

DEPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNE DE GRESSEY



Pièce n°1 : RAPPORT DE PRESENTATION

PLU - ELABORATION :

Prescrit le : 6 octobre 2014

Arrêté le : 26 août 2019

Enquête Publique : du 6 janvier au 7 février 2020

Approuvé le : 31 mai 2021

CACHET DE LA MAIRIE

SOMMAIRE

1^{ERE} PARTIE : CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	4
1 Le cadre législatif	5
1.1 Les apports du grenelle de l'environnement sur le PLU	5
1.2 Les évolutions législatives récentes	5
1.3 Les dispositions législatives particulières	6
1.4 Les objectifs de développement durable	7
1.5 L'évaluation environnementale	7
2 Compatibilité et prise en compte des documents supra-communaux	8
2.1 La hiérarchie des normes d'urbanisme	8
2.2 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Seine Normandie	10
2.3 Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France	12
2.4 Le Schéma Départemental pour un développement équilibré des Yvelines	16
2.5 Le Programme Local de l'Habitat	17
2EME PARTIE : DIAGNOSTIC TERRITORIAL	18
1 Situation territoriale	19
1.1 La CC du Pays Houdanais (données iaurif)	20
1.2 Les communes limitrophes	26
2 Développement urbain et structure territoriale	26
2.1 L'utilisation du sol au 18e siècle	26
2.2 Un village rural	30
2.3 Les hameaux	32
2.4 L'évolution de la croissance urbaine	34
2.5 Bilan de la consommation foncière sur 10 ans	34
2.6 Les capacités de densification	36
3 Les équipements	38
3.1 Les équipements communaux	38
3.2 Le réseau d'électricité	39
3.3 Les télécommunications et le numérique	43
4 Transport et déplacements	45
4.1 Le réseau viaire	45
4.2 Les entrées du village	46
4.3 Le stationnement	48
4.4 Le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF)	49
4.5 Les transports collectifs	49
5 Données socio-économiques	51
5.1 Les prévisions démographiques	51
5.2 L'habitat	54
5.3 La situation socio-économique	58

3EME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	63
1 Environnement physique	64
1.1 Le relief	64
1.2 La géologie	65
1.3 Hydrographie et hydrologie	67
1.4 Le climat	69
2 Les milieux naturels	71
2.1 Le paysage	71
2.2 Les espaces naturels	83
2.3 Les milieux forestiers	91
2.4 La prise en compte des continuités écologiques	93
3 Risques et nuisances	99
3.1 Les risques naturels	99
3.2 Les risques technologiques	101
3.3 La qualité de l'air	105
3.4 Nuisances liées au bruit	107
4 Gestion des ressources, des déchets et de l'énergie	108
4.1 La ressource en eau	108
4.2 Les ressources du sol et du sous-sol	112
4.3 La gestion des déchets	115
4.4 Energie	117
4EME PARTIE : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	120
1 Les principaux enjeux ressortis du diagnostic et de l'EIE	121
1.1 Constats et objectifs	121
1.2 Le point-mort, un outil d'évaluation quantitative des besoins en logements	123
1.3 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	126
1.4 Les choix en matière d'habitat	127
1.5 Compatibilité avec la loi et ses principes d'équilibre, de diversité et d'utilisation économe de l'espace	128
5EME PARTIE : CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES	131
1 Les traductions réglementaires du PADD	132
1.1 Mise en œuvre de la préservation des continuités écologiques	132
1.2 Mise en œuvre de la modération de la consommation d'espace et de la limitation de l'étalement urbain	135
1.3 La délimitation des zones constructibles et leur potentiel	136
1.4 Conforter le niveau d'équipement	142
1.5 Permettre le maintien et le développement des activités économiques	143
1.6 Assurer la pérennité des activités agricoles	144
1.7 La préservation des paysages naturels remarquables	145
1.8 La préservation du patrimoine bâti	147
2 La délimitation des zones et les règles applicables	151

2.1	<i>La délimitation des zones</i>	151
2.2	<i>Les règles applicables : les OAP, le règlement écrit</i>	151
3	<i>Réponses aux contraintes supra-communales</i>	162
3.1	<i>L'article L101-2</i>	162
3.2	<i>Les autres normes</i>	163
3.3	<i>Les documents d'ordre supérieur</i>	164
6EME PARTIE : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET INDICATEURS DE SUIVI		168
1	<i>La prise en compte de l'environnement, sa préservation et sa mise en valeur</i>	169
2	<i>Evaluation des incidences du plan sur l'environnement</i>	172
2.1	<i>Les caractéristiques des milieux seront conservées, les écosystèmes sauvegardés</i>	172
2.2	<i>Le paysage sera conservé</i>	172
2.3	<i>La consommation des espaces est gérée</i>	173
2.4	<i>L'occupation et l'utilisation du sol sont en phase avec le caractère du lieu</i>	173
2.5	<i>Les risques naturels sont pris en compte</i>	173
2.6	<i>Les équipements publics sont pris en compte et sont suffisants</i>	174
2.7	<i>Les déplacements sont pris en compte</i>	174
3	<i>Les indicateurs de suivi</i>	175
3.1	<i>Incidence du PLU sur l'environnement naturel, le cadre bâti et les paysages</i>	175
3.2	<i>Incidences sur le patrimoine bâti</i>	176
3.3	<i>Incidence du PLU en matière de risques, de nuisances et de pollution</i>	176
3.4	<i>Incidences sur la gestion des déchets</i>	176
3.5	<i>Incidences du PLU sur les ressources naturelles</i>	176

1^{ERE} PARTIE : CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

1 Le cadre législatif

Le plan local d'urbanisme (PLU) est le principal document d'urbanisme de planification de l'urbanisme au niveau communal. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000, dite « loi SRU ».

Le PLU est régi par les dispositions du code de l'urbanisme, essentiellement aux articles L. 151-1 et suivants et R. 151-1 et suivants.

1.1 Les apports du Grenelle de l'environnement sur le PLU

La loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (loi Grenelle I) et la loi du 12 juillet 2010 d'Engagement National pour l'Environnement (ENE) (loi Grenelle II) marquent l'engagement de la France pour la protection de l'environnement. Les objectifs poursuivis par ces lois sont de :

- Lutter contre le réchauffement climatique et de réduire les émissions des gaz à effet de serre,
- Lutter contre l'étalement urbain et de rechercher un aménagement économe de l'espace et des ressources,
- Préserver et restaurer la biodiversité et les continuités écologiques.

Les lois du Grenelle de l'environnement ont modifié plusieurs aspects du PLU. Elles prévoient que le PLU réalise une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par le développement de l'urbanisation au cours des dix dernières années et fixe, au regard de cette analyse, des objectifs de limitation de la consommation foncière. Depuis les lois Grenelle, le PLU ne peut également plus s'opposer aux constructions et installations utilisant des matériaux ou dispositifs renouvelables.

1.2 Les évolutions législatives récentes

1.2.1 La loi ALUR

La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 a été publiée au journal officiel du 26 mars. La loi ALUR a pour objectif de « réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et à permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires ».

Le titre IV de la loi ALUR vise à moderniser l'urbanisme dans une perspective de transition écologique des territoires. Concernant les PLU, les changements apportés portent essentiellement sur trois points :

- Le transfert automatique de la compétence PLU à l'intercommunalité dans un délai de trois ans après la publication de la loi, sauf si 25% des communes représentant 20% au moins de la population s'y opposent.
- La caducité des POS à compter du 1er janvier 2016. Toutefois, lorsqu'une procédure de révision du POS aura été engagée avant le 31 décembre 2015, elle pourra être menée à terme sous réserve d'être achevée dans les 3 ans après la publication de la loi (le POS continue à s'appliquer durant cette période). La caducité des POS implique l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU) de manière automatique.
- Le renforcement de la densification des zones urbanisées. Pour cela, la loi ALUR supprime les coefficients d'occupation des sols (COS) et la taille minimale des terrains constructibles. Le PLU devra également analyser la capacité de densification du tissu déjà bâti et exposer les modalités permettant de le densifier.

1.2.2 L'ordonnance du 23 septembre 2015

L'ordonnance du 23 septembre 2015 et les décrets du 28 décembre 2015 et du 5 janvier 2016 ont procédé à la recodification du livre 1er du code de l'urbanisme.

L'objectif principal est de faciliter l'accès et la compréhension des règles applicables en procédant à une réécriture des dispositions à droit constant. En effet, le livre 1er du code de l'urbanisme, codifié en 1973, était devenu difficilement lisible pour les utilisateurs, en raison de l'accumulation des modifications législatives et réglementaires.

Dans un objectif de simplification et de clarification, le plan du livre 1er a ainsi été entièrement revu, selon la logique « du général au particulier » : les principes généraux sont d'abord rappelés ; les dispositions concernent ensuite l'ensemble du territoire puis certaines parties du territoire ; ensuite les règles générales des documents d'urbanisme sont exposées, puis celles des SCoT, des PLU, des cartes communales, et enfin les dispositions diverses et transitoires.

La recodification du livre 1^{er} du code de l'urbanisme a également permis de prendre en compte les dernières modifications législatives, en particulier celles issues de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), de la loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, aux commerces et aux très petites entreprises (PINEL) et de la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

Pour aider les utilisateurs à s'y retrouver entre les articles de l'ancien et du nouveau code, des tables de correspondances ont été réalisées et sont annexées au présent document d'urbanisme.

1.3 Les dispositions législatives particulières

Le cadre juridique qui régit la gestion du territoire s'accompagne de dispositions particulières relatives aux caractéristiques de la commune.

Ces dispositions juridiques particulières s'appliquent :

- Sur les installations agricoles et le développement urbain (article L. 111.3 du code rural) ;
- Sur la connaissance des cavités souterraines et marnières (article L.563-6 premier alinéa du code de l'environnement) ;
- Sur l'élaboration des zonages d'assainissement (article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales) ;
- Sur les conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers (article L.111-144 du code de l'urbanisme).

1.4 Les objectifs de développement durable

Les dispositions de l'article L101-2 du code de l'urbanisme précisent que « *dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

1° *L'équilibre entre :*

- a. Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b. Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c. Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d. La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e. Les besoins en matière de mobilité ;

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »*

1.5 L'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme résulte de la transposition française de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

L'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme désigne la méthode utilisée par la collectivité pour concevoir son document d'urbanisme. Elle a une triple vocation :

- Préserver l'environnement et limiter les incidences environnementales,
- Aider à la décision pour définir un meilleur projet du point de vue des enjeux environnementaux,
- Rendre compte des effets potentiels ou avérés des projets d'urbanisme sur l'environnement.

Elle est basée sur un principe d'aller-retour entre l'élaboration du projet d'urbanisme et l'identification des enjeux environnementaux. En cas d'interactions ou d'impacts, on privilégiera l'évitement, puis la réduction et, en dernier lieu, la compensation des impacts.

L'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme se traduit par :

- a) Un rapport de présentation au contenu spécifique, défini par le code de l'urbanisme,
- b) La nécessité de saisir spécifiquement l'autorité environnementale pour recueillir son avis sur la qualité du rapport de présentation et sur la prise en compte des enjeux environnementaux.

Selon les dispositions de l'article R.104-8 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur élaboration ou de leur révision, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Ces dispositions s'appliquent à la présente procédure de révision du document d'urbanisme.

2 Compatibilité et prise en compte des documents supra-communaux

2.1 La hiérarchie des normes d'urbanisme

En France, l'aménagement du territoire est une compétence partagée entre l'Etat et plusieurs collectivités territoriales. Une hiérarchie des normes d'urbanisme a été fixée afin de garantir la cohérence des documents d'urbanisme élaborés par les collectivités territoriales selon des rapports de compatibilité ou de prise en compte entre eux. Le PLU doit s'intégrer dans cette hiérarchie des normes.

Il existe deux types de relations entre les documents de planification :

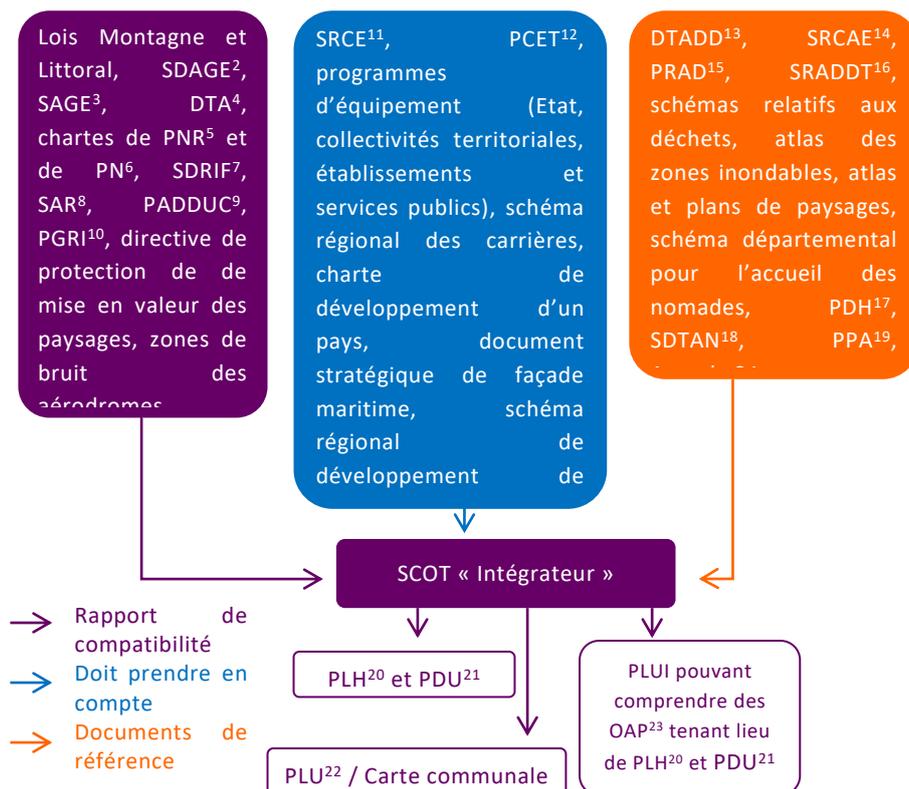
- La compatibilité : cette notion n'est pas définie précisément dans les textes de loi. Il s'agit d'une obligation de non contrariété. Un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.
- La prise en compte est une obligation de ne pas ignorer.

En application de l'article L. 131-4, le PLU doit être compatible avec, s'ils existent :

- Le schéma de cohérence territoriale,
- Le schéma de mise en valeur de la mer,
- Le plan de déplacements urbains,
- Le programme local de l'habitat
- Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

En l'absence de schéma de cohérence territorial applicable, le PLU doit être rendu compatible avec les documents de planification de rang supérieur au SCOT (voir schéma ci-après). Une fois que le SCOT aura été mis en place et rendu applicable, le PLU doit, si nécessaire, être rendu compatible avec ce document dans un délai d'un an si cette mise en compatibilité implique une simple procédure de modification ou de trois ans si elle implique une révision complète du plan local d'urbanisme.

Articulation du SCoT avec les documents de planifications



Compatibilité : La compatibilité d'un document est la non contrariété avec les options fondamentales du document de norme supérieure. La décision ou la règle inférieure ne doit pas avoir pour effet d'empêcher l'application de la règle supérieure.

² **SDAGE** = Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux

³ **SAGE** = Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux

⁴ **DTA** = Directives Territoriales d'Aménagement

⁵ **PNR** = Parcs Nationaux Régionaux

⁶ **PN** = Parcs Nationaux

⁷ **SDRIF** = Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France

⁸ **SAR** = Schémas d'Aménagement Régionaux

⁹ **PADDUC** = Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse

¹⁰ **PGRI** = Plans de gestion des risques d'inondation

¹¹ **SRCE** = Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique

¹² **PCET** = Plans Climat Energie Territoriaux

¹³ **DTADD** = Directive territoriale d'aménagement et de développement durables

¹⁴ **SRCAE** = Schémas Régionaux Climat Air Energie

¹⁵ **PRAD** = Plan Régionaux de l'Agriculture Durable

¹⁶ **SRADDT** = Schéma Régionaux d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire

¹⁷ **PDH** = Plan Départementaux de l'Habitat

¹⁸ **SDTAN** = Schémas Directeurs Territoriaux d'Aménagement Numérique

¹⁹ **PPA** = Plans de Protection de l'Atmosphère

²⁰ **PLH** = Plan Locaux de l'Habitat

²¹ **PDU** = Plan de Déplacement Urbain

²² **PLU** = Plan Local d'Urbanisme

²³ **OAP** = Orientations d'Aménagement et de Programmation

Par ailleurs, l'article L.131-5 du Code de l'Urbanisme ne prévoit que le PLU prenne en compte le plan climat-air-énergie territorial.

2.1.1 Les liens de compatibilité ou de prise en compte

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec :

1° Les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux articles L. 145-1 à L. 146-9 ;

2° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues aux articles L. 147-1 à L. 147-8 ;

3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France :

4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion ;

5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse ;

6° Les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux ;

7° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux :

8° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux ;

9° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7, lorsque ces plans sont approuvés ;

10° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages.

2.2 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Seine Normandie

Le SDAGE en vigueur, approuvé le 20 novembre 2009, concourt à l'aménagement du territoire et du développement durable du bassin Seine-Normandie par la mise en œuvre d'une gestion globale et équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques.

Le SDAGE Seine-Normandie a été adopté par le comité de bassin le 29 octobre 2009 et approuvé le 20 novembre 2009. Le SDAGE est opérationnel depuis le 1^{er} janvier 2010 pour une période de six ans.

Il est en cours de révision pour une application sur la période 2016-2021. Il a été dernièrement arrêté et publié le 20/12/2015.

Le bassin Seine-Normandie couvre ainsi 8 régions, 25 départements et 9000 communes. Il s'étend sur environ 100 000 km², soit 1/5 du territoire national. La population du bassin est de 17,6 millions d'habitants (30% de la population française), dont 80% vivent en zone urbaine. L'agglomération parisienne avec ses 78 millions d'habitants forme un tissu urbain quasi continu d'environ 2000 km². Il en résulte des pressions fortes sur les milieux et sur les régions voisines pour l'alimentation en eau potable, en granulats extraits des principales vallées alluviales, et sur l'aval pour l'évacuation des rejets. Il représente 40% des activités industrielles du pays et 60 000 km² (60% de la superficie) en terres agricoles.

Les enjeux majeurs du SDAGE sont les suivants :

- gestion et protection des milieux aquatiques,
- gestion qualitative de la ressource,
- gestion quantitative de la ressource, prévention et gestion des risques, des inondations et des étiages,
- amélioration des connaissances sur les milieux aquatiques.

En application de la loi du 21 avril 2004 portant transposition de la directive 2000/60/CE du parlement européen et du conseil du 23/10/2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau, le PLU doit être compatible « avec les orientations fondamentales d'une gestion

équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis » par le SDAGE (L.122-1).

La directive cadre sur l'eau (DCE) fait évoluer la gestion équilibrée d'une obligation de moyen vers une obligation de résultats et impose la révision du SDAGE pour y intégrer les nouvelles exigences :

- fixer les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau,
- fixer les objectifs de qualité et de quantité nécessaire pour atteindre un « bon état » des masses d'eau en 2015, pour prévenir toute détérioration de la qualité actuelle, et pour réduire les traitements nécessaires à la production en eau potable,
- fixer le cas échéant et en les motivant, des échéances plus lointaines ou des dérogations d'objectifs,
- indiquer comment sont pris en charge par les utilisateurs les coûts liés à l'utilisation de l'eau, en distinguant au moins le secteur industriel, le secteur agricole et les usages domestiques,
- déterminer les aménagements et les dispositions nécessaires pour atteindre les objectifs.

L'objectif fondateur de SDAGE en cohérence avec le Grenelle de l'environnement, est d'obtenir en 2015 le « bon état écologique » sur les deux tiers des masses d'eaux superficielles et sur un tiers des masses d'eaux souterraines.

Le SDAGE est un outil de planification et de cohérence de la politique de l'eau. Il est accompagné d'un programme de mesures qui décline les orientations du SDAGE en moyens (réglementaires, techniques, financier) et en actions permettant de répondre à l'objectif ambitieux de 2015 pour chaque unité hydrographique. Il a été élaboré à partir d'un état des lieux réalisé en 2005 et présenter dans le document du travail « Élaboration du SDAGE et du programme de mesure – État et enjeux des masses d'eau » de la commission géographique Seine-aval du comité de Bassin Seine-Normandie.

Ce document s'efforce de présenter pour chaque masse d'eau les éléments suivants :

- paramètres susceptibles d'empêcher l'atteinte du bon état écologique,
- état chimique des masses d'eau souterraines sous-jacentes à la masse d'eau superficielle,
- état chimique de la masse d'eau après analyses sur eau et sédiments,
- principaux enjeux identifiés sur la masse d'eau et nécessitant des mesures pour permettre à la masse d'eau d'atteindre le bon état en 2015.

Le projet du SDAGE et son programme de mesures ont été élaborés par un groupe de travail réunissant élus, industriels, agriculteurs et associations. Il fixe 8 orientations fondamentales – les défis majeurs à relever – en s'appuyant sur les deux leviers que sont l'acquisition/le partage des connaissances et le développement de la gouvernance et de l'analyse économique :

- diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par des polluants « classiques »,
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- réduire les pollutions micro biologiques des milieux,
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- protéger et restaurer les milieux aquatiques humides,
- gérer la rareté de la ressource en eau,
- limiter et prévenir le risque d'inondation.

Ces huit défis sont déclinés en une quarantaine d'orientations, elles même s'exprimant au travers de plus de 170 dispositions.

Au regard de l'avancement de la procédure de SDAGE, ce dernier sera vraisemblablement approuvé avant le PLU qui devra donc être compatible avec les orientations fondamentales et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis. D'autre part, le PLU devra décrire, au titre de l'évaluation environnementale, son articulation avec le SDAGE.

Le PLU devra répondre aux objectifs parfois généraux du SDAGE. Parmi les nombreuses dispositions que le SDAGE définit, certaines sont en lien direct avec le champ réglementaire de l'urbanisme et demande une déclinaison concrète à l'échelle du PLU.

Peuvent entre autres être citées les dispositions relatives :

- à l'orientation 1 «Continuer la réduction des apports ponctuels de matières polluantes classiques dans les milieux», notamment par «l'amélioration des réseaux collectifs d'assainissement»,
- à l'orientation 2 «Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives et palliatives»,
- à l'orientation 4 «Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion, et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques»,
- à l'orientation 13 «Protéger les aires d'alimentation de captage d'eau souterraine destinées à la consommation humaine contre les pollutions»,
- à l'orientation 14 «Protéger les aires d'alimentation de captage d'eau de surface destinées à une consommation humaine contre les pollutions»,
- à l'orientation 16 «assurer la continuité écologique pour atteindre les objectifs environnementaux des masses d'eau»,
- à l'orientation 19 «Mettre fin à la disparition, la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité»,
- à l'orientation 25 «Protéger les nappes à réserver pour l'alimentation en eau potable future»,
- à l'orientation 29 «Améliorer la sensibilisation, l'information préventive et les connaissances sur le risque d'inondation»,
- à l'orientation 30 «Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque d'inondation»,
- à l'orientation 31 «Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues»,
- à l'orientation 32 «Limiter les impacts des ouvrages de protection contre les inondations qui ne doivent pas accroître le risque d'aval»,
- à l'orientation 33 « limiter le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondation».
- à l'orientation 35 «Améliorer la connaissance sur les milieux aquatiques, les zones humides et les granulats».

Conformément à l'article L 151-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit intégrer dans un rapport de compatibilité les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

2.3 Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France

Le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) est à la fois :

- Un document d'aménagement du territoire, c'est-à-dire qu'il constitue un cadre de réflexion et une vision stratégique mettant en cohérence sur le territoire régional l'ensemble des composantes de l'aménagement et de ses acteurs. Il tient ainsi lieu de schéma régional d'aménagement et de développement du territoire (SRADT).
- Un document d'urbanisme prescriptif, c'est-à-dire que les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec ses dispositions (respecter ses orientations et ne pas compromettre la réalisation de ses objectifs).

Il a pour fonctions de :

- Formaliser une stratégie d'aménagement et de développement régional,
- Fournir un outil de la maîtrise spatiale du territoire francilien,

- Orienter et encadrer les documents d'échelle régionale tels que le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) et les documents d'urbanisme locaux tels que les Schémas de cohérence territoriale (SCoT) ou les Plans locaux d'urbanisme (PLU) quand il n'y a pas de SCoT.

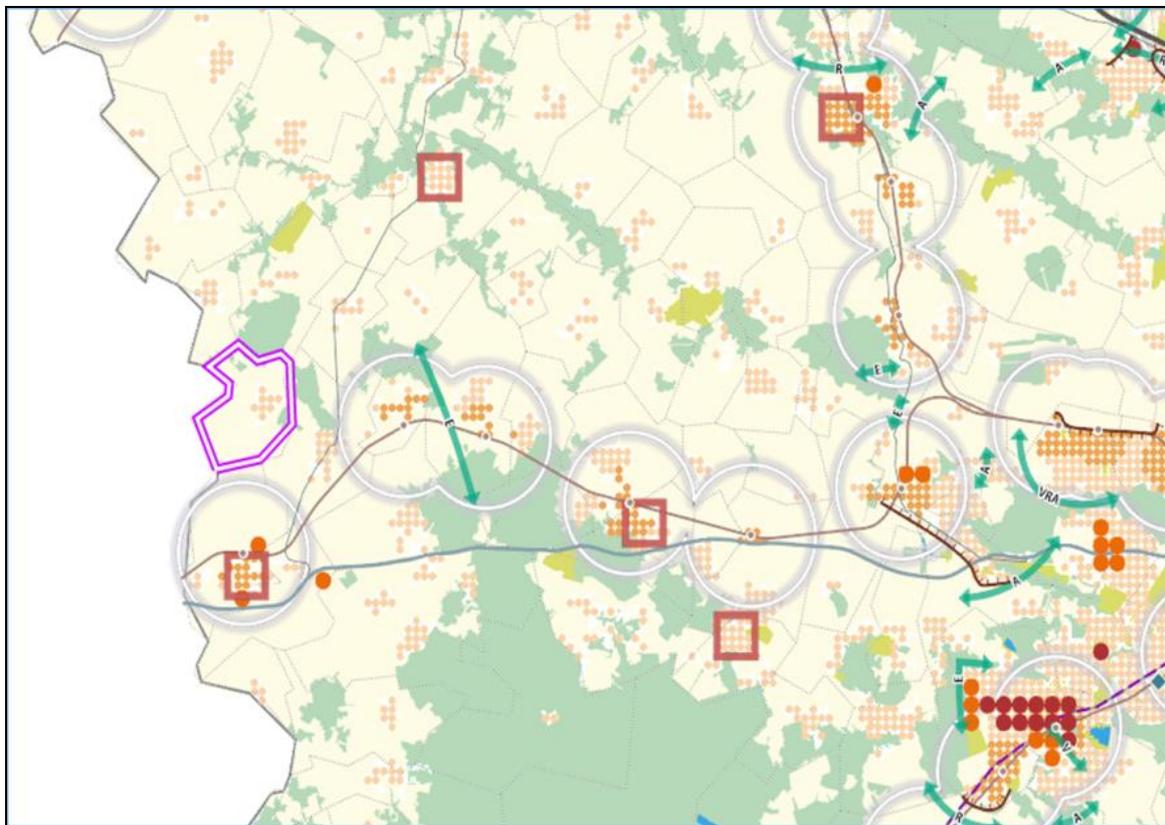
Le nouveau SDRIF, baptisé "Ile-de-France 2030", a été approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre, publié le 28 décembre 2013 au Journal officiel.

Les collectivités locales disposent de trois ans à compter de la publication du décret au Journal officiel pour mettre leurs documents locaux d'urbanisme en compatibilité avec le SDRIF.

2.3.1 Les objectifs du SDRIF 2013

- L'enrichissement de l'offre de logements : construction de 70 000 logements par an (1,5 million d'ici 2030, dont 30% de logements sociaux), amélioration du parc existant, création de quartiers prenant en compte le besoin de services de proximité.
- Le développement économique : création de 28 000 emplois par an, à mettre en adéquation avec l'offre de logement
- Le développement des moyens de transport : modernisation du réseau ferré, prolongement de certaines lignes de métro, réalisation du Grand Paris Express, développement des transports collectifs locaux, aménagements de partage de la voirie, développement du réseau de liaisons vertes
- La préservation de l'environnement : maintien de 89% des espaces agricoles, boisés et naturels dans l'espace rural à l'horizon 2030, création de 80 espaces verts d'intérêt régional.

2.3.2 Orientations réglementaires : extrait de la carte des destinations



Relier et structurer

Les infrastructures de transport

Les réseaux de transports collectifs	Les réseaux de transports collectifs		
	Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de liaison)
Niveau de desserte national et international	—	—	← — — — — →
Niveau de desserte métropolitain			← — — — — →
Niveau de desserte territoriale	—	—	← — — — — →
Gare ferroviaire, station de métro (hors Paris) Gare TGV	•	•	•

Les réseaux routiers et fluviaux	Les réseaux routiers et fluviaux		
	Existant	Itinéraire à requalifier	Projet (Principe de liaison)
Autoroute et voie rapide	—	—	← — — — — →
Réseau routier principal	—	—	← — — — — →
Franchissement			— — — — —
Aménagement fluvial			← — — — — →

Les aéroports et les aérodromes

L'armature logistique

- Site multimodal d'enjeux nationaux
- Site multimodal d'enjeux métropolitains
- Site multimodal d'enjeux territoriaux

Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités**
 - Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

Principales orientations

Orientations transversales

- Les documents d'urbanisme peuvent planifier de nouveaux espaces d'urbanisation qui doivent être maîtrisés, denses, en lien avec la desserte et l'offre d'équipements.
- Les documents d'urbanisme doivent accroître de façon significative, à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé et des nouveaux espaces d'urbanisation de leur territoire.
- Les formes urbaines nouvelles, tout en répondant aux objectifs de densification, doivent prendre en compte les caractéristiques paysagères et les éléments d'urbanisation traditionnelle.
- La priorité est donnée à la limitation de la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels, et donc au développement urbain par la densification des espaces déjà urbanisés.
- Ces capacités d'urbanisation, évaluées compte tenu des besoins prévisibles à l'horizon 2030, seront donc consommées en fonction des besoins à court et moyen terme afin de préserver les espaces nécessaires aux besoins futurs.

En matière de logement

- Chaque territoire doit pourvoir à ses besoins locaux en matière de logement, notamment social, mais aussi participer à la réponse des besoins régionaux et à la réduction des inégalités sociales et territoriales au sein de l'espace francilien, dans le respect des objectifs annuels de production de nouveaux logements qui sont assignés aux communes et à leurs groupements.

Les espaces urbanisés à optimiser

- A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % :
 - De la densité humaine

La densité humaine des espace urbanisés de Gressey est de 10,6 habitants + emplois par hectare en 2012 (547 habitants et 84 emplois).

- De la densité moyenne des espaces d'habitat.

La densité des espaces d'habitat de Gressey est de 4,6 logements par hectare en 2012.

L'extension modérée des bourgs, des villages et des hameaux

- Le développement doit s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants, en cohérence avec l'objectif de densification.
- Les extensions doivent être limitées, en recherchant la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante, et doivent être localisées préférentiellement en continuité de l'espace urbanisé des bourgs et villages principaux.

À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé communal des bourgs, des villages et des hameaux est possible.

La superficie des espaces urbanisés de Gressey en 2012 est de 59,4 hectares dont 54,3 ha à vocation d'habitat.

L'enveloppe de 5% correspond à une surface d'environ 3 hectares.

Les continuités : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes

- Ces continuités doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement.
- Ces continuités peuvent être le support de plusieurs fonctions : espaces de respiration et/ou liaisons agricoles et forestières et/ou continuités écologiques et/ou liaisons vertes.

Les espaces agricoles

- Les éléments, les espaces et les milieux d'intérêt écologique et paysager présents dans les espaces à dominante agricole doivent être identifiés et préservés par les documents d'urbanisme locaux.
- Il importe également de maintenir les continuités entre les espaces et d'assurer les accès entre les sièges d'exploitation, les parcelles agricoles et les équipements d'amont et d'aval des filières.
- Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver.

Les espaces boisés et les espaces naturels

- o Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

2.4 Le Schéma Départemental pour un développement équilibré des Yvelines

Le schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines (SDADEY), a été adopté le 12 juillet 2006 par l'Assemblée départementale à l'unanimité.

Il s'articule autour des 4 orientations pour une attractivité renforcé des Yvelines.

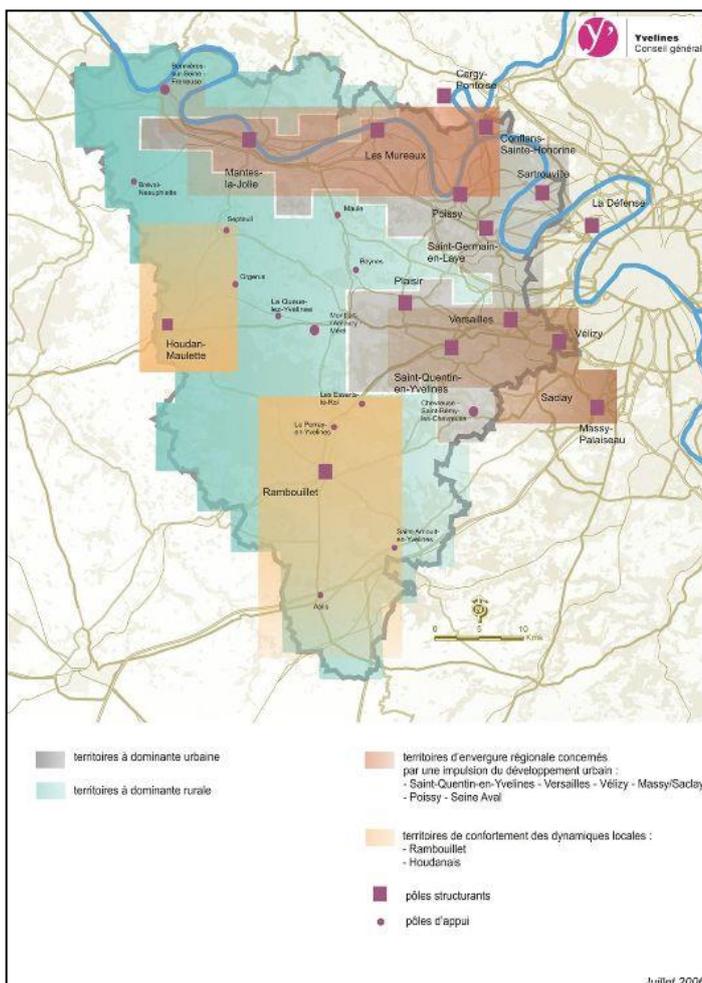
Renforcer les territoires de développement d'envergure régionale et conforter les dynamiques locales

- Améliorer et compléter les infrastructures nécessaires
- Au développement
- Valoriser l'environnement pour renforcer l'attractivité du cadre de vie
- Polariser l'urbanisation sur un réseau de villes et de bourgs,
- Maîtriser l'étalement urbain, stopper le mitage des espaces naturel

Le Conseil Départemental accompagne les collectivités territoriales dans la réalisation de leurs projets, à la mise en œuvre des orientations stratégiques de son schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré. A cette fin, il a mis en place des dispositifs contractuels. Il est par ailleurs impliqué dans la gouvernance des Opérations d'intérêt national ainsi que de l'Etablissement public foncier des Yvelines (EPFY) et le financement de leurs opérations.

La commune du Tertre Saint Denis, fait partie de l'agglomération de Mantes-la-Jolie, dans un territoire qualifié comme ayant « une envergure régionale concerné par une impulsion du développement urbain »

Cartographie du SDADEY



2.5 Le Programme Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est avant tout un outil de programmation qui définit les objectifs et principes de la politique de l'habitat, permettant de répondre aux besoins en logements et en hébergements sur un territoire.

Le nouveau PLHI 2016/2021 est basé sur un diagnostic du territoire, sur le potentiel foncier et sur les projets communaux de développement exprimés au travers des procédures d'élaboration ou révision des PLU en cours.

L'objectif de l'Etat est la production de 960 logements sur l'échéance du PLHI (160 logements par an) sur le territoire de la CC Pays Houdanais.

L'objectif de 960 logements peut être atteint (en prévoyant la réalisation de 50 logements en diffus sur les communes identifiées « pôles principaux ») avec une prévision de réalisation de logements sociaux à hauteur de 17 %, soit 167 logements sur 6 ans.

Le PLHI doit également décliner un programme d'actions à développer sur le territoire, en faveur du logement.

4 orientations d'actions sont proposées, définies à partir du bilan du précédent PLHI et diagnostic du territoire (structure de la population, typologie de logements adaptée, ancienneté du parc de logements existants etc.) :

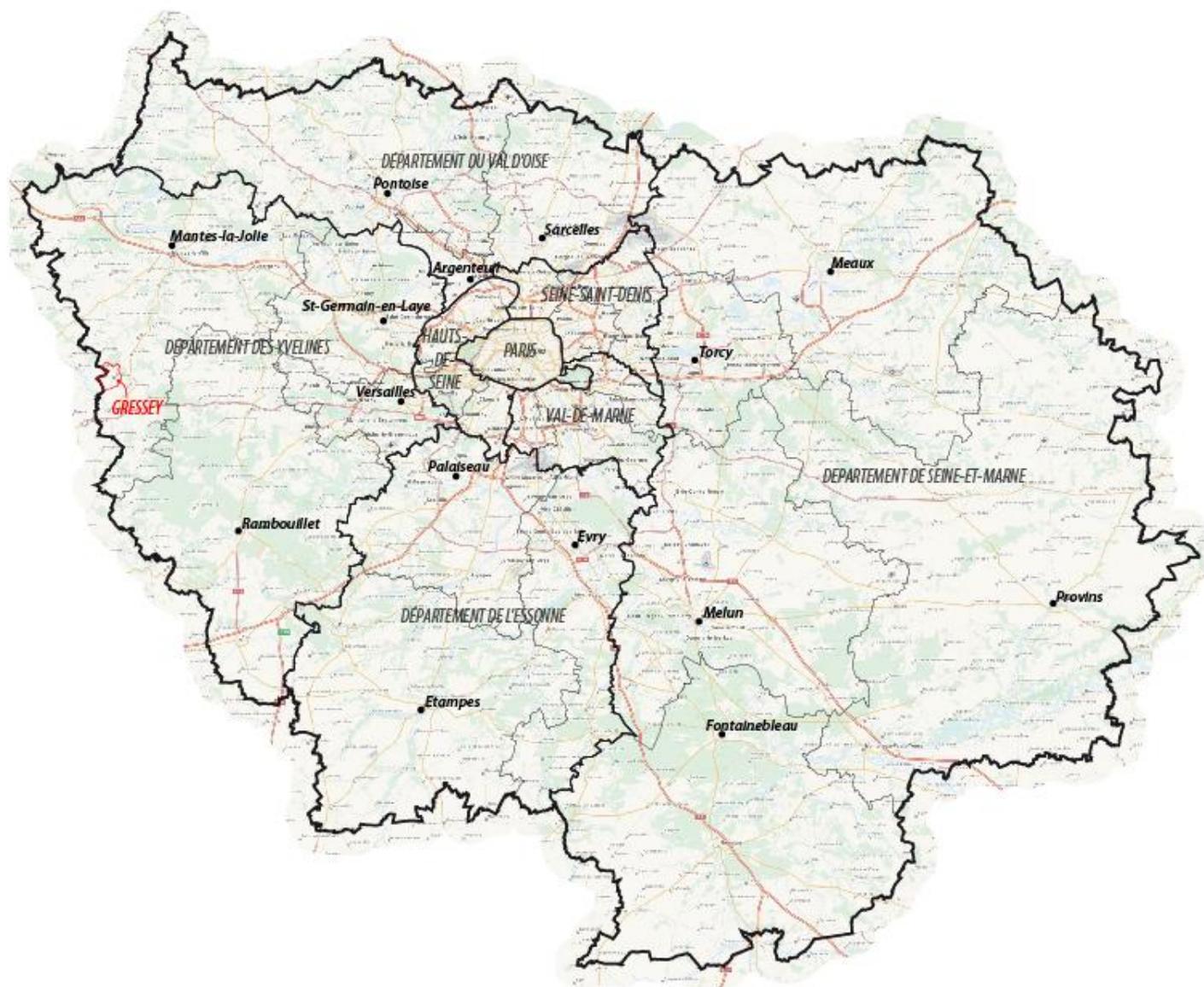
- Créer les conditions d'un développement durable de l'habitat, adapté aux besoins locaux
- Améliorer le parc de logements et maintenir durablement son attractivité
- Faciliter la réponse aux besoins des populations spécifiques
- Animer la politique de l'habitat communautaire et activer les partenariats.

2EME PARTIE : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1 Situation territoriale

Gressey est une commune de 711 hectares située à la frange sud-ouest de la région Ile-de-France, en limite du département des Yvelines. La commune jouxte la région du Centre-Val de Loire et son département d'Eure-et-Loir.

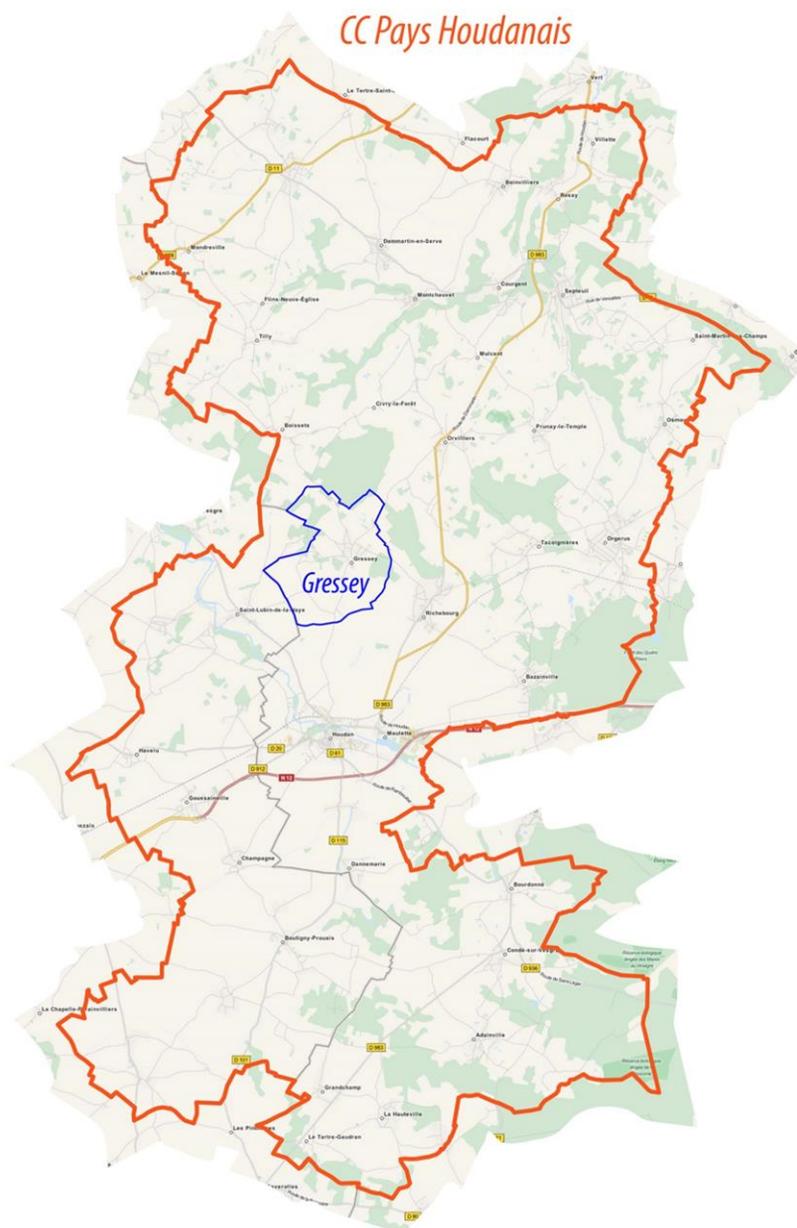
Gressey est localisée à mi-chemin entre Mantes-la-Jolie, située à environ 23 kilomètres au Nord-Est de la commune et Dreux, située à environ 25 km au Sud-Ouest de la commune. La commune est située à 43 km à l'Est de Versailles, préfecture des Yvelines.



1.1 La CC du Pays Houdanais (données iaurif)

1.1.1 Composition

Adainville, Bazainville, Boinvilliers, Boissets, Bourdonné, Civry-la-Forêt, Condé-sur-Vesvre, Courgent, Dammartin-en-Serve, Dannemarie, Flins-Neuve-Eglise, Grandchamp, Gressey, Houdan, La Hauteville, Le Tartre-Gaudran, Longnes, Maulette, Mondreville, Montchauvet, Mulcent, Orgerus, Orvilliers, Osmoy, Prunay-le-Temple, Richebourg, Rosay, Saint-MartIn-des -Champs, Septeuil, Tacoignières, Tilly, Villette



1.1.2 Historique du groupement

La communauté de communes du Pays Houdanais, située aux confins des Yvelines et de l'Eure-et-Loir a été créée en décembre 1997. Elle comprenait alors dix communes dont sept du département des Yvelines et trois communes d'Eure-et-Loir. A compter de 2001, la communauté a abandonné le régime fiscal de la TPZ pour adopter la TPU. Depuis sa création, le périmètre et les compétences communautaires ont été élargis sensiblement.

Plusieurs adhésions communales ont ainsi modifié la dimension territoriale de la structure : Havelu (Eure-et-Loir) en 2001, suivie en 2003 de Saint-Lubin-de-la-Haye (Eure-et-Loir), d'Orvilliers (Yvelines) en 2005, de

19 nouvelles communes des Yvelines en 2006 (Adainville, Boinvilliers, Bourdonné, Condé-sur-Vesgre, Courgent, Dammartin-en-Serve, Dannemarie, Flins-neuve-Eglise, Grandchamp, Longnes, Maulette, Mondreville, Montchauvet, Mulcent, Osmoy, Prunay-le-Temple, Septeuil, Saint-Martin-des-Champs et Tilly), en 2010 d'Orgerus et Le Tartre-Gaudran, et, enfin, en 2013 des communes de La Hauteville, Rosay et Villette dans le cadre du schéma départemental de coopération intercommunale voté en décembre 2011.

La communauté est, dès lors, constituée de 37 communes (32 dans les Yvelines et 5 dans l'Eure-et-Loir) regroupant 28 502 habitants (sur les deux départements, population municipale au recensement de 2012), dont 24 643 dans les Yvelines.

En 2015, deux communes d'Eure-et-Loir (Champagne et Goussainville) créent une commune nouvelle : Goussainville. La communauté est désormais constituée de 36 communes.

C'est la seule intercommunalité à fiscalité propre d'Ile-de-France qui inclut des communes n'appartenant pas à la région. La principale commune en terme démographique est Houdan (3 381 habitants, soit 14 % du total communautaire).

La communauté est desservie par la N12 la reliant à Versailles à l'ouest et à Dreux à l'est. Deux gares SNCF (Houdan et Tacoignières-Richebourg) parcourent son territoire.

1.1.3 Les compétences

La CCPH exerce de plein droit, conformément aux dispositions de l'article L5214-16 alinéa I du Code Général des Collectivités Territoriales, les compétences suivantes :

COMPETENCES OBLIGATOIRES

Aménagement de l'espace

- ☑ Elaboration de toute étude d'intérêt général sur l'aménagement de l'espace : charte paysagère et charte de protection des espaces naturels sensibles
- ☑ Constitution et gestion d'un Système d'Information Géographique à partir de la banque de donnée voirie de la CCPH
- ☑ La compétence « Schéma de Cohérence Territoriale » (SCOT)
- ☑ Acquisition du foncier nécessaire à l'emprise des gendarmeries et Centre de secours et d'incendie
- ☑ Aménagement numérique : aménagement des réseaux de communication électronique, mise en place des schémas directeur territoriaux d'aménagement numérique

Actions de développement économique

- ☑ Création, réalisation et gestion de zones d'activités industrielles, artisanales, tertiaires ou mixtes (équipements publics, habitat et activités) reconnues d'intérêt communautaire et études des zones à vocation économique des documents d'urbanisme communaux.

Est reconnu d'intérêt communautaire : tout ensemble de terrains d'une surface minimale de 1 ha classé en zones UI, UJ, AUI et AUJ (et ses versions déclinées : NAUI, NAUJ, AUUI, AUUJ, ...), des PLU, POS et documents d'urbanisme des communes, et classé en tout autre zonage dans les documents d'urbanisme communaux qui permette l'accueil d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

La ZAC de la Prévôté située sur le territoire de la commune de Houdan transférée à la CCPH par convention est reconnue d'intérêt communautaire depuis le 1er mai 1998

- Délégation du droit de préemption à l'intérieur des zones définies ci-dessus
- Toutes actions visant à favoriser le maintien et le développement des entreprises existantes ainsi que l'accueil d'activités nouvelles
- La promotion des zones d'activités de la communauté.
- Toutes actions visant à promouvoir et organiser l'offre touristique sur le territoire de la CCPH

COMPETENCES OPTIONNELLES

Protection et mise en valeur de l'environnement

- Information et formation en matière de protection de l'environnement et de protection du patrimoine local.
- Aménagement des chemins ruraux reconnus d'intérêt communautaire

Les chemins reconnus communautaires sont ceux qui assurent une liaison entre les villages de la CC et permettront de constituer un réseau de cheminements doux visant à favoriser l'accès aux équipements publics et à promouvoir le tourisme et le patrimoine sur le Pays Houdanais. Ils sont identifiés sur la carte jointe.

- Aménagement et gestion des voies vertes et itinéraires cyclables situés hors agglomération et reliant au moins 2 communes
- Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)
- Maîtrise des ruissellements et lutte contre les inondations, à partir du 1er janvier 2005, pour les actions reconnues d'intérêt communautaire.

Les actions reconnues d'intérêt communautaire sont les suivantes :

- o Toutes actions d'information, de sensibilisation, de formation et à caractère pédagogique sur le territoire communautaire, conjointement ou non avec les communes
- o La restauration, l'entretien et la protection des cours d'eau (lits, berges et ouvrages de régulation hydrauliques des cours d'eau naturels à débit permanent tels que portés sur les cartes IGN, série bleue, échelle 1 : 25 000, référencée 2114 est, 2114 ouest, 2115 est, 2115 ouest, et à l'exception des plans d'eau récréatifs créés sur le lit ou en dérivation des cours d'eau), afin de préserver leur qualité d'exutoire naturel des eaux de ruissellement, de valoriser la diversité de la faune et de la flore, et de soutenir la sauvegarde et la valorisation du patrimoine bâti public lié aux cours d'eau
- o la conception, la construction et l'entretien des ouvrages de régulation des débits de ruissellement et ceux visant à limiter le phénomène d'érosion, en vue de la protection des biens immobiliers et de la voirie communautaire (la liste des ouvrages concernés est annexée aux statuts de la CCPH), ainsi que toute action à statut expérimental visant à la maîtrise des ruissellements et à la lutte contre les inondations.

Voirie communale

Depuis le 1er mai 1998, gestion et entretien de l'ensemble du réseau de voirie relevant du Domaine Public communal mais à l'exception des trottoirs en agglomérations.

Politique du logement social d'intérêt communautaire et actions d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées

La compétence en matière de logement et d'habitat de la CC Pays Houdanais recouvrira les domaines et actions suivantes :

- ☒ Mise en œuvre de la politique communautaire définie dans le cadre du Programme Local de L'habitat
- ☒ Soutien à la réalisation de tout nouveau logement social créé sur le territoire communautaire.
- ☒ Participation financière ou technique à la réalisation d'opérations comportant au moins 10 logements dont 20 % de logements aidés (liés à des conditions de ressources)
- ☒ Mise en œuvre d'une politique foncière liée aux opérations précitées
- ☒ Octroi de garanties d'emprunts pour les nouveaux logements sociaux
- ☒ Mise en œuvre des opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat (OPAH ou PIG)
- ☒ Participation à l'étude ou à la réalisation de logements spécifiques
- ☒ Création et gestion d'un observatoire de l'habitat, de la demande et du foncier

COMPETENCES FACULTATIVES

Centre de santé

La CCPH assure, depuis le 1er mai 1998, la gestion et le développement du Centre de Santé de l'Hôpital local de Houdan, avec la mise à sa disposition des équipements existants à cette date.

Création d'un Centre Intercommunal d'Action Sociale qui assure cette gestion.

Portage de repas à domicile

Déplacements

- Mise en place d'un transport à la demande
- A compter du 31 décembre 2012, mise en place et gestion des lignes de transports d'intérêt local ou inter bassins de vie
- A compter du 1er septembre 2013, mise en place et gestion des lignes de transport spécialisées des établissements scolaires du second degré (lignes spécifiques et transports scolaires) et déplacements vers les équipements sportifs et culturels communautaires.

Fournitures scolaires

☒ L'achat des fournitures scolaires et des petits équipements éducatifs pour les écoles publiques maternelles et primaires

Equipements culturels, sportifs et de l'enseignement préélémentaire, élémentaire et secondaire

- ☒ Etude, réalisation et gestion des équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire. La piscine réalisée par le SIVOM sur la ZAC de la Prévôté à Houdan est reconnue d'intérêt communautaire
- ☒ Acquisition du foncier nécessaire à l'emprise des collèges
- ☒ A compter du 1er septembre 2013 : étude, réalisation et gestion des équipements d'accompagnement des collèges tels que les installations sportives et aires de circulation et de stationnement

2.4.6- Compétences sportive et culturelle

- le football
- les écoles de musique
- la gymnastique sportive et rythmique compétitive
- les écoles de danse
- la pratique musicale et le chant qui seront reconnus d'intérêt communautaire
- la pratique de la danse qui sera reconnue d'intérêt communautaire

L'intérêt communautaire des pratiques de la musique, du chant et de la danse est reconnu lorsque la pratique s'exerce au sein d'une structure dont :

- Le siège social est situé dans une des mairies des communes membres de la CCPH,
- Les statuts ont été déposés depuis au moins 5 ans,
- L'activité est avérée sur le territoire de la CCPH depuis au moins 5 ans,
- 70% des adhérents résident dans les communes membres de la CCPH.

A compter du 31 décembre 2013 : étude, réalisation, mise en réseau et gestion des médiathèques, à l'exception de l'entretien, la conservation et la mise aux normes des bâtiments et des matériels et mobilier par destination

Aide aux associations d'intérêt communautaire

- Les associations reconnues d'intérêt communautaire, à ce jour, sont les suivantes :
- Pays des marches Yvelines
- La compagnie d'archers du pays Houdanais
- L'Office de tourisme
- Mission Locale Intercommunale de Rambouillet
- Association d'Aide à Domicile en Milieu Rural. (ADMR)

Soutien à l'ensemble du secteur associatif à l'exception des associations syndicales, politiques, religieuses, patriotiques et associations de parents d'élèves :

- appui logistique (prêt de matériel, mise à disposition de photocopieurs, mise à disposition de locaux pour réunions, archivage et secrétariat),
- appui administratif (confection des feuilles de paie, rédaction de documents etc.),
- aide à la promotion (actions de communication, forum « associations »),

Réalisation ou aide à la réalisation de manifestations et d'événements d'intérêt communautaire

L'intérêt communautaire pour les manifestations et les événements organisés par les acteurs du pays Houdanais peut être reconnu lorsque les manifestations et les événements sont :

- Reliés à une compétence communautaire telle que définie dans les statuts,

Où

- Lorsque leur envergure territoriale couvre au moins trois communes de la CC Pays Houdanais ou associe plusieurs acteurs du Pays Houdanais.

Compétence « Enfance Jeunesse »

- ☒ Développement, mise en place et coordination des différentes actions en direction des jeunes en dehors du temps scolaire (à l'exception des garderies et de la restauration scolaire)
- ☒ Centres de loisirs sans hébergement

Coopération décentralisée

☒ Toute opération d'échange, de coopération entre la CCPH et d'autres collectivités locales en France et à l'étranger

Actions en faveur de l'Emploi

Petite Enfance

Etudes visant à définir et préparer les transferts de compétences et visant à approfondir et/ou préciser les compétences existantes sur le territoire de la CCPH.

1.2 Les communes limitrophes

Les communes voisines de Gressey sont (en partant du Sud et dans le sens des aiguilles d'une montre) :

- Civry-la-Forêt, commune de 366 habitants en 2013 et d'une superficie de 940 hectares,
- Orvilliers, commune de 741 habitants en 2013 et d'une superficie de 594 hectares,
- Richebourg, commune de 1 542 habitants en 2013 et d'une superficie de 1 055 hectares,
- Houdan, commune de 3 423 habitants en 2013 et d'une superficie de 1 039 hectares,
- Saint-Lubin-de-la-Haye, commune de 916 habitants en 2013 et d'une superficie de 1 039 hectares,
- Boisssets, commune de 256 habitants en 2013 et d'une superficie de 390 hectares.

Communes voisines de Gressey



2 Développement urbain et structure territoriale

2.1 L'utilisation du sol au 18e siècle

Les plans d'intendance ont été réalisés entre 1780 et 1789 pour chaque paroisse à la demande de Louis Bertier de Sauvigny, intendant de la Généralité de Paris. Ils étaient destinés à obtenir une meilleure répartition de la taille (impôt direct d'Ancien Régime).

La composante bâtie de la commune de Gressey se scinde en trois ensembles indépendants : le village de Gressey, La Mare et Brunel

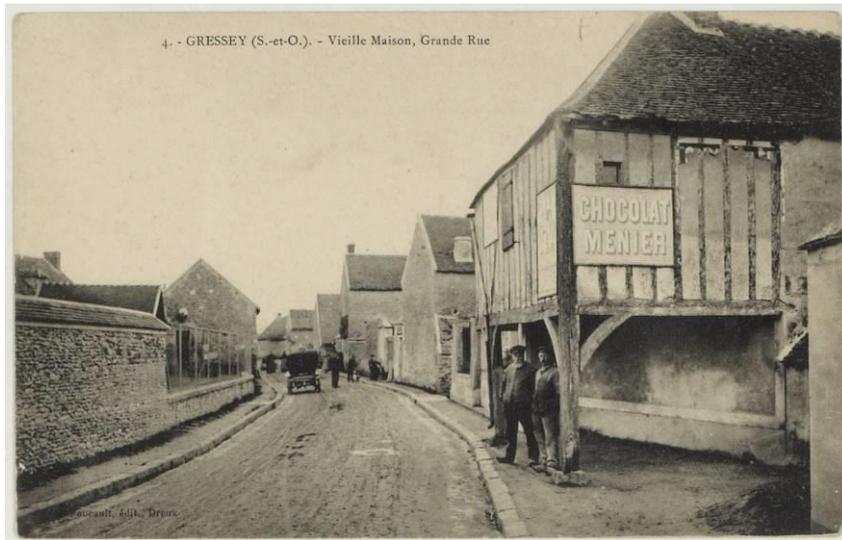
Plan de la commune (1806)



Les plans d'intendance contiennent une myriade d'informations : les arpenteurs royaux ont en effet établi des règles dans leur interprétation du territoire par l'utilisation de couleurs conventionnelles pour les différents types de culture et les occupations du sol :

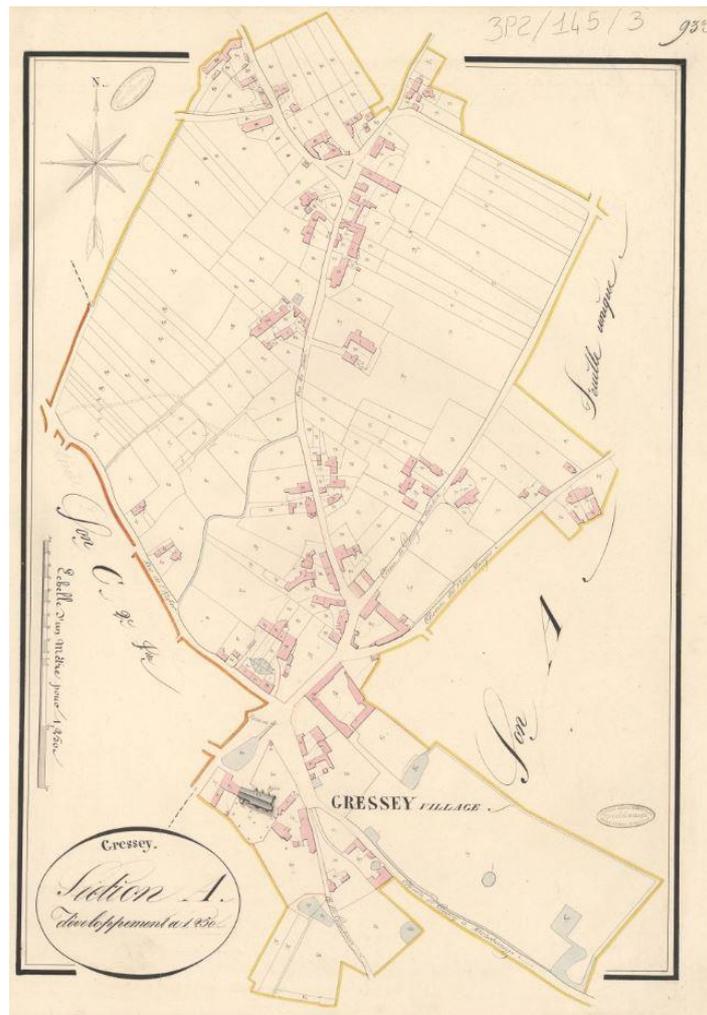
- Vert pour les bois et les taillis – 8% du territoire communal
- Jaune rosé pour les terres labourables – 85% du territoire communal

Seuls 7% du territoire communal étaient artificialisés (bâti) à cette époque.



Vue sur le bourg de Gressey

Le tissu ancien s'organise principalement selon un axe Nord-Sud, la rue du Môle, structurée par deux petites places. La place de l'Orme au nord et la Place de la Mairie au sud.



Extrait du cadastre napoléonien



Place de la mairie



Place de l'Orme

2.2 Un village rural

L'activité agricole occupe la majeure partie du territoire et présente une très grande diversité. Elle se répartit principalement entre les cultures céréalières (grâce à une bonne qualité des terres) et la viticulture. Ces productions agricoles vont alimenter les nombreux marchés locaux

La commune a été en partie « épargnée » par le processus de « métropolisation » qui a progressivement inscrit une partie des Yvelines dans une dépendance fonctionnelle vis-à-vis de la capitale et de l'ensemble de la métropole parisienne.

Vue aérienne 1955



Le centre-bourg se caractérise par une physionomie assez compacte.

On y trouve un bâti dense de faible hauteur, organisé autour de rues assez étroites. Les rues sont bordées par les bâtiments ou les murs de clôture.

Le centre-bourg se caractérise également par la présence de fonctions diversifiées, de l'habitat majoritairement, des équipements publics, la mairie affirme la centralité du lieu.

Le tissu bâti est principalement à l'alignement dans le centre-bourg, parfois en retrait lors de l'insertion de constructions récentes au sein du tissu existant.

La densité du bâti est assez élevée et les voies sont étroites dans le centre-bourg.

Les principales caractéristiques architecturales du tissu ancien

Les principales caractéristiques architecturales du tissu ancien sont les suivantes :

- × la couleur claire de la pierre calcaire et ses variétés de tons,



- × l'alignement marqué par les murs des constructions proprement dites ou par les murs de clôtures,



- × la présence de belles propriétés,



* la forte proportion de maisons implantées pignon sur rue.



2.3 Les hameaux

2.3.1 La Mare

Le hameau de la Mare est peu dense. Il est constitué d'un habitat majoritairement récent, de type pavillonnaire, présentant des aspects architecturaux hétérogènes (couleurs des toitures route de La Mare, par exemple).



– Ensemble ancien en lisière boisée

Le végétal est très présent : haies et espaces verts des unités foncières bâties, terrains non construits, boisements autour du hameau et s'insinuant dans l'ensemble bâti.



2.3.2 Brunel

Brunel forme un hameau bien constitué ; sa vocation n'est pas uniquement résidentielle. Les constructions s'étendent de part et d'autre de la RD 115.

Parmi le bâti ancien, la ferme de Brunel constitue un ensemble imposant. Les bâtiments s'organisent en un quadrilatère régulier, entourant une vaste cour. Les volumes, notamment des granges, sont importants. Situés sur la ligne de crête, ils sont nettement perçus depuis la RD 115, empruntée dans le sens Nord-Sud.

Les maisons individuelles récentes périphériques se trouvent en contact direct avec l'espace agricole.



2.4 L'évolution de la croissance urbaine

En 1955, l'enveloppe bâtie n'avait pas évolué. Les années suivantes, le développement communal s'est réalisé le long des voies communales et entre les espaces urbanisés. Le développement central s'est réalisé par plusieurs opérations successives sans lien entre elles. C'est à partir des années 1975, que la croissance liée à l'influence métropolitaine atteint la commune de Gressey.

Deux facteurs expliquent cette extension spatiale du développement urbain du Mantois : la saturation des espaces centraux (épuisement des réserves foncières) et les nouvelles aspirations résidentielles des ménages français (désireux d'accéder à un logement individuel) encouragées par la réforme de l'Aide à la pierre de 1977 (notamment création du Prêt d'Accession à la Propriété – PAP).

Vue aérienne 1994 et 2012



De part et d'autre du village, des extensions plus récentes ont été réalisées.

Ces quartiers se caractérisent principalement par des maisons individuelles implantées sur de grandes parcelles et un espace public principalement destiné à l'automobile.

2.5 Bilan de la consommation foncière sur 10 ans

La loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement dite loi Grenelle II prescrit l'intégration, dans le rapport de présentation des Plans Locaux d'Urbanisme, d'une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan. Cette analyse est un outil de connaissance et de contrôle du territoire qui doit aboutir à la fixation d'objectifs de limitation ou de modération de la consommation de ces espaces.

Dans le cas de la commune, cette analyse est basée sur les données exposées du développement communal en matière d'habitat, d'activités et d'équipements a engendré une consommation foncière d'espaces naturels ou agricoles.



Ces dix dernières années (2006-2015), près de 2,50 ha d'espaces ont été consommés pour l'habitat (en jaune) et les activités économiques (en orange).

L'habitat est concerné pour 1,81 ha et a permis la construction de 12 logements en extension du tissu urbain, soit une densité moyenne de 6,6 logements par ha (1500 m² par logement).

Les espaces consommés sont des espaces agricoles (cultures ou herbages).

La majorité de la consommation s'est réalisée en centre-bourg (55%) et les hameaux ont enregistré 45% de la consommation foncière.

Les activités économiques ont consommé 0,69 ha. Ces surfaces consommées sont des espaces naturels (Station d'épuration) ou des fonds d'unité foncière (zone d'activités à Brunel).

2.6 Les capacités de densification

Depuis la loi ALUR, le rapport de présentation du PLU doit « analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il doit exposer les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ».

Les capacités de densification peuvent revêtir trois formes. L'urbanisation de terrains nus situés dans le périmètre actuellement urbanisé de la commune, les « dents creuses », ou l'urbanisation de terrains déjà bâtis en permettant leur densification par division de propriétés et création de plusieurs lots. Enfin, des « espaces mutables » peuvent être identifiés dans des terrains déjà urbanisés par la requalification de bâtiments existants ou de friches d'activités.

Les capacités au sein du PAU donnent un potentiel d'environ 34 logements pour 3,35 ha. Ces capacités se répartissent en trois secteurs, le centre-bourg principalement à 89%, puis le hameau de La Mare (3%) et le hameau de Brunel (8%).

En centre-bourg

En centre-bourg, il existe des possibilités de densification : 2,98 ha pour 30 logements.

Les possibilités de densification par l'urbanisation de terrains libres se trouvent dans les secteurs périphériques du centre-ancien, dans les extensions les plus récentes. Elles correspondent à des lots restants au sein de lotissement récents ou des terrains libres.

Les possibilités de densification par division de terrains libres se trouvent plus au cœur du centre-ancien. Elles correspondent à de grands jardins privatifs.

Un espace mutable a été identifié au Sud du bourg, il s'agit d'un ancien corps de ferme.

Hameau de La mare et Brunel

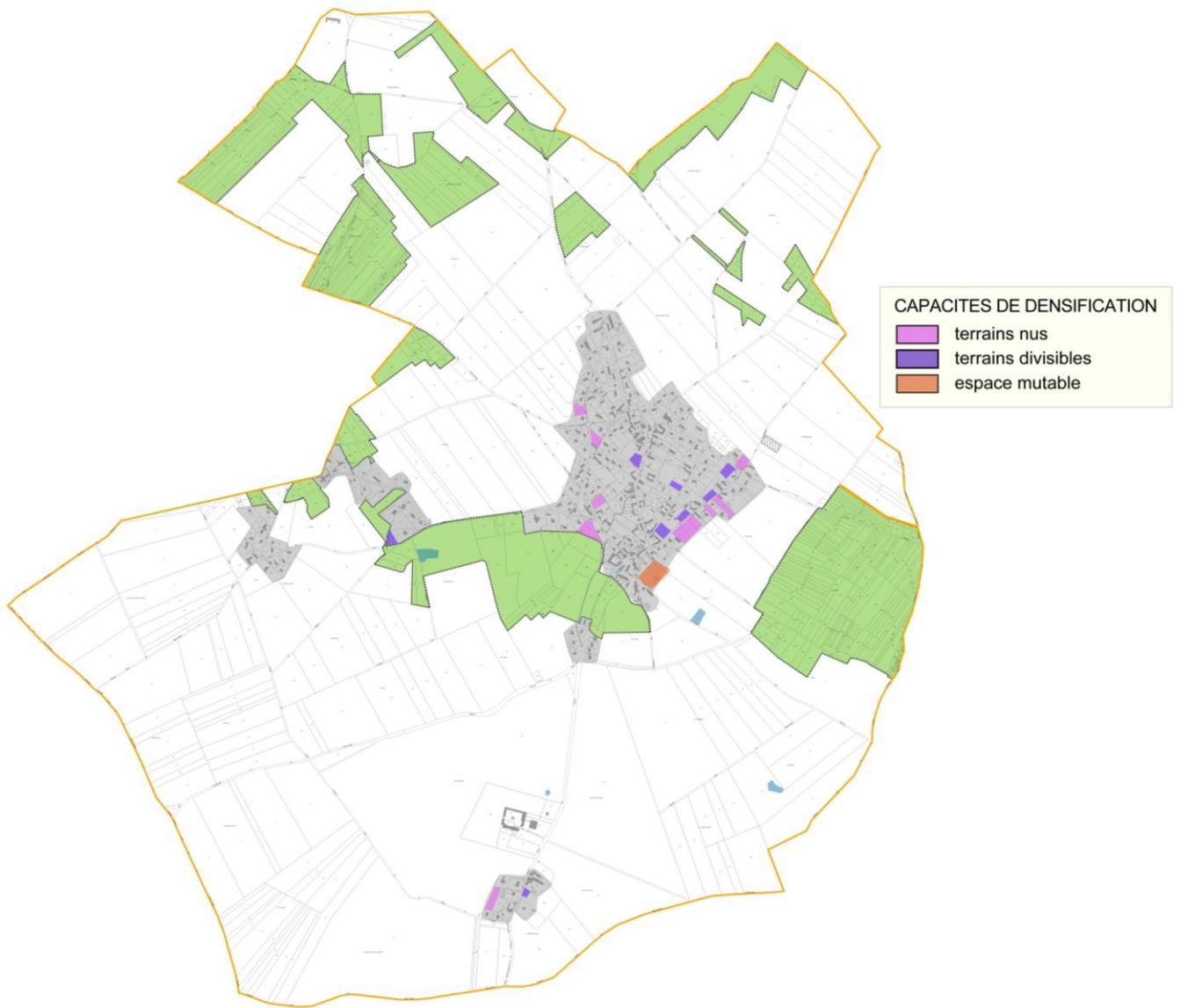
Les capacités de densification au sein des hameaux sont faibles : 0,37 ha pour 4 logements.

Elles correspondent à 2 terrains divisibles (grandes propriétés) et un terrain nu au sein d'un lotissement.

La pertinence des capacités du PAU

Les capacités de densification au sein du PAU sont pertinentes à plusieurs raisons :

- Elles sont directement accessibles depuis la voirie ;
- Elles sont desservies et proches des réseaux ;
- Elles ne sont pas concernées par des cavités souterraines ou des problèmes hydrauliques (ruissellement, zone inondable) ;
- Elles ne sont pas concernées par une topographie trop accidentée car situées sur le plateau ;
- Elles ne sont pas concernées par des contraintes liées à des activités nuisantes (élevage, industrie) ;
- Elles n'ont, au final pas ou peu d'impact sur les paysages car situées au sein du PAU.



3 Les équipements

3.1 Les équipements communaux

La commune dispose d'une école, d'une mairie, d'une salle polyvalente, d'un cimetière et d'une station d'épuration qui traite les eaux usées du bourg.

Localisation des équipements communaux





Mairie – Eglise



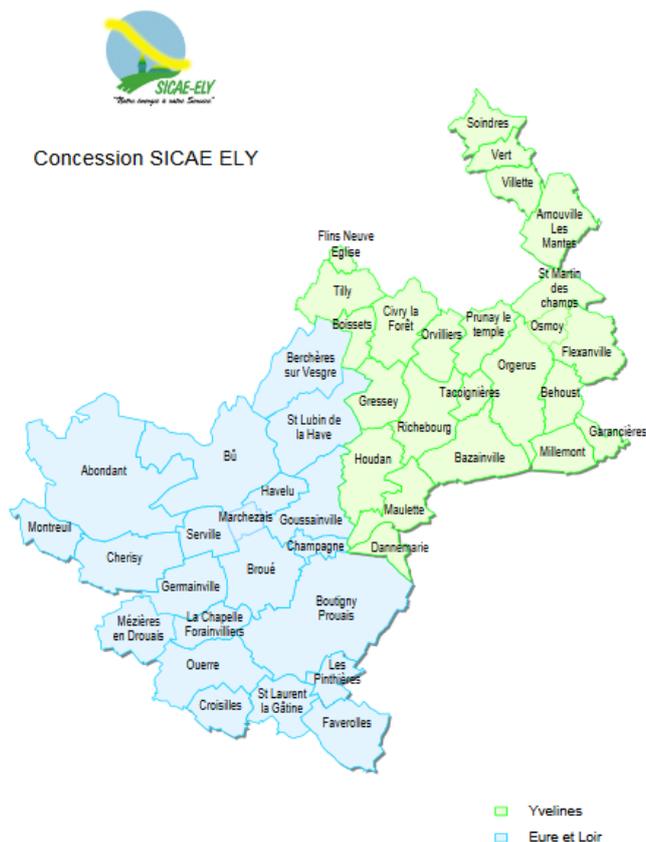
Salle polyvalente

3.2 Le réseau d'électricité

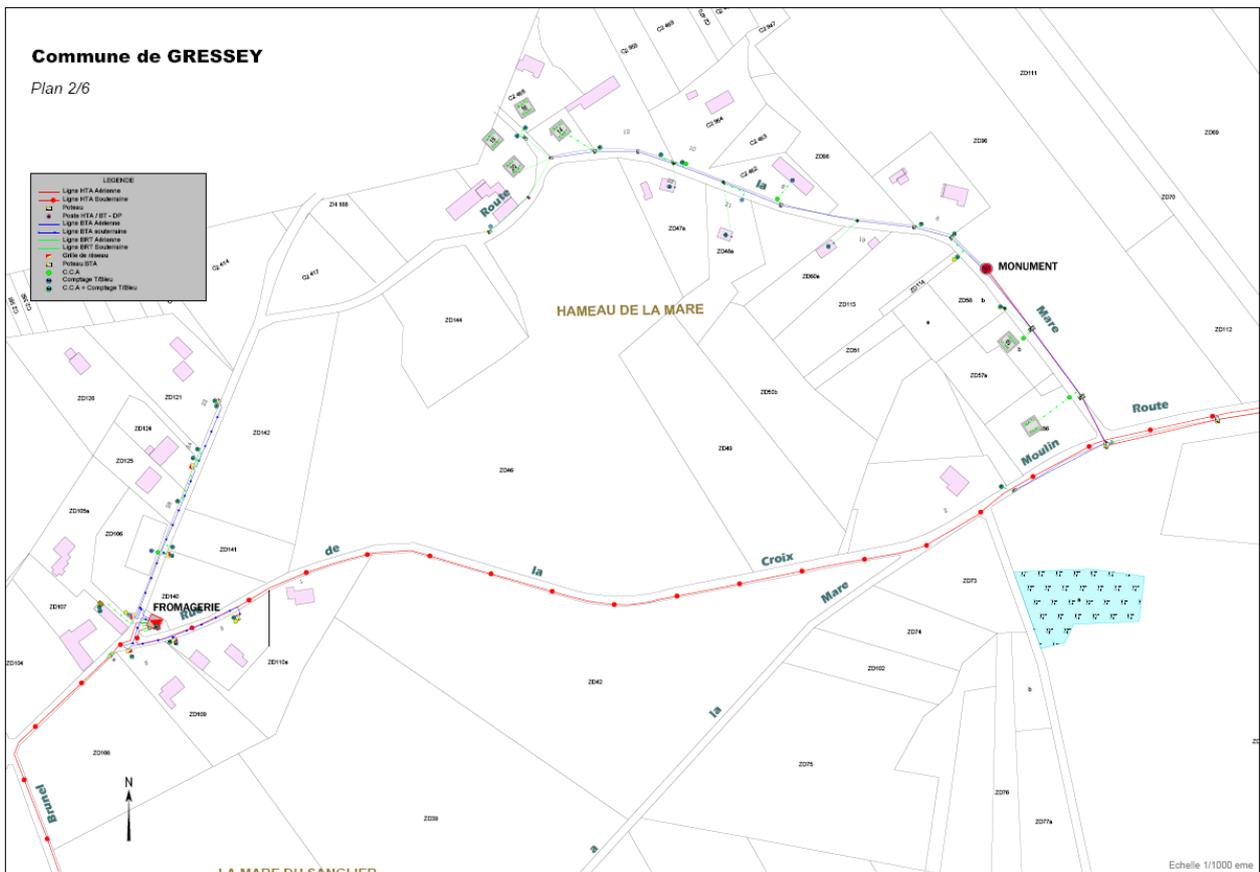
En tant que concessionnaire du réseau (loi du 10 février 2000), la SICAE-ELY est seule gestionnaire de ce dernier, et a en charge :

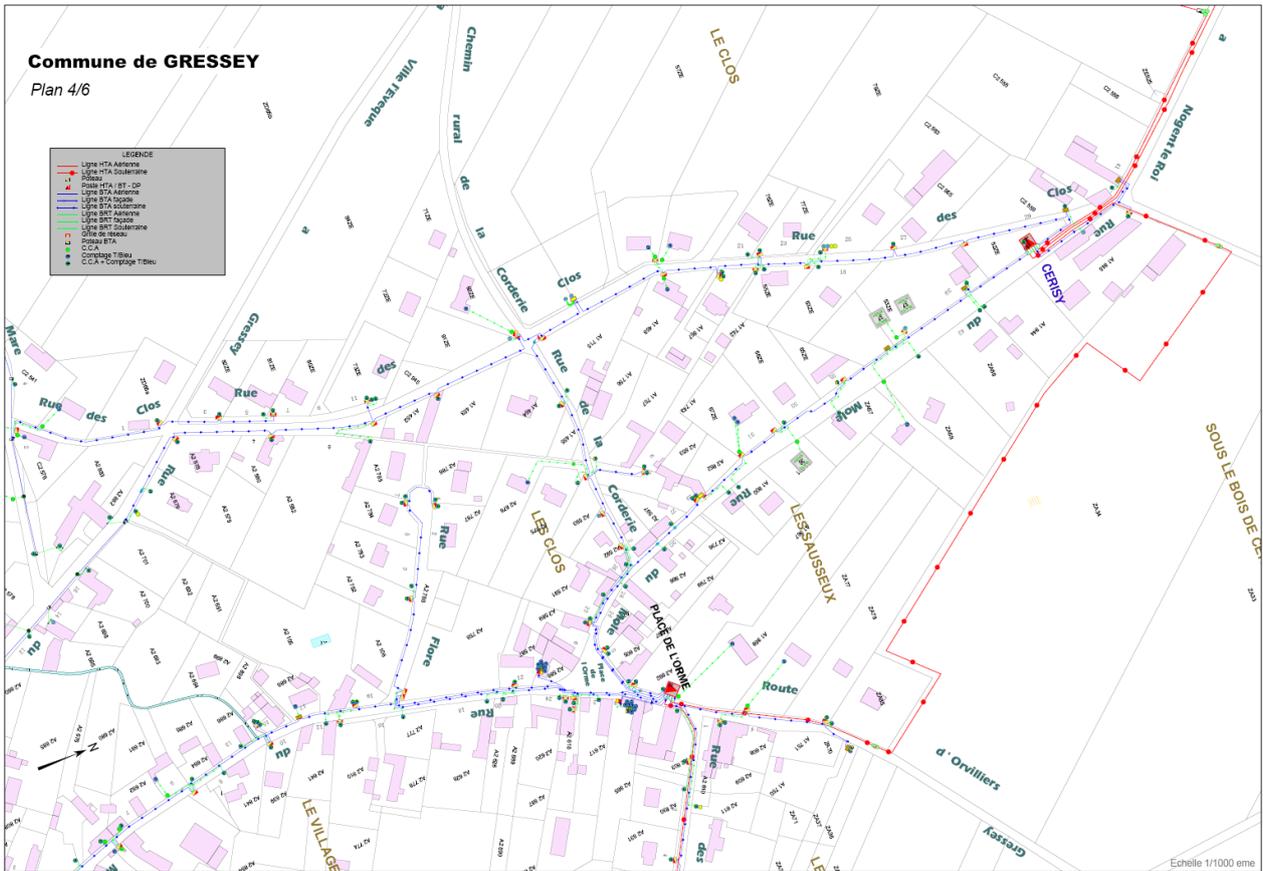
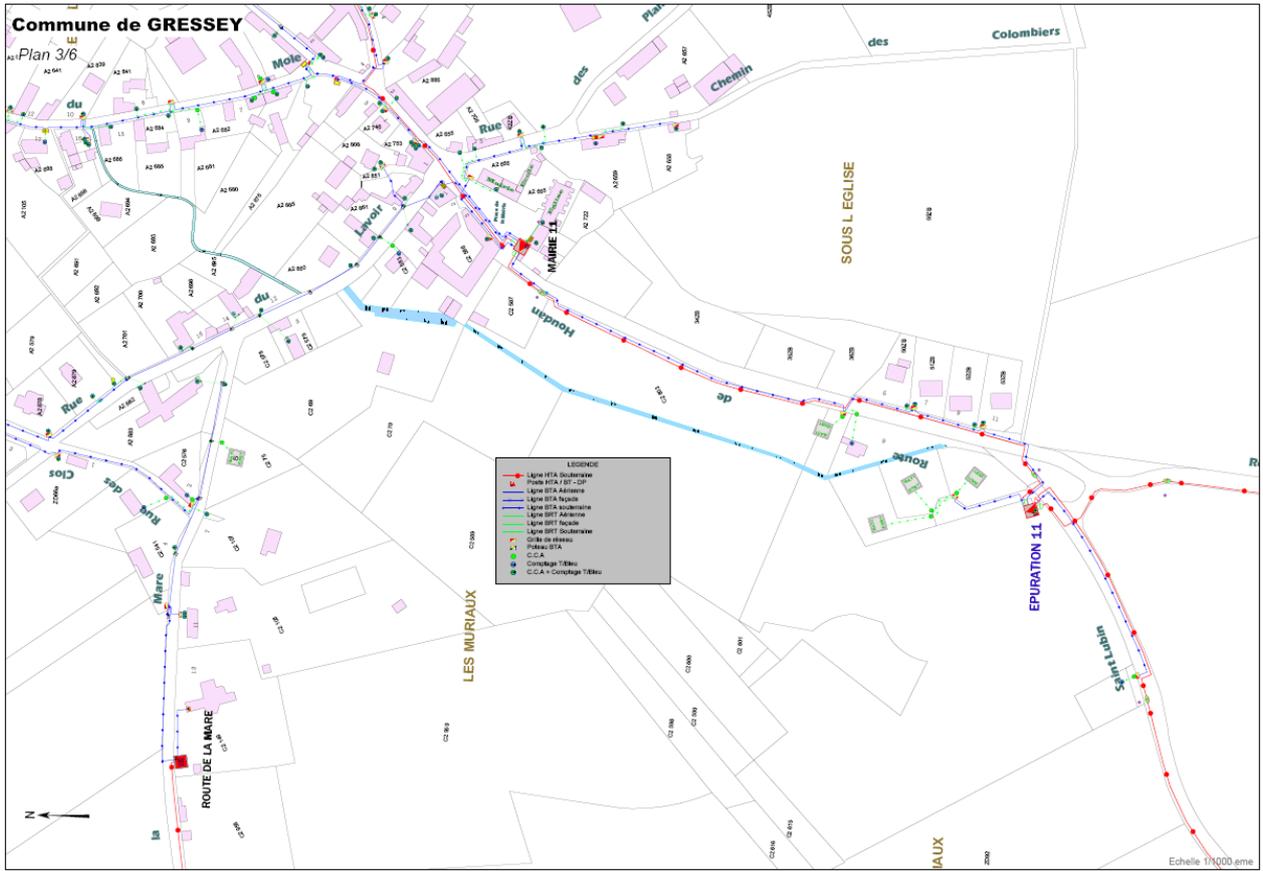
- L'acheminement de l'électricité pour tous (particuliers, clients élus, fournisseurs), aussi bien sur le plan technique qu'administratif ;
- Le développement, le renouvellement, l'exploitation et l'entretien du réseau public de distribution d'électricité. Notre mission demeure celle qui est à l'origine des fondements du Service Public.

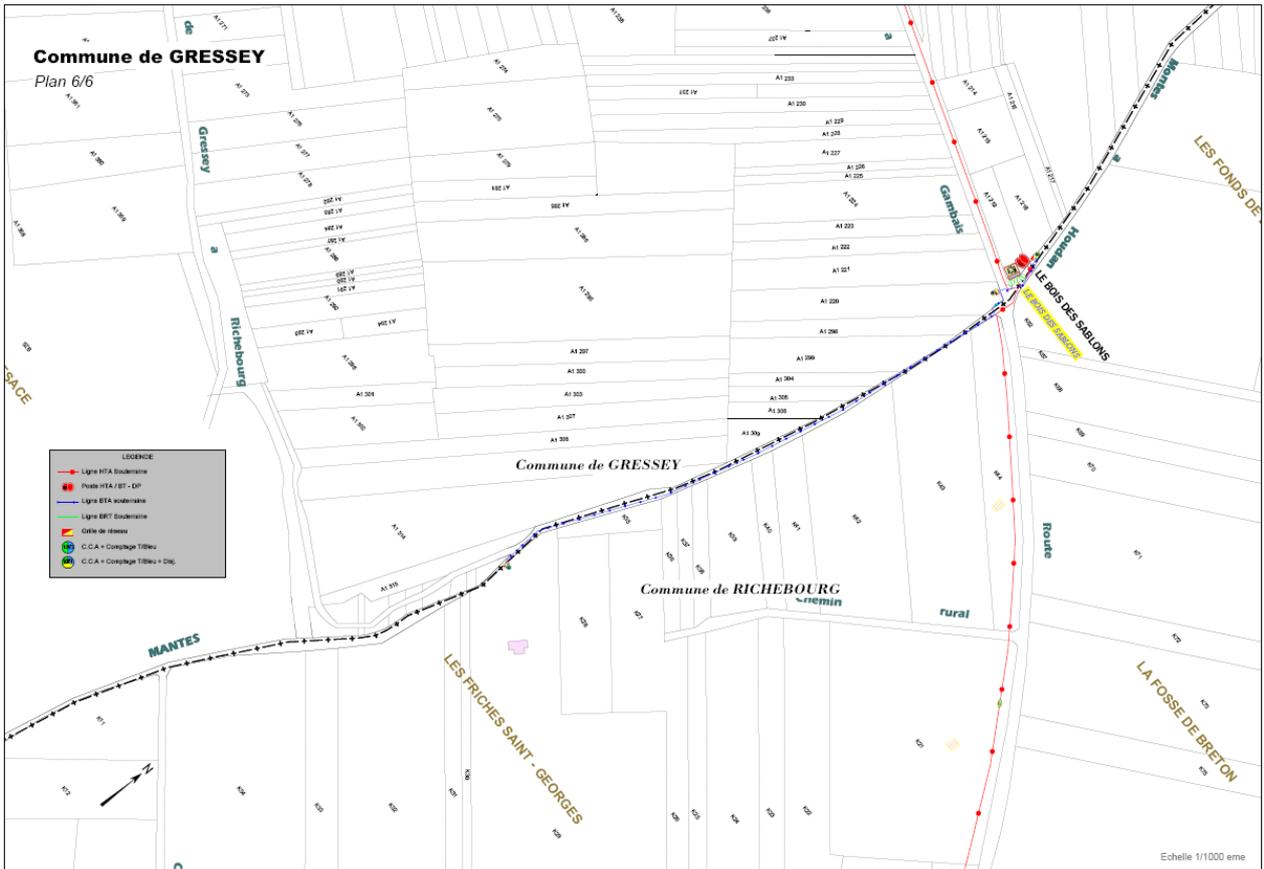
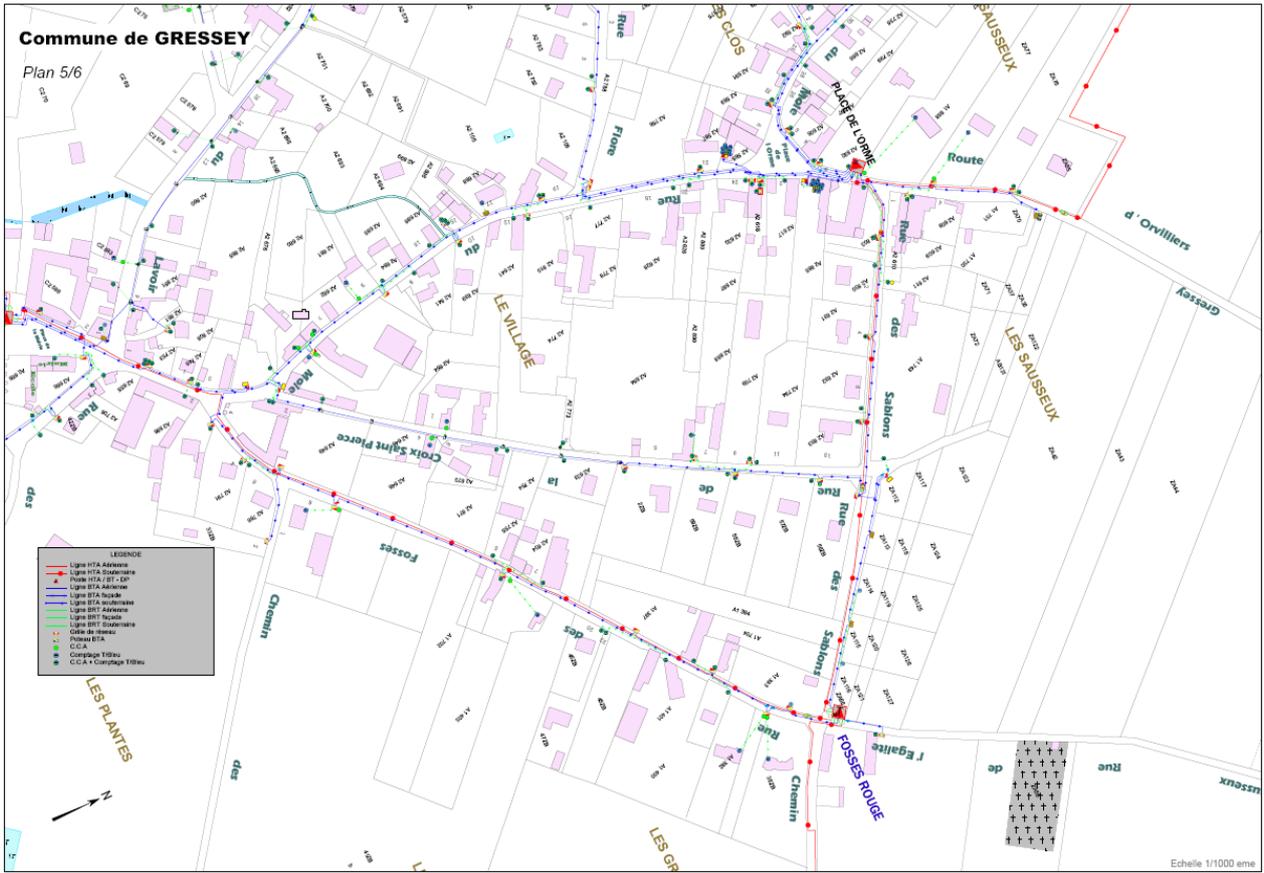
La SICAE-ELY est le Service Public de distribution d'énergie électrique sur 45 Communes et 2 départements



Plan des réseaux électriques





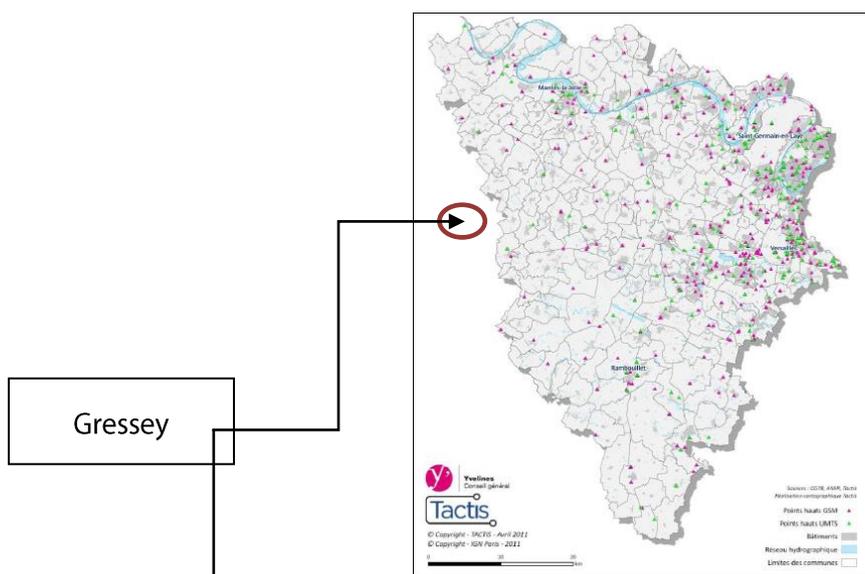


3.3 Les télécommunications et le numérique

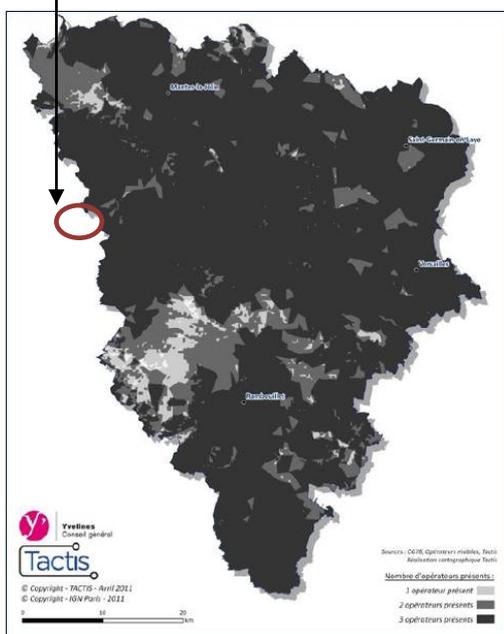
3.3.1 Les télécommunications

Les réseaux Haut Débit mobile 3G permettent une desserte voix/données avec un débit moyen constaté de l'ordre de 2 Mbit/s par utilisateur, pour une couverture cumulée proche de 100% de la population yvelinoise

Infrastructures des opérateurs mobiles (CD78)



Couverture 3G (source ARCEP)

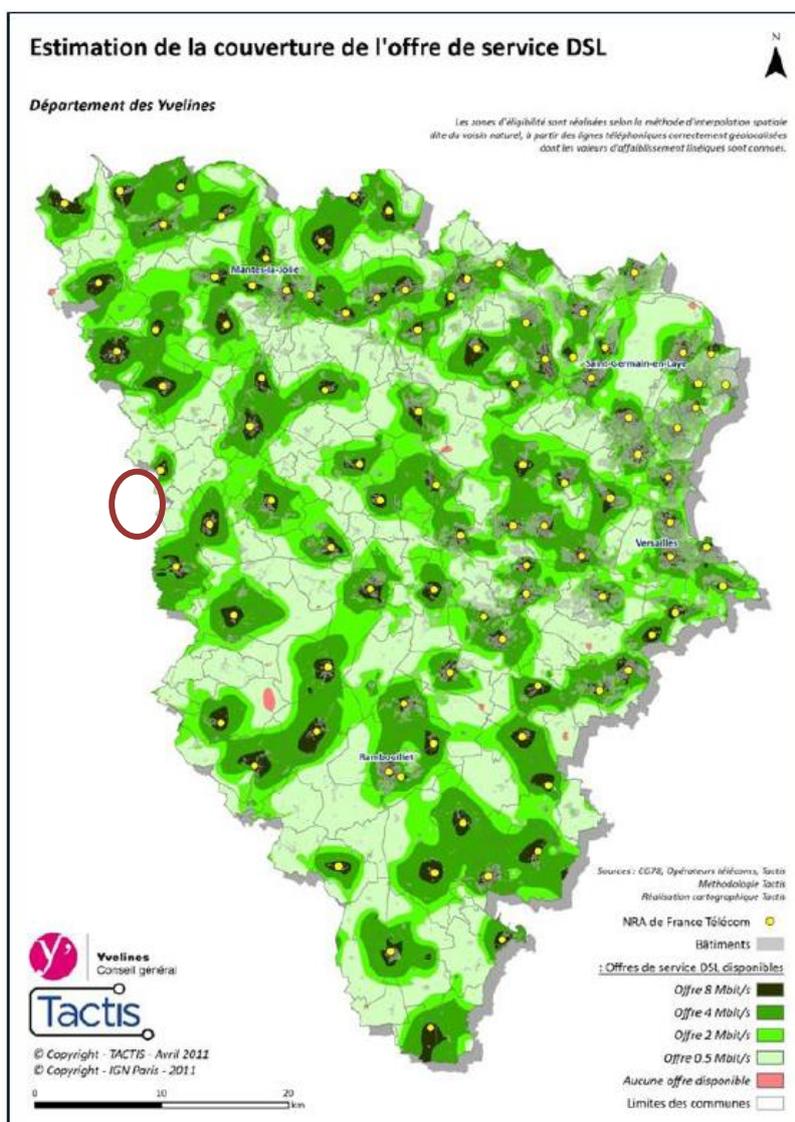


D'après les données de l'ARCEP en 2015, l'ensemble de la population était couverte en 4g, 3g par au moins 1 opérateur.

3.3.2 La couverture numérique

Les services ADSL opérés sur le réseau téléphonique comptent de l'ordre de 450 000 abonnés sur 607 000 lignes téléphoniques. France Télécom est le gestionnaire du réseau téléphonique qu'il loue à ses concurrents pour le marché grand public (SFR, Free, Bouygues Télécom...) et/ou pour le marché professionnel (Completel, Colt, SFR...). Le réseau téléphonique est constitué de 607 000 lignes dépendantes de 100 centraux téléphoniques, intégralement opticalisés. 86 centraux, équipés simultanément par France Télécom et un ou plusieurs opérateurs alternatifs (dégroupeage), concentrent plus de 97% des lignes téléphoniques. Le service ADSL est structurellement limité pour la desserte en débits des abonnés :

- seuls 60% des foyers du département sont éligibles à une offre ADSL supérieure ou égale 6 Mbit/s
- 40% des foyers disposent d'une connexion ADSL inférieure à 6 Mbit/s, dont 16% des lignes ne peuvent disposer d'un service TV par ADSL. A noter que 0,03% des lignes sont inéligibles à un service ADSL.



L'offre sur la commune est de 2 à 4Mbit/s. Ce débit est suffisant pour les usages contemporains du numérique (télévision par internet, partage de fichier lourd,...).

4 Transport et déplacements

4.1 Le réseau viaire



La commune est traversée par :

- La RD 115 reliant à Longnes à Houdan. Le trafic y est d'environ 1 000 véhicules par jour.
- La RD 112 reliant Gressey à Richebourg. Le trafic y est d'environ 1 000 véhicules par jour.

Le réseau communal permet également de relier Gressey aux communes voisines.

Le plateau est parcouru par un réseau de chemin agricole.

4.2 Les entrées du village

4.2.1 RD 115 en provenance d'Houdan

L'automobiliste bénéficie d'une vue en surplomb lointaine très dégagée pendant un assez long moment. Les différentes unités bâties ressortent visuellement très nettement au cœur d'espaces agricoles ouverts. En vue lointaine, la ferme de Brunel constitue un point d'appel du regard, car elle domine le hameau par sa hauteur plus importante.

Le petit groupe d'habitations récentes implantées à l'intersection avec la route de Saint Lubin de la Haye crée une certaine confusion, contrairement au hameau de Brunel, qui forme une entité suffisamment constituée, avec des éléments anciens identitaires. Isolées au cœur de vastes espaces agricoles et nettement détachées du cœur du village, ces quelques constructions ont un impact visuel fort, renforcé par l'enduit actuellement très clair des pavillons situés sur le côté gauche de la route.

Un des bâtiments d'exploitation agricole se fond assez mal dans le paysage, en raison de la couleur de sa toiture (grise). L'entrée dans le village de Gressey même est particulièrement belle, avec l'arrivée sur la place de la mairie, l'ensemble patrimonial autour de l'église en surplomb de la route et le vallon du ruisseau de Saint-Lubin qui lui fait face.



Vue de la RD 115 en venant de Houdan



Entrée Sud du village

4.2.2 RD 115 en provenance de Tilly et Boissets

L'ambiance est à dominante boisée ; la longue haie résineuse du centre équestre a un fort impact paysager alors que les boisements sont composés de feuillus. Le village se découvre lorsque le paysage devient nettement agricole. La vue sur le village est beaucoup plus partielle que dans le cas précédent. Des constructions à l'alignement, marquant le caractère ancien du tissu bâti, apparaissent sur le côté gauche de la route. Elles font face à un ensemble relativement important de constructions de type contemporain, qui se fondent plutôt bien dans le paysage ; les éléments végétaux apparaissent très présents et y contribuent.



Vue Nord depuis le bois de Cerisy

4.2.3 RD 112 en provenance de Richebourg

En provenance de Richebourg, après la traversée du Bois des Sablons, le village apparaît. La vue sur le tissu bâti est limitée, du fait de la topographie. La haie, composée en grande partie de résineux sombre, a un impact visuel fort sur le côté droit de la route.

Sur le côté gauche, des habitations récentes dessinent la rue des Fosses Rouges.



Entrée Est depuis Bois des Sablons

4.3 Le stationnement

De tailles variées, les parcs de stationnement sont essentiellement présents à proximité d'équipements publics (salle polyvalente, mairie et cimetière).

Des espaces de stationnement sont également disposés le long des voies communales principales.



Stationnement salle polyvalente

4.4 Le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF)

Le plan de déplacements urbains d'Île-de-France actuellement en vigueur a été approuvé le 19 juin 2014 par le conseil régional. Il définit les principes permettant d'organiser les déplacements de personnes, le transport des marchandises, la circulation, le stationnement à l'horizon 2020. Ses orientations portent sur :

- ✓ La diminution du trafic automobile ;
- ✓ Le développement des transports collectifs (dont l'incitation des collectivités et entreprises de favoriser le transport de leur personnel) et des moyens de déplacements économes et non polluants (liaisons douces) ;
- ✓ L'organisation du stationnement sur le domaine public ;
- ✓ Le transport et la livraison des marchandises, de façon à en réduire les impacts sur la circulation et l'environnement.

Afin de respecter les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, le projet de PDUIF vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7% :

- ✓ Une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs ;
- ✓ Une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo) ;
- ✓ Une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

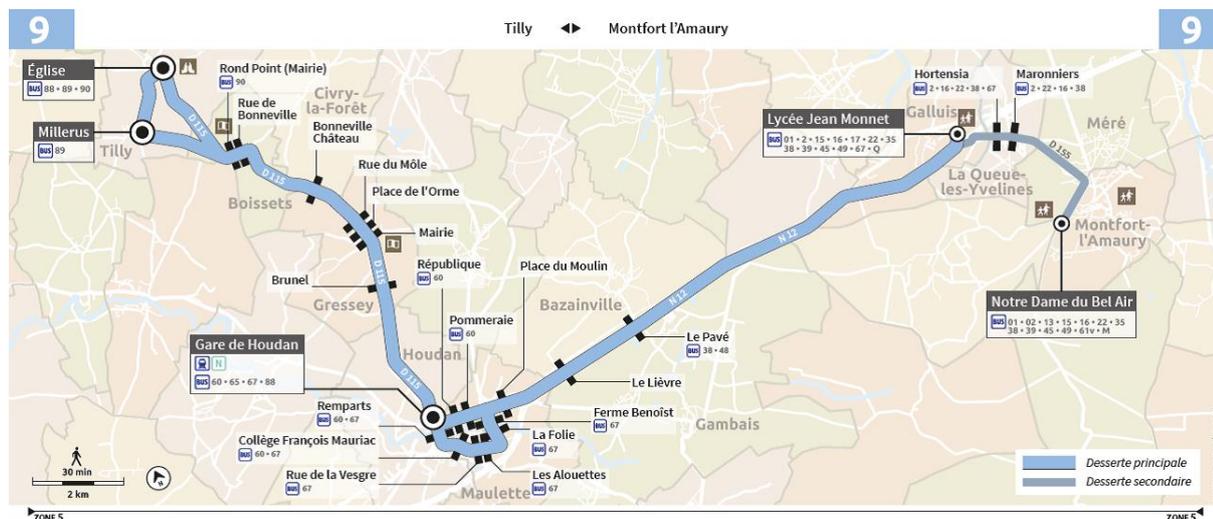
Il vise à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part. Le PLU devra donc lui être rendu compatible.

4.5 Les transports collectifs

4.5.1 Le bus

La commune de Gressey est desservie par une ligne de transport de bus.

- La ligne 9 reliant Tilly à Montfort l'Amaury permettant de rejoindre Houdan mais également le collège et le lycée



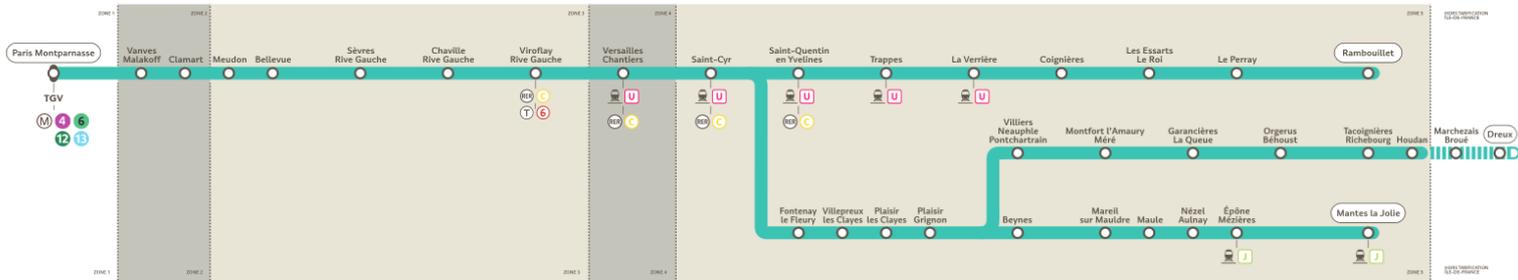
4.5.2 Le train

Les habitants de Gressey utilisent la gare de Houdan.

Cette gare SNCF est desservie par ligne N du Transilien (réseau Paris-Montparnasse).

La ligne N permet de rejoindre Versailles (en 43mn) et la gare Montparnasse (en 56mn).

La gare est desservie par des trains de la ligne N du Transilien (branche Paris - Dreux), à raison d'un train toutes les heures, sauf aux heures de pointe où la fréquence est d'un train toutes les 30 minutes.



5 Données socio-économiques

5.1 Les prévisions démographiques

5.1.1 La population à l'échelle intercommunale

La Communauté de Communes du Pays Houdanais a une population de 28 790 habitants en 2012

Avec ses 3 381 habitants, Houdan est la principale ville de la Communauté de Communes.

Elle est suivie par la commune d'Orgerus qui compte 2 340 habitants en 2012 et par la commune de Septeuil qui compte 2 302 habitants en 2012.

27 communes, des 37 qui composent l'intercommunalité, sont composées de moins de 1 000 habitants.

Évolution de la population intercommunale de 1968 à 2013

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Population	12 643	15 401	19 052	22 992	25 433	27 533	28 937
Densité moyenne (hab/km²)	43,4	52,9	65,5	79,0	87,4	94,6	99,4

La population de la Communauté de Communes a augmenté régulièrement entre 1968 et 2013. Cette évolution est contrastée selon les périodes.

Indicateurs démographiques intercommunaux

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
Variation annuelle moyenne de la population en %	+2,9	+3,1	+2,4	+1,1	+0,9	+1,0
Due au solde naturel en %	0,0	+0,1	+0,2	+0,3	+0,4	+0,3
Due au solde apparent des entrées sorties en %	+2,9	+3,0	+2,2	+0,8	+0,5	+0,7
Taux de natalité (‰)	13,6	12,2	11,7	11,3	11,7	10,8
Taux de mortalité (‰)	13,6	11,4	9,5	8,2	7,7	7,5

L'évolution de la population a ainsi été très importante de 1968 à 1990 avec des taux de croissance annuel moyen supérieur à 2% par an. Cette variation était dû en grande partie au solde des entrées-sorties largement excédentaire.

Depuis 1990, le taux de croissance annuel moyen est plus proche de 1% par an.

5.1.2 La population communale

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Population	210	272	306	384	475	541	551

La commune a connu une croissance de population continue de 1968 à 2014 pour atteindre 551 habitants.

Le solde naturel selon l'INSEE est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. Les mots « excédent » ou « accroissement » sont justifiés par le fait qu'en général le nombre de naissances est supérieur à celui des décès. Mais l'inverse peut se produire, et le solde naturel est alors négatif.

Le solde apparent des entrées sorties selon l'INSEE est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.

Indicateurs démographiques communaux

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014
Variation annuelle moyenne de la population en %	3,8	1,7	2,9	2,4	1,3	0,4
Due au solde naturel en %	-0,1	0,2	0,6	0,6	0,7	0,2
Due au solde apparent des entrées sorties en %	3,9	1,4	2,3	1,8	0,6	0,2
Taux de natalité (‰)	13,4	12,4	15,5	13,6	10,9	7,7
Taux de mortalité (‰)	14,6	9,9	9,2	7,3	4,2	5,9

La commune connaît hausse de population régulière. Celle-ci est à la fois due au solde naturel et au solde apparent des entrées sorties qui sont restés excédentaires même si ceux-ci connaissent une baisse depuis 2009.

A l'échelle de la communauté de communes, on constate une croissance constante de population avec un taux de 1% par an depuis 1990. Celui-ci était de plus de 2% sur les périodes précédents.

La baisse du rythme est principalement liée à la baisse du solde apparent des entrées sorties. Ce solde participait à hauteur de plus de 90% à la croissance démographique avant 1990 contre une participation de 50 à 70% depuis.

5.1.3 Répartition par âge

Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

0-14 ans : Cette tranche d'âge représente 18,9% de la population communale en 2014 contre 19,7% en 2009. La part des moins de 15 ans est donc en baisse.

Cette tranche d'âge représente 19,7% de la Communauté de Communes.

15-29 ans : Cette tranche d'âge représente 14,1% de la population en 2014 contre 16,2% en 2009. Leur représentation est donc en baisse.

Cette tranche d'âge représente 15,5% de la Communauté de Communes.

30-44 ans : Cette tranche d'âge représente 18,3% de la population en 2014 contre 19,4% en 2009. La part des personnes âgées de 30 à 44 ans dans la population totale de la commune est donc très forte diminution.

Cette tranche d'âge représente 19,8% de la Communauté de Communes.

45-59 ans : Cette tranche d'âge représente 25,9% de la population en 2014 contre 24,4% en 2009. Sa proportion dans la population totale de la commune est donc en augmentation.

Cette tranche d'âge représente 23% de la population de la Communauté de Communes.

Plus de 60 ans : Ces tranches d'âges (60-74 ans et plus de 75 ans) représentent 22,7% de la population en 2014 contre 20,3% en 2009. Leur proportion est donc en augmentation.

Les personnes âgées de 60 ans et plus représente 21,9% de la population de la Communauté de Communes.

La répartition de la population par tranche d'âge est assez proche entre l'échelle communale et intercommunale.

L'indice de vieillissement est le rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans. Un indice autour de 100 indique que les 65 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire; plus l'indice est faible plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est élevé plus il est favorable aux personnes âgées.

Sur la commune, l'indice de vieillissement est de 43. Il est inférieur à l'indice de vieillissement de la communauté de communes (57,8) et de la France métropolitaine (71,8).

5.1.4 La taille des ménages

Un **ménage** est défini comme l'ensemble des occupants d'une résidence principale, qu'ils aient ou non des liens de parenté. La **taille des ménages** correspond donc au nombre de personnes par résidence principale.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,6	2,8	2,7	2,8	2,7	2,7	2,6

A Gressey, le nombre de personnes par ménage est passé de 2,6 en 1968 à 2,8 en 1990 et à 2,6 en 2014. Cette évolution est différente à celle de la Communauté de Communes (3 personnes par ménage en 1968 et 2,6 personnes par ménage en 2013) qui a connu un desserrement plus marqué.

Le desserrement des ménages résulte du phénomène de décohabitation lié en outre à l'évolution de la structure familiale (divorce, famille recomposée, famille monoparentale) et par l'importance des ménages d'une personne.

5.2 L'habitat

5.2.1 Le parc de logements

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Ensemble	127	137	175	192	217	246	255
<i>Résidences principales</i>	80	96	112	138	173	204	212
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	40	38	61	41	35	35	34
<i>Logements vacants</i>	7	3	2	13	9	8	9

Selon l'INSEE, en 2014, Gressey compte 255 logements dont 212 résidences principales, 34 résidences secondaires et 9 logements vacants.

De 1968 à 2013, le parc communal s'est enrichi de 128 nouveaux logements, soit une augmentation de 100%. Sur l'ensemble de la période, le rythme de construction est assez variable :

1968-1975: 10 nouveaux logements construits soit en moyenne 1,4 logement supplémentaire par an

1975-1982: 38 nouveaux logements construits soit en moyenne 5,4 logements supplémentaires par an

1982-1990: 17 nouveaux logements construits soit en moyenne 2,1 logements supplémentaires par an

1990-1999: 24 nouveaux logements construits soit en moyenne 2,7 logements supplémentaires par an

1999-2009: 29 nouveaux logements construits soit en moyenne 2,9 logements supplémentaires par an

2009-2014: 9 nouveaux logements construits soit en moyenne 1,8 logement supplémentaire par an

En 2013, les résidences secondaires et les logements vacants représentent respectivement 13,3% et 3,5% du parc de logements.

Le taux de logements vacants sur Gressey est peu élevé. En effet, il est généralement admis qu'un taux minimal de 5% de logements vacants permet d'assurer une fluidité nécessaire sur le marché immobilier.

5.2.2 La taille des résidences principales

En 2014, sur la commune, le nombre moyen de pièces par résidence principale est de 5,4 pièces (4,9 à l'échelle intercommunale).

La taille des résidence principale a augmenté sur la commune (en effet, elle était de 5,2 pièces en 2009).

Résidences principales selon le nombre de pièces

	2014
Ensemble	212
1 pièce	3
2 pièces	9
3 pièces	12
4 pièces	31
5 pièces ou plus	157

5.2.3 L'ancienneté du parc de logements

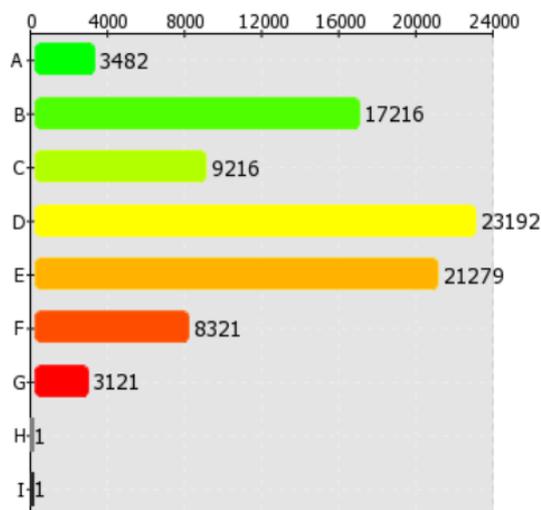
L'ancienneté de construction du logement pèse sur les dépenses énergétiques. Les ménages habitant dans des logements anciens, c'est-à-dire construits avant 1975, date de la première réglementation thermique (La France adopte dès 1974 une première réglementation thermique, afin de réduire la facture énergétique, qui fixe un objectif de réduction de 25 % de la consommation énergétique) sont plus exposés à la vulnérabilité énergétique.

Dans ces résidences anciennes, 25 % des ménages sont vulnérables, contre moins de 5 % pour ceux vivant dans des constructions postérieures.

L'ensemble de ces caractéristiques à une incidence sur la performance énergétique (DPE). Ainsi, 38 % des logements du département sont énergivores (étiquette DPE supérieure ou égale à E), contre 47 % en France métropolitaine.

Pour les logements du département dits énergivores :

- 43,4% ont été construits avant 1970,
- 41,7% ont été construits de 1971 à 1990,
- 9,4% ont été construits de 1991 à 2005
- 5,5% ont été construits depuis 2006

Répartition des DPE sur le département des Yvelines (Ademe)

Résidences principales construites avant 2012	Nombre
Résidences principales construites avant 2012	202
Avant 1919	44
De 1919 à 1945	12
De 1946 à 1970	20
De 1971 à 1990	77
De 1991 à 2005	37
De 2006 à 2011	11

En 2014, à Gressey :

- 37,6% des résidences principales ont été édifiées avant 1970,
- 38,1% des résidences principales ont été édifiées de 1971 à 1990,
- 24,3% des résidences principales ont été édifiées depuis 1991

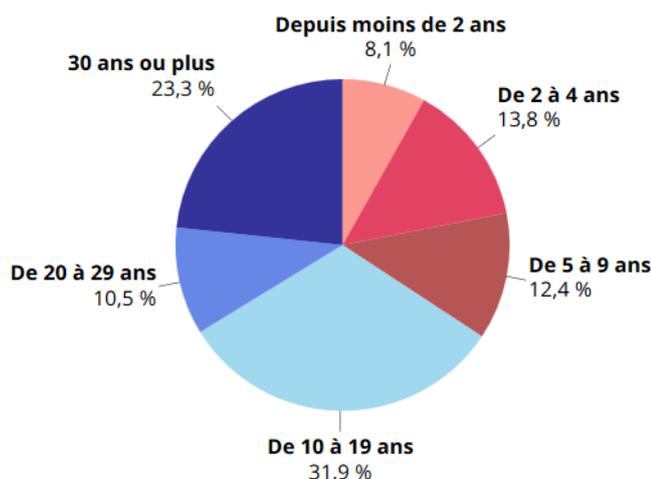
5.2.4 Le statut d'occupation des résidences principales

	2014				2009	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	212	100,0	551	18,3	204	100,0
Propriétaire	191	90,0	501	19,1	178	87,3
Locataire	14	6,7	34	9,2	21	10,3
Dont d'un logement HLM loué vide	0	0,0	0		0	0,0
Logé gratuitement	7	3,3	15	13,1	5	2,5

Entre 2009 et 2014 :

- le nombre de ménages propriétaires sur la commune a augmenté. En 2014, 90% des ménages sont propriétaires contre 87,3% en 2008. A l'échelle de l'intercommunalité, 80% des ménages sont propriétaires.
- le nombre de locataires est très modéré sur la commune et il a même connu une légère baisse ces dernières années. 6,7% des ménages sont ainsi locataires. A l'échelle de l'intercommunalité, 16,6% des ménages sont locataires.
- La commune ne dispose pas de logement HLM sur son territoire. Sur l'intercommunalité, 2,1% des ménages sont locataires d'un logement HLM.

5.2.5 Ancienneté d'emménagement des ménages en 2012



Source : Insee, RP2014 exploitation principale, géographie au 01/01/2016.

65,7% des ménages sont installés sur le territoire communal depuis au moins 10 ans (55,5% à l'échelle intercommunale).

Les ménages installés depuis plus de 10 ans disposent de logements de plus grandes tailles (5,6 pièces) que la moyenne des habitants (5,4 pièces) que ce soit à l'échelle de la commune ou de l'intercommunalité.

Les ménages installés depuis moins de 4 ans sont composés de 2,9 personnes en moyenne contre 2,5 personnes par ménage pour les ménages installés depuis plus de 10 ans.

5.2.6 L'équipement automobile des ménages

	2014	%	2009	%
Ensemble	212	100,0	204	100,0
<i>Au moins un emplacement réservé au stationnement</i>	177	83,3	171	83,8
Au moins une voiture	208	98,1	195	95,6
<i>1 voiture</i>	69	32,4	68	33,3
<i>2 voitures ou plus</i>	140	65,7	127	62,3

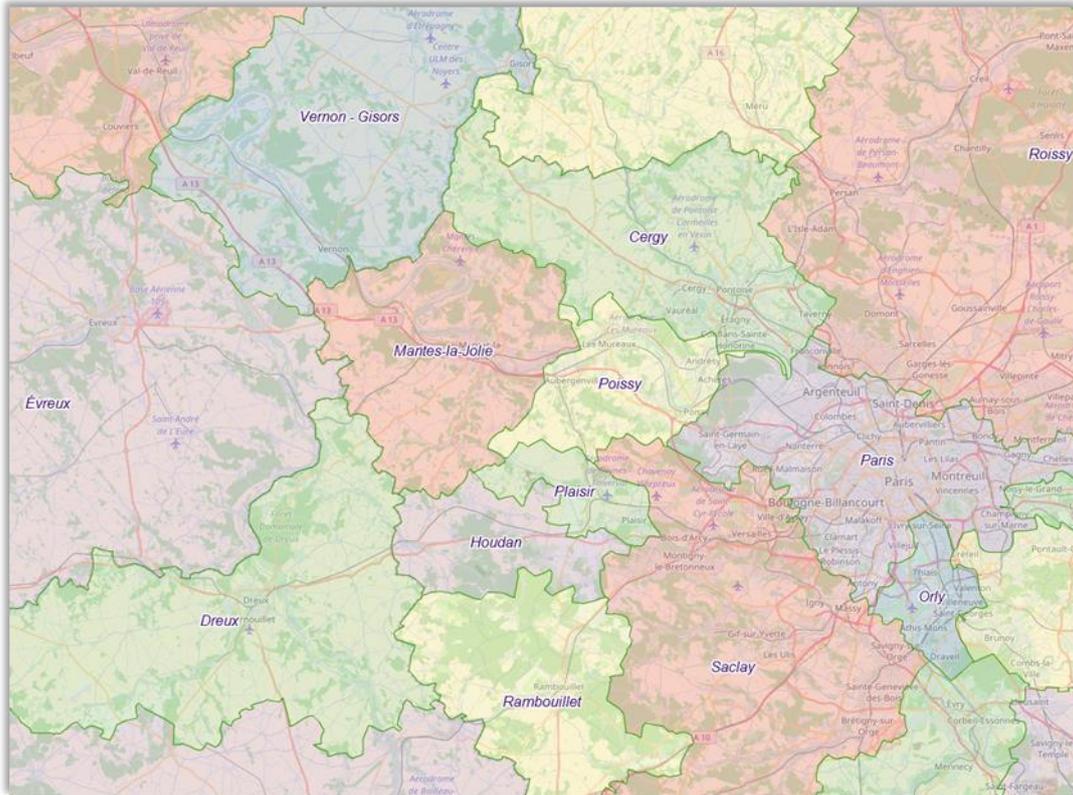
En 2014, 98,1% des ménages de la commune de Gressey dispose d'au moins une voiture contre 95,6% en 2009.

On constate également une augmentation du nombre de ménages ayant 2 voitures ou plus.

A l'échelle intercommunale, 94% des ménages ont au moins une voiture et 56% des ménages ont 2 voitures ou plus.

5.3 La situation socio-économique

5.3.1 La zone d'emploi



Une zone d'emploi est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts.

Le découpage en zones d'emploi constitue une partition du territoire adaptée aux études locales sur le marché du travail. Le zonage définit aussi des territoires pertinents pour les diagnostics locaux et peut guider la délimitation de territoires pour la mise en œuvre des politiques territoriales initiées par les pouvoirs publics ou les acteurs locaux. Ce zonage est défini à la fois pour la France métropolitaine et les DOM.

Le découpage actualisé se fonde sur les flux de déplacement domicile-travail des actifs observés lors du recensement de 2006.

La commune de Gressey est localisée au sein de la zone d'emploi de Houdan.

5.3.2 La population active

Selon l'INSEE, la **population active** regroupe la population active occupée (appelée aussi « population active ayant un emploi ») et les chômeurs.

Est considérée comme **inactive**, au sens statistique, toute personne de moins de 16 ans ou toute personne de 16 ans et plus, qui ne recherche pas d'emploi et n'est pas recensée par le Pôle Emploi (retraité, lycéen, étudiant, femme au foyer...).

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2014	2009
Ensemble	357	370
Actifs en %	78,5	74,1
<i>actifs ayant un emploi en %</i>	74,5	67,1
<i>chômeurs en %</i>	4,0	7,0
Inactifs en %	21,5	25,9
<i>élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %</i>	10,2	11,1
<i>retraités ou préretraités en %</i>	6,5	10,2
<i>autres inactifs en %</i>	4,8	4,6

En 2014, la population active représente 78,4% de la population de 15 à 64 ans, soit 357 personnes. Le taux d'activité est de 76,4% à l'échelle de la communauté de communes

Si l'on considère la tranche d'âge 15-64 ans et la période 2009-2014, on remarque :

- Une augmentation de la population active en emploi
- Une légère baisse du nombre de chômeurs
- Une baisse importante du nombre des inactifs liée essentiellement à une baisse forte du nombre de retraités ou pré-retraités.

5.3.3 Lieu de travail des actifs

Les principaux lieux de travail des actifs sont :

- La zone d'emploi de Houdan pour 38%
- La zone d'emploi de Saclay pour 18%
- La zone d'emploi de Poissy pour 16%
- La zone d'emploi de Mantes pour 10%

Les moyens de transport utilisés pour se rendre au travail pour les habitants de Gressey sont :

- × Voiture, camion, fourgonnette **80,1 %**
- × Transports en commun **13,9 %**
- × Pas de transport **1,2 %**
- × Marche à pied **3,2 %**
- × Deux roues **1,6 %**

5.3.4 L'activité agricole**Le Plan régional de l'agriculture durable**

Le PRAD a été approuvé par arrêté du préfet de la région d'Île-de-France, en date du 7 novembre 2012 après avoir reçu un avis favorable de la commission régionale de l'économie agricole et du monde rural (COREAMR), et avoir fait, au préalable, l'objet d'une consultation publique.

Il s'appuie sur 4 enjeux majeurs :

- Renforcer la place de l'agriculture au sein de la région Ile-de-France

- Sécuriser les revenus des exploitations agricoles et structurer les filières agricoles et agro-industrielles franciliennes
- Répondre aux enjeux alimentaires environnementaux et climatiques grâce à l'agriculture francilienne.
- Faciliter l'adaptation de l'agriculture francilienne et accompagner ses évolutions

Le Plan Local d'Urbanisme devra permettre notamment de préserver les espaces agricoles ainsi que le développement de l'urbanisation qui pourrait entraver le développement de l'activité.

L'évolution de l'activité agricole à Gressey depuis 1988

Le constat de l'agriculture de Gressey, à partir des RGA 1988, 2000 et 2010 est le suivant :

- En 1988, il existait 9 exploitations sur la commune contre 4 exploitations en 2000 et 4 exploitations en 2010.
- La surface agricole utilisée totale par cette exploitation représente 500 hectares en 2010 contre 598 Ha en 1988.
- La taille moyenne des exploitations communales est passée de 66 hectares en 1988 à 125 hectares en 2010.
- Le cheptel est composé de 0 unité de gros bétail en 2010 (67 UGB en 1988).

Données PAC 2014

L'activité agricole est importante sur la commune. Cette-dernière comprend 560,39 ha d'espaces agricoles, soit 77,6% de la surface communale (données MOS 2012). Ces surfaces sont exploitées par 15 exploitants (10 des Yvelines, 5 d'Eure et Loire) dont 3 ont leur siège d'exploitation sur la commune.

Ces surfaces sont majoritairement en céréales.

Données 2021

La commune n'accueille plus de siège agricole principal en 2021. Seul un bâtiment d'élevage (boxs à chevaux) est implanté en limite Nord du territoire. Il appartient à une centre équestre implanté sur la commune voisine de Boissets.

Une grande partie du territoire communal est utilisé pour les cultures.



Registre parcellaire graphique : zones de cultures déclarées par les exploitants en 2014.

Points de vigilance sur la commune de Gressey

La commune de Gressey est située sur le territoire agro-environnemental de la chouette chevêche d'Athéna. Ce territoire comprenant 42 communes de l'Ouest yvelinois, est porté par le centre ornithologique d'Ile de France (CORIF) dans le cadre de projet agro environnemental climatique (PAEC) de la programmation FEADER 2015-2020. Les mesures proposées aux exploitants agricoles visent à préserver un mode d'exploitation favorable à la biodiversité. Les soutiens financiers prévus permettent de développer et améliorer le maillage de zones de régulations écologiques et les infrastructures agro-écologiques (haie, bosquets, arbres isolés, vergers, mares, mouillères et fossés, ripisylves, ...), de maintenir voire développer les prairies et d'améliorer leur potentiel écologique par une gestion extensive, notamment dans les fonds de vallées.

5.3.5 Le projet de résidence séniors

Un projet de résidences pour séniors existe sur la partie Ouest du bourg par le propriétaire de la parcelle. La commune est favorable à ce projet. Toutefois, ce projet n'est pas suffisamment avancé pour qu'il soit intégré au présent PLU. Le terrain concerné par le projet a donc été classé en zone N.

Lorsque le projet sera suffisamment avancé, la commune est favorable à l'étudier et à proposer une révision du PLU afin de classer le terrain en zone constructible et autoriser les constructions envisagées.



3EME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

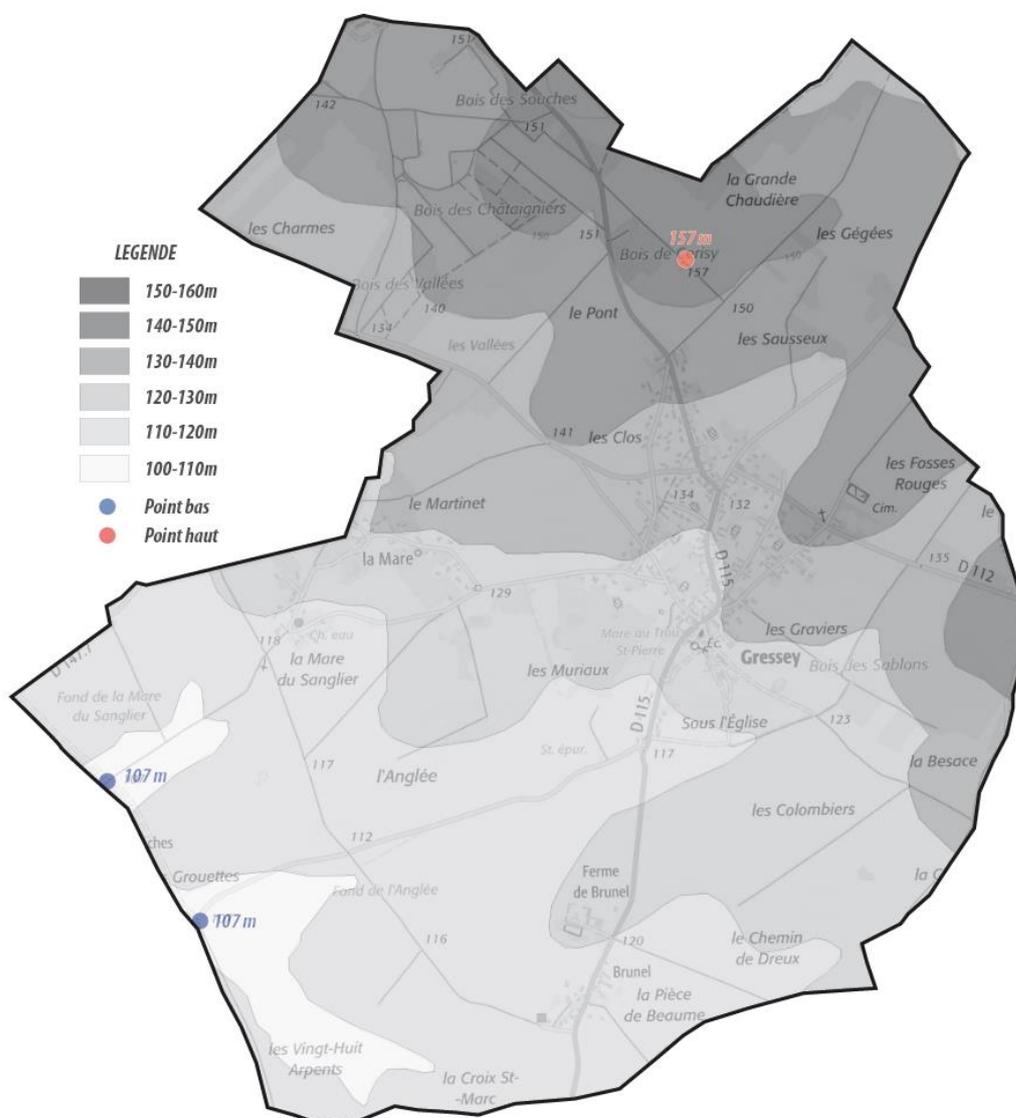
L'état initial de l'environnement est l'occasion de présenter les différentes caractéristiques du territoire de la commune en termes d'enjeux environnementaux et d'analyser les perspectives d'évolution.

Il s'agit également d'effectuer un bilan aussi exhaustif que possible de l'ensemble des problématiques environnementales afin de mesurer les atouts, les faiblesses et les éléments de contraintes à prendre en compte.

1 Environnement physique

1.1 Le relief

Le relief de la commune est marqué par la proximité de la vallée de la Vesgres. Le point culminant de la commune est à la cote + **157 mètres** et se situe à l'ouest à proximité du lieu-dit « Les Bois de Cerisy ». Le point bas est à la cote + **107 mètres** et se trouve à proximité du hameau « Les Fiches » situé sur la commune de Saint Lubin de la Haye.



1.2 La géologie

D'un point de vue géologique, le département des Yvelines, comme toute l'Île de France, est constitué de couches alternées de sables et de calcaires, plus ou moins mêlés d'argile.

Les sables se sont maintenus dans un grand nombre d'endroits, tandis qu'ailleurs réapparaît la couche calcaire. Les bords de la Seine sont une terre d'alluvions.

La structure géologique des Yvelines s'insère dans celle de l'Île-de-France et plus généralement du bassin parisien, vaste cuvette sédimentaire, approximativement centrée sur Paris.

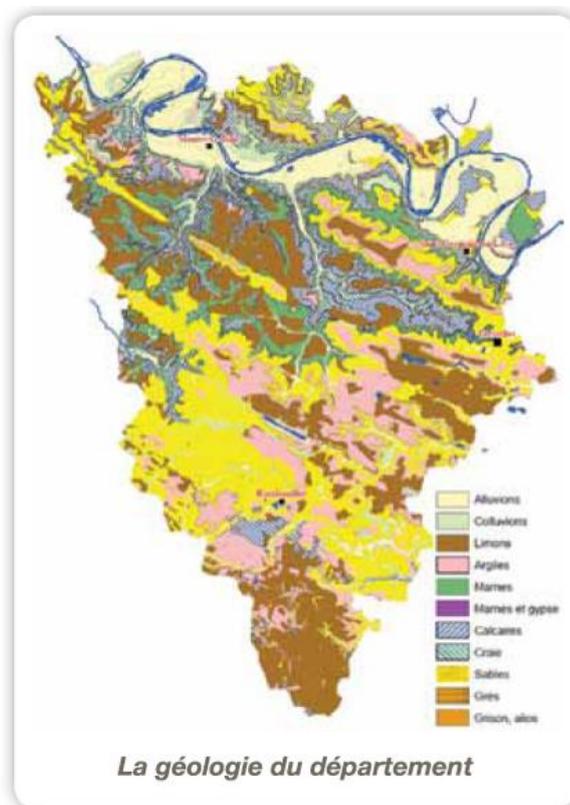
Elle est formée d'un empilement, de couches sédimentaires de l'ère tertiaire, alternant calcaires, marnes, sables et argiles. Ces couches reposent sur un socle épais de craie du Crétacé supérieur qui affleure rarement sauf sur les versants de certaines vallées. Les sédiments tertiaires ont été fortement érodés par les cours d'eau, principalement la Seine, et remplacés dans le fond des vallées par des alluvions quaternaires.

Sur les plateaux d'importants dépôts éoliens de loess² ont donné naissance à de riches sols agricoles.

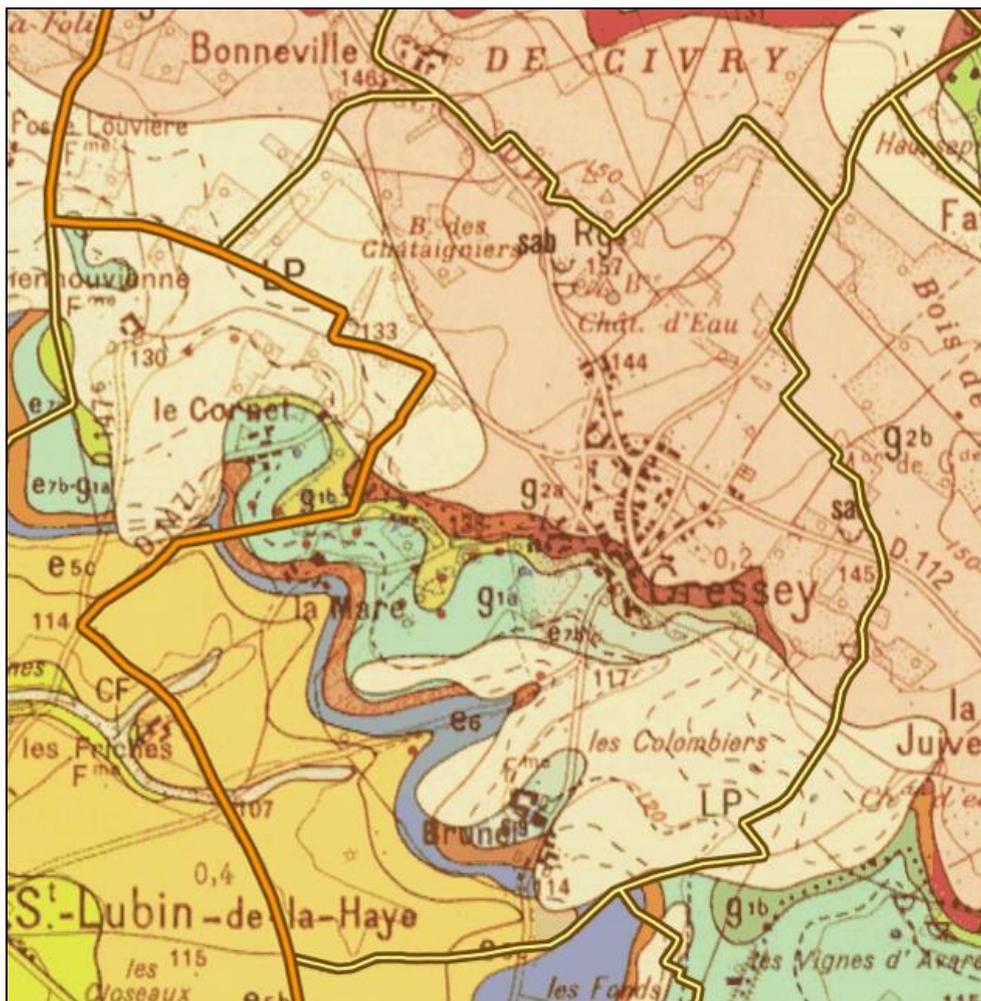
Les couches dures, marno-calcaires, résistant mieux à l'érosion, ont donné naissance à des plates-formes légèrement inclinées, qui structurent le paysage. Dans le sud des Yvelines, la plate-forme structurale du calcaire de Beauce (Stampien) domine la région de Rambouillet et disparaît progressivement dans la partie nord où elle apparaît encore dans les hauteurs de la forêt de Marly et du plateau des Alluets, et sous forme de buttes-témoins sur la rive nord de la Seine. Elle laisse la place vers le nord à la surface structurale du calcaire grossier (Lutétien). Dans les zones de transition apparaissent les sables de Fontainebleau (Stampien).

Ces couches ont subi le contrecoup des plissements alpins et formé un léger plissement d'axe sud-est - nord-ouest.

Au quaternaire, lors des phases de glaciations, les méandres de la Seine ont érodé les alluvions anciennes, formant de hautes terrasses alluviales, notamment dans les boucles de Saint-Germain et de Moisson.



Extrait des cartes géologiques de Houdan



Le plateau du Mantois et du Vernonnais au Sud de la Seine, à la marge orientale profondément burinée par les tributaires de la Seine. Un accident tectonique ancien, qui n'apparaît plus dans la topographie, la faille (ou flexure) de la Seine partage ce pays en deux domaines ; à l'Est un plateau crétacé, à l'Ouest un plateau lutétien-bartonien surmonté de buttes oligocènes. Mais l'important revêtement de sables granitiques et de limon a uniformisé la physiographie et il est généralement difficile de localiser le passage de la faille sauf à Blaru et au Sud-Ouest de Vernon. Au contraire, la dorsale sableuse des buttes stampiennes de Lommoye-Chaufour jalonne la ligne de partage des eaux tributaires de la Seine et de l'Eure.

A cause des Sables de Lozère et des marnes lutésiennes et sannoisiennes, ce plateau est plus humide que le Vexin français et les phénomènes karstiques n'apparaissent bien qu'au voisinage de la Seine. Plus à l'Ouest, l'imperméabilité du substrat explique la prolifération des mares et mardelles, résidus probables de la fonte des pingos périglaciaires.

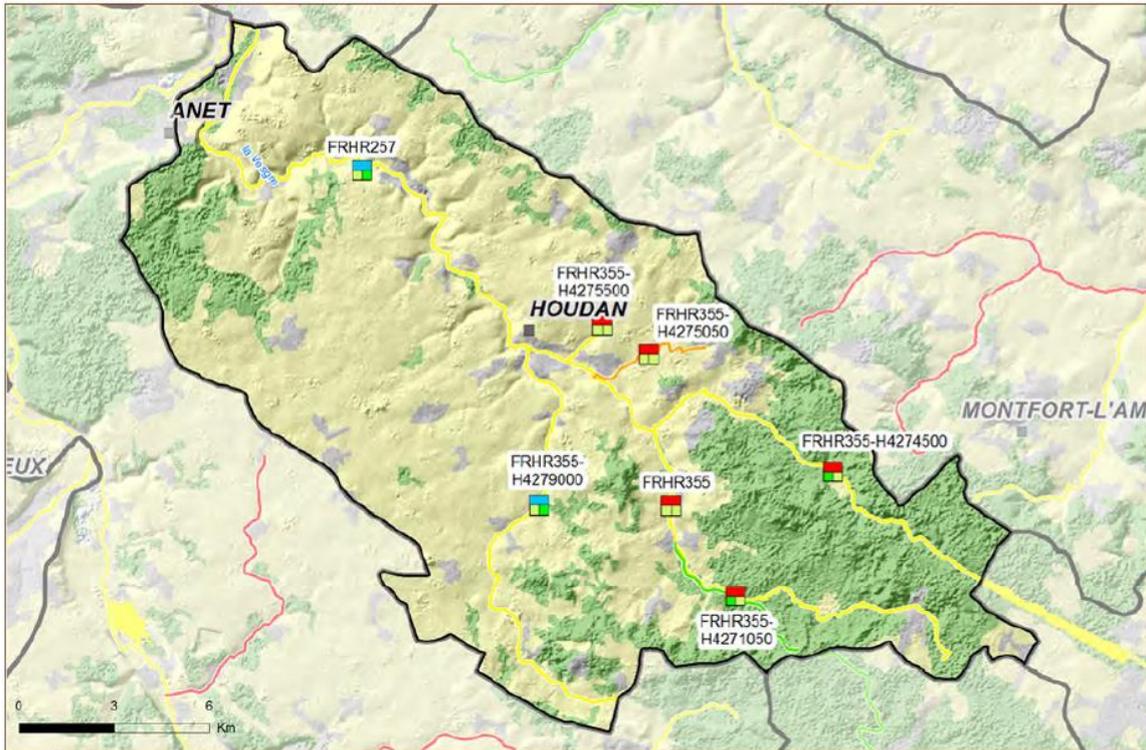
1.3 Hydrographie et hydrologie

1.3.1 Masse d'eau superficielle

La commune appartient à l'unité hydrographique de la Vesgre. La Vesgre se déverse dans l'Eure au niveau d'Ivry-la-Bataille.

Cette unité hydrographique est occupée sur près des deux tiers de sa surface par une agriculture principalement de type grandes cultures céréalières.

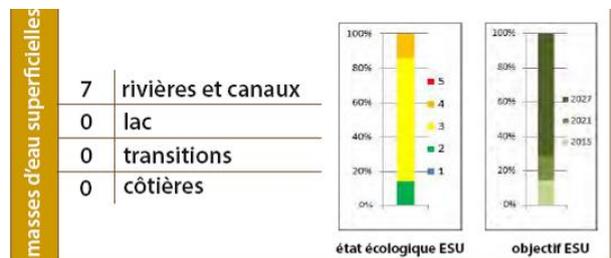
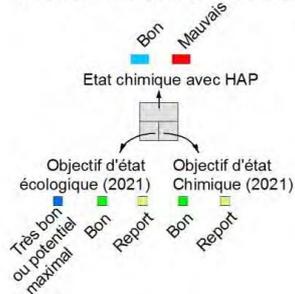
La majorité des masses d'eau de l'UH n'atteint pas le bon état écologique en raison d'altérations morphologiques, de pollutions diffuses et ponctuelles.



Etat écologique (ou bon potentiel) 2011-2013



Détail sur l'état chimique et les objectifs



La partie de la masse d'eau souterraine 3211 (51% de la surface de l'UH) est contaminée par les nitrates et les OHV.

La partie de la masse d'eau souterraine 3102 (49% de la surface de l'UH) est en mauvais état chimique, contaminée par les OHV et les pesticides.

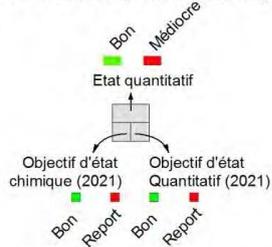
Ces deux masses d'eau sont en bon état quantitatif.

Masses d'eaux souterraines

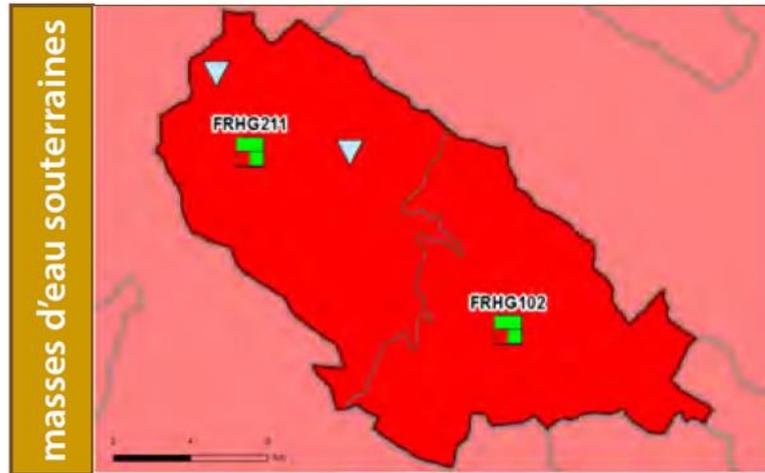
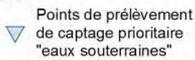
Etat chimique 2007-2013



Détail sur l'état quantitatif et les objectifs

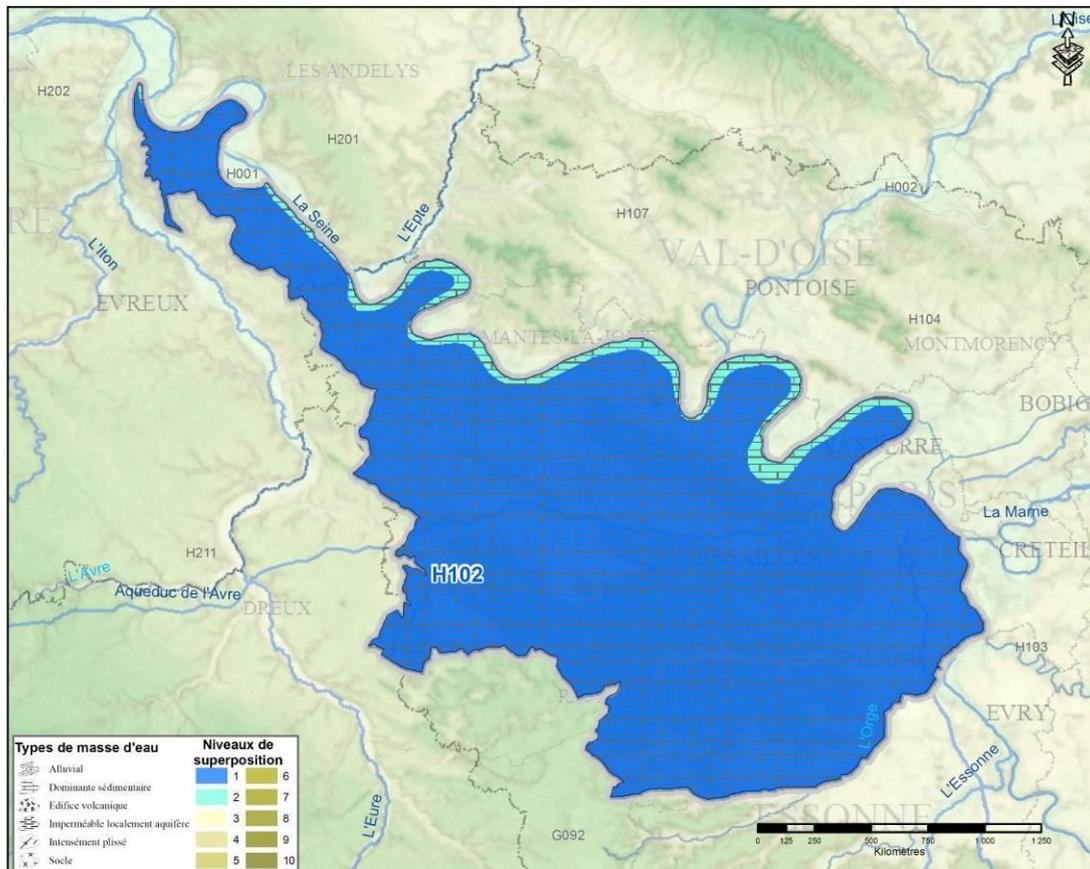


Zones protégées



1.3.2 Masse d'eau souterraine

La masse d'eau souterraine de de la commune est la masse d'eau « Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix ».



1.4 Le climat

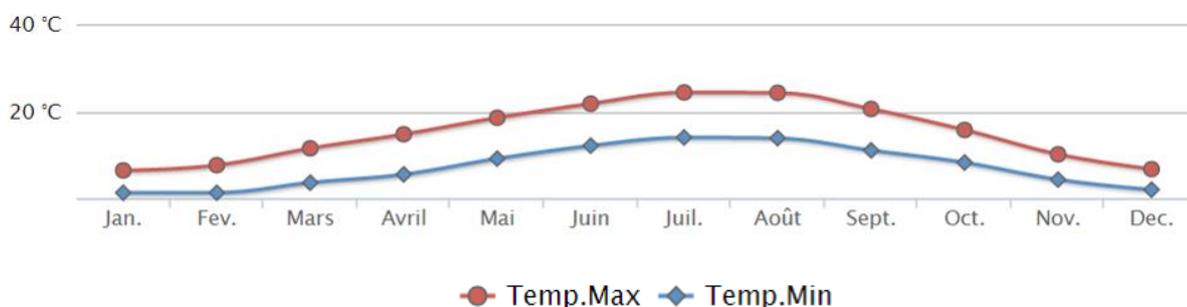
1.4.1 Le climat des Yvelines

Le climat des Yvelines est tempéré, soumis aux influences océaniques vers l'ouest, et continentales vers l'est, atténuées toutefois par le réchauffement dû à l'agglomération parisienne.

Il n'est pas très humide, avec une moyenne annuelle de précipitations de 673 mm. Les vents dominants sont de secteur Ouest et des épisodes orageux sont assez fréquents en été.

La moyenne des températures annuelles moyennes relevées à la station météorologique départementale de Trappes sur une période de trente ans (1961-1990) s'élève à 10,3 °C avec des moyennes maximales et minimales de 14,2 °C et 6,3 °C.

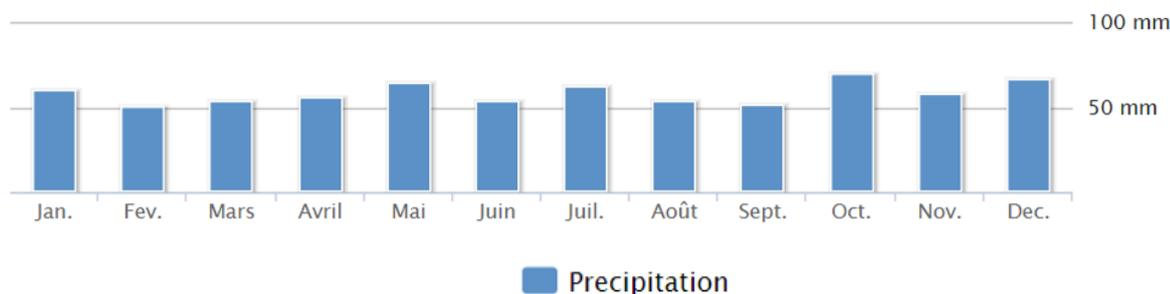
**Températures moyennes maximum et minimum
(1981-2010 - station climatique de Trappes)**



La moyenne annuelle des précipitations à Trappes, sur la période 1961-1990, s'élève à 673 mm, avec des variations saisonnières peu marquées.

Les mois de mai et novembre sont les mois les plus pluvieux avec 63,1 et 60,9 mm, février et août étant les moins pluvieux avec respectivement 49,4 et 49,8 mm. Dans le nord du département, les vallées de la Seine, de l'Oise et de la Mauldre souffrent d'un déficit de précipitations (pluviosité annuelle comprise entre 550 et 600 mm).

Précipitations moyennes (1981-2010 - station climatique de Trappes)



L'ensoleillement moyen annuel est de 1687 heures (station météo de Trappes).

Des variations locales (microclimats) affectent en particulier les versants de la vallée de la Seine exposés au nord ou au sud. Il existe aussi de forts contrastes entre les zones urbaines à l'est et les zones rurales à l'ouest, tant au niveau des températures qu'au niveau du nombre de jours de neige ou de brouillard. Le nombre moyen annuel de jours où la température dépasse 30° C varie de 10 à 20, le minimum étant

atteint dans les zones boisées du sud-est du département, et le maximum dans le nord-est et le long de la vallée de la Seine du fait de l'îlot de chaleur urbain existant au centre de l'agglomération parisienne. Le nombre de jours de gel est également très contrasté avec 40 jours de gel/an à Trappes contre 88 jours de gel/an à Saint-Arnoult-en-Yvelines en forêt de Rambouillet.

1.4.2 Évolution du climat en Ile-de-France

En Île-de-France, comme sur l'ensemble du territoire métropolitain, le changement climatique se traduit principalement par une hausse des températures, surtout marquée depuis le début des années 1980.

Sur la période 1959-2009, on observe une augmentation des températures minimales et maximales annuelles de l'ordre de 0,3°C par décennie.

À l'échelle saisonnière, c'est l'été qui se réchauffe le plus, avec des hausses de l'ordre de 0,4 °C par décennie, suivi de près par le printemps avec une hausse de l'ordre de 0,3 °C par décennie. En automne et en hiver, les tendances sont également en hausse, mais avec des valeurs moins fortes, de l'ordre de +0,2 °C par décennie.

En cohérence avec cette augmentation des températures, le nombre de journées chaudes (températures maximales supérieures ou égales à 25°C) augmente et le nombre de jours de gel diminue. Le climat de la région reste marqué par l'îlot de chaleur urbain parisien, phénomène lié à la présence de l'agglomération parisienne et son tissu urbain très dense. Il en résulte des températures nocturnes plus élevées à Paris que sur les zones rurales alentour.

En ce qui concerne les précipitations, le signal du changement climatique est moins manifeste en raison de la forte variabilité d'une année sur l'autre. En Île-de-France, sur la période 1959-2009, les tendances sont peu marquées.

Ces changements ont des impacts sur l'évaporation des sols, qui s'accroît, conduisant à des sécheresses plus fréquentes et plus intenses.

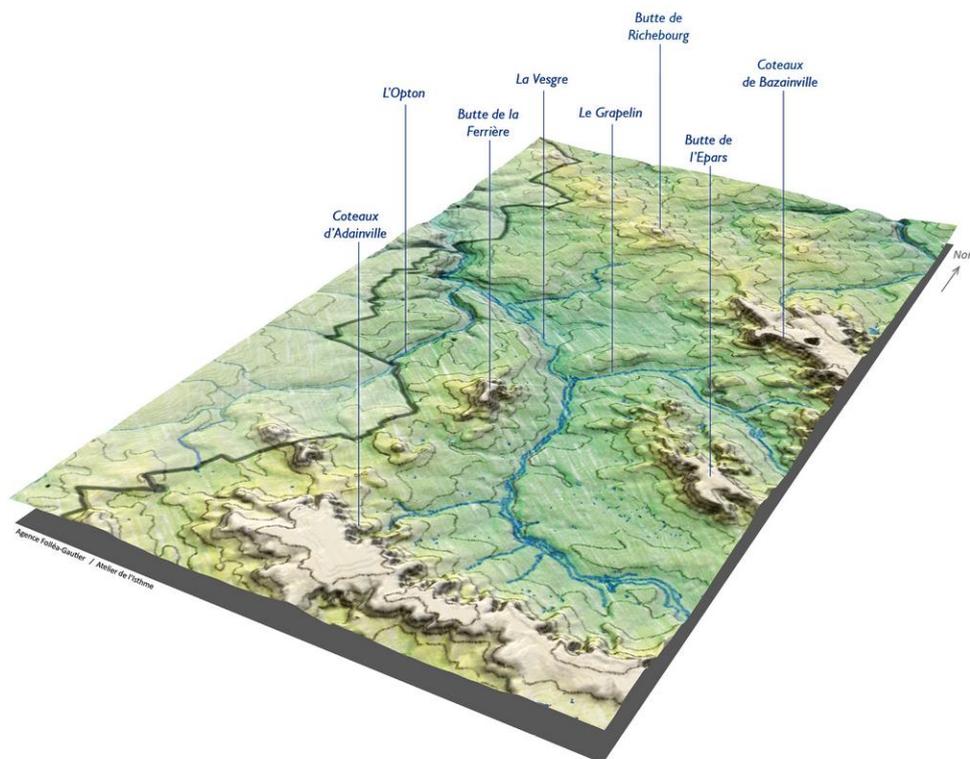
1.4.3 Les tendances des évolutions du climat au XXIe siècle en Ile-de-France

- a) Poursuite du réchauffement au cours du XXIe siècle en Île-de-France, quel que soit le scénario
- b) Selon le scénario sans politique climatique, le réchauffement pourrait atteindre près de 4°C à l'horizon 2071-2100 par rapport à la période 1976-2005
- c) Peu d'évolution des précipitations annuelles au XXIe siècle, mais des contrastes saisonniers
- d) Poursuite de la diminution du nombre de jours de gel et de l'augmentation du nombre de journées chaudes, quel que soit le scénario
- e) Assèchement des sols de plus en plus marqué au cours du XXIe siècle en toute saison.

2 Les milieux naturels

2.1 Le paysage

2.1.1 L'atlas des paysages des Yvelines : entité paysagère : « La Plaine de Houdan »



Une plaine agricole tenue par des horizons boisés

La plaine de Houdan constitue un intéressant paysage intermédiaire, par sa position et son échelle. Occupée aujourd'hui par les grandes cultures de céréales et d'oléoprotéagineux en son cœur, elle marque l'ouverture des Yvelines vers l'Eure-et-Loir et la Beauce, véritable "marche frontalière" de la région Ile-de-France.

La plaine de Houdan, un paysage de transition, avec la craie de la Beauce à l'Ouest (en jaune) et les sables de Fontainebleau à l'Est et au Nord (en rouge). La présence importante de sols sableux pauvres a longtemps été favorable à l'élevage de moutons, producteurs de laine traitée dans les rivières et lavoirs. Il a fait la richesse de Houdan au XIX^e siècle grâce à la production d'uniformes militaires sous l'empire.

La géologie confirme remarquablement ce passage, avec d'une part l'apparition de la craie dans les sols aux abords même de la limite départementale côté Ouest qui annonce la Beauce, et d'autre part les sables de Fontainebleau côté Est qui marquent la limite du plateau d'Yvelines.

Les larges horizons qu'ouvrent les grandes cultures, sont partout ailleurs tenus par des reliefs et des boisements, qui délimitent la plaine et enrichissent les ambiances et les milieux.

Une ride de sables de Fontainebleau dite "ride de Richebourg" ondule au-delà du plateau d'Yvelines dans la direction armoricaine. Malgré son altitude modeste (130 m à 160 m environ), elle sépare en douceur la plaine de Houdan des plateaux du Mantois.



Espace agricole entre le Bois des Sablons et le bourg de Gressey



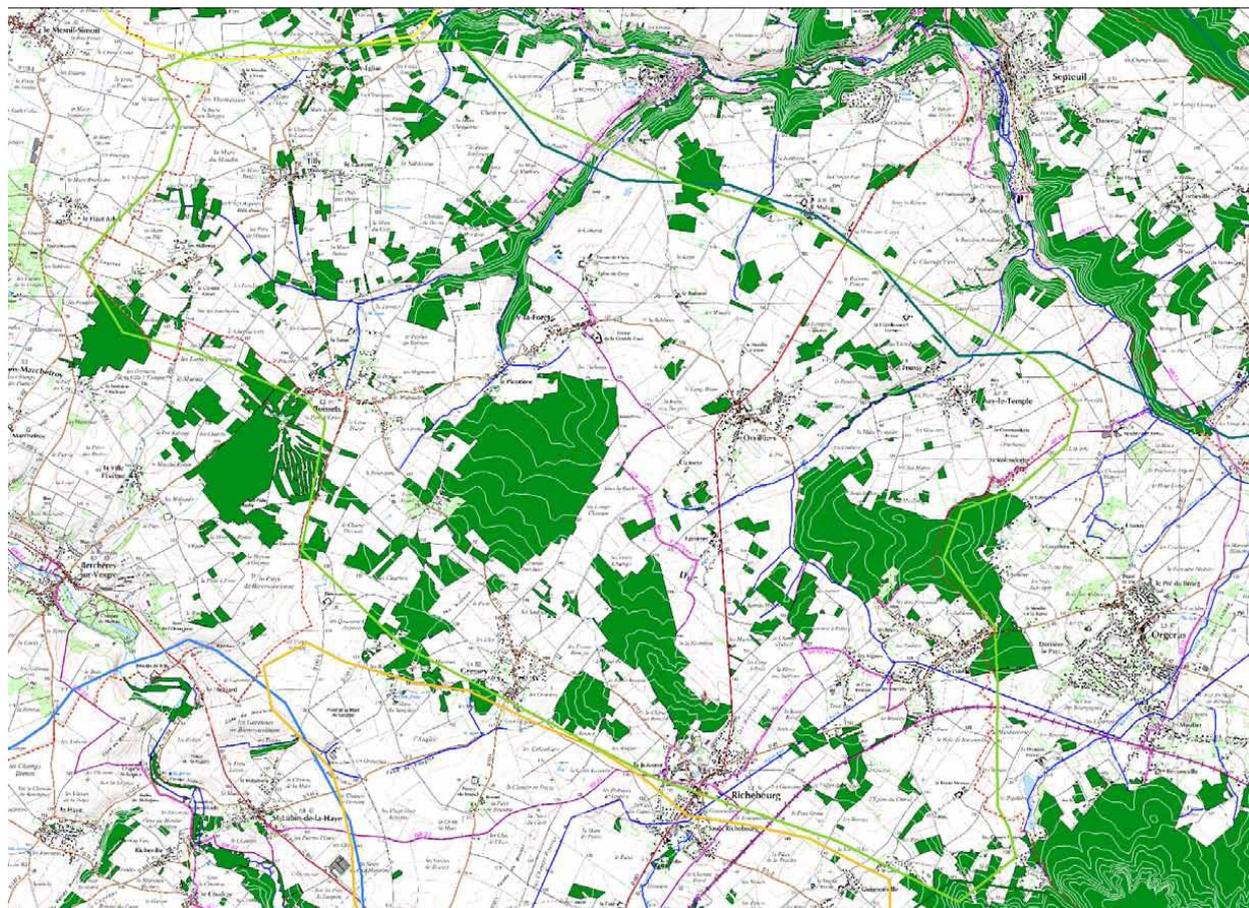
Vue sur le Bois des Sablons depuis le bourg de Gressey

Sur ces sols pauvres, l'agriculture cède en partie la place aux bois et aux forêts. Ils forment une ribambelle discontinue qui suffit à composer des horizons boisés, soulignant ce passage du Mantois au Drouais.



Bois et bosquets sur la commune de Gressey

2.1.2 La Charte Paysagère de la CAPH: Le plateau des buttes boisées et les horizons agricoles ouverts



Caractéristiques principales du plateau des buttes boisées (partie Nord)

Le plateau des bois et forêts

Les points les plus hauts du plateau ondulé sont "chapeautés" par des bois de grande superficie. Ces bois sont prolongés par des petits boisements qui multiplient les effets de lisière. La multiplicité de configurations de ces boisements crée des profondeurs de champs et des horizons renouvelés.

Les points hauts habités

Les bourgs occupent les points hauts du plateau. L'entité n'est pas marquée par un pôle urbain principal mais par un réseau de bourgs de tailles équivalentes.

La route des reliefs

La RD 983 presque en droite ligne du nord au sud, franchit et gravit l'ensemble des reliefs proposant des situations et des vues très variées entre grands panoramas ouverts et secteurs plus boisés.

L'eau des bois & l'eau des plaines

L'eau est omniprésente : la tête du chevelu de la Vaucouleurs, les nombreuses mares et résurgences d'eau dans les secteurs de boisements, l'aqueduc de l'Avre, des rus et drainages, les mares, ...

Les entrées de villages

Sur la grande ligne droite de la RD 983, l'approche des villages et leurs entrées sont des séquences à forts enjeux.

L'accompagnement végétal (ripisylve, boisements et bosquets, ceinture verte des jardins, ...) sont les garants de la qualité des entrées de villages. L'empreinte du passage de la route sur les paysages et les usages des villages est souvent très forte et problématique.

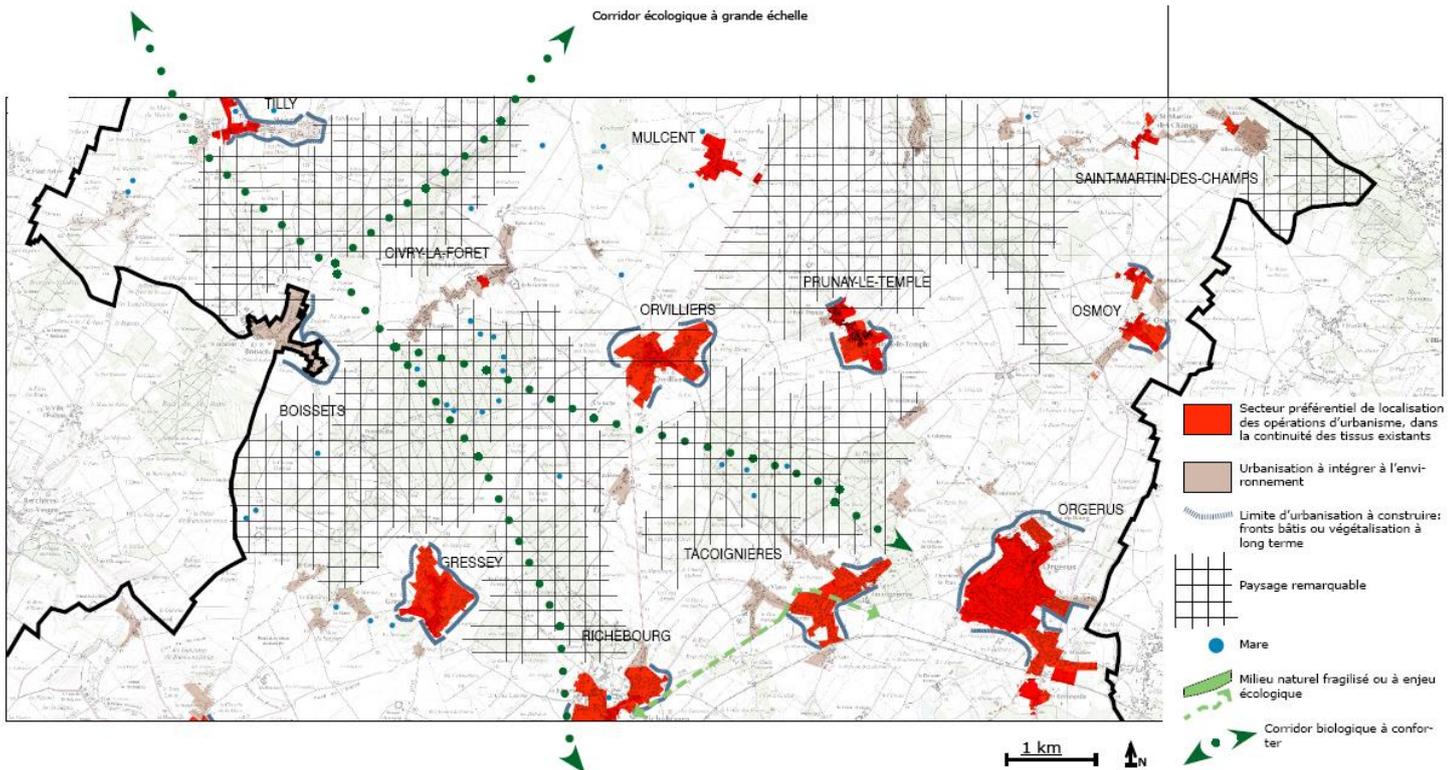
Le développement des villages

Les villages de cette entité se sont développés, le plus souvent, selon une logique linéaire le long des rues, les villages les plus proches de la ligne de chemin de fer dans des proportions plus importantes.

Corridors biologiques

Le maillage des rus et le « patchwork » de bois constituent la trame de corridors écologiques à grande échelle, au travers des vallonnements cultivés.

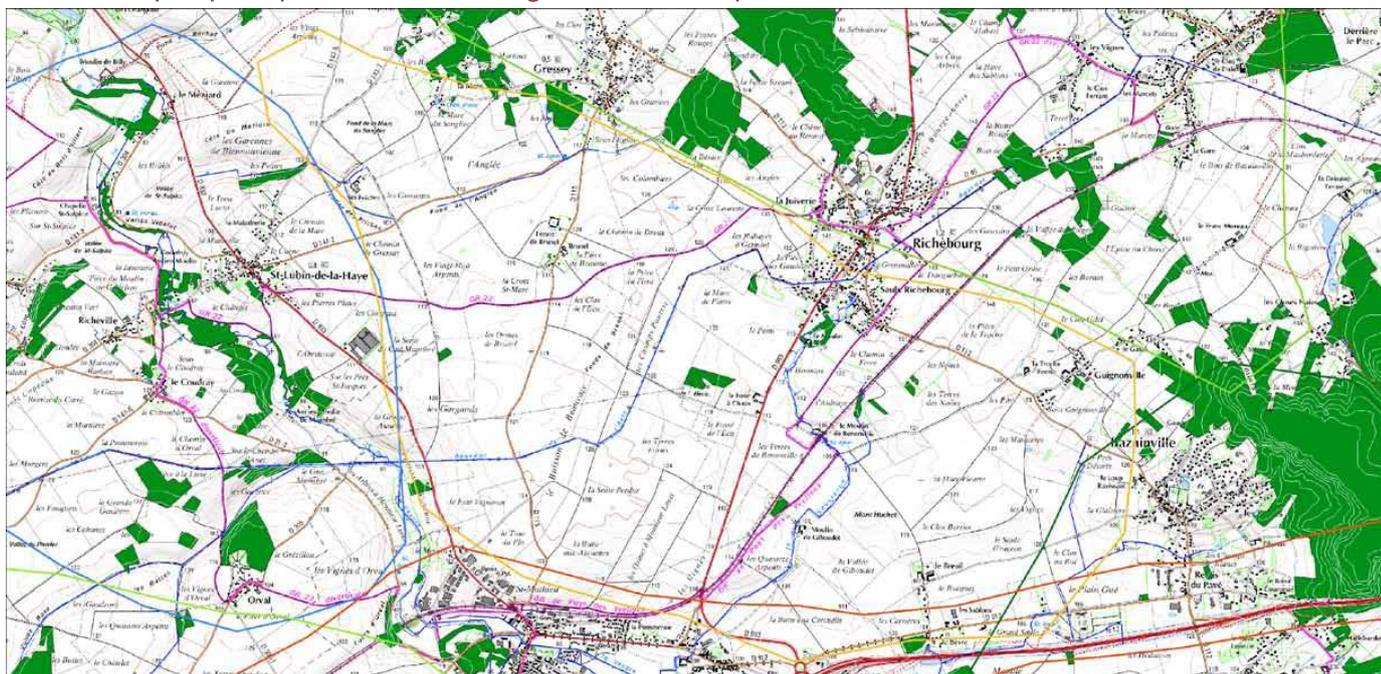
Cartographie des enjeux du paysage



Limiter Contenir	<ul style="list-style-type: none"> - l'étalement urbain en fixant des limites intangibles
Conforter Soigner Améliorer	<ul style="list-style-type: none"> - l'accompagnement qualitatif des projets routiers (déviation de Richebourg) - le réseau de mares et le trajet des eaux entre boisements et plateaux - le dialogue entre horizons agricoles et séquences boisées - l'intégration des bâtiments d'exploitation agricole - le corridor écologique (trame forestière vers la forêt de Rosny) - des bandes enherbées des cours d'eau et de l'Aqueduc de l'Avre - les milieux naturels à enjeux (réseau de mares, prairies, ceinture verte des villages)
Initier Créer	<ul style="list-style-type: none"> - un traitement de qualité des centres bourgs traversés par la Route Blanche (Richebourg, Orvilliers) - des formes d'urbanisation nouvelles inspirées par les typologies traditionnelles pour les extensions linéaires - un réseau de connexions biologiques à grande échelle - un contrat de bassin de la Vaucouleurs

Sur le plan ci-dessus, la charte paysagère de la CdC du Pays Houdanais identifie tout le territoire situé au Nord et à l'Est du bourg de Gressey comme à fort enjeu paysager et écologique : « paysage remarquable avec corridor biologique à conforter ».

Caractéristiques principales des horizons agricoles ouverts (partie Sud)



Un plateau agricole en « balcon » sur les vallées de Houdan-Maulette

Sur le relief en pente douce, le vaste plateau agricole semble être une seule et même pièce gigantesque.

Des Horizons très lointains

Les vues depuis les points hauts sont souvent très lointaines. Certaines d'entre elles sur Houdan sont pittoresques : le clocher et les bâtiments les plus hauts semblent émerger des champs...

Des cultures à perte de vue

Ce secteur agricole est quasiment dépourvu d'arbres ou de haies. Seul un réseau de chemins d'exploitation maille cette grande entité cultivée.

Habiter les franges du plateau

Les abords des pôles urbains bordant le plateau ont tendance à se « déliter » : les extensions pavillonnaires s'étendent le long des routes vers le plateau.

L'eau au travers du plateau

Deux événements animent ce vaste plateau :

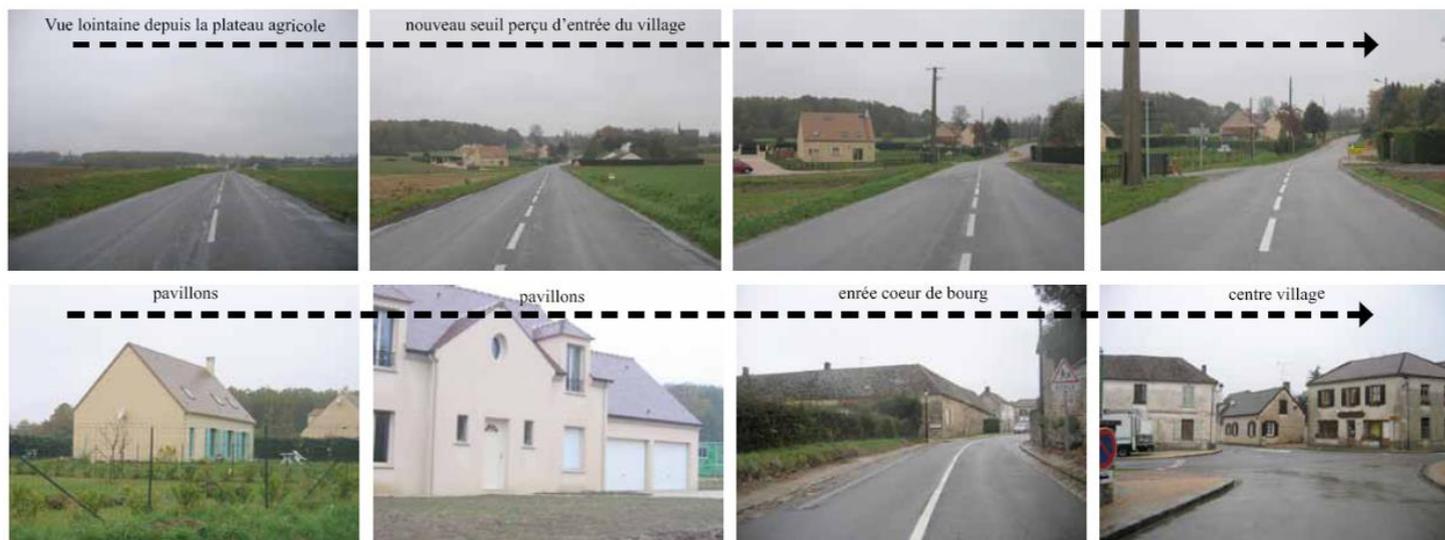
- Le passage du Sausseron et sa ripisylve spectaculaire. Il va rejoindre La Vesgre à Houdan (présence de moulins)
- L'aqueduc de l'Âvre dont les bornes en pierre et certains ouvrages ponctuent le plateau agricole

L'arrivée en Train par le plateau

Le passage de la ligne de chemin de fer, qui depuis Richebourg accompagne le Sausseron, traverse le vaste plateau.

Les paysages agricoles traversés et la lisière du pôle centre forment l'entrée de ville de Houdan

Etude de cas de la Charte : Gressey - une « double » entrée de village



Perception et paysage

Depuis la route à l'approche du village, les extensions de pavillons à l'écart du bourg ont modifié la perception de son entrée et multiplié les seuils d'entrée.

Les pavillons ont un impact fort depuis la route et banalisent le paysage. La nature des plantations ne suffira pas à intégrer ces constructions.

Dynamique d'évolution

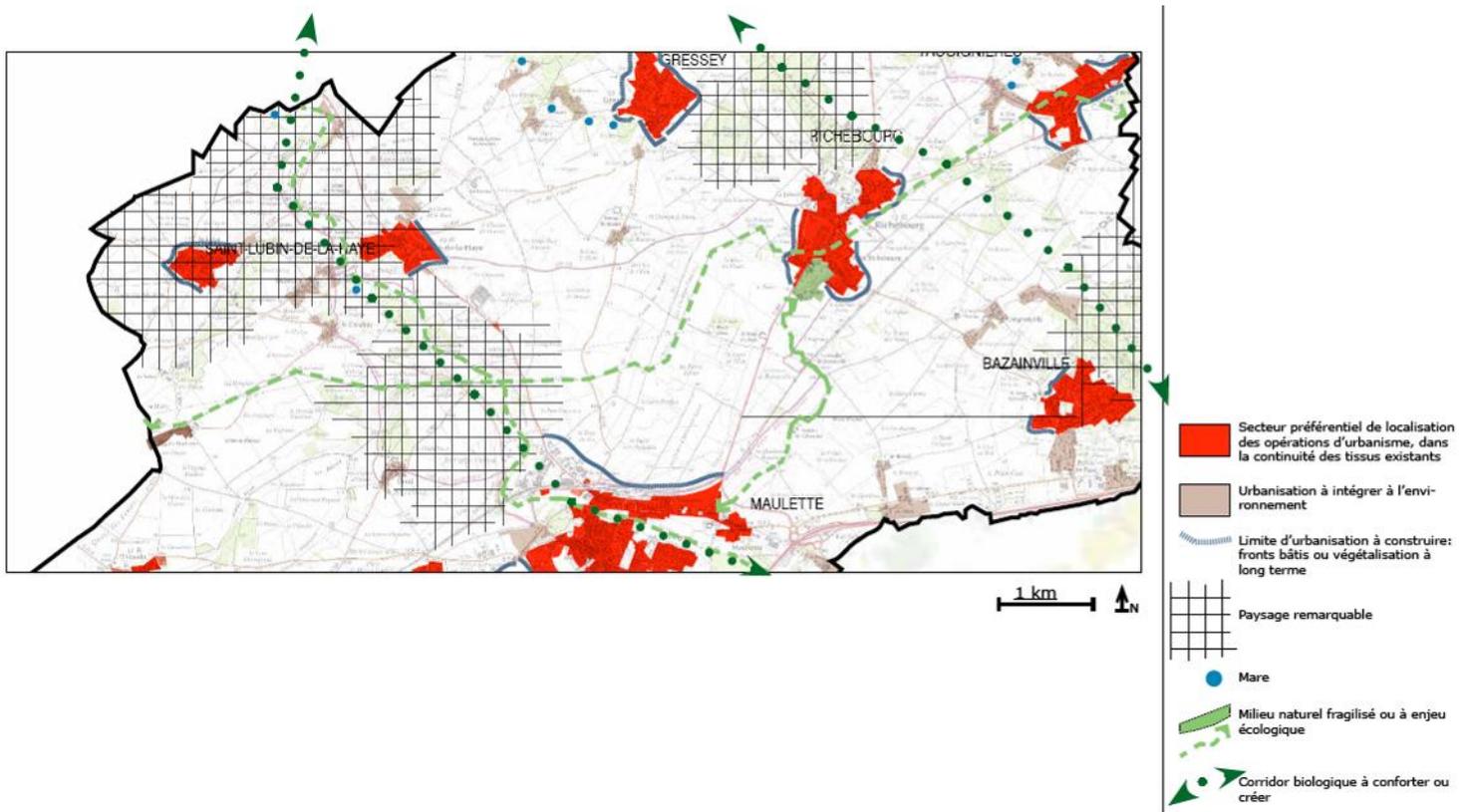
Les dernières extensions ont dégradé une entrée du village, avec des implantations qui sont étrangères aux principes originaux.

Le contraste entre le cœur du village et les extensions contemporaines s'accroît.

Orientation

- requalification de toutes les entrées du village pour en maîtriser les silhouettes.
- intégration des extensions récentes par des plantations
- préservation des fronts urbains qualitatifs
- promotion de formes d'urbanisation moins consommatrices d'espace et plus en lien avec les usages du cœur de bourg.

Cartographie des enjeux du paysage



Limiter
Contenir

- le mitage du plateau agricole par une maîtrise des aménagements et projets en frange de village

Conforter
Soigner
Améliorer

- les transitions avec les espaces bordant le plateau (le pôle centre, les villages, les zones d'activités)
- la lisibilité du Sausseron et de sa ripisylve
- l'intégration des bâtiments agricoles
- la perception des paysages depuis la ligne de chemin de fer
- le Contrat de bassin de la Vesgre amont

Initier
Créer

- des plantations de haies et de vergers, participant à améliorer les connections écologiques à grande échelle

2.1.3 Les espaces remarquables du paysage local

La commune de Gressey dispose d'un paysage de plateau ponctué d'espaces boisés offrant différents points de vue remarquables, en particulier sur la partie Nord du territoire.

Rappelons que la charte paysagère de la CdC du Pays Houdanais identifie tout le territoire situé au Nord et à l'Est du bourg de Gressey comme à fort enjeu paysager et écologique : « paysage remarquable avec corridor biologique à conforter ».

Vue sur le Nord du bourg et ses espaces boisés en pas japonais situés au Nord-Est



La vue remarquable sur les espaces boisés au Nord du bourg



Vue sur le Nord du bourg et sur ses espaces boisés en pas japonais



Bosquets situés au Nord-Est du bourg



Vue depuis le Nord Est du bourg sur Gressey et le pays Houdanais



Vue depuis le Nord Est du bourg sur Gressey et le pays Houdanais



2.1.4 La cathédrale de Chartres vue de Gressey

Texte et informations tirés du document « l’Echo de la Tour, journal d’informations historiques et géographiques du donjon de Houdan et du Pays Houdanais – n°3 juillet 2017 »

La cathédrale de Chartres est visible du Pays Houdanais, depuis Gressey notamment. Pourtant distante de 44 km 810 m, la cathédrale est visible avec une petite paire de jumelles et à l’œil nu pour toute personne possédant une bonne acuité visuelle, lorsque l’air est bien transparent.

Gressey, un balcon sur le Pays Houdanais

Depuis la cote 157 à Gressey il est possible d’apercevoir :

- L’église de Houdan,
- Le silo de Marchezais,
- **Et les flèches de la cathédrale de Chartres.**

Vue sur le pays Houdanais



Vue sur la cathédrale de Chartres



Sur un horizon immense, les deux clochers de la cathédrale de Chartres se discernent dans le lointain sur l’original de ce cliché pris au téléobjectif (agrandi dans le cartouche ci-dessus). Ils sont aussi visibles sur place avec une simple petite paire de jumelles de randonneur, et très certainement à l’œil nu par toute personne possédant une bonne acuité visuelle, **lorsque l’air est bien transparent** mais pas obligatoirement par beau temps puisque cette visée n’est que horizontale, donc très loin des nuages.



Photos René CAMELOT

Gressey, cote 157 (borne 157 de l'IGN), un site historique :

Direction Boisset, chemin à droite juste après la dernière maison, puis à 250 m chemin à gauche. En haut de la montée, à l'emplacement d'un ancien château d'eau (borne).

Récit par René Camelot, photographe amateur :

« lors de ma dernière prise de vues, au printemps, j'eus la visite d'un habitant de Gressey, M. Claude Le Foll, ancien agriculteur, ancien conseiller municipal et natif de Gressey. Il m'annonça : « lorsque j'étais enfant, mes parents m'ont dit qu'il paraîtrait que la cathédrale de Chartres serait visible d'ici ? C'était pendant l'occupation, l'armée allemande y avait établi un poste d'observation et de surveillance, et ils avaient rapporté ce fait dans le village ».

Vue aérienne prise depuis le Nord du bourg permettant une vue sur les bosquets situés l'Est du bourg et sur la borne 157



2.2 Les espaces naturels

2.2.1 L'inventaire ZNIEFF

Définition

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique sont particulièrement intéressantes d'un point de vue écologique. Elles participent au maintien des grands équilibres naturels et constituent le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. Sans valeur réglementaire, cet inventaire sert de référence pour la mise en place de mesures de protection.

On distingue deux types de ZNIEFF, pouvant concerner le milieu terrestre et marin :

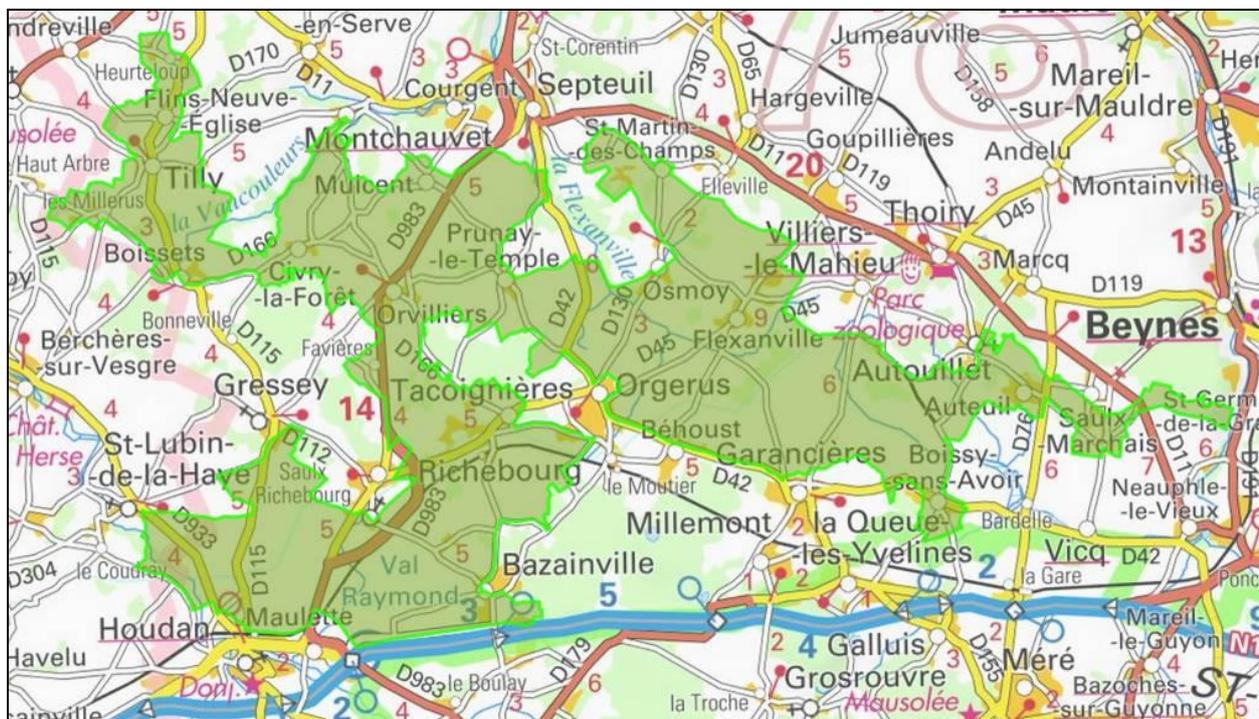
- Les ZNIEFF de type 1 : superficie généralement limitée, définie par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Elles ont un enjeu de préservation.
- Les ZNIEFF de type 2 : grands ensembles naturels, riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes. Des terrains peuvent être classés dans des zones où des constructions ou des installations sont permises sous réserve du respect des écosystèmes.

Il existe une ZNIEFF sur le territoire communal.

La ZNIEFF continentale de type 2 « PLATEAU DU GRAND MANTOIS ET VALLEE DU SAUSSERON »

Ce vaste périmètre qui s'étend sur 22 communes constitue un regroupement de deux anciennes ZNIEFF de type II délimitées par Ecosphère en 2003 (« Plateau de Bazainville et Vallée du Sausseron » n° 110020345 et « Plateau de Civry-la-Forêt à Flexanville » n° 110020362) en faveur de la Chevêche avec respectivement 5 et 17 territoires occupés* par l'espèce connue à l'époque.

Cette vaste zone recouvre une partie du plateau agricole qui s'étend entre Tilly et Auteuil et se connecte par le sud au niveau de Richebourg avec la vallée du Sausseron.



Elle renferme l'une des plus importantes populations de la Chevêche d'Athéna en Ile-de-France. Entre 2008 et 2015, près de 100 territoires occupés par l'espèce au sein de ce périmètre ont été mis en évidence.

lors des inventaires spécifiques (repassé) : 50 territoires en 2008, 65 en 2010, 77 en 2012 et 87 en 2015 ! Les densités d'individus les plus fortes ont été observées principalement sur Civry-la-Forêt avec 11 territoires occupés, Flexanville, Orvilliers et Tilly (8 sites) et Orgerus (7 sites). Le faible « turn over » et la fidélité importante de l'occupation des sites pendant cette période (35 sites occupés 3 années consécutivement et 20 sites deux années consécutivement) témoignent de la bonne vitalité démographique de ce noyau de population.

Sur la dernière période, le nombre de couples nicheurs connus (reproduction en nichoirs) est passé progressivement de 12 en 2008 et 2009, 13 en 2010, 15 en 2011, 20 en 2012, 19 en 2013, 18 en 2014 pour atteindre 23 couples en 2015.

Le Busard Saint-Martin (*Circus cyaneus*), autre espèce menacée liée aux agrosystèmes niche régulièrement sur ce secteur du Mantois avec au moins 3 couples recensés sur les communes de Civry la Forêt (2) et Flexanville (1) dans la période 2008-2010.

Sur la commune d'Orvilliers, la présence de l'Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*) vient d'être mise en évidence en 2011 au niveau du ru de Prunay. Plusieurs individus (dont 1 tandem) ont pu être observés mais l'autochtonie de l'espèce reste à vérifier.

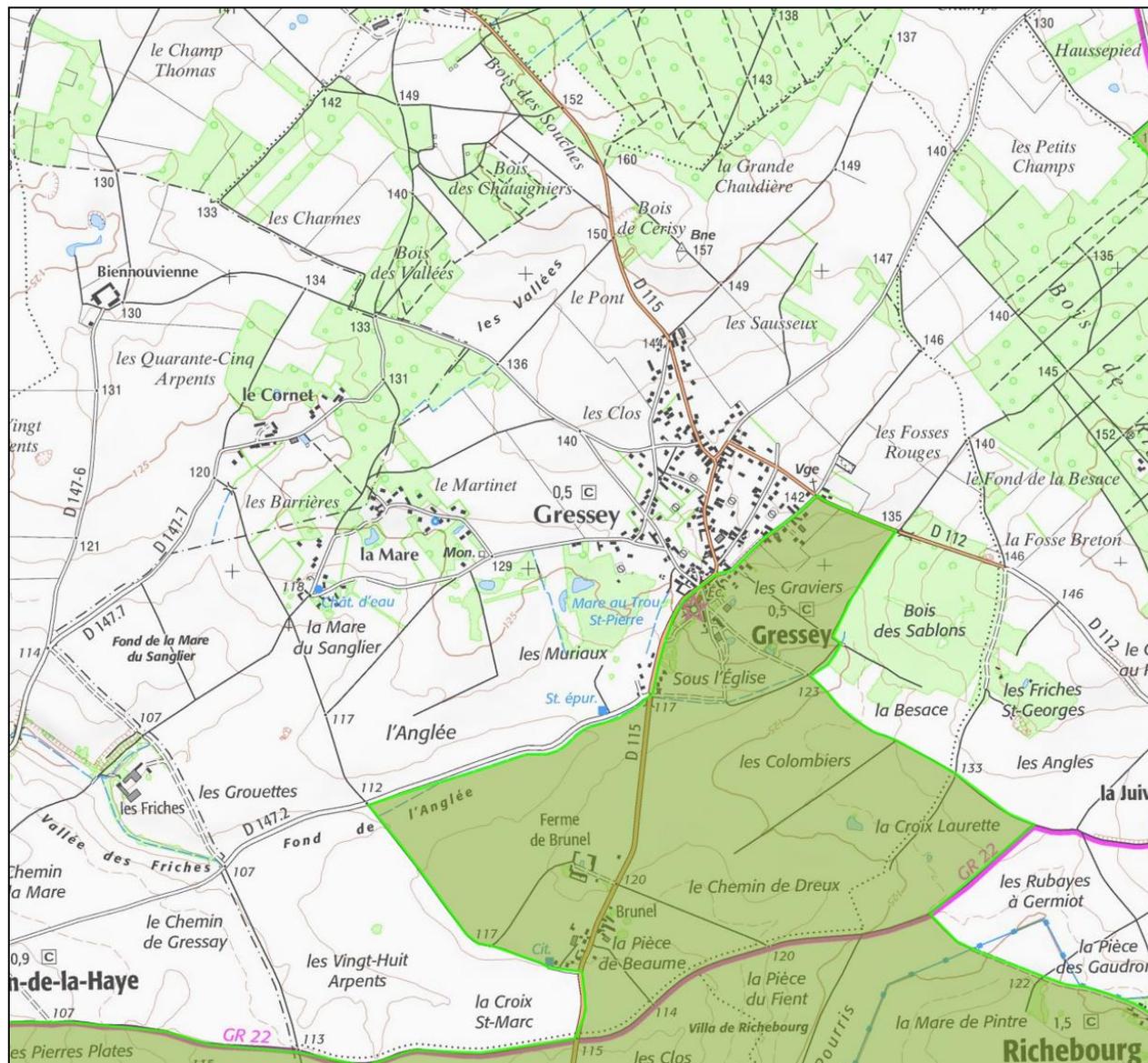
Il est à noter que la source du Ru de Prunay coule en permanence, y compris au cours des épisodes secs de l'année 2011. Ce ru permanent qui circule en contexte agricole ouvert et bien ensoleillé, présente des tronçons à végétation aquatique dense favorable au développement larvaire de cet odonate menacé. A Flexanville, une station du rare Orchis bouffon (*Anacamptis morio*) vient d'être découverte récemment sur les franges d'une jachère. L'espèce pourrait se maintenir sur ce secteur dans les dernières pelouses et au niveau des ourlets calcicoles des boqueteaux.

On mentionnera également la présence de plusieurs mares de pleins champs qui abritent de petites populations (5 à 15 mâles chanteurs) de Rainette arboricole (*Hyla arborea*) sur les communes de Behoust, Civry-la Forêt, Flins-Neuve-Eglise, Mondreville, Mulcent et Tilly.

L'existence de nombreux boqueteaux et remises boisées disséminés au sein de la matrice agricole permet d'observer également des espèces aux mœurs forestières comme la Martre des pins et le Blaireau présents en petites populations isolées ou encore le Cerf élaphe qui fréquente les zones de grandes cultures du printemps jusqu'en fin d'été.

Enfin, le Loir (*Glis glis*) a fait l'objet d'une observation fugace dans un nichoir à chouette chevêche en 2005 sur la commune de Boissets. Il est probable que cette espèce discrète qui colonise les vergers et jardins dans les hameaux et les fermes isolées soit plus abondante qu'il n'y paraît.

La ZNIEFF 2 à GRESSEY



2.2.2 Natura 2000

« Avec la constitution du réseau Natura 2000, l'Europe s'est lancée dans la réalisation d'un ambitieux réseau de sites écologiques dont les deux objectifs sont : préserver la diversité biologique et valoriser le patrimoine naturel de nos territoires.

En la matière, les deux textes de l'Union les plus importants sont les directives « Oiseaux » (1979) et « Habitats faune flore » (1992). Elles établissent la base réglementaire du grand réseau écologique européen. Les sites désignés au titre de ces deux directives forment le réseau Natura 2000.

La directive « Oiseaux » propose la conservation à long terme des espèces d'oiseaux sauvages de l'Union européenne en ciblant 181 espèces et sous-espèces menacées qui nécessitent une attention particulière. Plus de 3000 sites ont été classés par les Etats de l'Union en tant que Zones de Protection spéciales (ZPS). La directive « Habitats faune flore » établit un cadre pour les actions communautaires de conservation d'espèces de faune et de flore sauvages ainsi que de leur habitat. Cette directive répertorie plus de 200 types d'habitats naturels, 200 espèces animales et 500 espèces végétales présentant un intérêt communautaire et nécessitant une protection. Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC), actuellement

plus de 20000 pour 12% du territoire européen, permettent une protection de ces habitats et espèces menacées.

Une section particulière aux sites Natura 2000 dans le Code de l'environnement précise le cadre général de la désignation et de la gestion des sites Natura 2000 en France (art L. 414.1 à L. 414.7 du Code de l'Environnement). »

Il n'existe pas de zone natura 2000 sur le territoire communal.

2.2.3 Monument historique

Un monument historique est un édifice ou un espace qui, en raison de sa valeur patrimoniale, artistique ou historique, est protégé par un classement (par arrêté ministériel ou par décret en Conseil d'État) ou par une inscription (par arrêté du préfet de région ou du ministre chargé de la culture) au titre des monuments historiques.

Pour les édifices, cette protection peut être totale ou partielle, c'est-à-dire ne concerner que certaines parties d'un immeuble (ex : façade, toiture, portail, etc.).

La législation distingue deux types de protection : le classement et l'inscription.

Sont classés parmi les monuments historiques, « les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public ». C'est le plus haut niveau de protection.

Sont inscrits parmi les monuments historiques « les immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat au titre des monuments historiques, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation ».

Abords des monuments historiques :

La loi du 25 février 1943 instaure l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, qu'ils soient classés ou inscrits.

Depuis 2000, le périmètre de 500 mètres peut être adapté aux réalités topographiques, patrimoniales et parcellaires du territoire, sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France et en accord avec la commune.

Gressey accueille un monument historique intitulé « Église de Gressey », classé suite à l'arrêté du 15 septembre 1954.



2.2.4 Site classé et site inscrit

Un site classé est un site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, dont la préservation ou la conservation présente un intérêt général. L'objectif est de conserver les caractéristiques du site, l'esprit des lieux, et de les préserver de toute atteinte grave.

Comme pour les monuments historiques, la loi sur la protection des sites prévoit deux niveaux de protection, l'inscription et le classement. La mise en œuvre de cette législation relève de la responsabilité de l'État, et fait partie des missions du ministre de l'écologie. Les programmes et projets de protections sont préparés par les directions régionales de l'environnement, et soumis pour avis aux commissions départementales des sites. Les décisions de classement sont prises par décret, après consultation de la commission supérieure des sites et du Conseil d'État, ou plus rarement par arrêté ministériel. Néanmoins, ceci s'opère dans les deux cas après une instruction locale qui comprend une enquête administrative, la consultation des collectivités locales et de la commission départementale. Les décisions d'inscription sont prises par arrêté du ministre chargé des sites après consultation de la commission départementale des sites.

Cette mesure est une application de la loi du 2 mai 1930 modifiée (codifiée aux articles L341-1 à 22 du code de l'environnement) sur la protection des monuments naturels et sites de caractères artistiques, historiques ou légendaire.

Gressey accueille :

- un site classé le 20 janvier 1975 dénommé « site de l'ancien presbytère à Gressey »,

- un site inscrit le 10 janvier 1975 dénommé « site de l'Église de Gressey ».



2.2.5 Les zones humides

Définition

Les zones humides sont des écosystèmes à l'interface entre les milieux terrestres et aquatiques (eau douce ou marine) caractérisés par la présence d'eau plus ou moins continue.

En droit français, les zones humides sont définies comme « *des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* » (article L. 211-1 du Code de l'environnement).

Cadrage réglementaire

1) Dispositions du Code de l'Urbanisme

Le Code de l'Urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme déterminent « *les conditions permettant d'assurer [...] la préservation de la qualité [...] de l'eau, [...] des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, [...] la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, [...] des pollutions et des nuisances de toute nature.* »

Compte tenu des fonctions écologique, hydrologique et épuratrices assurées par les zones humides, leur préservation via les documents d'urbanisme est donc un moyen de contribuer à la protection de la biodiversité, à la préservation de la ressource en eau et à la prévention des risques naturels d'inondations.

2) Cadrage SDAGE

Selon l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU doivent être compatibles avec les objectifs de protection définis par :

- Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE),

SDAGE du bassin Seine-Normandie

Le SDAGE propose (entre autres) une politique ambitieuse visant à mettre fin à la disparition des zones humides et à protéger leurs fonctionnalités. Il demande aux documents d'urbanisme d'être compatibles avec l'objectif de protection des zones humides.

Afin de conserver l'intérêt des zones humides en termes de biodiversité et de fonctionnalité en tant qu'espaces et sites naturels, il est posé comme objectif la protection des zones humides.

Les SCOT, PLU et cartes communales sont compatibles avec cet objectif de protection des zones humides.

C'est le cas des Zones Naturelles d'Inventaire Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) humides et des zones naturelles d'expansion de crue. C'est également le cas des deux types de zones humides – Zones Humides d'Intérêt Environnemental Particuliers (ZHIEP) et Zones Stratégiques pour la Gestion de l'Eau (ZSGE) – qui peuvent être définies par arrêté préfectoral et constituent, alors, des servitudes à intégrer aux documents d'urbanisme.

Enveloppes d'alerte zones humides en Ile-de-France

Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Ile-de-France, la DIREN a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région selon les deux familles de critères mises en avant par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié - critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.

Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse.

Elle s'appuie sur :

- un bilan des études et une compilation des données pré-existantes ;
- l'exploitation d'images satellites pour enrichir les informations sur le critère sol

L'ensemble de ces données ont ainsi été croisées, hiérarchisées et agrégées pour former la cartographie des enveloppes d'alerte humides.

La commune est concernée par des espaces en eau et des secteurs de classe 2, 3 et 5.

La « Classe 2 » correspond aux Zones humides identifiées selon les critères de l'Arrêté du 24 juin 2008 mais dont les limites n'ont pas été réalisées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) Ou Zones humides identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères et/ou d'une méthodologie différente de celle de l'arrêté. Les limites et le caractère humide des zones peuvent être revérifiés par les pétitionnaires.

La « Classe 3 » correspond à une probabilité importante de zones humides. Mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser.

2.3 Les milieux forestiers

Le plan local d'urbanisme doit préserver l'intégrité des espaces boisés et forestiers repérés au schéma directeur de la Région Île-de-France.

L 311-1 du code forestier : « Les bois et forêts des particuliers sont ceux qui appartiennent à des personnes physiques ou à des personnes morales de droit privé et qui ne relèvent pas du régime forestier ».

L 312-1 du code forestier : « Doivent être gérés conformément à un plan simple de gestion agréé, sous réserve des dispositions de l'article L. 122-5, les bois et forêts des particuliers constitués soit d'une parcelle forestière d'un seul tenant d'une surface égale ou supérieure à 25 hectares, soit d'un ensemble de parcelles forestières d'une surface totale égale ou supérieure à 25 hectares appartenant à un même propriétaire, situées dans une même zone géographique définie par décret. »

Les parcelles isolées d'une superficie inférieure à un seuil fixé par décret ne sont pas prises en compte pour l'application du premier alinéa. Le propriétaire peut toutefois les inclure dans son plan simple de gestion.

Le ministre chargé des forêts peut, en outre, fixer pour chaque département un seuil de surface inférieur, compris entre 10 et 25 hectares, sur proposition du conseil d'administration du Centre national de la propriété forestière, en tenant compte des potentialités de production, de l'intérêt écologique et social, de la structure foncière des forêts du département et des programmes régionaux de la forêt et du bois. »

En dehors des dispositions obligatoires du SDRIF proscrivant toute urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois de plus de 100 hectares, implanter les extensions ou constructions nouvelles avec un recul de 15 mètres par rapport à la lisière des bois, quelle que soit leur superficie, permettra d'éviter des problèmes de sécurité et conflits avec les riverains (élagage, problèmes d'entretien sur toitures et gouttières, risques en cas de tempêtes...).

2.3.1 Massifs de plus de 100 ha et leurs lisières

Dans le cadre d'une orientation du SDRIF :

« Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué. ».

L'extension limitée des bâtiments existants reste possible, tant qu'il n'y a pas d'avancée vers le massif. Au sein des limites d'un SUC, l'urbanisation en vue d'une restructuration ou d'une densification est autorisée.

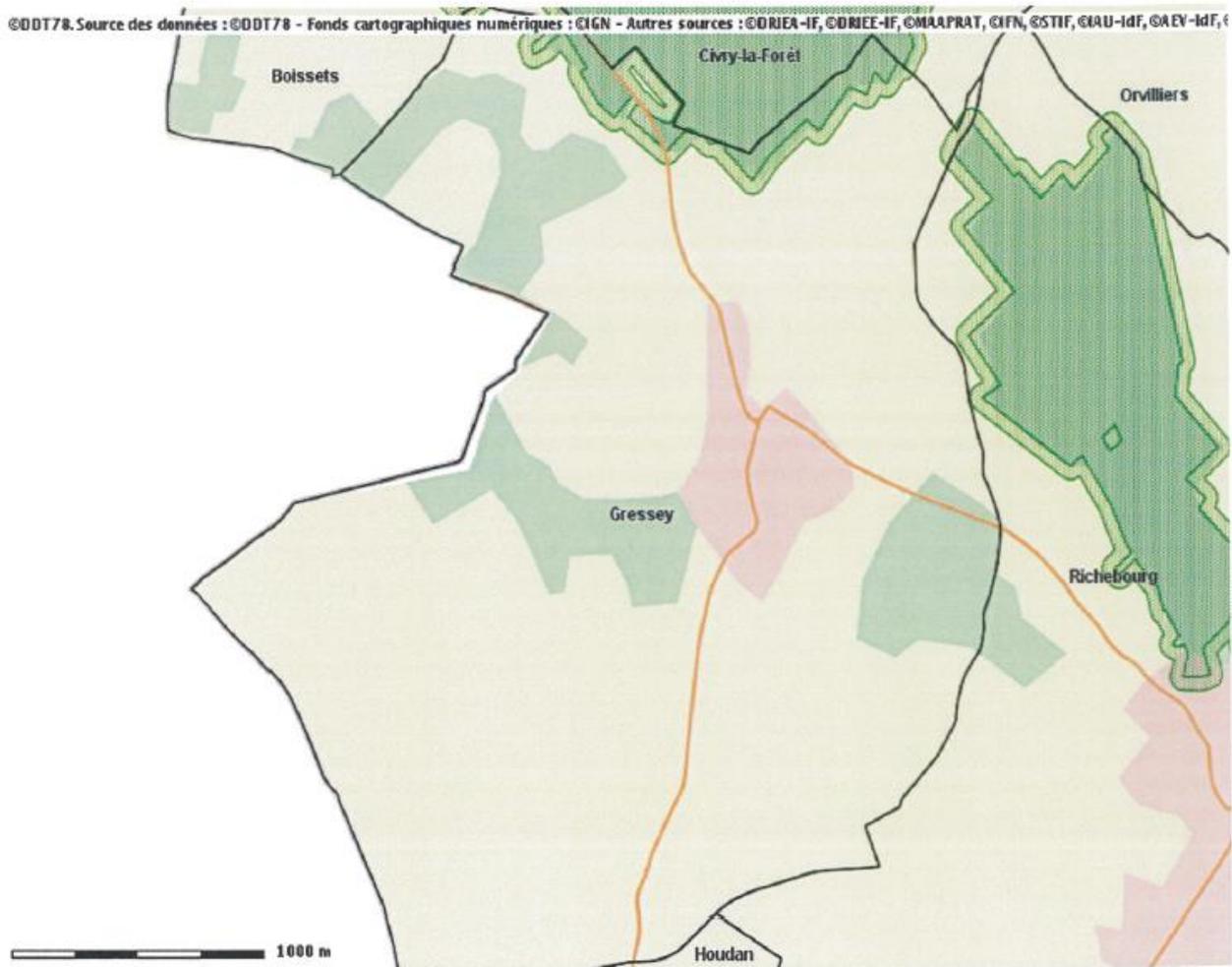
Toute urbanisation en direction du massif, à l'extérieur de ces limites est en revanche proscrite. Un SUC est défini comme « un espace bâti doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées ».

La commune de Gressey est concernée par un massif de plus de 100 ha et ses lisières.

La commune devra donc **protéger les lisières des massifs de plus de 100ha.**

Par ailleurs, la préservation de l'intégrité du massif peut se traduire par une protection de type « espace boisé classé ».

©DDT78. Source des données : ©DDT78 - Fonds cartographiques numériques : ©IGN - Autres sources : ©DRIEA-IF, ©DRMEE-IF, ©MAAPRAT, ©IFN, ©STIF, ©IAU-IdF, ©AEV-IdF, ©



-  Massif forestier sup. à 100Ha et lisière de 50m (selon SDRIF 1994)
-  Bande de 50 m en lisière d'un massif forestier de plus de 100 Ha
-  Massif forestier de plus de 100 Ha

2.4 La prise en compte des continuités écologiques

Données du SRCE Ile-de-France

La fragmentation des habitats naturels, leur destruction par la consommation d'espace ou l'artificialisation des sols constituent les premières causes d'érosion de la biodiversité. La trame verte et bleue (TVB) constitue l'une des réponses à ce constat partagé.

La trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de la biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, notamment agricoles, en milieu rural.

La trame verte et bleue correspond à la représentation du réseau d'espaces naturels et à la manière dont ces espaces fonctionnent ensemble : on appelle l'ensemble « continuités écologiques ».

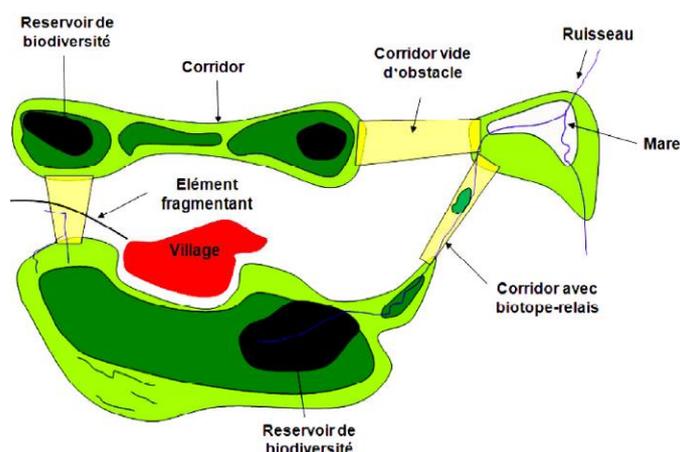
2.4.1 Définition de la trame verte et bleue

La trame verte et bleue est constituée de toutes les continuités écologiques présentes sur un territoire. Plusieurs continuités écologiques peuvent se superposer sur un même territoire selon l'échelle d'analyse et les espèces animales ou végétales considérées.

Ces continuités écologiques se composent :

- De réservoirs de biodiversité : zones vitales, riches en biodiversité, où les individus peuvent réaliser tout ou partie de leur cycle de vie ;
- De corridors ou de continuums écologiques : voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité. Ils ne sont pas nécessairement linéaires, et peuvent exister sous la forme de réseaux d'habitats discontinus mais suffisamment proches.
- De cours d'eau et canaux, qui jouent à la fois le rôle de réservoirs de biodiversité et de corridors.
- De zones humides, qui jouent l'un ou l'autre rôle ou les deux à la fois.

Schématisation de la notion de continuité écologique (d'après ECONAT)



2.4.2 Le schéma régional de cohérence écologique, volet régional de la trame verte et bleue

Les composantes de la trame verte et bleue en Île-de-France : principales caractéristiques

Sur un territoire donné, une sous-trame représente l'ensemble des espaces constitués par un même type de milieu et le réseau que constituent ces espaces plus ou moins connectés. Ils sont composés de réservoirs de biodiversité, de corridors et d'autres espaces fréquentés régulièrement par les espèces typiques de la sous-trame considérée. En Île-de-France, quatre sous-trames ont été identifiées : arborée, herbacée, des grandes cultures, des milieux aquatiques et corridors humides.

SOUS-TRAME ARBOREE

Forêts, petits boisements, formations artificielles (parcs, plantations, peupleraies, vergers), haies rurales et alignements d'arbres en ville ou le long des infrastructures, arbres isolés dans les jardins ou dans l'espace rural.

→ 358 850 ha, soit 29,7 % du territoire régional



©PNRVF

SOUS-TRAME GRANDES CULTURES

Outre les grands espaces cultivés (grande culture et maraîchage), en particulier des mosaïques agricoles et des secteurs de concentration de mares et mouillères.

→ 549 600 ha soit 45,6 % du territoire régional



©PNRHVC

SOUS-TRAME HERBACÉE

Multiplés habitats présentant des enjeux très différents et caractérisés par la faible superficie et la dispersion des parcelles, et par l'extrême hétérogénéité de leur composition : prairies, pelouses calcaires, landes et pelouses acides, formations herbacées marécageuses, friches, espaces verts herbacés, bermes herbeuses des grandes infrastructures.

→ 115 014 ha, soit 9,5 % du territoire régional



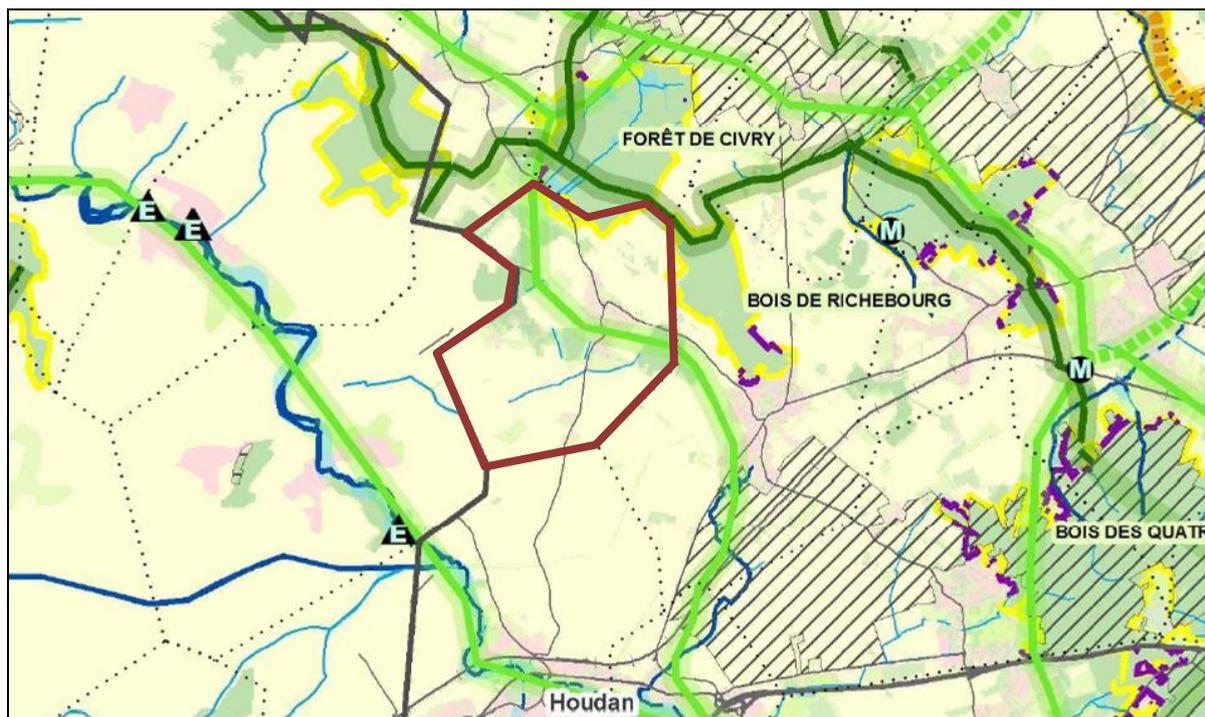
SOUS-TRAME DES MILIEUX AQUATIQUES ET DES CORRIDORS HUMIDES

Composée d'éléments multiples, avec de nombreux points d'interface avec les autres sous-trames : eaux courantes (petits et grands cours d'eau, canaux), eaux stagnantes (plans d'eau, mares et mouillères), zones humides herbacées (bas-marais, tourbières, roselières, prairies humides, communs avec la sous-trame herbacée) et arborées (ripisylves, forêts alluviales, peupleraies, communs avec la sous-trame boisée).

→ 54 749 ha soit 4,5 % du territoire régional, dont 2/3 de zones humides



Gressey : extrait de la carte des composantes de la trame verte et bleue



La carte des composantes du SRCE Île-de-France comprend 3 types de données principales relatives :

1. aux continuités écologiques :

La commune ne comprend pas de réservoir de biodiversité. Toutefois, elle est traversée par un corridor fonctionnel de la sous-trame herbacée (prairies, friches, dépendances vertes, ...) et elle est située à proximité d'un corridor fonctionnel de la sous-trame arborée (continuité vert foncé sur la carte).

Les petits espaces boisés implantés en pas japonais (Bois des Souches, Bois des Châtaigniers, Bois de Cerisy, Bois des Sausseux) forment une continuité écologique entre la forêt de Civry et le Bois de Richebourg qu'il convient de préserver.

2. aux éléments fragmentant :

La commune ne comprend pas d'éléments fragmentant. Ces éléments correspondent aux obstacles et points de fragilité situés sur les corridors et au sein des réservoirs de biodiversité.

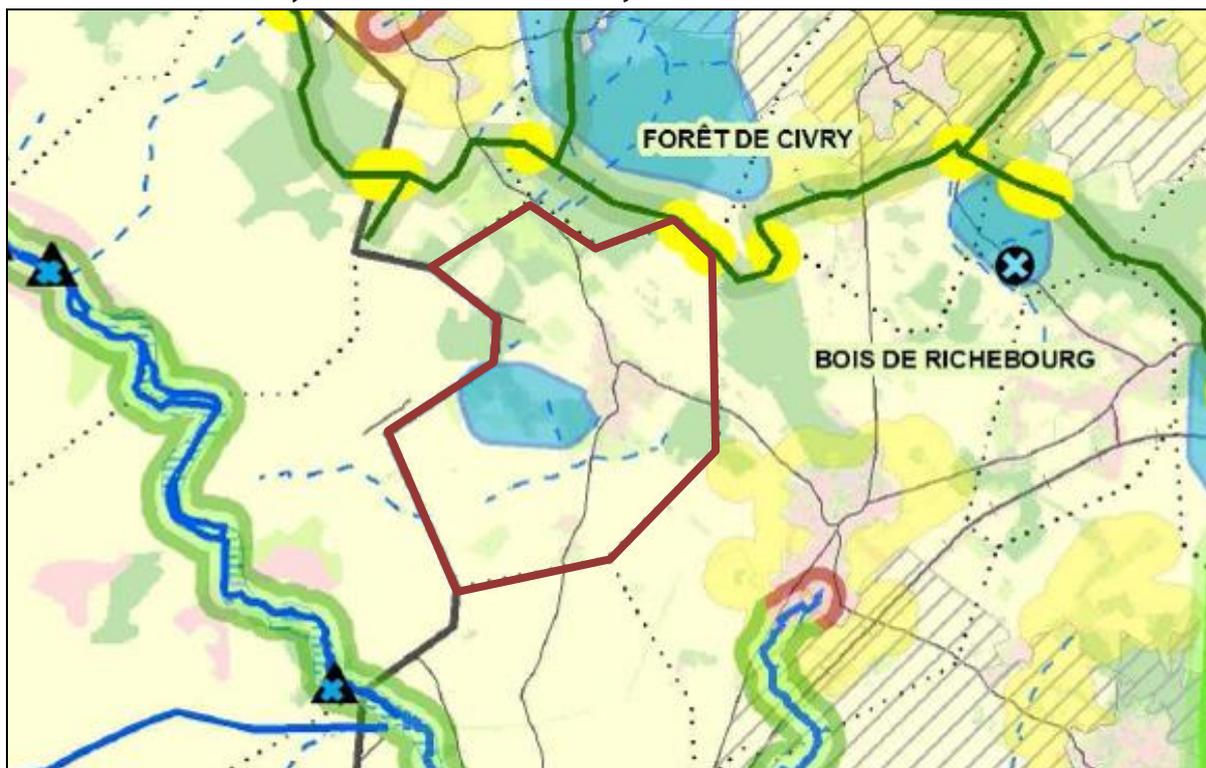
3. l'occupation des sols.

La commune est occupée en majorité par des espaces agricoles.

Des lisières agricoles sont identifiées au nord et à l'est du territoire communal à proximité du corridor fonctionnel.

Ces lisières correspondent à des zones de contact entre les boisements et des cultures ou des prairies. Elles forment des corridors potentiellement fonctionnels susceptibles d'être traversés ou longés par la faune.

Gressey : extrait de la carte des objectifs de la trame verte et bleue



La carte des objectifs du SRCE Île-de-France comprend 5 catégories d'information :

1. les corridors à préserver ou restaurer :

La commune est située en limite d'un corridor arborée à préserver passant au Nord du territoire.

2. les éléments fragmentant à traiter prioritairement :

La commune ne comprend pas d'éléments fragmentant à traiter prioritairement

3. les éléments à préserver :

La commune ne comprend pas d'élément à préserver

4. les autres éléments d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités

Un secteur de concentration de mares et mouillères.

Ces secteurs abritent d'importantes populations d'amphibiens. Ils sont constitués de réseaux comprenant au moins 5 mares et mouillères éloignées d'au moins 1000 mètres les unes des autres. Le maintien de leurs fonctionnalités doit être recherché

Les lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés.

Ces sections de lisières sont particulièrement importantes car elles fonctionnent comme des corridors à conserver et à laisser libre de tout obstacle afin de permettre la circulation des espèces entre les réservoirs de biodiversité. Le maintien de leurs fonctionnalités doit être recherché

5. l'occupation des sols écologiques ;

Les éléments communaux sont identiques à ceux de la carte des composantes.

2.4.3 Les composantes d'échelle communale

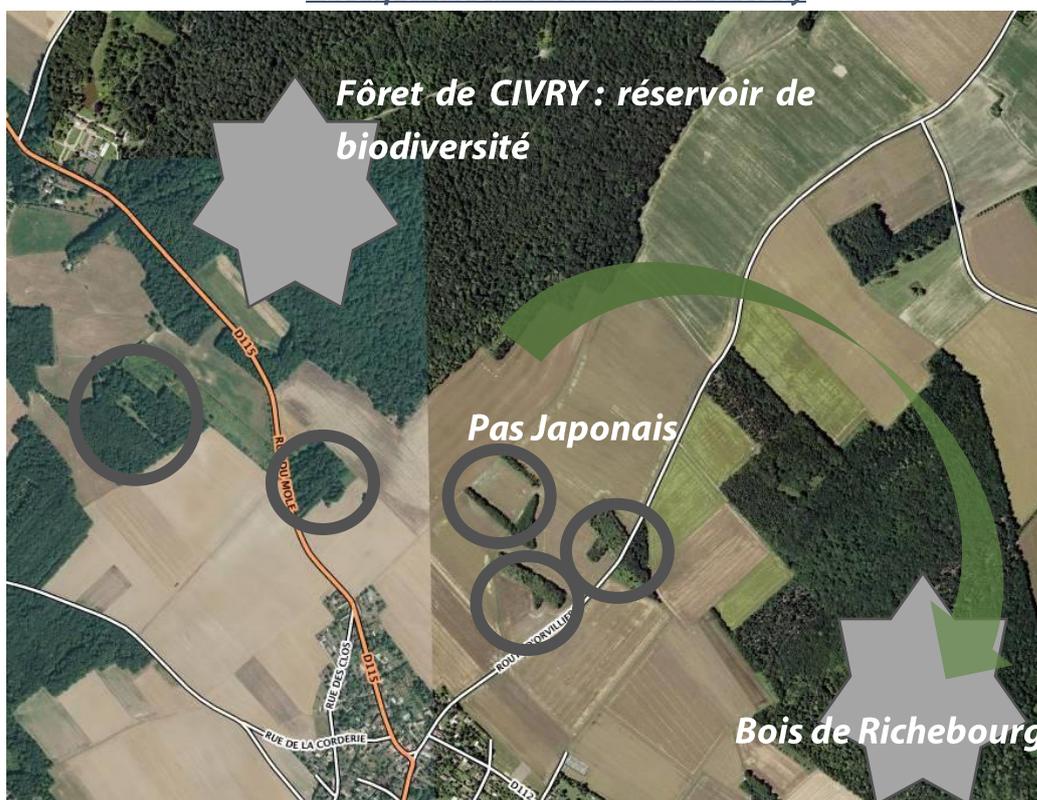
En plus des composantes majeures de la commune, on retrouve différents espaces jouant un rôle important pour la trame verte et bleue communale. On retrouve ainsi de nombreux bosquets au nord du territoire :

Les bosquets boisés du Nord du territoire



Par ailleurs, il est nécessaire de conserver des espaces de liaison suffisamment larges au niveau des lisières non urbanisées des principaux massifs forestiers et les bois relais permettant de conserver des connexions fonctionnelles vers l'Ouest en direction notamment de la forêt de Dreux.

Pas Japonais sur le territoire de Gressey



Les petits espaces boisés (Bois des Souches, Bois des Chataigniers, Bois de Cerisy, Bois des Sausseux) forment une continuité écologique entre la forêt de Civry et le Bois de Richebourg.

On retrouve également la présence de plusieurs mares sur le territoire communal qui participent à la trame bleue.



La trame verte et bleue de la commune est composée donc de composantes majeures identifiées dans les documents d'ordre supérieur ainsi que des éléments ponctuels permettant des liaisons entre les grandes composantes.

3 Risques et nuisances

Le Dossier départemental sur les risques majeurs (DDRM) des Yvelines recense les risques connus ou prévisibles.

Le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) a pour objectif d'identifier et de prendre en compte les risques majeurs, naturels, technologiques ou liés à l'activité humaine ainsi que de décrire des mesures simples et immédiates de protection individuelle. Il s'agit d'un recensement et non pas d'un document opérationnel, d'où son caractère relativement simplifié. Il a été élaboré pour la plus grande partie par compilation de données connues, publiées et dont la plupart ont fait l'objet d'arrêtés préfectoraux.

Le DDRM des Yvelines précise ainsi que la commune est soumise aux risques relatifs aux transports des matières dangereuses et inondation.

Depuis 1989, 2 arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/05/1989	31/12/1996	09/04/1998	23/04/1998
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

3.1 Les risques naturels

3.1.1 Le risque retrait-gonflement des argiles

Données du schéma départemental des risques naturels majeurs des Yvelines

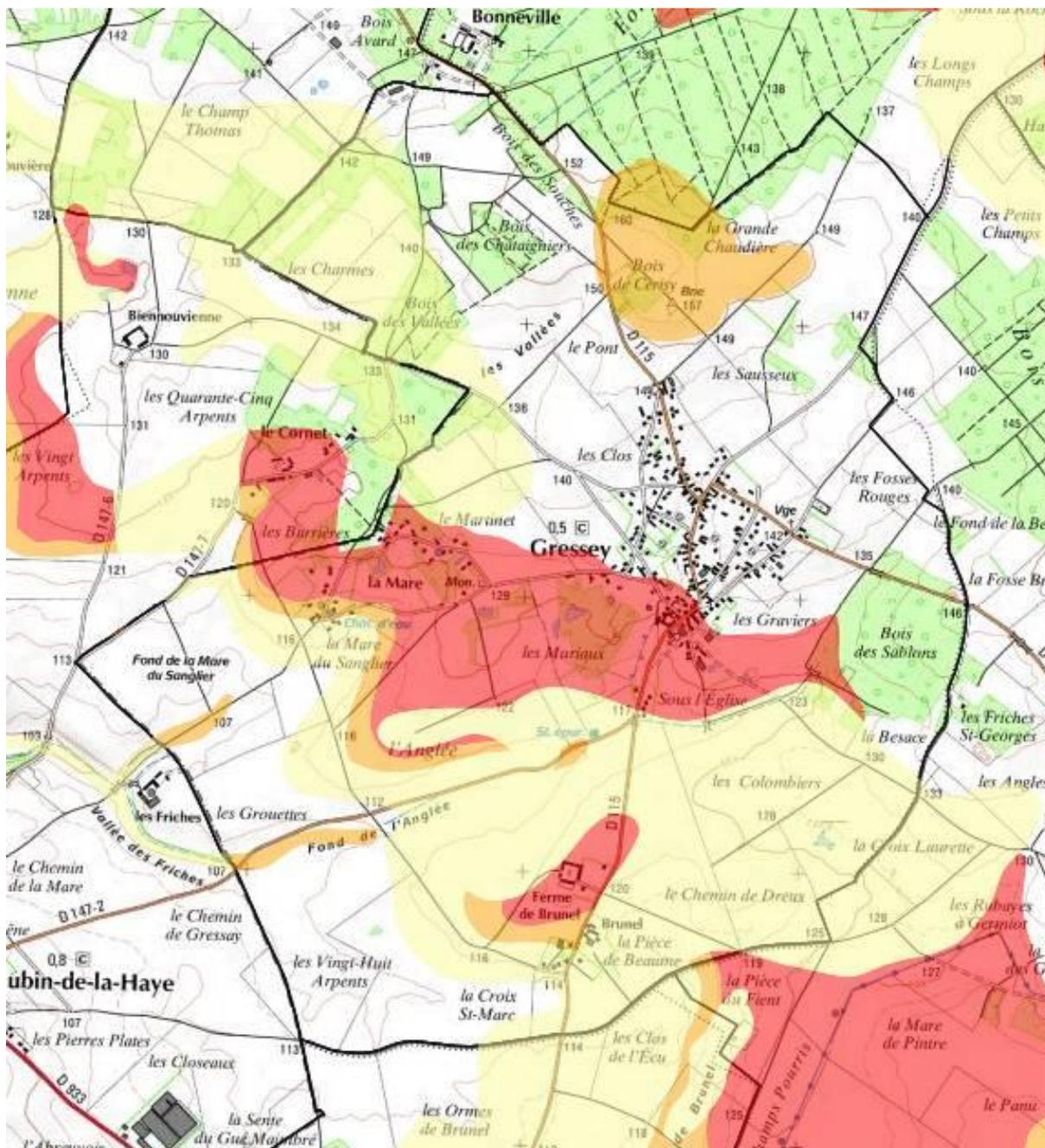
Une sinistralité forte a été observée depuis le début des années 1990, pour l'essentiel sur des maisons individuelles. Cette sinistralité a motivé de nombreuses demandes communales de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, avec des années marquantes comme lors de la sécheresse de 2003 où un dispositif exceptionnel d'indemnisation a dû être mis en place pour gérer les nombreux sinistres des communes non reconnus dans l'arrêté interministériel. Le graphique suivant montre l'évolution des reconnaissances Cat-Nat pour ce risque.

Une réflexion a été engagée par les services de l'État afin de déterminer les secteurs où la nécessité de prévenir les désordres, et donc d'informer aux mieux les constructeurs et propriétaires, était la plus forte.

La liste de communes prioritaires en découlant, initiée par la DRIEE au niveau régional, a été complétée par la DDT78 par une approche fine à partir de l'analyse des plans locaux d'urbanisme (PLU) ou projets de PLU. Plusieurs bassins de risque ont ainsi été délimités.

La carte des aléas met en évidence plusieurs secteurs à l'aléa fort ou moyen à l'échelle de la commune.

Aléas retrait-gonflement des argiles



La prévention du risque retrait-gonflement des argiles n'interdit pas la constructibilité d'un terrain mais implique des règles de construction et de prévention à adapter en fonction de la nature du sol rencontré et du type de bâti.

Si les nécessités de protection justifiaient que les constructions soient soumises à des conditions spéciales dans ces secteurs, ceux-ci apparaîtraient dans les documents graphiques du PLU.

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
IDF7800696	GOMMECOURT, GRESSEY, LIMETZ-VILLEZ, MULCENT (COMMUNES DE)		Chemin départemental 112	GRESSEY	E38.11Z	Activité terminée	Inventorié

L'exhaustivité de ces bases n'est toutefois pas assurée. Il convient donc également de se référer aux données documentaires et historiques de la commune de Gressey (archives communales, cadastres,) pour s'assurer de l'état des sols avant tout projet d'aménagements.

La circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sites de sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles précise que la construction de ces établissements, définis comme l'ensemble des établissements accueillant des personnes de 0 à 18 ans et les aires de jeux et espaces verts attenants, doit être évitée sur les sites pollués.

3.2.3 Champs électromagnétiques

L'instruction du 15 avril 2013 recommande aux gestionnaires d'établissements et aux autorités compétentes en matière d'urbanisme de ne pas implanter de nouveaux établissements sensibles dans les zones exposées à un champ magnétique supérieur à 1 μ T, et d'autres valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques émis par les équipements utilisés dans les réseaux de télécommunication ou par les installations radioélectriques sont listées dans le décret n°2002-775.

De plus, la construction d'antennes relais est soumise aux dispositions du PLU, qui peut prévoir des limitations à leur implantation, à condition de les justifier dans son rapport de présentation (cf. arrêt du Conseil d'Etat n°

3.2.4 Le transport des matières dangereuses

Le risque transport de marchandises dangereuses, ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, fluviale ou canalisation.

Il est à noter que le risque lié aux canalisations est un risque fixe (à rapprocher des risques liés aux installations classés) alors que celui lié aux transports modaux (routiers, ferroviaires et fluviaux) est un risque mobile par nature et couvert par un régime réglementaire totalement différent.

Compte tenu des modes de transport présents sur le territoire du département, le risque TMD se situera sur les parcours empruntés que ce soit par voie routière, ferroviaire, fluviale ou maritime.

Concernant les routes, le risque d'accident impliquant un transport de matières dangereuses est particulièrement diffus et concerne non seulement l'ensemble des axes desservant les entreprises consommatrices de produits dangereux (industries classées, stations-services, grandes surfaces de bricolage...) mais aussi les particuliers (livraisons de fioul domestique ou de gaz).

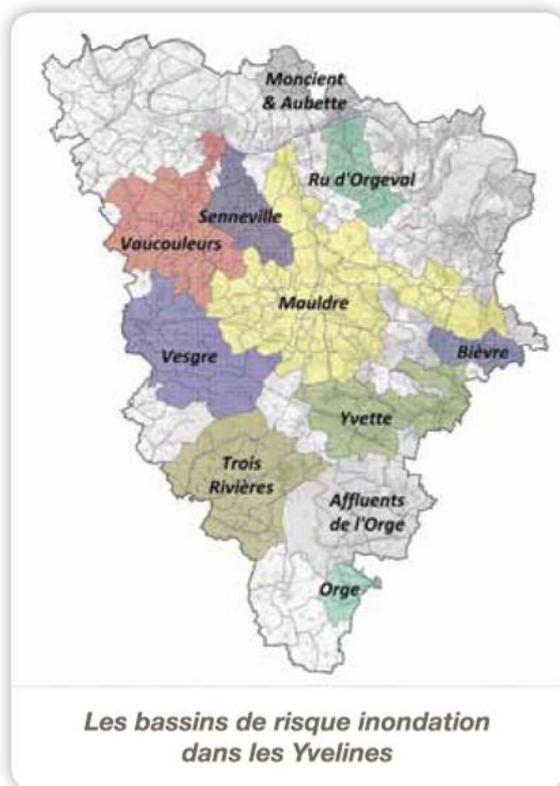
Les réseaux de gaz se densifient en se rapprochant de la petite couronne ainsi qu'aux abords des deux stockages souterrains de gaz naturel de Saint-Illiers-la-Ville et de Beynes.

La commune est concernée par le risque Transport de Matières Dangereuses au titre des routes.

3.2.5 Le risque inondation

Données du schéma départemental des risques naturels majeurs des Yvelines

Les principaux bassins de risque du département ont été identifiés sur la base de l'arrêté du 2 novembre 1992. Ils peuvent être de taille plus réduite que les bassins-versants hydrographiques.



Affluents de l'Eure : la Vesgre, les Trois rivières (Drouette, Guesle Guéville)

Ces bassins-versants sont inter-départementaux (Yvelines et Eure-et-Loir) et inter-régionaux (régions Île-de-France et Centre).

Les phénomènes rencontrés sont des phénomènes d'inondation par débordement des rivières, de ruissellement et de coulées de boue (secteur rural), de ruissellement urbain et de débordement de réseaux à Rambouillet.

Les communes concernées font l'objet d'un périmètre de type R.111-3 approuvé le 2 novembre 1992, qui identifie notamment sur la Vesgre des zones « de type A », donc fortement protégées (inconstructibles). Les enjeux liés au débordement des cours d'eau restent limités sur le bassin des trois rivières dans les Yvelines, qui est essentiellement rural. Sur la Vesgre, les enjeux sont davantage présents notamment sur Houdan et Maulette.

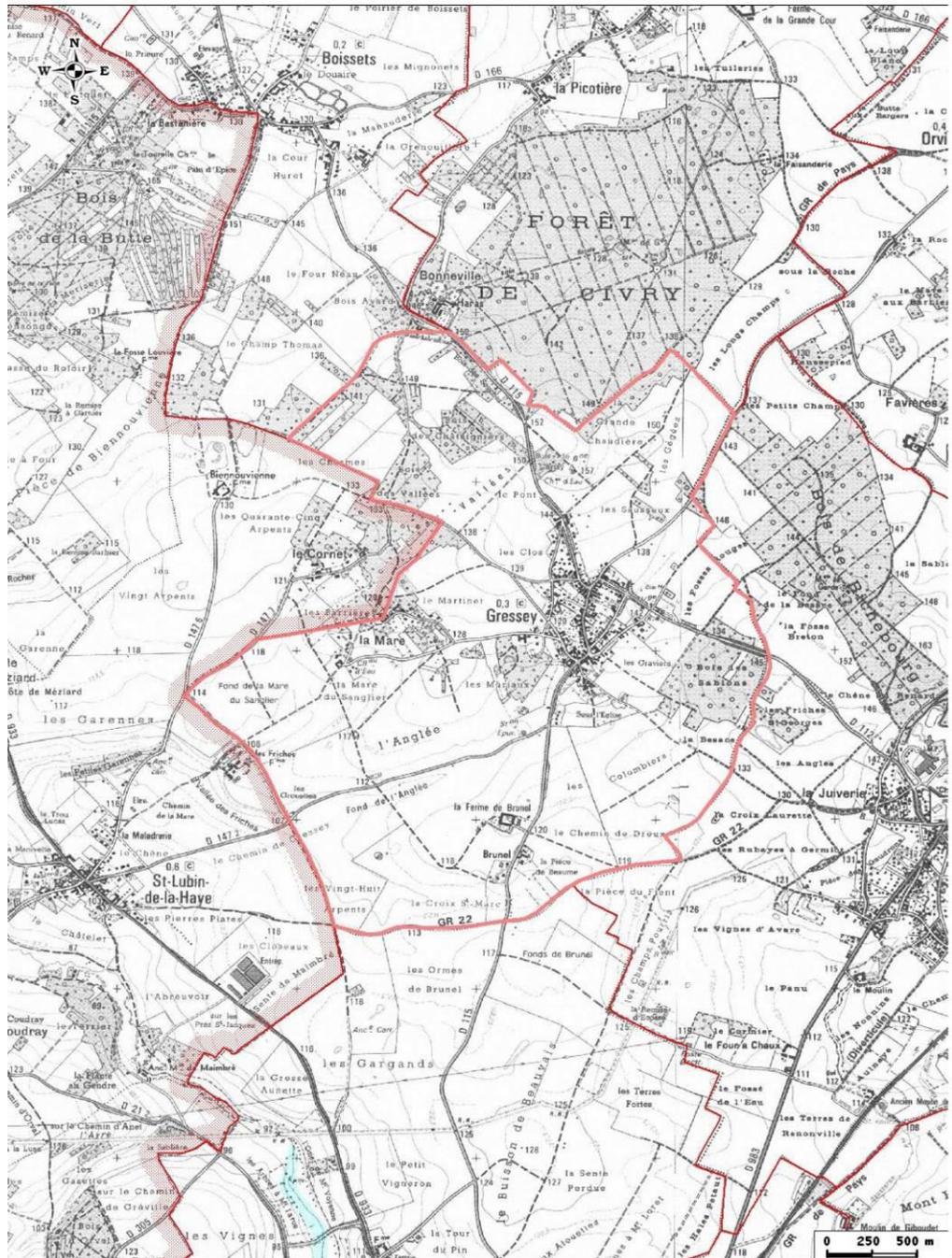
Gressey figure dans la liste des communes concernées par l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992, portant délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux.

L'arrêté du 2 novembre 1992, pris en application de l'article R.111-3 du code de l'urbanisme, vaut plan de prévention des risques naturels (article L562-6 du code de l'environnement), et par là même constitue une servitude d'utilité publique (article L.562-4 du même code) qui doit figurer dans les PLU.

Néanmoins, la carte annexée à cet arrêté n'identifie aucune zone inondable sur la commune. Le risque devra donc être pris en compte au cas par cas.

Cartographie des risques naturels prévisibles (1/1)

Version actualisée au 15 février 2006 (échelle 1/25000^{ème})



3.3 La qualité de l'air

3.3.1 Emissions de gaz à effet de serre

Le principal secteur émetteur de GES est le secteur des bâtiments résidentiels, qui représente 33% des émissions (émissions afférentes au chauffage urbain incluses).

Vient ensuite le secteur des transports, qui représente 32% des émissions (dont plus des 2/3 pour le transport de personnes). Plus de 80% du volume d'émissions du secteur est imputable aux modes routiers, notamment aux véhicules particuliers, aux véhicules utilitaires et aux poids lourds.

Le secteur industriel représente 10% des émissions régionales. La faiblesse en termes d'émissions du secteur industriel, pourtant très développé en Ile-de-France, s'explique par la présence limitée d'outils de production d'énergie sur le territoire et la sous-représentation par rapport aux autres régions dans le tissu industriel des branches très consommatrices d'énergie (sidérurgie, chimie, etc.).

L'agriculture et les déchets contribuent enfin à hauteur de 7% et 1% aux émissions de GES régionales.

3.3.2 Qualité de l'air et émissions de polluants atmosphériques

Contributions des grandes sources de pollution

Les émissions régionales de NOX et de COV représentent près de 10 % des émissions nationales. Les émissions de SO2 et de PM10 d'Ile-de-France représentent respectivement environ 7% et 5% des émissions françaises.

Les différents types de sources considérées sont les suivants :

- Trafic routier : ce secteur comprend les émissions liées au trafic routier ainsi que celles des stations-services.
- Secteur résidentiel et tertiaire : ce secteur comprend les émissions liées au chauffage des habitations et des locaux du secteur tertiaire, ainsi que celles liées à la production d'eau chaude et aux installations de chauffage urbain.
- Industrie manufacturière : les émissions rassemblent celles liées aux procédés de production ainsi que celles liées au chauffage des locaux des entreprises.
- Production d'énergie : les installations concernées sont les centrales thermiques de production d'électricité, les installations d'extraction de pétrole et de la raffinerie.
- Traitement des déchets : les installations d'incinération de déchets ménagers et industriels ainsi que les centres de stockages de déchets ultimes et stabilisés de classe 2.
- Plates-formes aéroportuaires : les émissions prises en compte sont celles des et des activités au sol pour Roissy et Orly.
- Secteur agricole : ce secteur comprend les émissions des terres cultivées, des engins agricoles, ainsi que celles provenant des activités d'élevage et des installations de chauffage de certains bâtiments (serres, ...).
- Emissions naturelles : émissions des végétaux et des sols des zones naturelles.

Situation de la qualité de l'air en Ile-de-France

Plusieurs polluants dépassent les normes de la qualité de l'air de manière récurrente. C'est notamment le cas de l'ozone (O3), des oxydes d'azote (NOX), du dioxyde d'azote (NO2), des particules PM10 et PM2, 5, et du benzène.

La zone sensible pour la qualité de l'air

Les émissions par habitant à Paris ou en Petite couronne sont plus faibles que la moyenne francilienne, les émissions par km² sont parmi les plus fortes sur ces départements. A contrario, les émissions dans les zones rurales de l'Île-de-France sont 6 à 8 fois moins denses que dans l'agglomération parisienne.

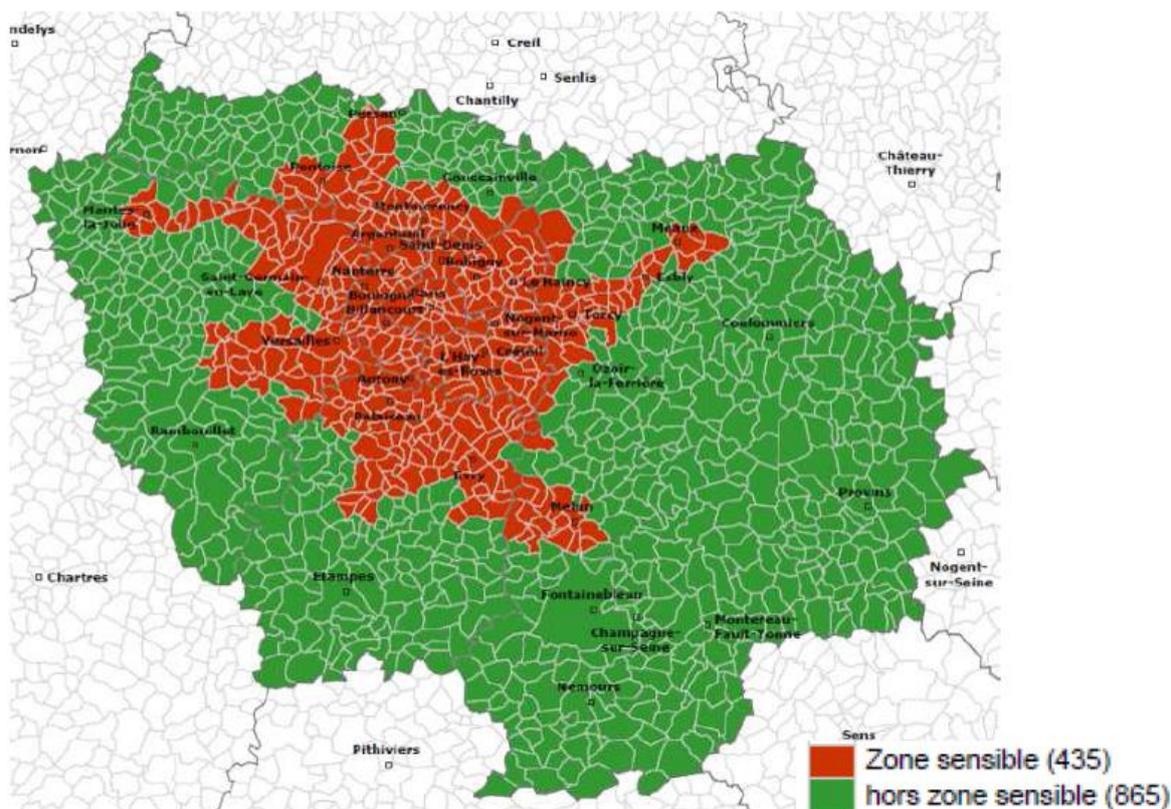
L'agglomération parisienne dans son ensemble émet ainsi :

- 75 % des oxydes d'azote (NOX) de la région dont 11% par Paris
- 69 % des hydrocarbures (COVNM), dont 12% par Paris
- 49 % des particules PM10, dont 5% par Paris

La cartographie de la zone sensible recoupe la Zone Administrative de Surveillance, qui correspond en très grande partie à l'agglomération parisienne. Elle englobe la totalité des habitants potentiellement impactés par un dépassement des valeurs limites de NO2. Elle couvre également 99,9% de la population potentiellement impactée par un risque de dépassement des valeurs limites de PM10.

Cartographie de la zone sensible pour la qualité de l'air d'Île-de-France

Source : AIRPARIF – 2010



La commune est localisée hors zone sensible.

3.4 Nuisances liées au bruit

3.4.1 Le PPBE de l'Etat dans les Yvelines

Ce plan de prévention du bruit dans l'environnement est le fruit d'une collaboration entre les services de la direction départementale des territoires des Yvelines, la direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France (DRIEA-IF), la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Ile-de-France (DRIEE-IF), les sociétés concessionnaires d'autoroutes (SAPN – COFIROUTE).

Ce projet concerne les routes nationales 10, 12, 13, 118, 184, 186, 191, les autoroutes non concédées A12, A13 entre Orgeval et Le Chesnay, A86 (hors partie souterraine entre Vélizy-Villacoublay et Rueil-Malmaison) et les autoroutes concédées A10, A11, A13 entre Orgeval et Blaru, et A14 entre Nanterre et Orgeval.

La commune de Gressey n'est pas concernée par un arrêté préfectoral de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

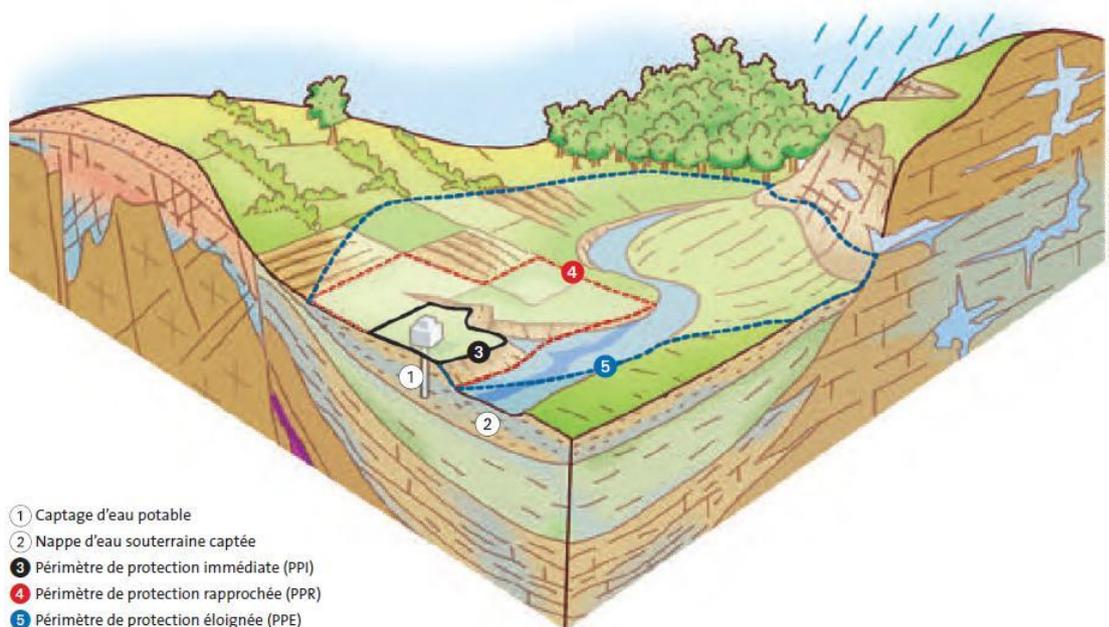
4 Gestion des ressources, des déchets et de l'énergie

4.1 La ressource en eau

4.1.1 Périmètres de Protection et Aire d'Alimentation de Captage

Le plus ancien et le mieux connu de ces dispositifs correspond aux périmètres de protection du captage (PPC), dispositif rendu obligatoire par la loi du 16 décembre 1964 pour tous les nouveaux captages et étendu à l'ensemble des captages existants par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (article L-1321-2 du code de la santé publique). Ces périmètres sont principalement destinés à assurer la protection de la ressource prélevée vis-à-vis de pollutions ponctuelles et accidentelles susceptibles de survenir dans le voisinage immédiat du captage, assurer un contrôle des activités, notamment celles classées au titre d'ICPE (déchetteries, carrières, industries...) mais aussi, dans certains cas, à se prémunir contre les pollutions diffuses menaçant directement le captage.

Exemple de tracé de périmètres de protection dans le cas d'un captage d'eau souterraine en nappe d'accompagnement (c) BRGM



Depuis la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 (LEMA, n°2006-1772, article 21), la prise en compte des problématiques de pollutions diffuses s'est traduite par un dispositif, complémentaire aux PPC, visant la mise en place de mesures de protection sur tout ou partie de l'Aire d'Alimentation du Captage (AAC).

Sous cette appellation sont alors considérées l'ensemble des surfaces contribuant à l'alimentation du captage ou, autrement dit, l'ensemble des surfaces où toute goutte d'eau tombée au sol est susceptible de parvenir jusqu'au captage, que ce soit par infiltration ou par ruissellement. En vertu de cette définition, la délimitation de l'AAC doit à minima inclure les différents niveaux de PPC et venir s'articuler avec les dispositifs de protection déjà existants de manière cohérente et complémentaire (des actions de lutte contre les pollutions diffuses étant parfois déjà incluses dans les prescriptions du PPR).

Distinctions réglementaires et pratiques entre Périmètres de Protection et Aire d'Alimentation

	Périmètre de protection immédiate et rapprochée	Aire d'alimentation
Base juridique	Article L. 1321-2 et R. 1321-13 du code de la santé publique	Article L.211-3-5 de la loi sur l'eau et les Milieux Aquatiques / Article R. 114-1 et R. 144-5 du code rural
Etendue	Généralement quelques hectares	Généralement plus vaste que celle du PPC
But	Protection contre les pollutions ponctuelles et accidentelles	Lutte contre les pollutions diffuses
Moyens d'action	Prescriptions et indemnités	Programme d'actions (financé au besoin les premières années)
Application	Systématique et obligatoire pour tous les captages	A l'initiative du préfet qui à la possibilité de rendre les mesures de protection obligatoires dans le cadre d'un dispositif ZSCE

Il n'existe aucun captage d'eau destinée à la consommation humaine, ni périmètre de protection de captage sur la commune de Gressey.

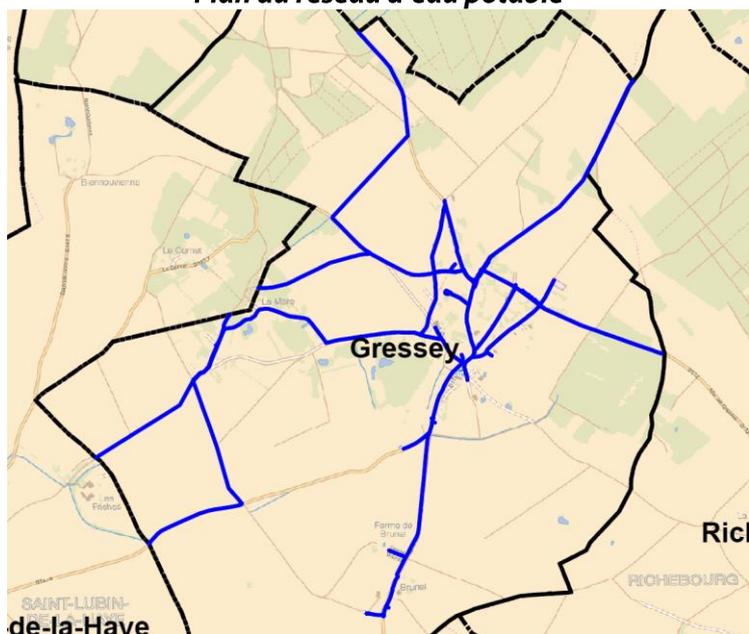
4.1.2 L'origine et la qualité de l'eau

Actuellement, le Syndicat des eaux de la Vaucouleurs est la Personne Responsable de la Production et de la Distribution de l'Eau (PRPDE). Son délégataire est la SAUR.

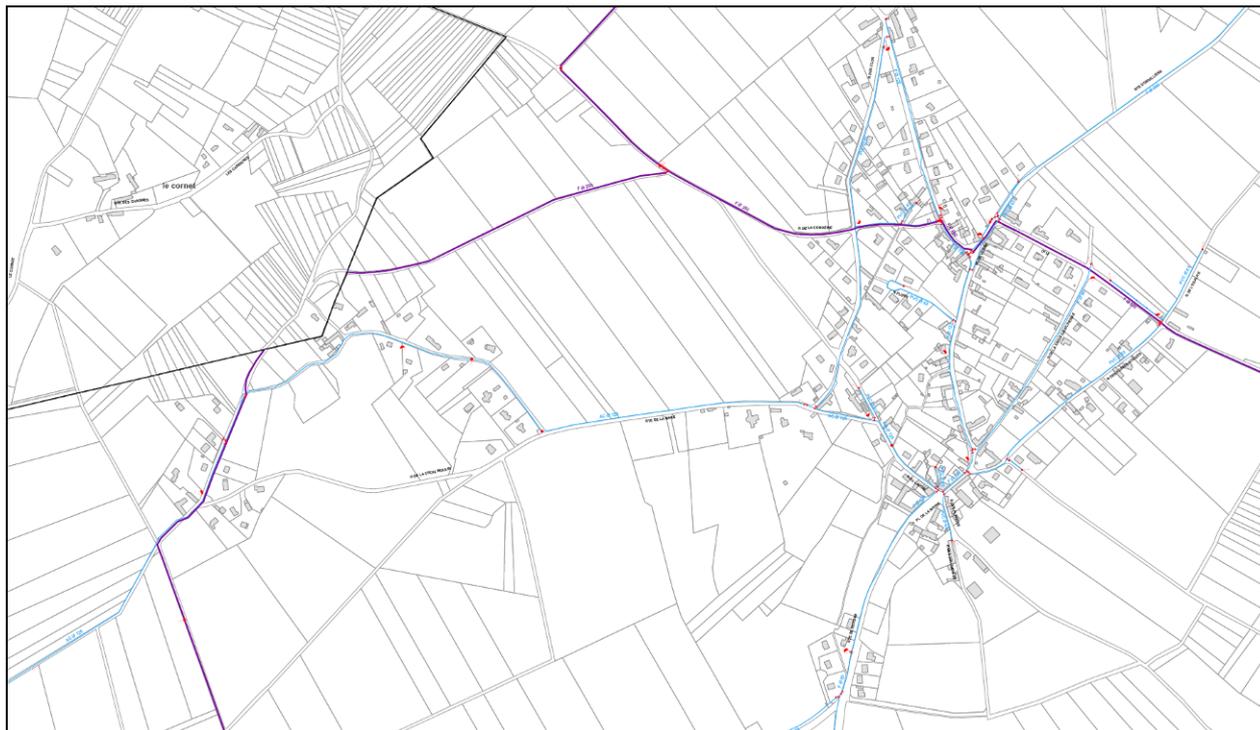
La population de la commune de Gressey est alimentée par une eau provenant du forage de Saint Lubin de la Haye. L'unité de distribution est celle de Boissets.

Au regard des résultats du contrôle sanitaire de l'eau destinée à la consommation humaine effectués par l'Agence Régionale de Santé, l'eau distribuée sur cette commune est conforme aux limites et références de qualité des eaux destinées à la consommation humaine.

Plan du réseau d'eau potable



Réseau d'eau potable au niveau de La Mare et du Bourg de Gressey



4.1.3 L'assainissement des eaux usées

La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif qui collecte une grande partie des habitations du bourg. Le reste de la commune est gérée en assainissement non collectif. Le réseau est géré par la SAUR pour le volet collectif et la CCPH pour le volet SPANC.

Les caractéristiques de la station d'épuration

Description de la station

Nom de la station : GRESSEY ([Zoom sur la station](#))
Code de la station : 037828501000
Nature de la station : Urbain
Réglementation : Eau
Région : ILE-DE-FRANCE
Département : 78
Date de mise en service : 31/12/1974
Service instructeur : DDT 78
Maitre d'ouvrage : COMMUNE DE GRESSEY
Exploitant : SAUR
Commune d'implantation : GRESSEY
Capacité nominale : 600 EH
Débit de référence : 100 m3/j
Autosurveillance validée : validé
Traitement requis par la DERU :
 - Traitement approprié
 - **Filières de traitement :**
 Eau - Boue activée aération prolongée (très faible charge)
 Boue - Compostage

Agglomération d'assainissement

Code de l'agglomération : 030000178285
Nom de l'agglomération : GRESSEY
Commune principale : GRESSEY
Tranche d'obligations : [200 ; 2 000 [EH
Taille de l'agglomération en 2015 : 332 EH
Somme des charges entrantes : 332 EH
Somme des capacités nominales : 600 EH
 - **Liste des communes de l'agglomération :**
 GRESSEY

Milieu récepteur

Bassin hydrographique : SEINE-NORMANDIE
Type : Eau douce de surface
Nom : Affluent de la Vesgre
Nom du bassin versant : La Vesgre

Zone Sensible : Le bassin de la Seine
Sensibilité azote : Oui (Ar. du 22/02/2006)
Sensibilité phosphore : Oui (Ar. du 22/02/2006)
[Consulter les zones sensibles](#)

Voir le point de rejet ([Double-cliquer sur le point pour l'effacer](#))

Conformité équipement au (31/12/2016 : prévisionnel) : Oui

Respect de la réglementation en 2015

Conforme en équipement au 31/12/2015 : Oui
Conforme en performance en 2015 : Oui

Plan du réseau d'eaux usées



4.2 Les ressources du sol et du sous-sol

4.2.1 Les carrières

Le schéma départemental des carrières est le document de planification applicable aux carrières prévu en application de l'article L.515-3 du Code de l'Environnement.

Les autorisations de carrières ne peuvent être accordées que si elles sont compatibles avec les orientations et objectifs définis par ce schéma, en plus des textes de la législation des installations classées.

Le schéma départemental des carrières constitue un instrument d'aide à la décision du préfet lorsque celui-ci autorise les exploitations de carrière en application de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement. Il prend en compte la couverture des besoins en matériaux, la protection des paysages et des milieux naturels sensibles, la gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Le schéma départemental des carrières représente la synthèse d'une réflexion approfondie et prospective sur la politique des matériaux dans le département et sur l'impact de l'activité des carrières sur l'environnement.

Il est constitué d'une notice présentant et résumant son contenu, d'un rapport et de documents graphiques.

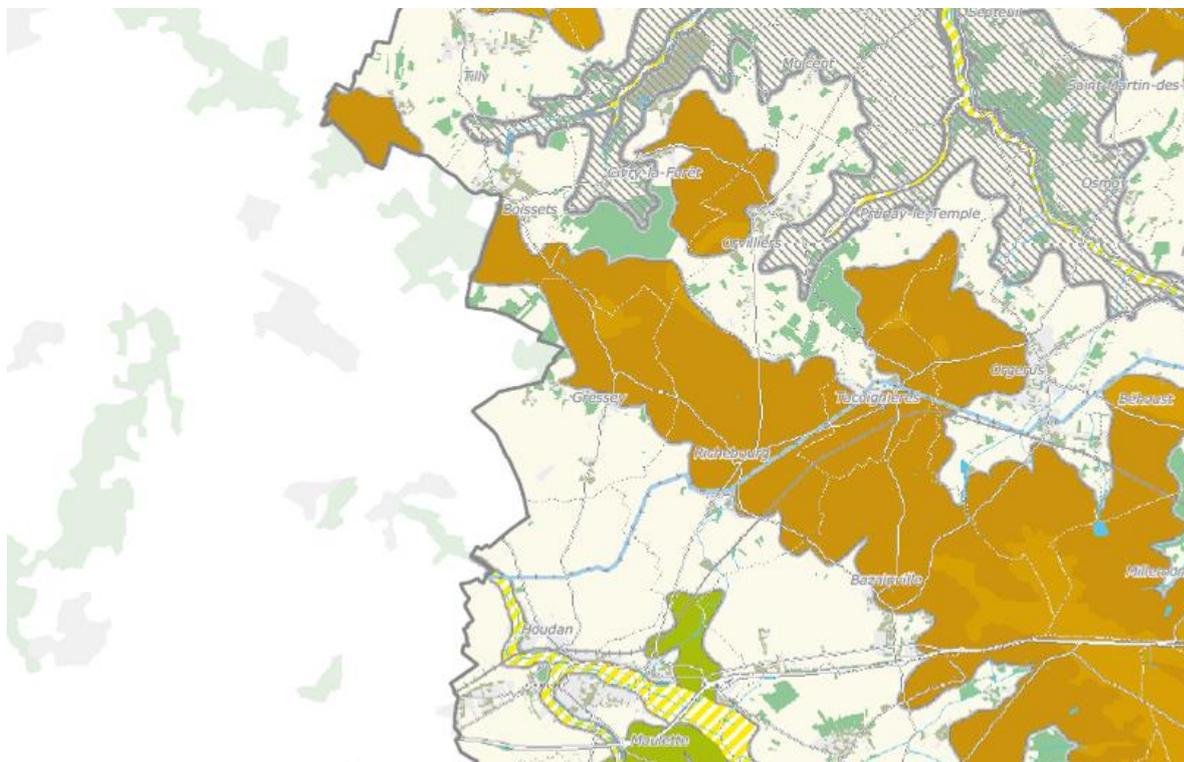
Un schéma départemental des carrières présente :

- Une analyse de la situation existante concernant, d'une part, les besoins du département et ses approvisionnements en matériaux de carrières et, d'autre part, l'impact des carrières existantes sur l'environnement ;
- Un inventaire des ressources connues en matériaux de carrières qui souligne éventuellement l'intérêt particulier de certains gisements ;
- Une évaluation des besoins locaux en matériaux de carrière dans les années à venir, qui prend en compte éventuellement des besoins particuliers au niveau national ;
- Les orientations prioritaires et les objectifs à atteindre dans les modes d'approvisionnement de matériaux, afin de réduire l'impact des extractions sur l'environnement et de favoriser une utilisation économe des matières premières ;
- Un examen des modalités de transport des matériaux de carrières et les orientations à privilégier dans ce domaine ;
- Les zones dont la protection, compte tenu de la qualité et de la fragilité de l'environnement, doit être privilégiée ;
- Les orientations à privilégier dans le domaine du réaménagement des carrières.

Il est accompagné de documents graphiques établis à l'échelle du 1/100 000 qui présentent de façon simplifiée, mais explicite :

- × Les principaux gisements connus en matériaux de carrières,

Carte des gisements de matériaux de carrières hors contrainte de fait



Types de matériaux

Granulats alluvionnaires

- alluvions récentes
- alluvions anciennes de bas à moyen niveau
- alluvions anciennes de haut à très haut niveau

Calcaires pour granulats et pierres dimensionnelles

- indifférenciés à l'affleurement
- indifférenciés sous recouvrement de moins de 15 m

Sablons

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 10 m

Silex et chailles

- à l'affleurement
- sous faible recouvrement (limons)

Silice ultrapure

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 20 m

Calcaires, marnes et argiles à ciment

- à l'affleurement
- sous recouvrement (D/E<1,5)

Calcaires industriels

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 15 m

Argiles nobles (céramiques et réfractaires)

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 30 m

Argiles communes (tuiles et briques)

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 20 m

Gypse

- limite moyenne, sous recouvrement

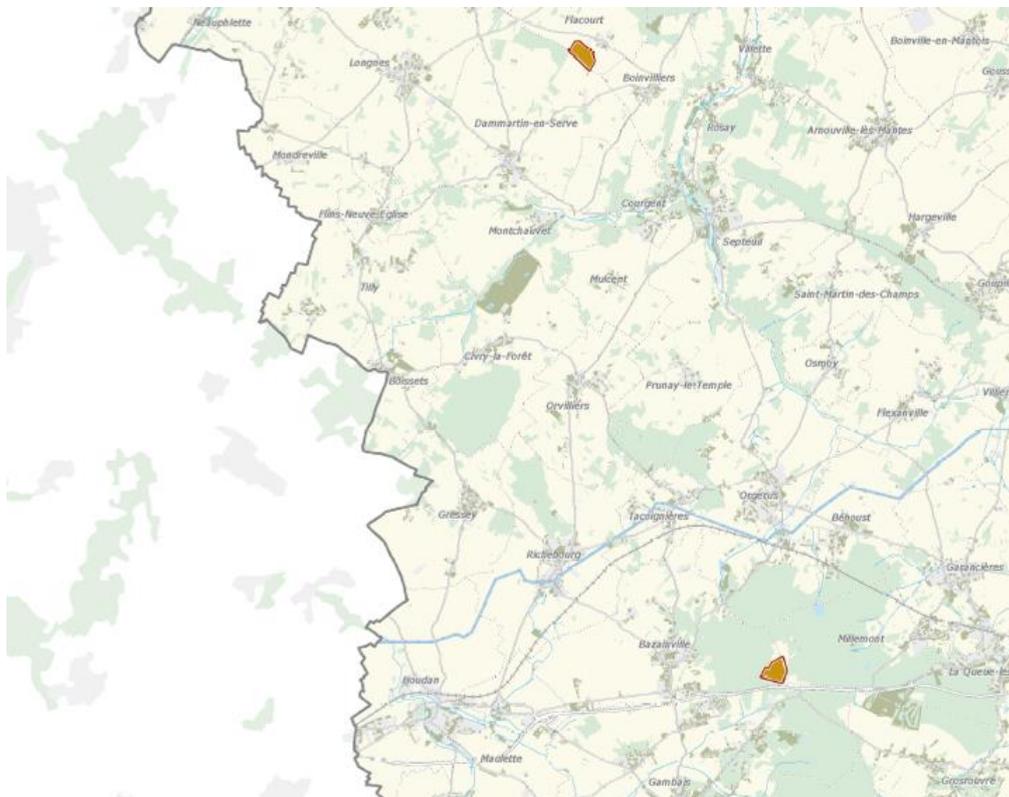
Autres matériaux

- Pierres dimensionnelles à l'affleurement

Les matériaux présents sur la commune sont des sablons à l'affleurement ou sous recouvrement de moins de 10m.

- × L'implantation des carrières autorisées.

Carte des surfaces autorisées à l'exploitation



 périmètre total de la carrière

Type de matériaux exploités dans le(s) secteur(s) autorisé(s)

-  Granulats alluvionnaires
-  Calcaires pour granulats et pierres dimensionnelles
-  Sablons
-  Silex et chailles
-  Silice ultrapure
-  Calcaires, marnes et argiles à ciment
-  Calcaires industriels
-  Argiles nobles pour céramiques et réfractaires
-  Argiles communes pour matériaux de construction
-  Gypse
-  Pierres dimensionnelles

Il n'existe pas de surface autorisée de carrières sur la commune.

Les carrières proches sont celles de Flacourt et Bazainville (extraction de sablons).

4.3 La gestion des déchets

4.3.1 Cadre législatif

Le texte de référence concernant la problématique des déchets est la loi de 1992 relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Cette loi initie une politique ambitieuse de gestion des déchets ayant pour objectifs :

- La prévention et la gestion des déchets à la source,
- Le traitement des déchets en favorisant leur valorisation,
- La limitation en distance du transport des déchets,
- L'information du public,
- La responsabilisation du producteur.

La gestion des déchets a donc été profondément modifiée : le tri et la valorisation ont été rendus obligatoires, le recours systématique à l'enfouissement des déchets a donc été limité, seuls les déchets ultimes seront acceptés en centre d'enfouissement.

4.3.2 Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA)

La loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales (article 48) et son décret d'application n°2005-1472 du 29 Novembre 2005 ont donné à la Région Ile de France la compétence d'élaborer un Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés alors que cette planification reste départementale et de la responsabilité des Conseil Généraux partout ailleurs en France.

Le Plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) concerne :

- × Les déchets des ménages (ex : les emballages, les journaux-magazines, les encombrants, les déchets verts (tontes, branchages...), les ordures ménagères résiduelles ...),
- × Les déchets non dangereux et non inertes des entreprises et des administrations,
- × Les boues de l'assainissement collectif.

Les objectifs du PREDMA pour 2019 sont les suivants :

- × Diminuer la production de déchets de 50 kg/habitant,
- × Augmenter de 60% le recyclage des déchets ménagers,
- × Doubler la quantité de compost conforme à la norme,
- × Diminuer de 25% les déchets incinérés et de 35% les déchets enfouis,
- × Favoriser une meilleure répartition géographique des centres d'enfouissement.

Conformément aux dispositions de l'article L.541-15 du Code de l'environnement :

« Dans les zones où les plans visés aux articles L. 541-11, L. 541-13 et L. 541-14 sont applicables, les décisions prises par les personnes morales de droit public et leurs concessionnaires dans le domaine de l'élimination des déchets et, notamment, les décisions prises en application du titre Ier du présent livre doivent être compatibles avec ces plans. »

Il en résulte que les décisions de l'Etat (services Préfectoraux), des collectivités territoriales (leurs marchés publics, leurs décisions en matière de collecte et traitement, etc.) et des concessionnaires (les exploitants intervenant au titre de missions de service public dans le cadre des déchets) doivent s'inscrire dans une relation de compatibilité avec le plan.

4.3.3 La gestion des déchets à Gressey

Le SIEED a pour objet La collecte, l'évacuation et l'élimination des déchets ménagers et assimilés, des objets encombrants, des déchets végétaux et de tout autres types de déchets pour lesquels une délibération serait prise par le comité syndical, ainsi que la gestion des déchèteries est assurée par le SIEED (Syndicat Intercommunal d'Evacuation et d'Elimination des Déchets)

Au 1^{er} janvier 2017, le SIEED est composé de 71 communes rurales des Yvelines et de l'Eure et Loir et représente 67 740 habitants

Le SIEED dispose

- De 4 déchèteries intercommunales et 2 déchèteries sous convention pour les communes excentrées.
- Des conteneurs enterrés pour le verre
- Des bornes enterrées pour les ordures ménagères et les emballages sur les points noirs des collectes.

Organisation générale du service de collecte

Une collecte en porte à porte est assurée pour les ordures ménagères et emballages chaque semaine, sauf pour les communes de Houdan, Maule, Montfort l'Amaury et Thoiry dont les ordures ménagères sont collectées deux fois par semaine. Une collecte pour les encombrants est effectuée 2 fois par an pour chaque commune. Le verre est collecté en point d'apport collectif.

La collecte des déchets végétaux s'effectue en porte à porte, de la semaine avril à décembre.

Pour la commune de Gressey, la collecte des ordures ménagères et des emballages est effectuée le jeudi. La collecte des déchets verts s'effectue le lundi.

Pour le verre, une colonne est en entrée de ville, route de Houdan.

4.4 Energie

4.4.1 La consommation énergétique en Ile-de-France (source SRCAE)

En accord avec les exigences du décret qui définit l'élaboration des SRCAE, le bilan régional est établi pour l'année de référence de 2005, qui correspond à l'année pendant laquelle les consommations énergétiques ont été les plus élevées en France comme en Ile-de-France.

Ces données 2005, qui structurent le bilan, peuvent être complétées par des données plus récentes si ces dernières existent, afin de donner des informations quant aux tendances d'évolution depuis 2005.

Consommation énergétique finale de la région Ile-de-France

GWh final	Bois/ENR ²⁷	Charbon	Energies Réseaux Chaleur et froid	Electricité	Gaz	Produits Pétroliers	Total
Agriculture	0	0	0	87	113	595	794
Industrie	35	363	1 593	10 288	17 833	1 411	31 523
Résidentiel	3 460	0	6 739	23 613	41 846	13 690	89 348
Tertiaire	4	0	4 492	28 646	14 880	5 867	53 889
Transports	563	0	0	3 920	0	59 140	63 624
Total	4 063	363	12 824	66 554	74 672	80 702	239 178

La consommation énergétique finale en Ile-de-France, tous secteurs confondus était de 240 000 GWh/an en 2005.

Ce niveau de consommation, le plus élevé des régions françaises (13% de la consommation énergétique finale nationale), s'explique par la forte concentration de population. Rapportée au nombre d'habitants, la consommation francilienne est en effet inférieure à la moyenne nationale (25 MWh/hab en Ile-de-France contre 32 MWh/hab en moyenne en France). Rapportée au PIB régional (on parle alors d'intensité énergétique), l'Ile-de-France présente la plus faible consommation finale d'énergie (54 tep/M€, soit 628 MWh/M€) de l'ensemble des régions françaises. Ces différences sont principalement liées :

- D'une part aux caractéristiques économiques du territoire : avec une majorité d'entreprises du secteur tertiaire, les activités franciliennes restent moins énergivores que la moyenne nationale,
- D'autre part par ses caractéristiques urbaines : la compacité des logements, du tissu urbain favorise des consommations moyennes plus faibles dans les logements (surface moyenne plus faible) et les transports (plus grande facilité de l'usage des transports en commun).

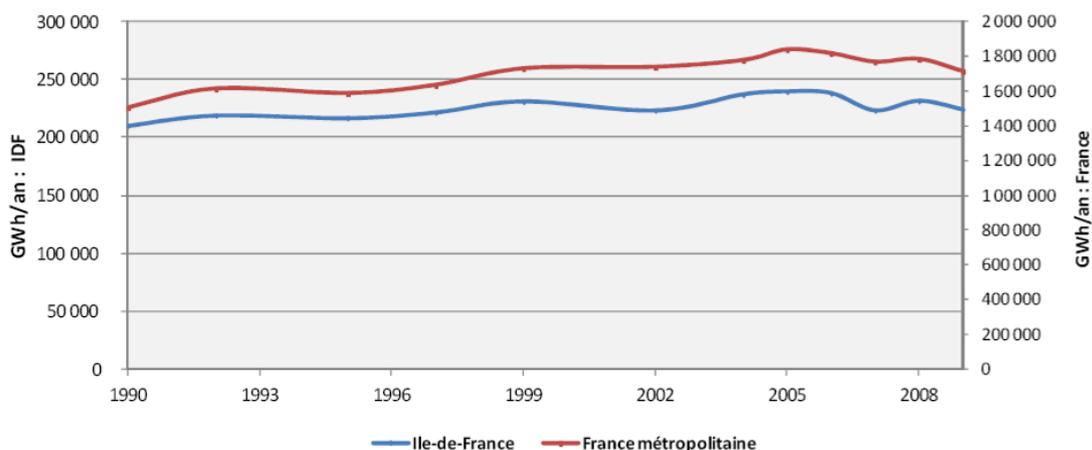
Tendances observées

Entre 1990 et 2005, les consommations énergétiques ont augmenté de 15% tandis que la population augmentait de 7%. Les consommations énergétiques ont ensuite légèrement diminué à partir de 2005, sur un rythme similaire à celui observé à l'échelle de la France entière (-6,6% entre 2005 et 2009), alors que la population continuait d'augmenter de 2,8% sur la même période.

Cette diminution globale des consommations énergétiques observée ces dernières années est principalement portée par le secteur industriel, qui a réduit ses consommations de 41% (soit une baisse de 13 000 Gwh) sur la période. Les secteurs des transports et du résidentiel/tertiaire ont également contribué plus modestement.

Les consommations des transports ont baissé de 9% (soit 5 600 Gwhéf) tandis que les consommations des bâtiments franciliens ont diminué d'un peu plus de 1% (environ 1 900 Gwhéf).

Evolution de la consommation énergétique en région Ile-de-France Source : SoeS



L'ensemble de ces indicateurs montre que l'Ile-de-France – à l'image de la France métropolitaine – se situe sur une tendance de réduction de ses consommations énergétiques, tout en restant dans un contexte de croissance de la population et des emplois sur son territoire. Cette tendance et cette décorrélation entre croissance du territoire et croissance des consommations énergétiques, représentent un réel « virage », pris depuis 2005.

4.4.2 La production d'énergie en Ile-de-France

L'Ile-de-France produit une faible part de l'énergie qu'elle consomme : à peine 11% des consommations finales (or aérien) de la région pourraient être couvertes par des moyens de production centralisés ou à partir de l'extraction de pétrole d'origine régionale. La production énergétique en Ile-de-France s'élevait à 23 000 GWh/an en 2009²⁹. Cette évaluation de la production prend en compte :

- L'extraction de pétrole d'origine régionale s'élevant à 406 ktep en 2009 (4 721 GWhs). Cette production est à comparer aux 68 700 GWh de produits pétroliers consommés la même année, la région étant très largement importatrice de ressources fossiles.
- La production électrique injectée sur le réseau électrique s'élève à 6 146 GWhs en 2009, dont près de 14% est assuré par des ressources renouvelables ou de récupération (« ENR & R »). Cette production est également à comparer aux 68 000 GWh d'électricité consommée en 2009. Ainsi, la région importe plus de 90% de l'électricité qu'elle consomme.
- La production finale de chaleur et de froid livrée sur réseaux est estimée à 12 500 Gwhéf. Pour produire cette chaleur, 15 900 GWhs de combustibles primaires sont consommés, dont 29% sont issus de ressources renouvelables ou de récupération.

Bilan des énergies renouvelables et de récupération

L'ensemble du bilan « ENR & R » est estimé à 13 000 Gwhéf/an en 2009, soit environ 5,4% de la consommation d'énergie du territoire.

Quatre grandes sources représentent plus de 85% de ce bilan d'énergies renouvelables et de récupération :

- Les pompes à chaleur aérothermiques et géothermiques sur les bâtiments, pour des usages de chaleur ou de climatisation dans le tertiaire, représentent une production renouvelable de près de 3 850 GWh/an (30% du bilan).
- La biomasse, essentiellement utilisée en maison individuelle, et comme chauffage d'appoint, représente une production renouvelable de près de 3 190 GWh/an (25% du bilan) en individuel. Les chaufferies collectives, sur réseau de chaleur ou hors réseaux de chaleur, ne représentent qu'une part marginale du bilan (<1%).
- La récupération de chaleur et la production d'électricité à partir des Unités d'Incinération des Ordures Ménagères (UIOM) représentent une production de 3 563 GWh/an (27% du bilan)
- La production de chaleur sur réseaux par géothermie représente une production de 1 035 GWh/an (8% du bilan).

Si l'on considère uniquement les ressources renouvelables (la récupération sur les UIOM est comptabilisée à 50%), le bilan régional s'élève à 11 195 GWh/an, soit 4,7% de la consommation de l'année 2009.

Production électrique

En 2009, la production d'électricité en région s'élevait à 6 150 GWh/an, la production s'effectuait essentiellement à travers la cogénération à partir du gaz et la combustion des ordures ménagères (57% de l'électricité injectée sur le réseau).

Les principales centrales thermiques de production d'électricité sur le territoire sont les suivantes :

- × 1 centrale à charbon sur le site de Vitry, 2 unités de 250 MW ;
- × 1 centrale à fioul sur le site de Porcheville, 4 unités de 600 MW ;
- × 7 turbines à combustion fonctionnant au gaz naturel ou au fioul léger, une de 215 MW sur le site de Gennevilliers, 2 de 125 MW sur le site de Vitry/Arrighi, 2 de 185 MW chacune (site de Montereau) et 2 de 185 MW chacune sur le site de Vaires-sur-Marne.

Ainsi, à l'exception des UIOM, l'Île-de-France ne dispose que de moyens de production thermique, qui sont sollicités pour la réponse aux besoins de pointe ou semi-base, et de maintien de la tension sur le réseau électrique. L'essentiel de la consommation électrique est donc importé à plus de 90%.

4EME PARTIE : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

1 Les principaux enjeux ressortis du diagnostic et de l'EIE

1.1 Constats et objectifs

1.1.1 Cadre de vie, environnement, patrimoine, paysage

Constats :

- × Une part importante du territoire est couverte par des espaces agricoles (77%) ;
- × Les terres agricoles sont essentiellement occupées par des activités de cultures ;
- × Le territoire dispose d'une biodiversité riche, ainsi que des paysages remarquables. Ces éléments participent à la qualité de l'environnement et des paysages du territoire ;
- × Les espaces boisés (bois, bosquets, haies, alignements d'arbres), les zones humides et les mares jouent un rôle écologique majeur de corridor et de continuité biologique ;
- × La commune a conservé une part de son patrimoine ancien et le caractère rural et villageois a été bien préservé ;
- × Des monuments et sites classés et inscrits d'importance : église et presbytère de Gressey.

Objectifs :

Préserver et mettre en valeur le paysage et les espaces naturels :

- Par la définition d'une trame verte et bleue,
- Par la protection des éléments et des espaces sensibles du paysage,

Garantir la pérennité des espaces et des activités agricoles :

- Par la préservation des terres agricoles,
- Par le maintien et le développement des activités agricoles,

Préserver les éléments du patrimoine bâti.

1.1.2 Démographie et logements

Constats :

- × Une population généralement composée de familles, mais une augmentation sensible des ménages de petite taille accompagnée d'un recul du nombre moyen de personnes par logement.
- × Les logements construits au cours des années précédentes ont permis l'accueil de ménages avec enfants. On constate une tendance au vieillissement de la population qui est malgré tout compensée par l'arrivée de nouveaux ménages, le solde migratoire comme le solde naturel reste légèrement excédentaire.
- × Un parc de logements composé pour l'essentiel de logements individuels, de grande taille, et occupés par des propriétaires. Ces dernières années le rythme de construction a été raisonnable dans la commune entraînant une consommation foncière limitée.

Objectifs :

Maîtriser la croissance démographique

Fixer un objectif de construction répondant aux réels besoins de la commune

Organiser l'accueil des nouveaux logements :

- En donnant la priorité au renouvellement urbain,
- En optimisant les espaces ouverts à l'urbanisation.

Equilibrer la production de logement :

- En diversifiant les formes urbaines produites,
- En développant un habitat économe en énergie.

1.1.3 Organisation du territoire, équipements et activités

Constats :

- × La zone urbaine ne représente que 8,4 % de la superficie du territoire communal pour le reste occupé par les terres agricoles et quelques espaces boisés.
- × L'organisation urbaine est marquée un village centre et deux hameaux principaux : Brunel et La Mare. Les équipements sont au sein du village de Gressey (école/mairie/salle polyvalente).
- × Quelques activités artisanales sont intégrées au sein du tissu bâti existant.

Objectifs :

Accompagner le développement économique local :

- En permettant le développement des activités économiques et des activités de services,

Conforter l'offre en équipements :

- En pérennisant l'offre en équipements existante.

1.1.4 Transport et déplacements

Constats :

- × La commune ne comporte aucun axe routier structurant sur son territoire, ce qui est positif d'un point de vue des nuisances routières et de la qualité de l'air.
- × Le réseau de voirie interne s'organise sous forme de rues et impasses rattachées aux rues anciennes du village.
- × Des liaisons piétonnes sont à valoriser et sécuriser.

Objectifs :

Créer des conditions de déplacements durables :

- En développant le réseau de cheminement doux.

1.2 Le point-mort, un outil d'évaluation quantitative des besoins en logements

La notion de point-mort sert à « estimer le nombre de logements qu'il faudrait qu'un territoire construise chaque année pour simplement maintenir le volume de sa population » d'après l'Insee. Cet outil permet de mettre en avant les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements. Par exemple, un logement neuf, en plus de permettre la croissance de la population, participe de manière indirecte à couvrir des besoins dits « non démographiques ». Ces derniers servent notamment à :

- Compenser le phénomène de desserrement des ménages. En effet, si la taille moyenne des ménages diminue, il faudra un nombre plus important de résidences principales pour loger la même population ;
- Renouveler le parc de logements, en remplaçant les logements détruits ou qui ont changé d'usage ;
- Compenser la variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, ces derniers étant nécessaires à la fluidité du marché.

Le cumul de ces besoins « non démographiques » représente le point-mort. Il correspond donc au nombre de logements qu'il faut construire pour maintenir la population existante. Il permet aussi de mettre en avant les mouvements démographiques d'un territoire sur une période donnée. En effet, l'écart entre les besoins dits « non démographiques » et la construction neuve effective permet de déterminer les dynamiques démographiques d'un territoire sur une période de référence.

Il existe trois types d'interprétations du point-mort :

- Le recul démographique quand le nombre de logements neufs est inférieur au point-mort, d'où une diminution de la population ;
- La stabilité démographique quand la construction de logements neufs est égale au point-mort ;
- L'accroissement démographique quand le nombre de logements neufs construits est supérieur au point-mort.

Le point-mort sert également à évaluer les besoins futurs en logements. Cette évaluation repose sur des hypothèses basées sur les caractéristiques des territoires et les évolutions tendanciennes. Elle prend donc en compte différents facteurs :

- L'évolution de la taille moyenne des ménages. En effet, depuis plusieurs années, à l'échelle nationale, la taille moyenne des ménages diminue. Ce phénomène de desserrement est dû à l'évolution des modes traditionnels de cohabitation ainsi qu'au vieillissement de la population ;
- L'évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants. Cette évolution est liée au contexte économique, à l'attractivité touristique et aussi à la fluidité ou non du marché de l'immobilier ;
- Le renouvellement du parc de logements. Chaque année, des logements des parcs privés et locatifs sont détruits, et d'autres sont affectés par des opérations de réhabilitation, transformation de l'usage, etc. ;
- La croissance démographique.

1.2.1 Point-mort sur la période 1999-2014

Population 1999 : 475 habitants

Population 2014 : 551 habitants

Logements 1999 : 217 logements répartis comme suit -> 173 Rés. Princ., 35 Rés. Sec. et 9 Logts Vacants

Logements 2014 : 255 logements répartis comme suit -> 212 Rés. Princ., 34 Rés. Sec. et 9 Logts Vacants

Taille des ménages en 1999 : 2,7 personnes par ménage

Taille des ménages en 2014 : 2,6 personnes par ménage

	Facteurs	Baisse du point-mort	Hausse du point-mort
MENAGES	Desserrement des ménages		10 logements D = (PopM99 [475]/TMM14 [2,6]) - RP99 [173]
PARC DE LOGEMENTS	Variation des résidences secondaires	1 logement RS99 [35] - RS14 [34]	
	Variation des logements vacants		0 logement LV99 [9] - LV14 [9]
TOTAL POINT-MORT = [10-1+0] = 9 logements			

Ainsi, afin de maintenir sa population à 475 habitants, la commune devait accueillir 9 nouveaux logements de 1999 à 2014.

38 logements supplémentaires ont été accueillis entraînant ainsi une forte augmentation de population.

1.2.2 Point mort sur la période 2014-2027

Pour la période 2014-2027, les hypothèses pour le point-mort démographique sont :

Population 2014 : 551 habitants

Logements 2014 : 255 logements répartis comme suit -> 212 Rés. Princ., 34 Rés. Sec. et 9 Logts Vacants

Taille des ménages en 2014 : 2,6 personnes par ménage

Hypothèse de taille des ménages pour 2027 : 2,5 personnes par ménage

	Facteurs	Baisse du point-mort	Hausse du point-mort
MENAGES	Desserrement des ménages		9 logements D = (PopM27 [551]/TMM27 [2,5]) – RP14 [212]
PARC DE LOGEMENTS	Variation des résidences secondaires	1 logement RS14 - RS27	
	Variation des logements vacants		3 logements LV14 – LV27 Hypothèse de 4% de logements vacante en 2027
TOTAL POINT-MORT = [9-1+3] = 11 logements			

Ainsi, afin de maintenir sa population à 551 habitants, la commune doit accueillir 11 nouveaux logements de 2014 à 2027.

Objectif de croissance démographique -> atteindre 600 habitants soit 30 logements supplémentaires et un taux de croissance annuel moyen de 0,7%.

1.3 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est déterminé par le Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Le PADD est une pièce maîtresse du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU) puisqu'il exprime le projet politique du conseil municipal pour le développement de la commune sur les 10 ans à venir. Il s'agit d'un document simple et non technique, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein de la collectivité.

Le PADD n'est pas juridiquement opposable aux tiers comme le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU. Mais il n'est pas dépourvu de tout effet juridique puisque le code de l'urbanisme prévoit une obligation de cohérence entre le PADD et le règlement / les OAP qui, eux, sont juridiquement opposables.

QUATRE AXES POUR LE DEVELOPPEMENT D'UN TERRITOIRE EQUILIBRE ET TOURNE VERS L'AVENIR

L'analyse des enjeux et des objectifs issus du diagnostic urbain et environnemental mené dans le cadre de l'élaboration du PLU pourrait être traduits au sein de QUATRE axes fédérateurs pour le PADD :

<p>AXE 1 : Préserver le cadre de vie naturel et agricole de la commune</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Préserver et mettre en valeur le paysage et les espaces naturels ➤ Permettre le maintien et le développement des activités agricoles ➤ Préserver les éléments du patrimoine bâti
<p>AXE 2 : Assurer un développement cohérent et raisonné du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Maîtriser la croissance démographique ➤ Fixer un objectif de construction répondant aux réels besoins de la commune ➤ Organiser l'accueil des nouveaux logements ➤ Modérer la consommation d'espaces et limiter l'étalement urbain ➤ Moderniser et diversifier la production de logements

AXE3 : Conforter l'attractivité et le dynamisme communal	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Accompagner le développement économique local ➤ Conforter l'offre en équipements ➤ Créer des conditions de déplacements durables
AXE 4 : Prendre en compte les risques et veiller à l'utilisation économe des ressources	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et limiter les nuisances au quotidien ➤ Veiller à l'utilisation économe des ressources

1.4 Les choix en matière d'habitat

Un scénario de croissance ambitieux : 600 habitants à l'horizon 2026

La commune de GRESSEY est une commune rurale.

Le choix a été fait d'une croissance permettant son développement urbain en adéquation avec les équipements actuels et projetés qui doivent suffire à satisfaire les besoins de la population attendue.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Population	210	272	306	384	475	541	551

Du fait de la hausse constante de sa population depuis 46 ans (3,5% l'an, soit +7,4 habitants supplémentaires/an entre 1968 et 2014), de la demande de nouveaux résidents, la commune a souhaité pouvoir assurer un rythme de croissance démographique de 0,7% par an, soit un rythme inférieur à ces dernières années (1,1% l'an entre 1999 et 2014, soit 5,1 habitants supplémentaires par an).

La population peut alors être estimée à 600 habitants en 2026.

Ce qui engendre une augmentation de population de 49 habitants entre 2015 et 2026, soit environ 4,5 habitants par an.

Les besoins en logements

Les besoins en logements découlent de la croissance démographique de la manière suivante. Ils prennent en compte le desserrement des ménages et les logements vacants et résidences secondaires potentiellement utilisables.

Croissance démographique	Population attendue en 2026	Apport population	Logements nécessaires pour la croissance démo	Point mort	Logements totaux nécessaires
0.7% an	600 hab	+49 hab.	19 logts	+ 11 logements	30 logts

Une croissance de 49 habitants correspond à un besoin de 19 logements sur 10 ans entre 2017 et 2026, à raison de 2,6 personnes / ménage.

Le phénomène de desserrement des ménages implique un besoin de 11 logements en 2026 à population constante.

Le total de logements nécessaires est alors de 30 logements.

1.5 Compatibilité avec la loi et ses principes d'équilibre, de diversité et d'utilisation économe de l'espace

Le code de l'urbanisme précise que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les axes du PADD répondent aux objectifs fixés par la loi en matière de développement durable.

1.5.1 Le principe d'équilibre

L'équilibre entre :

- ✓ *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement de l'espace rural.*
- ✓ *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysage naturels.*
- ✓ *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable.*

Le PADD met en place, à l'échelle de la commune, une politique dirigée essentiellement vers le renouvellement urbain (comblement des « dents creuses » dans le bourg-centre). La consommation d'espace naturel ou agricole est limitée.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

Les entrées de ville sont prises en compte dans le projet. Les éléments du patrimoine bâti seront protégés et des règles d'insertion paysagère sont définies.

1.5.2 La diversité des fonctions...

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

Mixité sociale

Par les choix réalisés et leur application future dans les opérations d'aménagement, la commune a pour souhait de préserver son équilibre du parc de logements aujourd'hui constitué de maisons individuelles occupées par des propriétaires et de maisons de villes dense en centre-bourg.

Mixité des fonctions

La commune a souhaité intégrer dans son PLU l'ensemble des fonctions déjà existante afin de permettre leur maintien voire leur développement. On retrouvera ainsi dans le projet communal des zones pouvant accueillir multiples activités comme l'habitat, les activités, les commerces, les activités touristiques

Toutefois la commune a également souhaité définir des zones plus spécifiques pour l'activité agricoles et pour les activités économiques.

Amélioration des performances énergétiques

Le recours aux énergies renouvelables sera préconisé dans l'ensemble des zones du PLU. La commune a souhaité faciliter l'implantation de ces types de constructions en limitant également les contraintes réglementaires et architecturales.

Pour les habitations existantes, les règles inscrites permettront la réalisation de nouveaux modes d'isolation ou l'utilisation de nouvelles sources d'énergies.

Développement des communications numériques

Le projet de PADD intègre le développement des communications numériques.

L'objectif est de :

- Favoriser la cohérence entre les ouvertures à l'urbanisation et la desserte des réseaux de communication numériques
- Prendre en compte ce qui est considéré comme un équipement de base (activité économique, desserte des établissements d'enseignement...).

Déplacements et transports collectifs

Le PADD intègre les problématiques liées aux déplacements. Le développement futur se fera essentiellement en continuité du centre-bourg.

Le projet permettra le développement des cheminements doux et limitera les déplacements du fait du développement en centre-bourg.

1.5.3 Le respect de l'environnement

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

Pour répondre à ces objectifs, le PADD de la commune agit sur plusieurs domaines :

- L'habitat: préconisation du recours aux énergies renouvelables, la possible densification des espaces bâtis, ...
- Les déplacements : valorisation des espaces de déplacement doux.

La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

Le projet de la commune prévoit la mise en valeur et la protection des différents espaces naturels (bois, haies, mares). Cette protection et cette mise en valeur permettra également la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Pour la protection de l'ensemble des ressources, le projet souhaite limiter les impacts. Pour y parvenir, il s'appuiera sur une politique d'optimisation du foncier et de protection des ressources agricoles.

Le PADD met en place une protection renforcée des arbres par des EBC (espaces boisés classés).

La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances

Le projet de PLU prend en compte l'ensemble des risques naturels et technologiques existants ainsi que des nuisances.

**5EME PARTIE : CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES, DES
REGLES ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES**

1 Les traductions réglementaires du PADD

1.1 Mise en œuvre de la préservation des continuités écologiques

1.1.1 La protection du patrimoine paysager

Les bois, les haies et les mares

Dans le cadre du diagnostic, il a été mis en évidence l'importance des ensembles boisés sur le territoire communal.

Ces ensembles sont une caractéristique importante du paysage de la commune. Ils sont également essentiels dans la prise en compte des trames vertes au sein des documents d'urbanisme.

La commune a donc souhaité valoriser ces éléments du paysage et de conforter leur rôle transversal dans le fonctionnement du territoire (biodiversité, climat, économie, hydrographie).

Les bois existants sont ainsi identifiés sur le plan de zonage au titre du L 113-1 du code de l'urbanisme comme étant à protéger et à conserver.

Cet article précise que :

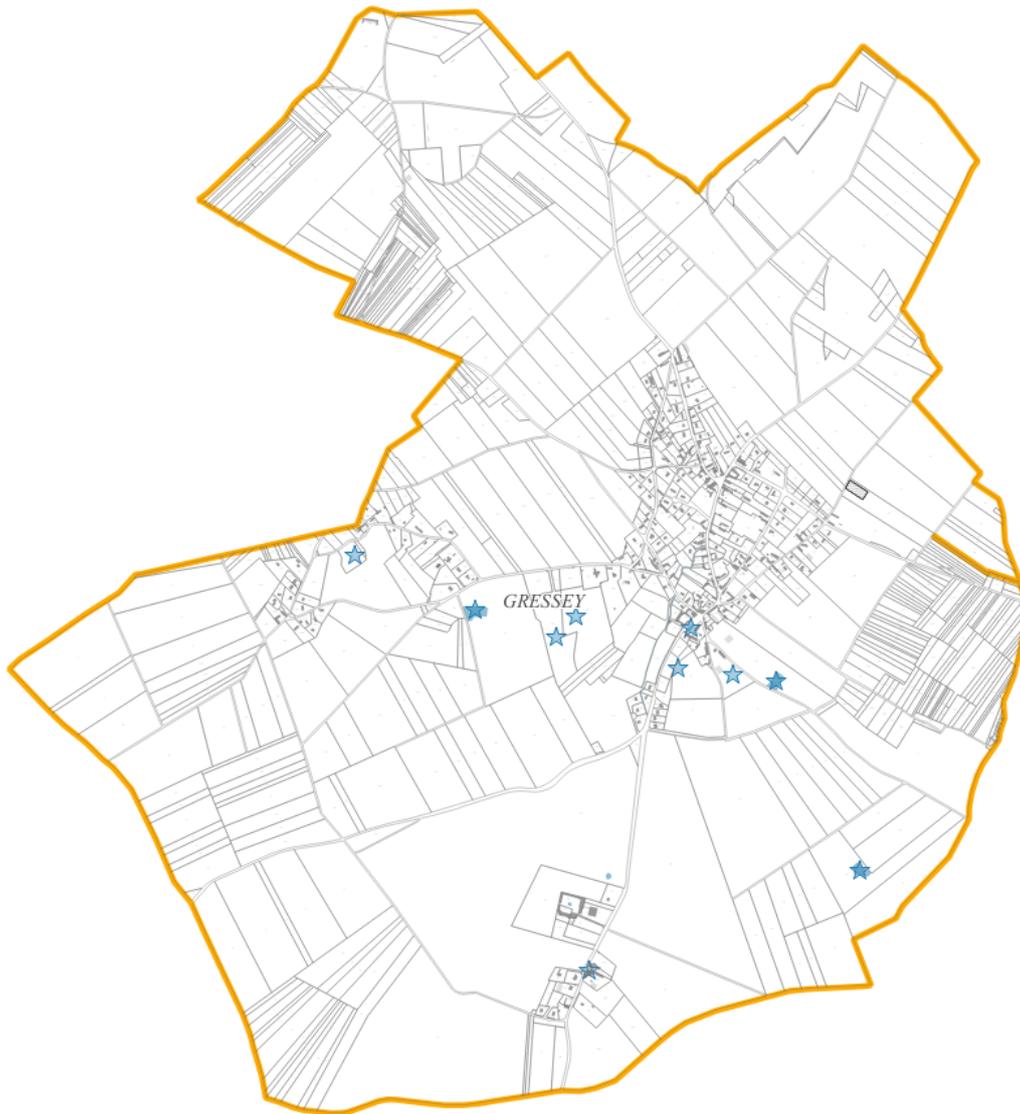
« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Le recul de 50 m pour les massifs de plus de 100 ha sera également présent au plan de zonage. La commune a fait également le choix d'appliquer aux composantes communales de la trame verte (bosquets en pas japonais) une lisière de 50 mètres afin de garantir les déplacements d'espèces.

Les mares existantes sont, elles, identifiées sur le plan de zonage au titre du L 151-23 du code de l'urbanisme comme à protéger et à mettre en valeur.

Cet article précise notamment que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

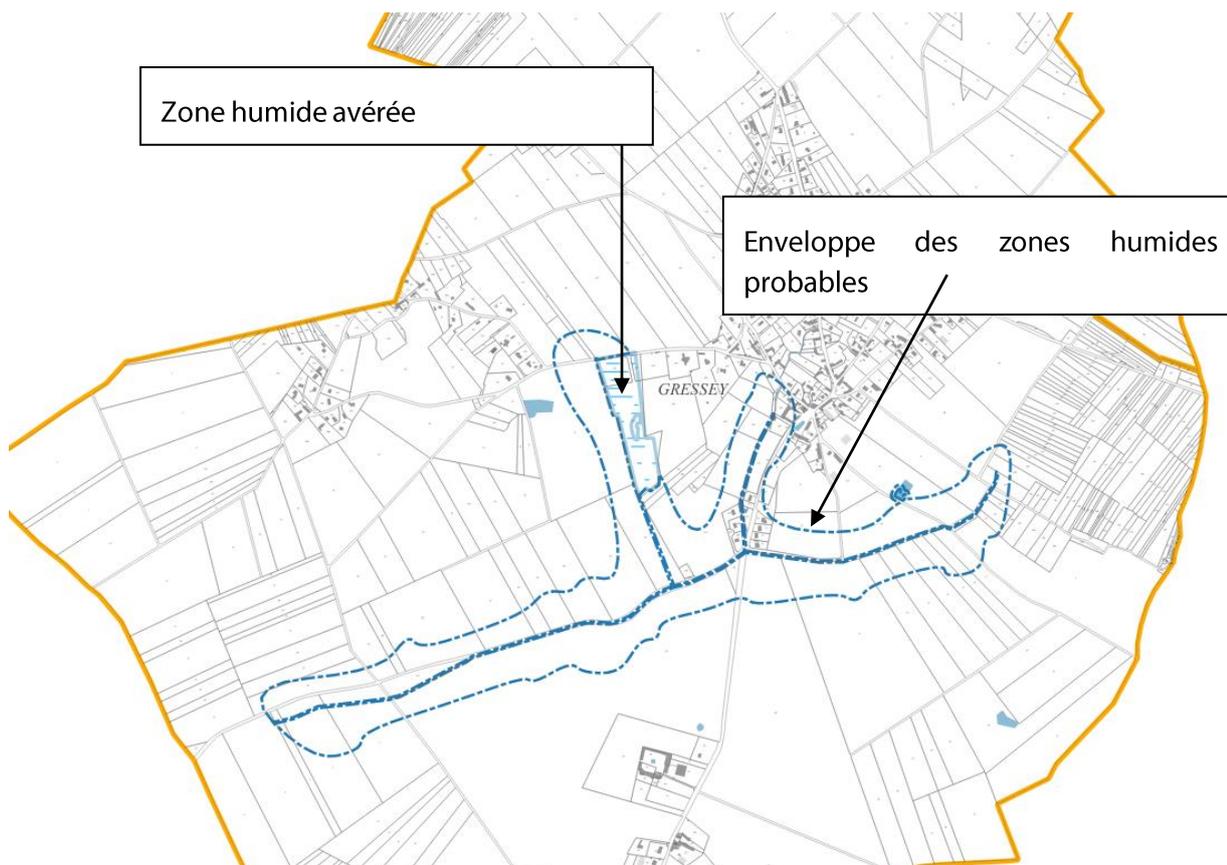
Localisation des mares



Les zones humides avérées ont été classées au titre de l'article L151-23, afin d'assurer leur protection, les dispositions réglementaires associées sont fortement restrictives et assurer leur conservation.

Il a également été reporté au plan de zonage l'enveloppe d'alerte des zones humides, au sein de cette zone les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. En cas de projets sur ces secteurs, il est fortement recommandé d'effectuer une étude de délimitation de zones humides.

Localisation de zones humides avérées et enveloppes d'alerte



1.1.2 Le classement en zone naturelle « N »

Les zones N correspondent aux secteurs de la commune à caractère naturel, pas ou peu desservie par des équipements, constituée de secteurs qui, pour la plupart, doivent être protégés de toute forme d'urbanisation nouvelle en raison :

- de la qualité des paysages et des milieux naturels qui les composent, notamment la zone humide, le vallon sec et les espaces boisés et leurs prairies adjacentes ;
- de la qualité des sites et de leur intérêt historique, écologique ou esthétique.

Au sein de cette zone N, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que celles liées aux exploitations agricoles.

Le règlement et le zonage du PLU ont ainsi pour objectif de renforcer la protection du patrimoine écologique et paysager de ces espaces naturels de qualité sur l'ensemble du territoire.

1.2 Mise en œuvre de la modération de la consommation d'espace et de la limitation de l'étalement urbain

Les objectifs de densification, de modération de la consommation des espaces et de limitation de l'étalement urbain se matérialisent par :

- une priorisation du potentiel constructible sur le centre-bourg,
- la favorisation de programmes de rénovation urbaine : réhabilitation des friches d'activités,
- la recherche de densités plus importantes,
- des possibilités d'extension du tissu urbain existant limitées et prioritairement en centre-bourg.

Tous ces choix concourent à une modération de la consommation de l'espace et à une limitation de l'étalement urbain.

Potentiel centré sur le centre-bourg

Sur les dix dernières années (2006-2015), la majorité de la consommation foncière s'est réalisée en centre-bourg (55%) et les hameaux ont enregistré 45% de la consommation foncière.

Les choix se sont opérés par un centrage du potentiel constructible sur le centre-bourg au détriment des hameaux qui ont des possibilités de développement faibles. Le centre-bourg ayant les commerces et services.

Ainsi, 87% du potentiel constructible est centré sur le centre-bourg (42 logements sur 48).

Les hameaux n'accueillent alors que 13% du potentiel constructible (6 logements dont 4 sur La Mare et 2 sur Brunel).

Rénovation urbaine

Un terrain mutable a été repéré. Il s'agit d'un ancien corps de ferme situé en plein cœur du bourg à proximité des équipements (école, mairie, église). Il a été inclus au secteur constructible et permettra une opération urbaine indispensable au développement urbain souhaité par la commune.

Recherche de densités plus importantes

Ces dix dernières années, près de 2,5 ha d'espaces agricoles ont été consommées à la fois pour l'habitat (en jaune) et les activités économiques (en orange).

L'habitat est concerné pour 1,81 ha et a permis la construction de 12 logements en extension du tissu urbain, soit une densité moyenne de 6,6 logements par ha (1500 m² par logement).

La commune souhaite que son développement urbain soit moins consommateur d'espace. Elle a déterminé des règles de construction permettant de garantir des objectifs de modération de la consommation des espaces sensiblement supérieures à ces dernières années.

La commune s'est fixé un objectif de densité générale se rapprochant des 10 logements à l'hectare sur l'ensemble du territoire avec une densité plus importante dans les grandes opérations comme celle de rénovation urbaine de l'ancien corps de ferme qui pourrait accueillir des densités allant de 12 à 15 logements à l'hectare.

Ce qui permet de réduire de 50% la consommation d'espace par logement.

Extensions limitées

Afin de limiter l'étalement urbain, les choix de développement des secteurs urbanisables se sont opérés en privilégiant les dents creuses ou par l'épaississement du tissu urbain (en fond de parcelles derrière un premier rideau ou de l'autre côté de la voie). C'est pourquoi, les extensions du tissu urbain ne sont pas nombreuses et sont faibles en superficie.

1.3 La délimitation des zones constructibles et leur potentiel

A. Les choix des zones de développement urbain

Les choix pour la détermination des zones de développement urbain ont été opérés en respectant les principes suivants :

- Répondre favorablement à la demande de construire sur le territoire communal en libérant de nouveaux espaces constructibles pour l'habitat.
- Eviter la dispersion de l'habitat sur le territoire communal en définissant des zones constructibles prioritairement à l'intérieur ou en continuité des secteurs déjà bâtis participant ainsi en la recherche d'une forme urbaine cohérente.
- Eviter l'urbanisation linéaire le long des grands axes afin de limiter le risque routier, limiter l'étalement urbain et permettre la recherche d'une forme urbaine cohérente.
- Limiter la consommation d'espaces agricoles.
- Préserver les espaces forestiers et leurs lisières.
- Eviter l'enclavement des corps de fermes.
- Préserver les sites archéologiques.
- Le développement urbain envisagé :
 - permet une densification du tissu urbain existant ;
 - est centré sur les secteurs bien structurés et bien desservis par des réseaux et voiries afin de réduire les dépenses publiques en termes d'équipements publics ;
 - est priorisé sur les secteurs bien desservis par l'assainissement collectif des eaux usées (centre-bourg) ;
 - est priorisé sur les secteurs bien équipés en commerces et services afin de limiter les déplacements (centre-bourg) ;
 - est priorisé sur les secteurs de la commune présentant le moins de contrainte d'un point de vue environnemental : risques naturels, risques technologiques, nuisances d'activités ou infrastructures, espaces agricoles, espaces boisés, sites protégés ou recensés au titre de l'environnement (ZNIEFF, sites archéologiques, continuité écologique) et les paysages en général ;
 - est priorisé sur les secteurs de la commune présentant le moins d'impact sur les paysages en général.

Les choix des zones de développement urbain - Utilisation des capacités de densification

Sur l'ensemble du territoire, nous l'avons vu dans les chapitres précédents, les capacités de densification au sein du PAU donnent un potentiel d'environ 34 logements pour 3,35 ha répartis à 70% en centre-bourg et à 30% au sein des hameaux Les Mares et Brunel. Ce potentiel été repris en intégralité dans le projet communal.

Aucun secteur n'a été écarté au zonage du PLU.

B. Capacités d'accueil pour l'habitat

Pour répondre au besoin de développement de la commune (600 habitants en 2026, soit 49 habitants supplémentaires et un besoin de 30 nouveaux logements), la commune souhaite créer de nouveaux secteurs urbanisables pour des constructions neuves.

Avec une densité recherchée de 10 logements à l'hectare en général sur l'ensemble du territoire, les surfaces urbanisables nécessaires seraient de 3,00 ha.

En appliquant un coefficient de rétention foncière de 1,30 (30%), la commune aurait besoin de :

$30 \text{ logements} \times 1,30 = 39 \text{ logements.}$

$3,00 \text{ ha} \times 1,30 = 3,90 \text{ ha}$

Dans le document graphique, « plan de zonage », la superficie totale des secteurs urbanisables à vocation d’habitation à l’échéance de 10 ans est de l’ordre de **5,69 ha** correspondant à un potentiel constructible d’environ **54 logements**.

Le potentiel brut du plan de zonage est le suivant :

Secteurs	Capacités du PAU Terrains nus	Capacités du PAU Par division de propriété	Espaces mutables	Capacités en extension	TOTAL brut
Centre-bourg	1,62 ha 15 logements	0,78 ha 9 logements	0,58 ha 6 logements	1,70 ha 15 logements	4,68 ha 45 logements
La Mare		0,10 ha 1 logement		0,37 ha 3 logements	0,47 ha 4 logements
Brunel	0,18 ha 2 logements	0,09 ha 1 logement		0,27 ha 2 logements	0,54 ha 5 logements
TOTAL	1,80 ha 17 logements	0,97 ha 11 logements	0,58 ha 6 logements	2,34 ha 20 logements	5,69 ha 54 logements

Le potentiel net du plan de zonage est le suivant :

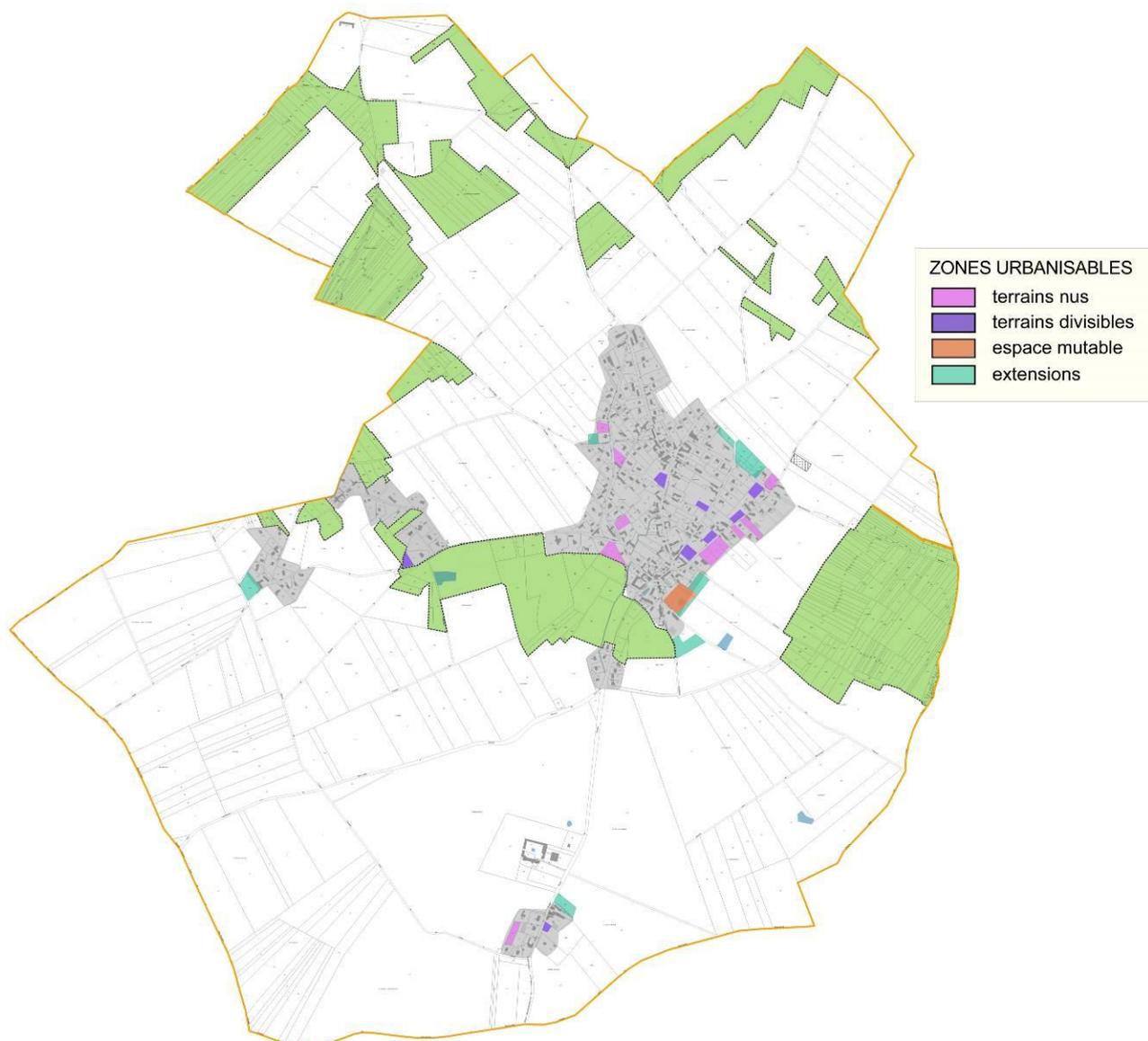
En appliquant un coefficient de rétention foncière de 50% sur les terrains divisibles et l’espace mutable, un coefficient de rétention foncière de 20% sur les autres terrains, cela donne un total de **39 logements pour 4.22 ha**.

	Capacités PAU Terrains nus Rétention 20%	Capacités PAU Par division de propriété Rétention 50%	Espaces mutables Rétention 50%	Capacités en extension Rétention 20%	TOTAL net
TOTAL	1,50 ha 14 logements	0,48 ha 5 logements	0,29 ha 3 logements	1,95 ha 17 logements	4,22 ha 39 logements

Ces valeurs correspondent aux besoins majorés de la rétention foncière estimés précédemment.

$30 \text{ logements} \times 1,30 = 39 \text{ logements}$.

$3,00 \text{ ha} \times 1,30 = 3,90 \text{ ha}$



C. Les capacités d'accueil par secteurs

Centre-bourg

Les espaces libres en centre-bourg correspondent généralement à des jardins ou des parties privées qui ont peu de chance d'être urbanisables. De grandes propriétés possèdent des piscines et des cours de tennis notamment. Toutefois, les capacités de densification brutes permettent la construction de 30 logements pour une superficie de 2,98 ha. En prenant en compte la rétention foncière, ces capacités nettes sont alors de 21 logements pour une superficie de 2,13 ha.

De légères extensions ont été projetées en épaissement du tissu urbain ou dans de grandes dents creuses pour un potentiel brut de 15 logements pour 1,70 ha (potentiel net de 13 logements pour 1,42 ha).

Les capacités totales du centre-bourg sont donc de **45** logements pour 4,68 ha en valeur brute et de **34** logements pour 3,55 ha en valeur brute pour une échéance à 2026.

Espace de jardin préservé en centre-bourg



La Mare

Les espaces libres à La Mares correspondent généralement à des jardins ou des parties privées qui ont peu de chance d'être urbanisables. Toutefois, les capacités de densification brutes permettent la construction de 1 logement pour une superficie de 0,10 ha.

Une légère extension (jardin privatif) a été projetée pour un potentiel brut de 3 logements pour 0,37 ha.

Les capacités totales du hameau sont donc de **4** logements pour 0,47 ha en valeur brute et de **2** logements pour 0,19 ha en valeur brute pour une échéance à 2026.

Brunel

Les espaces libres à Brunel correspondent généralement à des jardins ou des parties privées qui ont peu de chance d'être urbanisables. Toutefois, les capacités de densification brutes permettent la construction de 3 logements pour une superficie de 0,27 ha.

Une légère extension (jardin privatif) a été projetée pour un potentiel brut de 2 logements pour 0,27 ha.

Les capacités totales du hameau sont donc de **5** logements pour 0,54 ha en valeur brute et de **3** logements pour 0,37 ha en valeur brute pour une échéance à 2026.

D. Tableau général des capacités brutes d'accueil

Le potentiel brut des zones urbanisables est de 54 logements pour 5,69 ha se répartit comme suit :

Secteurs	ZONES	CAPACITES D'ACCUEIL	
		En hectares	En nombre de logements
Centre-bourg	UA	0.48	5
	UB	4.20	40
La Mare	UH	0.47	4
Brunel	UH	0.54	5
	TOTAL	5.69	54

Les zones urbaines situées principalement au niveau du bourg

Le code de l'urbanisme précise que : « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Le projet de PLU classe ainsi en zone urbaine dense le tissu bâti existant en centre-bourg ainsi que les extensions récentes. Le parcellaire du centre bourg est de taille réduite et il accueille différents types d'activités.

Afin de maintenir cette dynamique d'évolution et de densification du centre bourg de la commune. Le zonage du PLU est défini en prenant en compte la densité du bâti existant et les fonctions des zones (artisanat, commerce, habitat, équipement).

Une zone urbaine centre (UA). Le projet de PLU développe cette zone en y intégrant l'ensemble du bâti dense existant.

Au sein de cette zone, on retrouve des équipements (mairie, école) et des habitations, ...

L'objectif de cette zone est de préserver ce mode de fonctionnement et de maintenir la mixité des fonctions existantes et la typologie du bâti.

L'ensemble de cet espace est identifié au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Les évolutions du bâti et du paysage seront ainsi soumises à autorisation d'urbanisme.

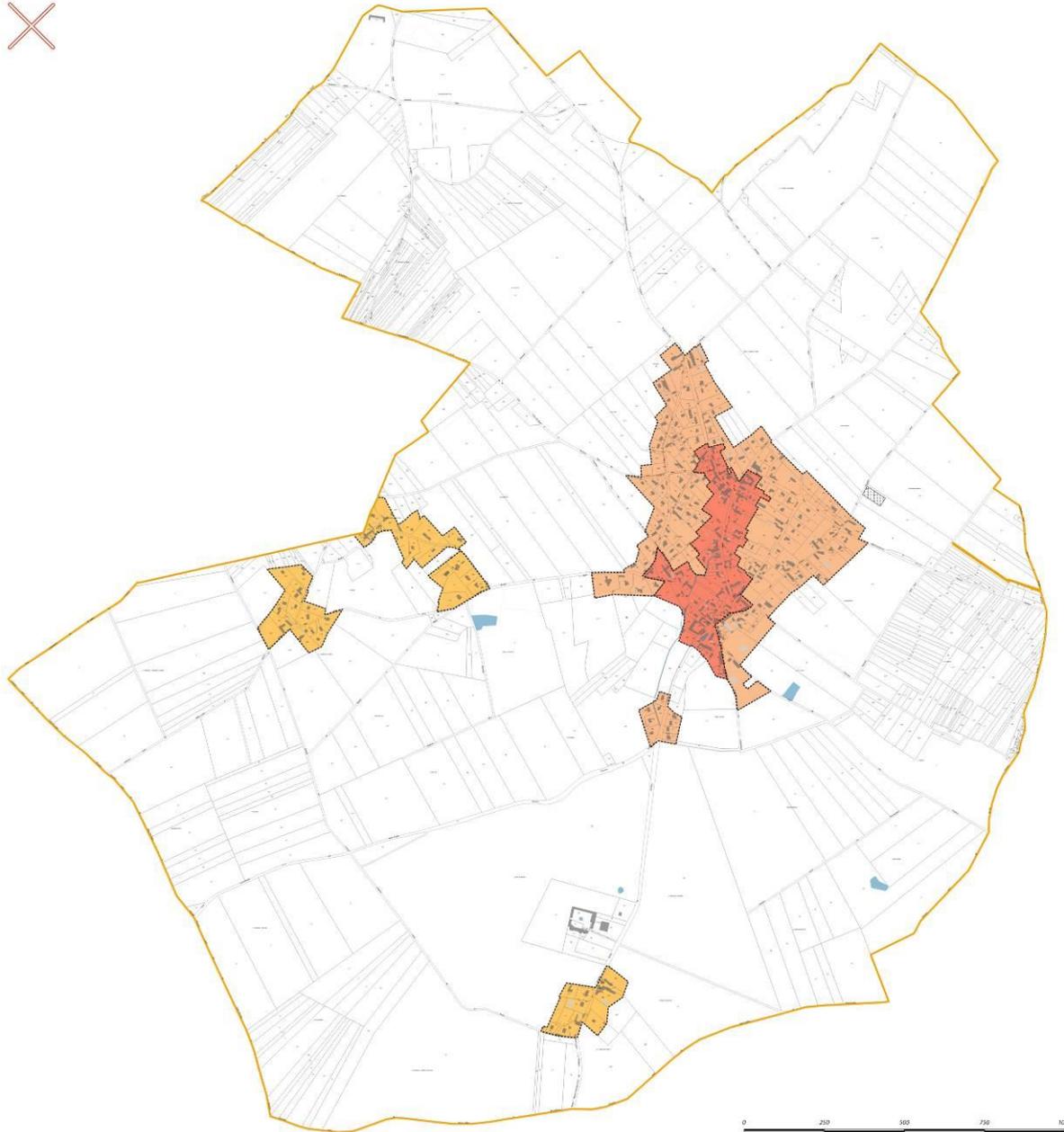
Une zone urbaine résidentielle (UB) est une zone à vocation principale d'habitat. Le PLU a pour objectif de maintenir cette vocation principale. Les activités peu nuisantes et compatibles avec l'habitat seront acceptés.

Des zones urbaines de hameau (UH) est une zone à vocation principale d'habitat moins dense.

L'ensemble de ces espaces UA, UB et UH sont desservies par les réseaux (voirie, eau potable, électricité, assainissement collectif pour les zones UA et UB).

Au sein de ces espaces, une bande principale de constructibilité est définie afin de préserver les fonds de jardins.

Localisation des zones urbaines à vocation d'habitat



1.4 Conforter le niveau d'équipement

1.4.1 Les équipements et les déplacements

Le PADD de la commune précise que la commune souhaite pérenniser les structures existantes et de permettre leur développement (écoles, station d'épuration, ...).

Les différents équipements existants sont classés en zone urbaine à vocation mixte.

Le règlement permettra leur évolution et leur agrandissement.



Le PLU prévoit la mise en place d'une continuité piétonne afin de faciliter les accès et les échanges entre secteurs urbains existants et à venir : emplacement réservé n°4.

La commune prévoit également 2 emplacements réservés pour permettre la réalisation d'équipement.

L'emplacement réservé n°1 de 100 m² au hameau de la Mare a pour objectif de permettre l'implantation d'un nouveau transformateur permettant de répondre aux besoins des logements existants.

L'emplacement réservé n°2 de 5 000 m² à proximité de l'actuelle station d'épuration permet à la commune de créer une nouvelle station à long terme et s'orienter vers la phyto-épuration.

La phytoépuration consiste à recréer, aux endroits le nécessitant, les phénomènes épurateurs des bordures de marais. Ce procédé fait appel à des plantes de zones humides comme les roseaux, appelées phragmites communs.

C'est un système de filtration verticale dont l'alimentation est intermittente avec une aération en surface. Un lit de roseaux est planté correspondant à un procédé biologique basé sur la percolation des eaux usées.

Cette technique consiste à faire circuler les effluents domestiques au travers de massifs filtrants composés de minéraux et de végétaux.

La dégradation biologique des matières dissoutes est réalisée, comme en station d'épuration traditionnelle, par les bactéries fixées sur les roseaux.

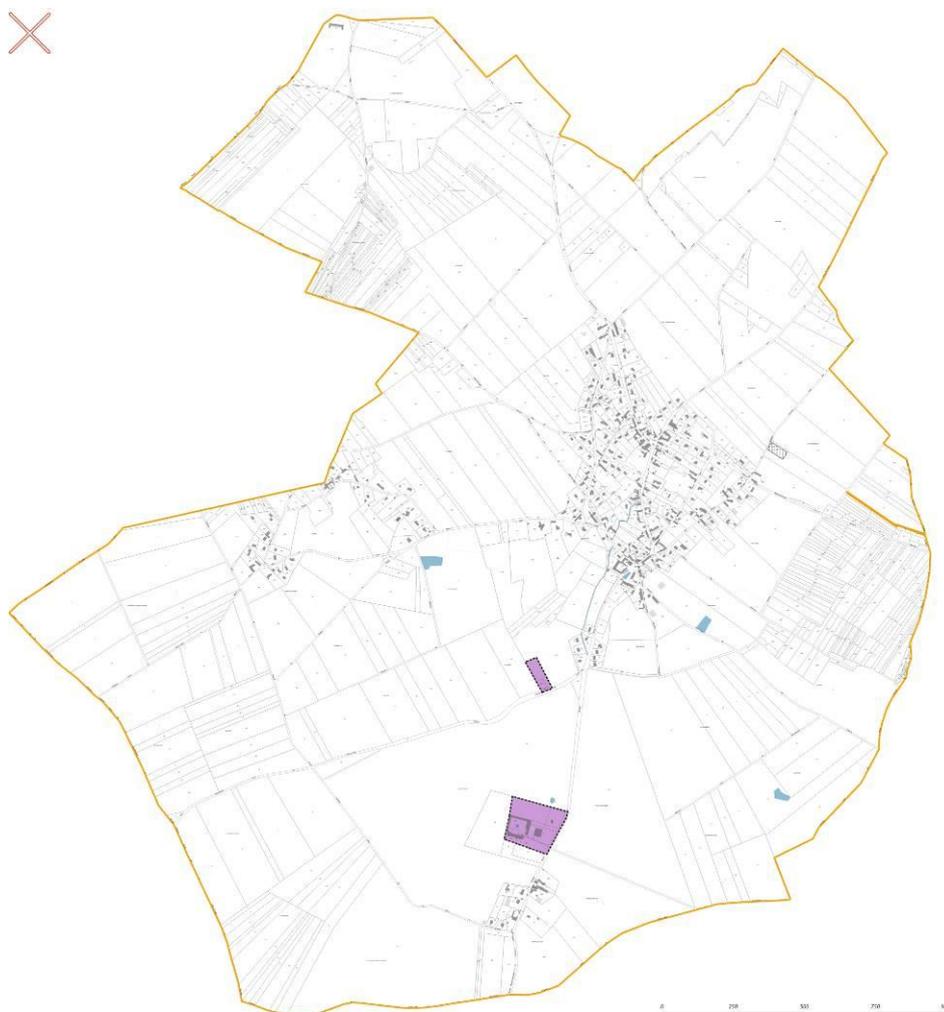
Ce procédé permet d'avoir de très bonnes performances épuratoires et une faible consommation d'énergie. Il demande une grande surface (4 à 5 m² par équivalent habitant) mais s'intègre harmonieusement dans le paysage.

L'emplacement réservé n°5 de 1700 m² est mis en place pour permettre une future extension du cimetière.

1.5 Permettre le maintien et le développement des activités économiques

La commune permet le développement des activités artisanales, commerciales de services et de bureau au sein du tissu urbain existant (zones UA, UB et UH) si elles présentent de faibles nuisances pour les habitations.

La commune permet le développement de tout type d'activités au sein de la zone d'activités UY existante à Brunel et autour de la station d'épuration.



1.6 Assurer la pérennité des activités agricoles

Le PADD rappelle la volonté de la commune de permettre le maintien et le développement de l'activité agricole, activité qui est dominante sur son territoire, qui modèle son paysage et lui confère son caractère rural.

En ce qui concerne les activités agricoles, la commune n'accueille plus de siège agricole principal en 2017, mais juste un bâtiment d'un corps de ferme situé sur la commune voisine de Boissets au Nord du territoire.

Afin de les protéger de l'urbanisation, de maintenir leur activité et de permettre leur développement, les corps de ferme ainsi que les espaces réservés à l'agriculture ont été classés en zone agricole A. Les secteurs constructibles ont été délimités de manière à ne pas enclaver les corps de ferme.

L'objectif de la zone A est d'assurer les conditions de pérennité et de développement des activités agricoles. Le nouveau zonage A est ainsi exclusivement orienté vers l'activité agricole (construction de bâtiments d'activités agricoles et logement de fonction). Des habitations de tiers sont localisées au sein de la zone agricole. Les maisons d'habitation pourront être étendues.

La commune a souhaité définir un espace agricole protégé « Ap » sur une partie Nord du territoire. Ce secteur correspond à la partie haute de la commune et est situé à proximité de plusieurs bois constituant un élément marquant des continuités écologiques et du paysage. Au sein de ce secteur, l'activité agricole

pourra se développer mais sans construction de nouveau bâtiment afin de préserver les paysages et les vues lointaines vers le Sud.

Le secteur Ap autorise toutefois les abris pour animaux d'une emprise au sol $\leq 50 \text{ m}^2$ par unité dans la limite de 1 par terrain d'assiette. Pour les terrains d'assiette supérieur à 1 hectare, il est autorisé 1 unité / hectare.

Les bâtiments agricoles sont soumis au respect de plusieurs législations et réglementations au-delà du Code de l'Urbanisme : le Code Rural, le règlement sanitaire départemental, le Code de l'environnement avec les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

De plus, l'article L151-12 du code de l'urbanisme précise que :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

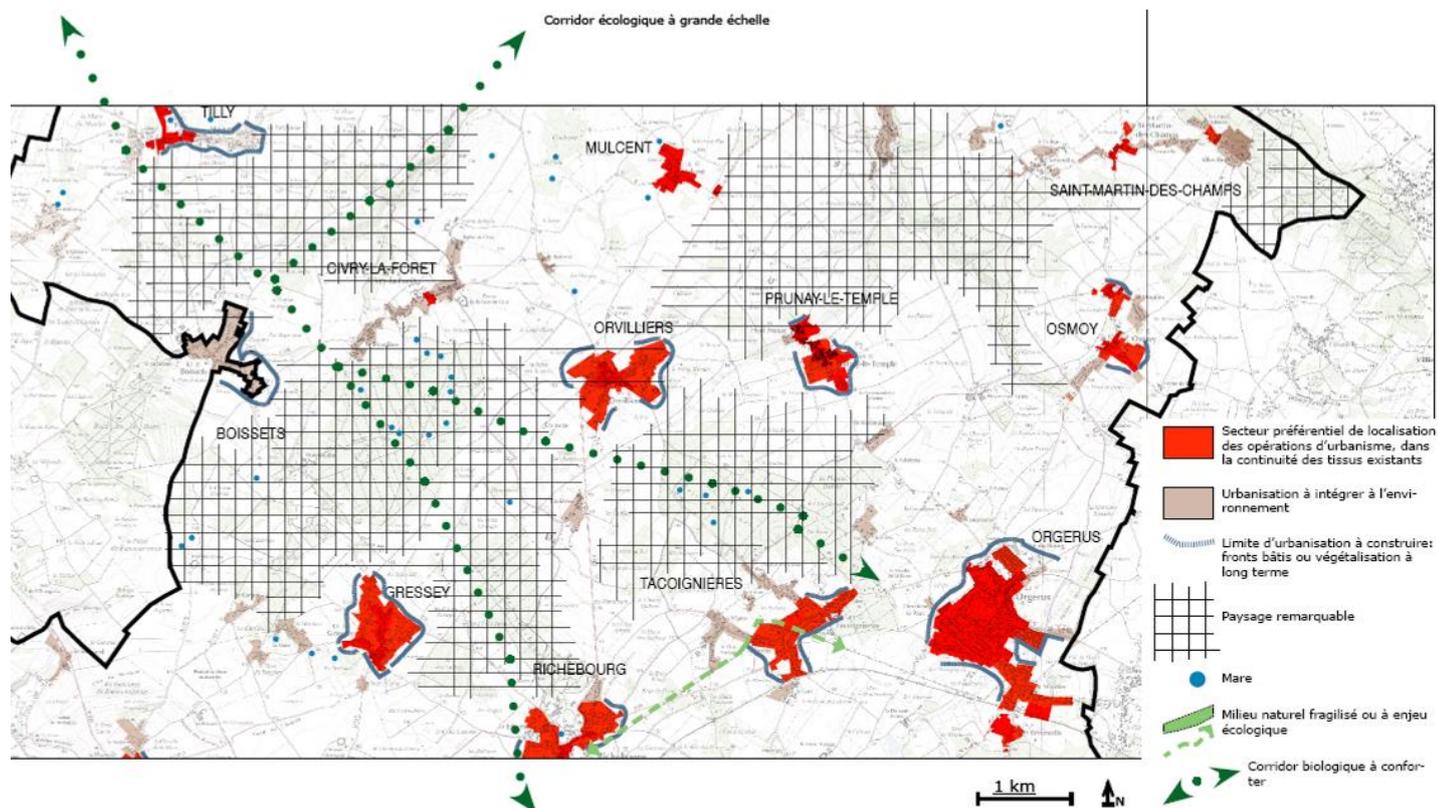
Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Ainsi, en zone agricole, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et pour permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, sont autorisées :

- ☒ Les extensions des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à usage d'habitation à condition que la surface d'emprise au sol créée par l'extension ou les extensions successives soit limitée à 40 m^2 à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
- ☒ Les annexes des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à usage d'habitation à condition de s'implanter entièrement à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs de bâtiment principal et que l'emprise au sol créée soit limitée à 30 m^2 à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme

1.7 La préservation des paysages naturels remarquables

Sur le plan ci-dessous, la charte paysagère de la CdC du Pays Houdanais identifie tout le territoire situé au Nord et à l'Est du bourg de Gressey comme à fort enjeu paysager et écologique : « paysage remarquable avec corridor biologique à conforter ».



Le PLU de Gressey a donc pris en compte cette charte et cet enjeu paysager et écologique. Ainsi, ce secteur à fort enjeu a fait l'objet d'un traitement particulier. Une partie de ce grand secteur de la charte paysagère a été classé en secteur de protection Ap au règlement. Il s'agit du secteur compris entre le bourg et les franges des bois et bosquets situés au Nord. Il a été classé en secteur agricole de protection des paysages. Dans ce secteur, aucune nouvelle construction agricole n'est autorisée hormis les annexes de 50 m² maximum d'emprise au sol.

Les constructions seront autorisées au Nord et Est de ces bois et resteront alors non visibles depuis le bourg et les voies situées au Nord du bourg. Le paysage et les continuités écologique en pas japonais formées par ces bois s'en trouveront ainsi préservées.

Ce secteur Ap présente les caractéristiques suivantes :

Dans le porter à connaissance de l'Etat de décembre 2014, le secteur Ap fait l'objet de points de vigilance pour l'activité agricole :

« La commune de Gressey est située sur le territoire agro-environnemental de la chouette chevêche d'Athéna. Ce territoire comprenant 42 communes de l'Ouest yvelinois, est porté par le centre ornithologique d'Ile de France (CORIF) dans le cadre de projet agro environnemental climatique (PAEC) de la programmation FEADER 2015-2020. Les mesures proposées aux exploitants agricoles visent à préserver un mode d'exploitation favorable à la biodiversité. Les soutiens financiers prévus permettent de développer et améliorer le maillage de zones de régulations écologiques et les infrastructures agro-écologiques (haie, bosquets, arbres isolés, vergers, mares, mouillères et fossés, ripisylves, ...), de maintenir voire développer les prairies et d'améliorer leur potentiel écologique par une gestion extensive, notamment dans les fonds de vallées. »

Dans la charte paysagère de la Communauté de Communes du Pays Houdanais, le secteur Ap est considéré comme un secteur à fort enjeu paysager et écologique : « paysage remarquable avec corridor biologique à conforter ».

Les paysages de ce secteur sont remarquables. Formés d'une plaine agricole ponctuée de bosquets et bois, il comprennent une continuité écologique en pas japonais qu'il convient de préserver.

Ces secteurs contiennent des points de vue remarquables sur tout le pays Houdanais au Sud, et plus particulièrement depuis la cote 157 d'où on peut apercevoir les flèches de la cathédrale de Chartres située à 44 km plus au Sud.

Une vue paysagère au Nord du bourg depuis la côte 157 en direction du Pays Houdanais a été préservée de l'urbanisation par le classement en cône de vue à protéger au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les jardins de l'église et du presbytère de l'église (site classé et inscrit) ont également été classés au même titre.

Les paysages remarquables du Nord du bourg présentant un enjeu paysager et environnemental (plaine agricole ponctuée de bois et bosquets, à fort valeur environnementale) ont été classés en secteur agricole Ap inconstructible afin d'être préservés de toute nouvelle urbanisation.

1.8 La préservation du patrimoine bâti

1.8.1 Les dispositions pour valoriser le patrimoine existant

Le PADD affiche fortement la volonté de protéger et de valoriser le patrimoine bâti communal. Ainsi, tout le secteur du centre ancien et historique de la commune a été classé en zone UA.

La zone UA est classée en intégralité au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme comme secteur à protéger et à mettre en valeur. Ainsi, les futures constructions, ainsi que leurs évolutions, devront être réalisées en harmonie avec l'architecture existante. Les conditions d'urbanisation sont réglementées concernant les futures implantations des constructions afin de conserver une harmonie dans l'urbanisation traditionnelle de ce secteur (implantation par rapport à la voie, aux limites séparatives, ...).



Exemple de bâti et de murs en zone UA





Les évolutions du bâti seront ainsi soumises à autorisation d'urbanisme.

Sur l'ensemble de la zone au titre de l'article L151-19 :

- Est interdite la démolition des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et en bon état de conservation ou de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté aux travaux de réhabilitation des constructions existantes. Les travaux ne doivent pas dénaturer les bâtiments :
- La volumétrie générale ne doit pas être altérée
- Les trames et la symétrie générale doivent être respectées
- Les travaux ne doivent pas effacer la typologie originelle du bâtiment (grange, étable, maison de ferme, maison de maître, etc)
- Les maçonneries en bon état de conservation ne peuvent être enduites

2 La délimitation des zones et les règles applicables

2.1 La délimitation des zones

Les zones Urbaines

Il a été défini 4 zones urbaines (3 d'habitat, 1 d'activités).

La zone UA : zone urbaine dense et ancienne du centre-bourg

La zone UB : zone urbaine du bourg périphérique à dominante résidentielle

La zone UH : zone d'habitat peu dense de hameaux

La zone UY : Zone urbaine à dominante d'activités économiques

Les zones A Urbaniser

Aucune zone à urbaniser n'a été délimité au plan de zonage. Les capacités d'urbanisation se situent au sein du tissu urbain existant et sont suffisante afin d'éviter d'ouvrir à l'urbanisation

Les zones Agricoles

La zone agricole constitue un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées. Elle comprend des espaces dédiées aux activités agricoles.

Un secteur Ap est créé au sein duquel les constructions agricoles ne sont pas autorisées afin de protéger le paysage du Nord de la commune de Gressey (Point haut et proximité des espaces boisés).

Des zones Naturelles et forestières

La Zone N correspond au secteur de protection des sites et paysages, que ce soit sous forme d'espaces naturels ou de forêts. C'est une zone à protéger en raison de la qualité de son site, des paysages et de son impact majeur sur le paysage.

Ces zones et secteurs sont délimités sur les documents graphiques conformément à la légende.

2.2 Les règles applicables : les OAP, le règlement écrit

Les OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sont obligatoires lorsqu'il existe des zones à urbaniser.

Le PLU ne comportant aucune zone à urbaniser, aucune OAP n'a été définie au PLU.

Le règlement écrit

Le règlement écrit se structure de la façon suivante. Chaque zone possède un règlement distinct organisé en 3 sections.

- **Section I Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**
 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations
 - Mixité fonctionnelle et sociale
- **Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
 - Volumétrie et implantation des constructions
 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions
- Stationnement
- **Section 3 Équipement et réseaux**
 - Desserte par les voies publiques ou privées
 - Desserte par les réseaux

Dans une même zone, les règles peuvent être différentes, selon les destinations et sous destinations autorisés.

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...);
- des équipements existants ;
- des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité.

Afin de mieux expliquer la structure du règlement et d'appréhender les objectifs attendus en terme de typologie et de forme urbaine, les articles ont été regroupés en cinq thématiques distinctes :

- ✓ La destination générale des sols ;
- ✓ Les conditions de desserte des terrains par les équipements ;
- ✓ Les règles morphologiques ;
- ✓ Les règles qualitatives ;
- ✓ Les règles de stationnement

La commune n'a pas renseigné les articles relatifs aux mixités fonctionnelle et sociale du fait des possibilités offertes par le zonage.

Pour les règles de performance énergétique, le règlement permet des améliorations du bâti aux travers des autres règles c'est pourquoi la commune n'a pas défini de règle spécifique.

2.2.1 La destination générale des sols (destination et sous destinations)

L'article 1 précise les types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites

Pour assurer le bon fonctionnement de l'agglomération, organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

L'article 2 soumet les types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières :

- Nuisances ;
- Préservation du patrimoine ;
- Urbanistiques.

Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1, ni à l'article 2, elle est admise dans la zone concernée.

1) Répondre aux objectifs de diversité des fonctions urbaines

En zone urbaine, le contenu des articles 1 et 2 du règlement du PLU permet de répondre en priorité aux objectifs du PADD de conserver une diversité des fonctions urbaines dans les quartiers.

Les zones urbaines accueillent aujourd'hui plusieurs types d'activités et de l'habitat. Le projet de PLU souhaite conserver cette mixité fonctionnelle en s'assurant toutefois de limiter les nuisances pour l'habitat existant.

Dans les zones à dominante d'habitat, les nouvelles installations non compatibles (industrie) avec la vie urbaine et l'habitat sont interdites. Cela afin de garantir le cadre de vie et la mise en valeur du patrimoine.

Sont aussi interdit :

- ✓ Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.
- ✓ Les terrains de caravanes.
- ✓ Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- ✓ Les dépôts de véhicules.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol.
- ✓ Les carrières
- ✓ La démolition totale ou partielle des constructions en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

2) Préserver la trame des espaces naturels et agricoles

Le règlement des zones A et N a pour objectif de limiter fortement la constructibilité afin de préserver et gérer les ressources naturelles conformément aux orientations du PADD.

Les installations ou constructions liées soit à l'activité agricole, soit aux équipements publics sont admises en zone A.

Dans le secteur Ap, les constructions nécessaires à l'activités agricole ne sont pas autorisées afin de préserver le paysage local, et afin de ne pas couper la continuité écologique trame verte composée de bois implantés en pas japonais.

Par ailleurs, au sein de la zone agricole, la commune a souhaité imposer un recul des nouvelles installations par rapport aux zones urbaines, formulé comme suit :

Les constructions et installations agricoles, soumises ou non au régime des ICPE, sont autorisées à condition de respecter un recul de 50 mètres par rapport aux limites des zones urbaines du Plan Local

d'Urbanisme. Cette distance est portée à 75 m minimum lorsque ce bâtiment agricole est lié à une exploitation pratiquant de l'élevage.

Le recul est plus important que celui imposé par le code l'environnement concernant les ICPE, Il faut rappeler que, d'une part, la distance minimum de recul des ICPE par rapport aux habitations est une disposition environnementale et non une disposition d'urbanisme qui pourrait être valablement opposée aux documents d'urbanisme tels que le PLU. Elle ne concerne d'ailleurs que la délivrance des autorisations ICPE, non des permis de construire et ne prend donc pas en compte les mêmes impératifs ni les circonstances locales, ce que le permet le règlement de PLU.

Et selon les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme, issues du décret n°2015-1783 précité, il est également prévu qu'un PLU peut limiter le droit à construire de certaines constructions si celles-ci relèvent d'une des catégories légales ou même les interdire pour des motifs de sécurité.

Ainsi, en vertu des nouveaux articles R.151-30 et R.151-33 du code de l'urbanisme :

« Pour des raisons de sécurité ou salubrité [...], le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;

2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations »

Et

« Le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières :

1° Les types d'activités qu'il définit ;

2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations »

Etant rappelé ici que les Installations agricoles relevant du régime des ICPE relèvent de la catégorie de destination activités agricoles et forestières, et qu'il est donc possible d'édicter des règles particulières les concernant. Les règles instaurées dans le PLU n'interdisent pas l'installation d'installations agricoles soumises au régime ICPE sur tout le territoire de la commune.

Les circonstances locales permettant d'édicter ces reculs de 50 et 75 m sont les suivantes :

- Sur la partie du territoire située au Nord du bourg :

Dans le porter à connaissance de l'Etat de décembre 2014, le secteur Nord du territoire fait l'objet de points de vigilance pour l'activité agricole :

« La commune de Gressey est située sur le territoire agro-environnemental de la chouette chevêche d'Athéna. Ce territoire comprenant 42 communes de l'Ouest yvelinois, est porté par le centre ornithologique d'Ile de France (CORIF) dans le cadre de projet agro environnemental climatique (PAEC) de la programmation FEADER 2015-2020. Les mesures proposées aux exploitants agricoles visent à préserver un mode d'exploitation favorable à la biodiversité. Les soutiens financiers prévus permettent de développer et améliorer le maillage de zones de régulations écologiques et les infrastructures agro-écologiques (haie, bosquets, arbres isolés, vergers, mares, mouillères et fossés, ripisylves, ...), de maintenir voire développer les prairies et d'améliorer leur potentiel écologique par une gestion extensive, notamment dans les fonds de vallées. »

Dans la charte paysagère de la Communauté de Communes du Pays Houdanais, le secteur Nord du territoire est considéré comme un secteur à fort enjeu paysager et écologique : « paysage remarquable avec corridor biologique à conforter ».

Les paysages de ce secteur sont remarquables. Formés d'une plaine agricole ponctuée de bosquets et bois, il comprennent une continuité écologique en pas japonais qu'il convient de préserver.

Ce secteur contient des points de vue remarquables sur tout le pays Houdanais au Sud, et plus particulièrement depuis la cote 157 d'où on peut apercevoir les flèches de la cathédrale de Chartres située à 44 km plus au Sud.

Une vue paysagère au Nord du bourg depuis la côte 157 en direction du Pays Houdanais a été préservée de l'urbanisation par le classement en cône de vue à protéger au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les paysages remarquables du Nord du bourg présentant un enjeu paysager et environnemental (plaine agricole ponctuée de bois et bosquets, à fort valeur environnementale) ont été classés en partie en secteur agricole Ap inconstructible afin d'être préservés de toute nouvelle urbanisation.

- Sur la partie du territoire situé au Sud du bourg :

Présence de zone humide située en limite de la zone urbaine existante, d'une ZNIEFF de type 2 venant en contact de la zone urbaine existante, depuis la zone urbaine, vue paysagère ouverte sur le bois des Sablons.

En zone N, les sièges d'exploitation agricole sont interdits compte-tenu de la préservation du patrimoine et paysage naturel.

Dans les zones agricoles, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.2.2 Les conditions de desserte des terrains par les équipements

1) Le maillage de voiries

Les articles 15 et 16 fixent les conditions de desserte et d'accès des terrains par les voies publiques ou privées.

L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en termes de capacité et participant à un maillage de voie assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers.

Le PLU instaure, pour les prescriptions relatives à la création des voies nouvelles ou pour l'aménagement de voies existantes, les règles de partage de l'espace pour chacun des modes de déplacement (vélos, piétons, voitures).

Le choix du PLU est de ne pas retenir de normes trop rigides relatives à la dimension des voies. En effet, la voirie doit être adaptée, dans ses formes et caractéristiques, aux usages qu'elle supporte.

Ainsi, les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

Imposer des normes trop rigides peut avoir pour conséquence de freiner la recherche de nouvelles formes urbaines.

2) Assurer la desserte en réseaux

Les articles 17, 18 et 19 fixent les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Le réseau d'eau potable

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable

L'assainissement des eaux usées

En centre-bourg :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans les hameaux

Les hameaux ne sont pas desservis par le réseau collectif des eaux usées.

Dans ces secteurs, à défaut de réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

L'assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'électricité, le téléphone et la télédistribution

Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent de préférence être enterrés.

2.2.3 Les règles morphologiques

Les règles d'implantation

L'article 5 définit les règles d'implantation des constructions sur la parcelle.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

En zone UA, UB et UH, les constructions principales (hors annexes) doivent être implantées dans une bande d'implantation obligatoire de 35m comptée à partir de l'alignement de la voie publique d'accès.

A l'intérieur de cette bande

Les constructions doivent être édifiées de préférence à l'alignement des voies publiques en zone UA, à 5 m minimum en zone UB et 6 m minimum en zone UH. En zone UA, si elles ne sont pas à l'alignement, un mur de clôture sera édifié à l'alignement pour restituer la continuité bâtie.

Les aménagements ou les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans le prolongement des bâtiments existants.

Au-delà de la bande de 35 m définie ci-dessus ne sont admises que :

L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes.

Les constructions annexes qui ne devront pas dépasser une hauteur totale de 4,50m.

L'objectif de la mise en place de cette règle est de préserver les fonds de jardin.

En zone UY, et N, les constructions doivent être implantées en observant un recul d'au moins 10 mètres par rapport aux voies départementales et de 3 mètres par rapport aux autres voies afin de garantir l'insertion paysagère des constructions à venir et de préserver le caractère rural de cette zone.

Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Dans l'ensemble de la zone A, il a été instauré un recul d'au moins 50 mètres par rapport aux voies départementales et de 10 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques. Ce recul a été instauré afin de limiter l'impact paysager des constructions agricoles qui dans la plupart des cas sont des bâtiments d'un gabarit important. Ainsi le recul par rapport aux départementales permet de préserver les vues sur le plateau depuis l'ensemble de la commune est plus particulièrement depuis la D115.

Pour les bâtiments agricoles situés en bordure d'une zone d'habitat existant (UB, UH), un retrait d'au minimum 50 mètres doit être respecté entre ladite construction agricole et la limite de la zone urbanisée. Cette distance est portée à 75 m minimum lorsque ce bâtiment agricole est lié à une exploitation pratiquant de l'élevage.

Les circonstances locales permettant d'édicter ces reculs de 50 et 75 m sont les suivantes :

- Sur la partie du territoire située au Nord du bourg :

Dans le porter à connaissance de l'Etat de décembre 2014, le secteur Nord du territoire fait l'objet de points de vigilance pour l'activité agricole :

« La commune de Gressey est située sur le territoire agro-environnemental de la chouette chevêche d'Athéna. Ce territoire comprenant 42 communes de l'Ouest yvelinois, est porté par le centre ornithologique d'Île de France (CORIF) dans le cadre de projet agro environnemental climatique (PAEC) de la programmation FEADER 2015-2020. Les mesures proposées aux exploitants agricoles visent à préserver un mode d'exploitation favorable à la biodiversité. Les soutiens financiers prévus permettent de développer et améliorer le maillage de zones de régulations écologiques et les infrastructures agro-écologiques (haie, bosquets, arbres isolés, vergers, mares, mouillères et fossés, ripisylves, ...), de maintenir voire développer les prairies et d'améliorer leur potentiel écologique par une gestion extensive, notamment dans les fonds de vallées. »

Dans la charte paysagère de la Communauté de Communes du Pays Houdanais, le secteur Nord du territoire est considéré comme un secteur à fort enjeu paysager et écologique : « paysage remarquable avec corridor biologique à conforter ».

Les paysages de ce secteur sont remarquables. Formés d'une plaine agricole ponctuée de bosquets et bois, il comprennent une continuité écologique en pas japonais qu'il convient de préserver.

Ce secteur contient des points de vue remarquables sur tout le pays Houdanais au Sud, et plus particulièrement depuis la cote 157 d'où on peut apercevoir les flèches de la cathédrale de Chartres située à 44 km plus au Sud.

Une vue paysagère au Nord du bourg depuis la côte 157 en direction du Pays Houdanais a été préservée de l'urbanisation par le classement en cône de vue à protéger au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les paysages remarquables du Nord du bourg présentant un enjeu paysager et environnemental (plaine agricole ponctuée de bois et bosquets, à fort valeur environnementale) ont été classés en partie en secteur agricole Ap inconstructible afin d'être préservés de toute nouvelle urbanisation.

- Sur la partie du territoire situé au Sud du bourg :

Présence de zone humide située en limite de la zone urbaine existante, d'une ZNIEFF de type 2 venant en contact de la zone urbaine existante, depuis la zone urbaine, vue paysagère ouverte sur le bois des Sablons.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone UA, les constructions peuvent être édifiées d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximale de 15 mètres.

Cette règle n'est pas imposée :

- a) lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état, qui ne serait pas contigu à la limite séparative.
- b) lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 15 m de front sur rue, la mitoyenneté pouvant n'être réalisée que sur une limite séparative,
- c) lorsqu'un mur d'une hauteur de 2 m sera édifié à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.
- d) Dans le cas où la construction ne joint pas la limite séparative, elle sera édifiée à une distance minimum de 4 m par rapport à la limite séparative, cette distance est ramenée à 2,50 m pour les parties de construction ne comportant pas de baies de pièces principales.

Au-delà de la profondeur de 15 m à partir de l'alignement (ou du retrait sur alignement ou de la limite qui s'y substitue), des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives, si leur hauteur n'excède pas 4,50 m à l'adossement. Au-dessus de 4,50 m de hauteur, les constructions doivent être distantes de la limite séparative de 4 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales (cuisine, chambre, séjour...).

Cette distance est ramenée à 2,50 m minimum, pour les parties de construction ne comportant pas des baies de pièces habitables.

En zone UB et UH, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 6,00 m.

Pour les parties de construction ne comportant pas de baies de pièces habitables (pièces principales, cuisine, chambre...), la largeur de la marge d'isolement le long des limites séparatives sera au moins égale à 2,50 m.

Cette règle ne s'applique pas pour les projets d'aménagement, (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes, ni pour les annexes (abris de jardin, garage, bûchers...) qui pourront s'implanter le long des limites séparatives lorsqu'elles auront une hauteur maximum à l'adossement de 4,50 m à l'égout du toit.

En zone UY, et N, les constructions doivent observer un recul minimum de 5 mètres.

De la même façon que pour le recul par rapport aux voies et emprises publiques, un recul d'une fois et demi la hauteur des constructions agricoles en zone A a été instaurée afin de limiter les impacts des nouvelles constructions sur le voisinage. Ainsi le recul proportionné à la hauteur permet une meilleure insertion paysagère et permet également de limiter les conflits d'usages et d'usagers.

Dans toutes les zones, dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Cet alinéa est destiné à ne pas générer de contraintes lors de l'évolution de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, régulièrement édifiées mais ne répondant pas aux règles du nouveau document d'urbanisme.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Pour les zones UA, UB et UH, la distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété, doit être égale à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes (abris de jardin, garages, bûchers ...), ni pour les projets d'aménagement, (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

Les règles de constructibilité

Les articles 6 et 7 définissent l'emprise au sol et la hauteur maximale de la construction. C'est à partir du cumul de ces deux règles qu'est défini le volume enveloppe à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire. Cette disposition a pour objectif de traduire la forme urbaine souhaitée plutôt que de définir la constructibilité à partir d'un Coefficient d'Occupation des Sols (COS), dont la finalité répond seulement à une comptabilisation de m² de plancher, sans autre détermination.

Le principe général

L'emprise au sol et la hauteur de la construction, sont déclinées ou modulées en fonction de zones ou de secteurs afin de répondre au mieux à l'occupation de la parcelle.

Dans l'ensemble des zones, l'emprise au sol est calculée par rapport à la superficie totale de la parcelle afin de gérer au mieux le rapport entre espace construit et non-construit.

Enfin, afin de répondre aux besoins, des emprises au sol et des hauteurs spécifiques sont autorisées pour les installations et équipements d'intérêt collectif qui répondent à des usages et des gabarits particuliers.

L'emprise au sol des constructions

La définition d'une emprise au sol assez relative au sein de la zone urbaine - zone d'habitat à conforter – est privilégiée dans l'optique d'une intégration paysagère de qualité et dans le respect du cadre rural actuel.

En zone UA, l'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain. Pour les parcelles existantes de moins de 400 m², il n'y a pas de prescriptions afin de permettre les évolutions du bâti.

En zone UB, l'enveloppe des projections au sol des différents niveaux des bâtiments principaux, hors annexe, ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain. L'emprise au sol des bâtiments annexes ne doit pas excéder 8 % de la superficie du terrain. Pour les parcelles existantes de moins de 400 m², il n'y a pas de prescriptions afin de permettre les évolutions du bâti.

En zone UH, l'enveloppe des projections au sol des différents niveaux des bâtiments principaux, hors annexe, ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain. L'emprise au sol des bâtiments annexes ne doit pas excéder 5 % de la superficie du terrain. Pour les parcelles existantes de moins de 400 m², il n'y a pas de prescriptions afin de permettre les évolutions du bâti.

Ces règles d'emprise ont été définies afin de :

- ✓ Permettre l'amélioration du confort des habitations existantes et futures.

- ✓ Permettre la mise en valeur des bâtiments réhabilités en habitations ou des habitations nouvelles et préserver ainsi l'intérêt paysager de la zone.
- ✓ Pallier aux contraintes techniques d'assainissement des eaux usées pour les secteurs en assainissement individuel et gérer convenablement les eaux pluviales à la parcelle.

En zone UY et A, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain. Toutefois pour les constructions à usage d'habitations en zone l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% afin de préserver la zone agricole du processus de mitage.

La hauteur maximale des constructions

En zone UA, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables.

La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser 4,50 mètres.

En zones UB et UH, la hauteur maximale des constructions à vocations d'habitations ne doit pas excéder rez-de-chaussée plus comble aménageable.

La hauteur a été fixée de sorte que chaque construction puisse s'insérer aisément dans le tissu bâti existant et ce, sans se démarquer.

Dans le cas d'une transformation ou d'une extension, le faitage peut prolonger le faitage de la construction existante. Cet alinéa est destiné à ne pas générer de contraintes lors de l'évolution de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, régulièrement édifiées mais ne répondant pas aux règles du nouveau document d'urbanisme.

La hauteur maximum autorisée est de 10m en zone A et de 12m en zone UY. Pour les constructions à usage d'habitations en zone Agricole la hauteur des bâtiments est limitée à 7 mètres afin de limiter les impacts paysagers des nouvelles constructions.

2.2.4 Les règles qualitatives

Adapter les prescriptions aux secteurs

L'article 8 réglemente l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel et des éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications.

Il peut aussi donner des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une l'insertion paysagère réussie de et ce, sur l'ensemble du territoire. La commune souhaite également privilégier l'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol afin de s'adapter au paysage général de la commune.

La commune souhaite préserver les éléments caractéristiques de son patrimoine bâti. Ainsi, en cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

L'aspect des constructions devra respecter l'unité architecturale des zones existantes et garantir l'insertion paysagère des constructions à venir. Toutefois la commune ne souhaite pas exclure les constructions à vocation d'habitat ayant la forme d'une architecture contemporaine de qualité.

Les règles d'implantation des **clôtures** sont destinées à conserver un paysage ouvert avec une valorisation des perspectives existantes ou futures.

Les **toitures** des constructions futures doivent garantir l'insertion paysagère.

Seules les constructions ayant la forme d'une architecture contemporaine de qualité ou d'une architecture liée à une démarche HQE correctement intégrées dans le site pourront y déroger

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures sont autorisés afin de répondre aux objectifs du Grenelle.

Protéger le patrimoine

La zone UA, en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme a été identifiée au plan graphique. Dans cette zone, l'implantation et l'aspect des constructions doivent respecter le paysage spécifique dans lequel il s'insère.

Ainsi, dans la zone UA :

- Est interdite la démolition des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et en bon état de conservation ou de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté aux travaux de réhabilitation des constructions existantes. Les travaux ne doivent pas dénaturer les bâtiments :
- La volumétrie générale ne doit pas être altérée
- Les trames et la symétrie générale doivent être respectées
- Les travaux ne doivent pas effacer la typologie originelle du bâtiment (grange, étable, maison de ferme, maison de maître, etc)
- Les maçonneries en bon état de conservation ne peuvent être enduites

Traiter les espaces libres

Les articles 11, 12 et 13 définissent les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation des zones économiques.

Du fait que les marges de recul participent directement au paysage des voies ou des espaces publics, il convient de les végétaliser. Selon les zones, les dispositions de traitement paysager sont adaptées, privilégiant la plantation d'arbres.

Les coupes et les abattages d'arbres peuvent être réalisés dans la mesure où les sujets concernés sont remplacés immédiatement par des arbres d'essence comparable.

Le règlement prévoit des mares à protéger au titre du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En cas de travaux entraînant la destruction de ces espaces, leur réaménagement dans l'esprit de l'aménagement d'origine est obligatoire.

Les règles de stationnement (article 14)

Les normes de stationnement retenues dans l'article 14 des différents types de zonage ont été établies dans l'objectif d'une mobilité maîtrisée, en s'efforçant de répondre aux besoins générés par les futures constructions.

Le règlement du PLU intègre une règle générale qui puisse s'adapter à chacun des projets à venir et ce, quelle que soit la vocation de la construction à venir.

3 Réponses aux contraintes supra-communales

3.1 L'article L101-2

L'article L 101-2 du code de l'urbanisme précise que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

- ❖ L'équilibre entre :
 - Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
 - Les besoins en matière de mobilité ;
- ❖ La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- ❖ La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- ❖ La sécurité et la salubrité publiques ;
- ❖ La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- ❖ La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- ❖ La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

La commune a eu à cœur de respecter les équilibres en présence sur le territoire. Ainsi, une partie très importante de la superficie communale totale est zonée agricole ou naturelle. Le zonage est conçu pour assurer une protection forte des espaces naturels, mais aussi des espaces agricoles.

Par ailleurs, les corridors entre les pôles de biodiversité sont préservés à travers, à la fois un zonage naturel ou agricole et, à la fois l'identification et la protection des espaces boisés.

Pour le développement communal, le projet tient compte des potentialités en renouvellement urbain et en dents creuses.

Tant sur le plan économique, par la promotion et la préservation des activités existantes, et que sur le plan environnemental, par la réduction sensible des zones d'urbanisation future, le projet de

développement de la ville s'inscrit pleinement dans une démarche de développement durable respectant les principes de l'article L 101-2 du Code de l'urbanisme.

3.2 Les autres normes

3.2.1 La Loi sur l'eau

La loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » vise à la recherche de solutions satisfaisantes aux problèmes de la pollution des eaux : ressources et qualité de l'eau, devenir des milieux aquatiques, assainissement autonome ou collectif, eaux usées et eaux pluviales...

Il est utile de mentionner que le projet de PLU prend en compte les dispositions édictées par la loi sur l'eau :

- La délimitation des zones urbanisables a été décidée en fonction de la capacité d'accueil de la commune (présence de réseaux).
- Prise en compte de la problématique de la gestion du pluvial dans le règlement
- Assainissement collectif pour les zones urbaines du centre-bourg

Il est également utile de mentionner que :

- La capacité actuelle et future de traitement de la station d'épuration est en cohérence avec l'augmentation prévisible de la population.
- La délimitation des zones urbanisables a été décidée notamment en fonction de la présence de réseaux d'assainissement collectif des eaux usées existants ou en projet en centre-bourg, les hameaux restant en assainissement autonome.

3.2.2 La Loi Paysage

La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 pour la protection et la mise en valeur des paysages a pour objectif une meilleure prise en compte des sites et éléments de paysage, qu'ils soient naturels ou urbains, selon leur intérêt esthétique, historique ou écologique. L'enjeu d'une approche globale et cohérente du paysage est d'obtenir un résultat harmonieux dans son ensemble, ce qui influe sur l'attractivité d'un lieu. La révision du PLU est donc l'occasion d'étudier les mesures visant à assurer la protection et la mise en valeur des sites d'intérêt paysager, culturel et architectural.

De nombreux éléments concernant les sites d'intérêt culturel, paysager et architectural ont été intégrés à la démarche d'élaboration du PLU. Le PLU est l'instrument privilégié de la prise en compte de ces éléments. Il permet d'identifier les différents types de paysages (voir diagnostic) de la commune et, par un règlement adapté spécifiquement à certains secteurs, de contribuer au développement d'une urbanisation intégrée à l'environnement où elle est insérée.

Le PADD du PLU insiste sur la nécessaire valorisation de l'image du bourg par une bonne insertion paysagère des futures constructions.

Par ailleurs, les boisements les plus significatifs font l'objet d'une identification en Espaces Boisés Classés. Le maintien de la plupart des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme permet de protéger ces massifs boisés d'intérêt.

Une vue paysagère au Nord du bourg depuis la côte 157 en direction du Pays Houdanais a été préservée de l'urbanisation par le classement en cône de vue à protéger au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme. Une autre vue paysagère remarquable a fait l'objet du même dispositif sur la partie Sud du village. Cette prescription englobe une partie du site inscrit dénommée « **site de l'Église de Gressey** ».

Les paysages remarquables du Nord du bourg présentant un enjeu paysager et environnemental (plaine agricole ponctuée de bois et bosquets, à fort valeur environnementale) ont été classés en partie en secteur agricole Ap inconstructible afin d'être préservés de toute nouvelle urbanisation.

3.2.3 La loi relative à l'élimination des déchets

La loi n°92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement fait que la révision du PLU est l'occasion d'envisager les mesures visant à mettre un terme aux décharges sauvages éventuellement situées sur le territoire communal.

Aucune décharge sauvage n'ayant été relevée sur le territoire communal, cette loi ne pose pas de problème particulier.

3.3 Les documents d'ordre supérieur

3.3.1 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Seine Normandie

Le SDAGE en vigueur, approuvé le 20 novembre 2009, concourt à l'aménagement du territoire et du développement durable du bassin Seine-Normandie par la mise en œuvre d'une gestion globale et équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques.

Le SDAGE Seine-Normandie a été adopté par le comité de bassin le 29 octobre 2009 et approuvé le 20 novembre 2009. Le SDAGE est opérationnel depuis le 1^{er} janvier 2010 pour une période de six ans. Il est en cours de révision pour une application sur la période 2016-2021. Il a été dernièrement arrêté et publié le 20/12/2015.

Ce document de planification fixe les 8 orientations fondamentales – les défis majeurs à relever – en s'appuyant sur les deux leviers que sont l'acquisition et le partage des connaissances et le développement de la gouvernance et de l'analyse économique :

- diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques ;
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
- gérer la rareté de la ressource en eau ;
- limiter et prévenir le risque d'inondation ;

Le SDAGE est accompagné d'un programme de mesures qui décline ces 8 orientations en moyens (réglementaires, techniques, financiers) et en actions permettant d'atteindre les objectifs de bon état des eaux à l'échéance de 2015. Pour les masses d'eau susceptibles de ne pas atteindre le bon état ou le bon potentiel en 2015, des reports d'échéances ou l'établissement d'objectifs moins stricts sont possibles.

Ce document s'efforce de présenter pour chaque masse d'eau les éléments suivants :

- paramètres susceptibles d'empêcher l'atteinte du bon état écologique,
- état chimique des masses d'eaux souterraines sous-jacentes à la masse d'eau superficielle,
- état chimique de la masse d'eau après analyses sur eau et sur sédiments,
- principaux enjeux identifiés sur la masse d'eau et nécessitant des mesures pour permettre à la masse d'eau d'atteindre le bon état en 2015.

Par sa réglementation écrite et graphique, le PLU est compatible avec les orientations générales du SDAGE, à savoir :

- l'amélioration des connaissances, la gestion et protection des milieux aquatiques, **par l'identification, la prise en compte et la préservation des zones humides ;**
- la gestion quantitative et qualitative de la ressource, **par la prise en compte des périmètres de protection des captages d'eau ;**
- la prévention et gestion des risques, des inondations et des étiages **par la bonne prise en compte des risques liés aux ruissellements.**

Le PLU détermine ainsi les conditions permettant d'assurer :

- la prévention et la gestion des risques naturels conformément à l'article L.101-2 alinéa 5 du code de l'urbanisme,
- la prévention des risques inondables, la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides conformément à l'article L.211-1 alinéa 1 du code de l'environnement,
- la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau.

3.3.2 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

« Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) a été mis en place dans le cadre de la démarche concertée du Grenelle de l'Environnement, dont un des objectifs est d'élaborer un nouvel outil d'aménagement du territoire en faveur de la biodiversité : la Trame verte et bleue (TVB).

La TVB constitue ainsi l'un des engagements phares du Grenelle de l'Environnement. Il s'agit d'une démarche visant à maintenir et à reconstituer un réseau sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... c'est-à-dire assurer leur survie, en facilitant leur adaptation au changement climatique.

Le SRCE a été initié par la loi portant Engagement National pour l'Environnement (loi ENE dite Grenelle II) du 21 juillet 2010 en son article 121 (codifié dans les articles L.371-1 et suivants du code de l'environnement). Il constitue la pierre angulaire de la démarche Trame verte et bleue à l'échelle régionale, en articulation avec les autres échelles de mise en oeuvre (locale, inter-régionale, nationale, transfrontalière).

Ainsi, l'État et la Région pilotent ensemble l'élaboration de ce SRCE. »

« Le SRCE est un document à prendre en compte dans les documents d'urbanisme. Il identifie les coeurs de biodiversité et les relie par des corridors écologiques afin de lutter contre la fragmentation des habitats et l'érosion de la biodiversité. Le SRCE de Haute-Normandie est convenu d'être finalisé en 2014 ».

Le SRCE a été approuvé à l'unanimité par délibération du Conseil Régional en séance plénière du 13 octobre 2014 et adopté par arrêté du préfet de Région en date du 18 novembre dernier.

Le PLU de la commune prend en compte le SRCE dans le sens où :

- Il identifie une continuité écologique « trame verte au Nord du territoire » ;
- Le PADD précise bien que la commune souhaite protéger la continuité écologique « trame verte » située au Nord du territoire ;
- Dans le zonage du PLU, la continuité écologique est protégée par un classement en zone Naturelle (pour les espaces boisés) ou agricole (terres à usage agricole), par un classement en Espaces Boisés Classés pour les bois et par une protection paysagère « secteur Ap » qui rend inconstructible une partie Nord du territoire.

3.3.3 Le Schéma Directeur de la Région Ile de France

Le nouveau SDRIF, baptisé "Ile-de-France 2030", a été approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre, publié le 28 décembre 2013 au Journal officiel.

Les collectivités locales disposent de trois ans à compter de la publication du décret au Journal officiel pour mettre leurs documents locaux d'urbanisme en compatibilité avec le SDRIF.

- Les objectifs du SDRIF 2013

- L'enrichissement de l'offre de logements : construction de 70 000 logements par an (1,5 million d'ici 2030, dont 30% de logements sociaux), amélioration du parc existant, création de quartiers prenant en compte le besoin de services de proximité.
- Le développement économique : création de 28 000 emplois par an, à mettre en adéquation avec l'offre de logement
- Le développement des moyens de transport : modernisation du réseau ferré, prolongement de certaines lignes de métro, réalisation du Grand Paris Express, développement des transports collectifs locaux, aménagements de partage de la voirie, développement du réseau de liaisons vertes
- La préservation de l'environnement : maintien de 89% des espaces agricoles, boisés et naturels dans l'espace rural à l'horizon 2030, création de 80 espaces verts d'intérêt régional.

A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % :

- × De la densité humaine (cf. règle 2.1.3)
- × De la densité moyenne des espaces d'habitat (cf. règle 2.2.6).

À l'horizon 2030, hors agglomération centrale, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible pour chaque commune de l'agglomération du pôle de centralité à conforter (cf. règle 2.3.24). En cas de SCoT ou de PLU intercommunal, ces capacités peuvent être mutualisées pour permettre de répondre au mieux aux objectifs intercommunaux.

La compatibilité du projet communal

Pour Gressey, la superficie des espaces urbanisés en 2021 est de 54 Ha. Une augmentation de 5% de cette surface représente 2,70 hectares.

Le projet de PLU prévoit une extension du tissu bâti pour 2,34 ha.

Le projet est alors compatible avec le SDRIF.

Densité humaine

Le projet de la commune est d'accueillir des habitants supplémentaires pour atteindre 600 habitants en 2027 et des emplois. Par ailleurs le projet a pour ambition à minima de maintenir l'activité économique.

L'objectif du PLU est donc d'augmenter la population en augmentant à minima le tissu urbain identifié dans le SDRIF.

Densité moyenne des espaces d'habitat

Le Plan Local d'urbanisme a pour objectif de densifier des espaces déjà identifiés urbanisés dans le SDRIF. L'ambition de la commune d'accueillir 34 à 36 logements, doit permettre de passer d'une densité de 6,6 logements par hectare de surface urbanisée à une densité moyenne de 10 logements par hectare de surface urbanisée, soit une augmentation de la densité de 51%, ce qui est compatible avec le SDRIF.

Ainsi en matière d'espaces agricoles le SDRIF donne la priorité à la limitation de la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels.

Le projet de la commune réduit sa consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels : il s'inscrit donc dans la logique du SDIRE.

3.3.4 Le Schéma Départemental pour un développement équilibré des Yvelines

Le schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines (SDADEY), a été adopté le 12 juillet 2006 par l'Assemblée départementale à l'unanimité.

Il s'articule autour des 4 orientations pour une attractivité renforcée des Yvelines.

Renforcer les territoires de développement d'envergure régionale et conforter les dynamiques locales

- f) Améliorer et compléter les infrastructures nécessaires
- g) Au développement
- h) Valoriser l'environnement pour renforcer l'attractivité du cadre de vie
- i) Polariser l'urbanisation sur un réseau de villes et de bourgs,
- j) Maîtriser l'étalement urbain, stopper le mitage des espaces naturel

Le Conseil Départemental accompagne les collectivités territoriales dans la réalisation de leurs projets, à la mise en œuvre des orientations stratégiques de son schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré. A cette fin, il a mis en place des dispositifs contractuels. Il est par ailleurs impliqué dans la gouvernance des Opérations d'intérêt national ainsi que de l'Etablissement public foncier des Yvelines (EPFY) et le financement de leurs opérations.

La commune du Tertre Saint Denis, fait partie de l'agglomération de Mantes-la-Jolie, dans un territoire qualifié comme ayant « une envergure régionale concerné par une impulsion du développement urbain »

Le PLU de la commune est compatible avec le SDADEY dans le sens où il :

- Améliore et complète les infrastructures nécessaires au développement,
- Valorise l'environnement pour renforcer l'attractivité du cadre de vie
- Polarise l'urbanisation sur le centre-bourg,
- maîtrise l'étalement urbain et stoppe le mitage des espaces naturel

**6EME PARTIE : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR
L'ENVIRONNEMENT ET INDICATEURS DE SUIVI**

1 La prise en compte de l'environnement, sa préservation et sa mise en valeur

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Les secteurs constructibles ont été délimités de façon à prendre en compte les éléments de l'environnement sur l'ensemble du territoire de la commune notamment en ce qui concerne :

- *Les exploitations agricoles et les espaces agricoles ;*
- *les espaces boisés et leurs lisières ;*
- *la ZNIEFF de type 2 ;*
- *les vallons secs ;*
- *la zone humide ;*
- *les zones de retrait gonflement des sols argileux ;*
- *la continuité écologique « trame verte » qui passe sur la partie Nord du territoire et qui se prolonge sur les communes voisines ;*
- *les petits éléments du patrimoine naturel : mares, haies, alignements d'arbres, bosquets, bois ;*
- *les constructions et édifices remarquables par leur architecture avec leur environnement immédiat ;*
- *les vues paysagères et les points de vue remarquables ;*
- *les paysages de manière générale ;*
- *le caractère architectural et historique du vieux centre-bourg ;*
- *les sites archéologiques ;*
- *la station d'épuration ;*
- *Les risques naturels ;*
- *Les risques technologiques ;*
- *Les risques d'insécurité routière et de nuisances sonores dus aux infrastructures terrestres.*
- *Les nuisances dues aux activités ou infrastructures.*

PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Le PLU a été défini de façon à prendre en compte les éléments sensibles ou remarquables de l'environnement sur l'ensemble du territoire de la commune et à établir des dispositions réglementaires afin de préserver, voire protéger, et mettre en valeur certains éléments de l'environnement, notamment en ce qui concerne :

- La préservation et la pérennité des activités agricoles (corps de fermes et espaces agricoles).

La délimitation du secteur constructible évite d'enclaver les corps de ferme existants, évite de consommer trop d'espaces agricoles ou naturels.

- Les espaces boisés : classés en zones naturelles ou agricoles et en Espaces Boisés Classés afin d'assurer leur protection. Pas de zone constructible nouvelle le long de ces espaces de manière à préserver leurs lisières.
- La Z.N.I.E.F.F. de type 2 « PLATEAU DU GRAND MANTOIS ET VALLEE DU SAUSSERON ». Elle a été classée en quasi-totalité en zone naturelle ou en zone agricole afin de la préserver de toute nouvelle forme d'urbanisation.

- Les vallons secs. Ceux-ci drainent les axes de ruissellements des eaux pluviales sur le territoire. Ils ont été classés en quasi-totalité en zone naturelle et, pour le reste, en zone agricole afin de les préserver de toute forme d'urbanisation.
- La zone humide (classe 2) et son enveloppe (classe 3). Elles correspondent aux parties basses du territoire et coïncident avec les vallons secs du Sud du bourg. Elle n'est pas ouverte à l'urbanisation et a été classée en quasi-totalité en zone naturelle et en zone agricole afin de les préserver de toute forme d'urbanisation.
- Les zones de retrait gonflement des sols argileux « aléas forts » et « aléas moyens ». Elles correspondent aux parties basses du territoire et coïncident avec les vallons secs du Sud. Elles ne sont pas ouvertes à l'urbanisation et a été classée en quasi-totalité en zone naturelle et, pour le reste, en zone agricole afin de les préserver de toute forme d'urbanisation.
- La continuité écologique existante sur le territoire communal : la trame verte que constituent les espaces boisés organisés en pas japonais du plateau Nord et Est. Ces éléments ont été classés en zone agricole à protéger Ap afin de la préserver de toute forme d'urbanisation.
- Des éléments remarquables du patrimoine naturel (mares, haies et alignements d'arbres) ont été pris en compte et classés au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme pour être préservés et mis en valeur.
- Les environnements immédiats de certains bâtiments ou sites remarquables (jardins de l'église et du presbytère) ont été classés en zone naturelle avec un classement spécifique au titre du L.151-19 comme paysage à protéger.
- La préservation de vues remarquables sur le paysage ou des monuments et sites remarquables. Une vue paysagère au Nord du bourg depuis la côte 157 en direction du Pays Houdanais a été préservée de l'urbanisation par le classement en cône de vue à protéger au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les jardins de l'église et du presbytère de l'église (site classé et inscrit) ont également été classés au même titre.

Les paysages remarquables du Nord du bourg présentant un enjeu paysager et environnemental (plaine agricole ponctuée de bois et bosquets, à fort valeur environnementale) ont été classés en secteur agricole Ap inconstructible afin d'être préservés de toute nouvelle urbanisation.

Ce secteur Ap présente les caractéristiques suivantes :

Dans le porter à connaissance de l'Etat de décembre 2014, le secteur Ap fait l'objet de points de vigilance pour l'activité agricole :

« La commune de Gressey est située sur le territoire agro-environnemental de la chouette chevêche d'Athéna. Ce territoire comprenant 42 communes de l'Ouest yvelinois, est porté par le centre ornithologique d'Ile de France (CORIF) dans le cadre de projet agro environnemental climatique (PAEC) de la programmation FEADER 2015-2020. Les mesures proposées aux exploitants agricoles visent à préserver un mode d'exploitation favorable à la biodiversité. Les soutiens financiers prévus permettent de développer et améliorer le maillage de zones de régulations écologiques et les infrastructures agro-écologiques (haie, bosquets, arbres isolés, vergers, mares, mouillères et fossés, ripisylves, ...), de maintenir voire développer les prairies et d'améliorer leur potentiel écologique par une gestion extensive, notamment dans les fonds de vallées. »

Dans la charte paysagère de la Communauté de Communes du Pays Houdanais, le secteur Ap est considéré comme un secteur à fort enjeu paysager et écologique : « paysage remarquable avec corridor biologique à conforter ».

Les paysages de ce secteur sont remarquables. Formés d'une plaine agricole ponctuée de bosquets et bois, il comprennent une continuité écologique en pas japonais qu'il convient de préserver.

Ces secteurs contiennent des points de vue remarquables sur tout le pays Houdanais au Sud, et plus particulièrement depuis la cote 157 d'où on peut apercevoir les flèches de la cathédrale de Chartres située à 44 km plus au Sud.

- Les développements urbains se font en priorité à l'intérieur de l'enveloppe bâtie ou en continuité directe de celle-ci, en permettant une densification, en privilégiant les secteurs en assainissement collectifs des eaux usés. Tous ces éléments permettent ainsi de minimiser l'impact sur l'environnement et les paysages.
- L'organisation urbaine et l'aspect extérieur du patrimoine bâti existant. Le PLU fixe des dispositions concernant l'aspect extérieur des futures constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse dans le milieu environnant, notamment dans le cœur ancien qui comprend l'église et le presbytère.
- Le centre historique du bourg a été pris en compte avec ses constructions remarquables au niveau architecturale. Ainsi, l'ensemble de la zone urbaine UA lui correspondant est classée au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les évolutions des constructions devront alors être réalisées en respectant et en harmonie avec l'architecture existante.
- Les sites archéologiques. La plupart se situent en zone naturelle ou agricole.
- Les environnements immédiats de certains équipements sensibles comme la station d'épuration. Si la station d'épuration a été classée en zone UY, l'environnement immédiat a été classé en zone agricole.
- La prise en compte des risques naturels et technologiques : ruissellement des eaux pluviales, retrait gonflement des sols argileux, sols susceptibles d'être pollués, voies de transports de matières dangereuses (routes départementales), sécurité routière.

La délimitation des nouveaux secteurs urbanisables se trouve en-dehors des risques naturels ou technologiques connus sur la commune et, lorsqu'une zone constructible est concernée par un risque naturel, une réglementation spécifique lui est définie pour prévenir et limiter les risques pour les biens et les personnes.

- La commune a délimité son secteur constructible en prenant en compte les distances d'éloignement imposées autour des bâtiments d'élevage.
- La prise en compte des nuisances :

La délimitation des nouveaux secteurs urbanisables a pris en compte les nuisances des activités ou infrastructures existantes sur la commune : nuisances sonores des grandes voies, nuisances potentielles des activités industrielles ou artisanales, nuisances occasionnées par les bâtiments d'élevage.

Ainsi, la délimitation des nouveaux secteurs urbanisables ne se trouve pas dans ces zones de nuisances ou à proximité immédiate. Des secteurs naturels intermédiaires entre les zones d'habitat et ces zones d'activités à nuisances ont été préservées.

- Les secteurs de la commune qui présentent quelques constructions dans des environnements naturels ou agricoles (situés à l'Ouest et au Sud du territoire) ont été pris en compte. Ils ont été classés en zone urbaine mais n'ont pas subi d'extension de leur zone constructible afin de limiter l'impact sur les paysages et l'environnement.

- Le développement durable. Le règlement du PLU autorise les énergies renouvelables et l'utilisation des matériaux recyclables. Le PLU fait la promotion du développement des modes de déplacements doux au sein de son PADD.

Les limites des zones constructibles ont été déterminées au regard des secteurs urbains, accès et réseaux existants mais aussi en tenant compte de l'organisation géographique des sites.

Les choix en matière de développement urbain se sont opérés également de manière à maintenir des espaces naturels intermédiaires entre les espaces urbains et les sites ou infrastructures comportant des nuisances, voire des risques. Ceci afin d'assurer la tranquillité des quartiers d'habitation et/ou de ne pas engendrer de problème de cohabitation, de risques ou de nuisances.

Il s'agit alors de ne pas développer les espaces urbains à proximité ou en direction des corps de ferme en activité, des espaces d'activités industrielles et artisanales, de ne pas développer les espaces urbains de manière linéaire le long des grands axes routiers, notamment les principales départementales.

2 Evaluation des incidences du plan sur l'environnement

Comme indiqué dans les paragraphes précédents du présent rapport de présentation, la commune a particulièrement veillé à préserver le caractère originel du territoire communal, source de son attractivité. Le cadre de vie, le paysage et les milieux naturels sont des points forts de la politique urbaine communale.

Les orientations du projet de Plan Local d'Urbanisme auront néanmoins quelques incidences sur l'environnement.

Toutefois, pour chacun des choix effectués, leur prise en compte a été effective et leur minimisation recherchée. Le règlement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les prescriptions réglementaires spécifiques contribuent notamment à cet effort.

2.1 Les caractéristiques des milieux seront conservées, les écosystèmes sauvegardés

La municipalité a respecté l'article L.101-2 du code de l'urbanisme selon lequel **les espaces affectés aux activités agricoles et forestières doivent être préservés.**

Les zones boisées ont été classées en zone naturelle de protection N où toute nouvelle construction est interdite.

Les élus ont également veillé à interdire toute nouvelle construction sur les parcelles naturelles et agricoles.

Aucun étalement de l'urbanisation ne sera donc réellement possible dans les secteurs naturels et agricoles.

Aussi, la zone agricole couvre toutes les parcelles naturelles et cultivées du territoire communal et n'autorise qu'un nombre limité d'occupations et d'utilisations du sol.

2.2 Le paysage sera conservé

La municipalité a respecté l'article L.101-2 du code de l'urbanisme selon lequel **les espaces naturels et les paysages doivent être protégés.**

Le présent rapport de présentation met en avant la volonté communale de permettre un développement qui s'intègre parfaitement dans le paysage existant.

Le règlement de toutes les zones impose des règles qui favoriseront l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage existant et de préservation des jardins.

D'autres éléments du Plan Local d'Urbanisme concourent également à la conservation du paysage dont :

- Le classement boisements à protéger
- L'obligation de maintenir les plantations existantes ou de les remplacer par des plantations d'espèces d'essences locales

2.3 La consommation des espaces est gérée

La municipalité a respecté l'article L.101-2 du code de l'urbanisme selon lequel il doit être fait **une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.**

Avec pour objectif d'assurer un renouvellement démographique tout en préservant son territoire et son identité, la municipalité a opté pour un développement futur quasi-exclusivement en centre bourg.

Le dimensionnement des zones urbaines répond aux objectifs inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable dès le début de la procédure. Ce respect des objectifs communaux conforte la gestion de la consommation des espaces.

Lors de la délimitation des zones, des compromis ont été faits afin de prendre en compte le paysage tout en ne favorisant pas un étalement urbain au détriment des espaces naturels et agricoles. L'étalement urbain sera maîtrisé sur l'ensemble du territoire communal et la densification des parcelles déjà bâties rendue possible.

2.4 L'occupation et l'utilisation du sol sont en phase avec le caractère du lieu

Les occupations et utilisations du sol sont réglementées dans chacune des zones de manière à assurer un développement cohérent avec le caractère de chaque secteur.

Dans les zones urbaines, la mixité des occupations et utilisations du sol est mis en avant. Tandis que dans toutes les autres zones, l'occupation et l'utilisation du sol sont strictement limitées au caractère de la zone.

2.5 Les risques naturels sont pris en compte

La municipalité a respecté l'article L.101-2 du code de l'urbanisme selon lequel il doit être fait la **prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.**

Dans le but de ne pas augmenter les désordres liés aux ruissellements, dans toutes les zones, tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur.

De plus, les projets d'aménagement devront garantir que leurs propres ruissellements n'aggravent pas les désordres d'inondation aux futures habitations.

2.6 Les équipements publics sont pris en compte et sont suffisants

L'objectif démographique ne devrait pas avoir d'effets sur les capacités des équipements communaux et intercommunaux et pourrait au contraire maintenir leur fréquentation actuelle notamment en ce qui concerne les équipements scolaires et sportifs.

L'urbanisation envisagée peut être supportée par les équipements et services publics existants (voiries, réseau d'eau potable, électricité, école).

Tous les secteurs urbanisables sont desservis en réseaux et voirie suffisamment dimensionnés pour accueillir cette nouvelle urbanisation. Ceci dans des soucis de ne pas engendrer de coûts élevés pour la collectivité.

Assainissement collectif des eaux usées

La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif qui collecte une grande partie des habitations du bourg. Le reste de la commune est gérée en assainissement non collectif.

La station d'épuration a une capacité nominale de 600 équivalents habitants et traite 332 équivalents habitants en 2016. Sa capacité restante est donc de 268 EH.

Elle aura donc la capacité pour traiter les 112 habitants supplémentaires attendus en 2026.

(42 à 45 logements en centre-bourg x 2,5 personnes par foyer = 105 à 112 habitants.)

La commune a toutefois prévu l'extension et la rénovation potentielle de la STEP en créant un emplacement réservé.

Cimetière

Les capacités du cimetière étant faibles, la commune a prévu son extension pour 100 ans en créant un emplacement réservé de 1700 m² permettant la réalisation d'une aire de stationnement paysagère.

L'extension du cimetière est prévue en extension du site actuel en entrée Est du bourg afin d'être en capacité d'accueillir la population attendue.

2.7 Les déplacements sont pris en compte

L'arrivée de nouveaux habitants influera inévitablement sur le trafic existant.

Bien que l'amplification des déplacements ne soit pas quantifiable aujourd'hui, les élus ont veillé à définir les secteurs ou les accès seront interdits afin de limiter les risques liés à la circulation routière.

Quant aux voies secondaires, de faible gabarit, elles desservent les différents groupes d'habitation éparés. Les élus ont veillé à ne pas y accentuer la circulation parfois difficile.

3 Les indicateurs de suivi

La plupart des initiatives d'élaboration d'indicateurs environnementaux propose une articulation autour du modèle Pression-Etat-Réponse (PER) mis au point par l'OCDE, et reposant sur le principe de causalité :

Les activités humaines et les politiques sectorielles sont des sources de stress pour l'environnement qui se trouve dans un état, dans une situation donnée. Les pressions engendrées par ces différentes sources de stress sous la forme d'émission de polluants, de consommation d'espace ou de ressources, ont des effets, des incidences, des impacts sur le milieu naturel et humain. Des mesures sont alors prises en réponse aux incidences (négatives) causées sur l'environnement.

On cherche alors à relier les causes de changements environnementaux (pressions) à leurs effets (état), et finalement aux politiques, actions et réactions publiques (réponse) mises en place pour faire face à ces changements.

Les indicateurs d'état ont une fonction essentiellement descriptive rendant compte de l'état de l'environnement. Ils peuvent être comparés à des normes de référence ou un état zéro ou état de référence. Ces indicateurs, comparés à un état de référence, permettent d'apprécier les conséquences d'une action.

Les indicateurs de pression peuvent permettre une évaluation directe de l'efficacité des politiques mises en œuvre (en mesurant l'évolution des constructions de logements individuels ou la répartition modale des déplacements par exemple).

Les indicateurs de réponse évaluent, quant à eux, les efforts de l'autorité compétente, la collectivité dans le cas d'un PLU, pour améliorer l'état de l'environnement ou réduire les sources de dégradation face aux pressions sur l'environnement.

L'important n'est pas de décrire parfaitement la situation du territoire, mais de pouvoir décrire précisément l'évolution de ce dernier, en essayant de connaître la part du PLU dans les différentes évolutions qui seront observées.

3.1 Incidence du PLU sur l'environnement naturel, le cadre bâti et les paysages

3.1.1 Incidences sur la consommation d'espace

Plusieurs indicateurs permettront de suivre cette problématique :

- Indicateurs d'état : Surface urbanisée, surface boisée, surfaces de terres agricoles et naturelles.
- Indicateur de pression : Evolution de la densité dans l'enveloppe urbaine.

3.1.2 Incidences sur l'environnement naturel et la biodiversité

Plusieurs indicateurs, de différentes natures, ont été retenus pour suivre les effets du PLU sur l'environnement naturel :

- Indicateurs d'état : nombre de structures relais (bois), nombre de corridors écologiques
- Indicateurs de réponse : Surfaces naturelles identifiées/protégées réglementairement, Surface des réservoirs biologiques

3.1.3 Incidences sur le paysage

Plusieurs indicateurs ont été retenus pour suivre les effets du PLU sur le paysage :

- Maintien des bois

3.2 Incidences sur le patrimoine bâti

Plusieurs indicateurs ont été retenus pour suivre les effets du PLU sur le patrimoine bâti :

- Indicateurs d'état : nombre de bâtiment agricole identifié pouvant changer de destination, ...
- Indicateurs de pression : nombre de bâtiment agricole ayant changé de destination, nombre de bâtiment au sein de la zone urbaine réhabilité

3.3 Incidence du PLU en matière de risques, de nuisances et de pollution

3.3.1 Incidences sur les risques naturels

Plusieurs indicateurs ont été sélectionnés pour suivre le risque naturel majeur du territoire, le risque inondation, il s'agit :

- Indicateur d'état : Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle prononcés, nombre d'informations nouvelles liées aux risques
- Indicateur de pression : Nombre d'opération incluant un système de gestion des eaux « à la parcelle » ou à l'opération.
- Indicateurs de réponse : nombre d'aménagement prévu en vue de réduire les risques.

3.3.2 Incidences sur la qualité de l'air

Aucun indicateur ne suivra l'évolution de la qualité de l'air, puisque aucune station de mesure de la qualité de l'air n'existe sur le territoire communal.

3.3.3 Incidences sur la pollution des sols

Un indicateur permettra de suivre l'évolution de la problématique sur la pollution des sols :

- Indicateur d'état : Nombre de sites pollués existants.

3.3.4 Incidences sur le bruit

Deux indicateurs permettront de suivre l'évolution de la problématique sur le bruit :

- Indicateur d'état : suivi des comptages routiers sur les voies départementales
- Indicateur de réponse : Aménagement réalisé le long des voies de circulation principales limitant l'exposition au bruit.

3.3.5 Incidences sur les transports et les déplacements

Les indicateurs choisis pour suivre l'efficacité du PLU sur les déplacements sont :

- Indicateur d'état : Fréquentation des transports en communs et /ou Transport à la demande, linéaire de cheminement doux,
- Indicateur de pression : Répartition modale des déplacements, ...

3.4 Incidences sur la gestion des déchets

Un indicateur permettra de suivre l'évolution de la problématique déchet :

- Indicateur de pression : Quantité de déchets.

3.5 Incidences du PLU sur les ressources naturelles

3.5.1 Incidences sur l'eau

Plusieurs indicateurs permettront de suivre l'évolution de la ressource en eau sur le territoire :

- Indicateur d'état : Niveau des nappes, qualité de l'eau distribuée, capacité résiduelle de la STEP,
- Indicateur de pression : Volume d'eau prélevé,

3.5.2 Incidences en matière d'énergies renouvelables

Un indicateur a été retenu pour suivre le développement de l'énergie alternative et les économies d'énergie :

- Indicateur de réponse : Nombre d'actions (permis de construire, déclaration de travaux, etc.) engagées en faveur des énergies renouvelables.