



**PLAN LOCAL D'URBANISME
DE SAINT-YON
[DÉPARTEMENT D'ESSONNE]**

**LE RAPPORT DE PRÉSENTATION
[LA PIÈCE 1-2 : LE VOLET 2]**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Prescrit par la délibération du 27 mai 2010,
Arrêté par la délibération du 26 juin 2018,
Approuvé par la délibération du

Sommaire

1	Les choix retenus pour établir le projet de PLU.....	4
1.1	Les objectifs de la révision du POS.....	4
1.2	Les choix retenus pour établir le PADD.....	4
1.2.1	<i>Un projet pour un village dynamique.....</i>	4
1.2.2	<i>Un projet qui vise à organiser le développement pour constituer l'éco-cœur de bourg</i>	7
1.2.3	<i>Un projet respectueux du site et de son environnement</i>	11
1.3	Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation et leur cohérence avec le PADD	13
1.3.1	<i>Les principes généraux qui fondent les OAP.....</i>	13
1.3.2	<i>L'OAP de l'ancien centre équestre.....</i>	15
1.3.3	<i>L'OAP du Pont-Guérin</i>	15
1.3.4	<i>L'OAP de Feugères</i>	16
1.3.5	<i>L'OAP de la Madeleine</i>	17
1.3.6	<i>L'OAP de la trame verte et bleue</i>	18
1.3.7	<i>L'OAP de la trame de déplacements.....</i>	18
2	Les justifications du dispositif réglementaire, en lien avec le PADD, et sa complémentarité avec les OAP.	20
2.1	Les justifications du zonage.....	20
2.1.1	<i>Les zones urbaines</i>	20
2.1.2	<i>Les zones à urbaniser</i>	21
2.1.3	<i>Les zones agricoles.....</i>	22
2.1.4	<i>Les zones naturelles.....</i>	23
2.1.5	<i>Le bilan des surfaces.....</i>	24
2.2	Les justifications du principe réglementaire	25
2.2.1	<i>Présentation générale du règlement de zone</i>	25
2.2.2	<i>Articles 1 et 2.....</i>	25
2.2.3	<i>Article 3</i>	27
2.2.4	<i>Article 4</i>	27
2.2.5	<i>Article 5</i>	28
2.2.6	<i>Article 6</i>	28
2.2.7	<i>Article 7.....</i>	29
2.2.8	<i>Article 8</i>	31
2.2.9	<i>Article 9.....</i>	32
2.2.10	<i>Article 10.....</i>	33

2.2.11	Article 11.....	34
2.2.12	Article 12.....	37
2.2.13	Article 13.....	38
2.2.14	Article 14.....	39
2.2.15	Article 15.....	39
2.2.16	Article 16.....	39
2.2.17	Les emplacements réservés	39
3	Evaluation des incidences des orientations sur l'environnement	41
3.1	Incidences sur les milieux naturels et les milieux agricoles.....	41
3.2	Incidences sur la ressource en eau et le milieu aquatique.....	42
3.2.1	Eaux pluviales	42
3.3	Incidences sur la maîtrise énergétique	43
3.4	Incidences sur les risques, les nuisances et les pollutions	43
3.4.1	Les risques naturels	43
3.4.2	Les risques technologiques.....	44
3.4.3	Les nuisances.....	44
3.4.4	Les pollutions	44
3.5	Incidences sur le paysage et le patrimoine	45
3.5.1	Site classé et inscrit de la Vallée de la Renarde	45
3.5.2	Paysage des entrées de ville.....	45
3.5.3	Patrimoine bâti	45
4	Indicateurs de suivi du PLU	47
4.1	Indicateurs pour l'AXE 1 : Favoriser l'émergence d'un cœur de bourg vivant, solidaire et durable.....	48
4.2	Indicateurs pour l'AXE 2 : Organiser et structurer le développement du village	49
4.3	Indicateurs pour l'AXE 3 : Valoriser le cadre naturel et environnemental du village.....	50

1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET DE P.L.U.

1.1 Les objectifs de la révision du P.O.S.

Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) de Saint-Yon a été approuvé le 18 mars 2002, puis modifié successivement le 19 juin 2008, le 16 juillet 2010, et le 4 juin 2012.

Ne disposant pas d'un Plan d'Aménagement et de Développement Durables, le P.O.S. ne permet pas d'avoir une vision d'ensemble et stratégique du développement de la commune.

De plus, le P.O.S. ne traduit pas les ambitions de Saint-Yon et les démarches et actions que la commune met en place en faveur d'un développement durable de son territoire (Agenda 21, Approche Environnementale de l'Urbanisme...).

L'élaboration du P.L.U. doit ainsi permettre d'établir les conditions d'un village durable en Ile-de-France.

1.2 Les choix retenus pour établir le P.A.D.D.

Le territoire étant régi par un P.O.S., la commune ne dispose pas de P.A.D.D.. Il revêt donc une importance supplémentaire, en plus de devoir fonder le projet éco-cœur de bourg qui doit axer le développement communal selon un modèle durable, innovant, solidaire et préservant le cadre de vie et qui est issu de multiples démarches engagées par Saint-Yon pour devenir un village durable.

Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.) identifie Saint-Yon parmi les entités géographiques comme faisant partie de l'agglomération centrale, où l'objectif est bien d'ajuster le développement urbain et la préservation des espaces.

1.2.1 Un projet pour un village dynamique

Des objectifs de croissance pour maintenir le dynamisme et l'attractivité du village

L'enjeu est de maintenir la population actuelle tout en accueillant de nouveaux habitants.

Les besoins en logements ont été estimés sur la base du calcul du point mort prospectif ainsi que d'une hypothèse de croissance démographique de la population.

Le calcul du point mort

Le point mort correspond au nombre minimal de logements à créer afin de maintenir la population à son niveau démographique, pour ne pas perdre de population.

Le calcul des besoins en logement a été repris selon la méthode du calcul du point mort sur la période 1999-2010 sur laquelle 23 logements ont été nécessaires au maintien de la population en prenant en compte le desserrement des ménages, le renouvellement du parc ainsi que l'évolution de la vacance et des résidences secondaires.

		1999	2010	Variation 1999-2010	TOTAL
Renouvellement parc (Parc total logts 1999 + constructions 1999-2010) - Parc total logts 2010	Parc total de logements	306	375	69	-11
	Construction neuve	x	x	58	
Variation Logements vacants et résidences secondaires Variation logts vacants 1999-2010 + Variation résid secondaires 1999-2010	Résidences secondaires	14	21	7	15
	Logements vacants	11	19	8	
Desserrement (Pop des résidences principales/taille des ménages 2010)-Résidences principales 1999	Population des ménages	811	909	x	19
	Taille moyenne des ménages	2,9	2,7	x	
	Résidences principales	281	336	x	
				POINT MORT	23

Afin de déduire les besoins de logements pour la période du P.L.U., c'est-à-dire jusqu'en 2025, **une projection de ce point mort** est effectuée et prend appui sur des hypothèses :

- > Pour le **desserrement des ménages**, l'hypothèse est une tendance à la poursuite de la baisse de la taille des ménages, estimée à 2,5 personnes ; le besoin serait ainsi de 28 logements sur la période.
- > Pour le **renouvellement du parc**, l'hypothèse est de considérer que la majorité du parc pouvant être renouvelé l'a été précédemment ; la baisse des besoins serait ainsi de 5 logements.
- > Pour la **variation de la vacance et des résidences secondaires**, l'hypothèse est un ralentissement de la tendance à l'augmentation des résidences secondaires et également une maîtrise de la vacance ; donc un besoin de 6 logements.

Au total, les besoins liés à la projection du point mort afin de maintenir la population sont d'au moins 29 logements.

Le choix du scénario de croissance démographique :

La commune de Saint-Yon est une commune attractive pour les ménages. Cette attractivité s'est traduite ces dernières années par des opérations d'aménagement sous forme de lotissement mais il faut aussi noter quelques opérations de densification du tissu pavillonnaire. Aujourd'hui, il n'y a plus de possibilité de développement et d'accueil de nouveaux ménages.

La commune doit cependant rester attractive notamment vis-à-vis des familles, et ce, afin de maintenir son niveau d'équipements communal et de le développer de manière raisonnée (école, garderie...). Elle s'appuie aussi sur la qualité de son cadre de vie : espaces naturels ou encore proximité des transports en commun qui constituent autant d'atouts pour assurer son développement mesuré.

Plusieurs hypothèses de croissance démographique ont alors été réalisées et c'est le scénario d'une croissance à 1,2 % par an qui a été retenu. Pour rappel, sur la période 1999-2010, la croissance démographique s'est élevée à 1 % par an.

Ainsi, en prenant en compte une croissance démographique mesurée de 1,2 % par an, les besoins s'élèvent à 100 logements qui permettront à la commune d'atteindre environ 1 090 habitants à l'horizon 2025.

Le P.L.H. qui s'étendait sur la période 2009-2015 prévoyait des objectifs de construction de 20 logements sur la période dont 4 logements sociaux, soient 3 à 4 logements par an sur 6 ans pour la commune de Saint-Yon.

La commune n'a cependant pas atteint la totalité de cet objectif, en partie du fait de faibles possibilités de développement. Le scénario retenu implique des objectifs supérieurs, qui permettront de compenser ce ralentissement et d'atteindre les objectifs de construction dans les 10 à 15 ans à venir.

Une croissance qui s'adapte aux évolutions socio-démographiques actuelles

Dans son axe 1, le P.A.D.D. développe la vision d'une commune plus évolutive, qui réponde aux besoins actuels et qui puisse s'adapter aux besoins futurs en termes de fonctionnement, d'usages et de modes d'habiter.

Mais c'est aussi une commune plus partagée, avec une mixité de programmes de logements susceptibles d'accueillir toutes les populations, se traduisant par des typologies de logements évolutifs capables de s'adapter aux besoins.

Le P.A.D.D. prend ainsi en compte la baisse de la taille des ménages bien que celle-ci reste élevée, en prenant une hypothèse de 2,5 personnes par ménages. Il s'agit donc d'anticiper l'accentuation du desserrement des ménages en prévoyant une diversification des logements. Actuellement, le parc est en effet constitué majoritairement de logements individuels de type pavillon (plus ou moins 5 pièces).

Le P.A.D.D. prévoit ainsi de rééquilibrer l'offre en développant des petits logements pour répondre au desserrement des ménages mais aussi au vieillissement de la population.

Dans l'optique de mixité sociale, le P.A.D.D. prévoit également de développer les logements sociaux dans l'offre résidentielle de la commune bien qu'elle ne soit pas soumise aux objectifs légaux de 25 % de logements sociaux de la loi Duflot du 18 janvier 2013. Cela permettrait notamment à la commune de répondre aux objectifs du P.L.H. 2009-2015 qui fixait une production de 4 logements et qui n'a pas été atteint, mais que souhaite continuer de retenir la Commune.

La commune de Saint-Yon a intégré la Communauté de Commune entre Juine et Renarde au 1^{er} janvier 2016. Celle-ci a décidé d'abroger son S.CO.T.. Le document de référence supra-communal est donc le S.D.R.I.F..

De manière générale, le P.A.D.D. répond ainsi aux ambitions du S.D.R.I.F. sur les espaces urbanisés de « *veiller au maintien ou au développement d'une offre de logements diversifiée* », et à celui du P.L.H. de la C.C.A. de « *proposer des produits adaptés aux profils et aux attentes des demandeurs pour fluidifier les parcours résidentiels* ».

Un développement qualitatif

Le P.A.D.D. prévoit également une production de logements variés dans les typologies proposées et promouvant une densité plus importante que les dernières réalisations sur la commune. Selon les secteurs de développement et en s'accordant avec le contexte environnant, la densité sera ainsi de 18 à 35 logements par hectare environ. Le P.L.U. de Saint-Yon fixe pour mémoire des objectifs supérieurs à ceux qui étaient préconisés dans le P.L.H. dont elle s'inspire (20 à 35 logements par hectare, et en continuité urbaine, 15 à 25 logements par hectare).

Le P.A.D.D. promeut une gestion durable de l'éco-cœur de bourg, du développement urbain, en accord avec l'ancien P.L.H. qui préconisait d'encourager les démarches de développement durable et de qualité résidentielle. Le document incite fortement à des modes de construction sobres en énergie, aussi bien dans l'habitat existant que dans les constructions neuves, favorise une gestion alternative des eaux pluviales...

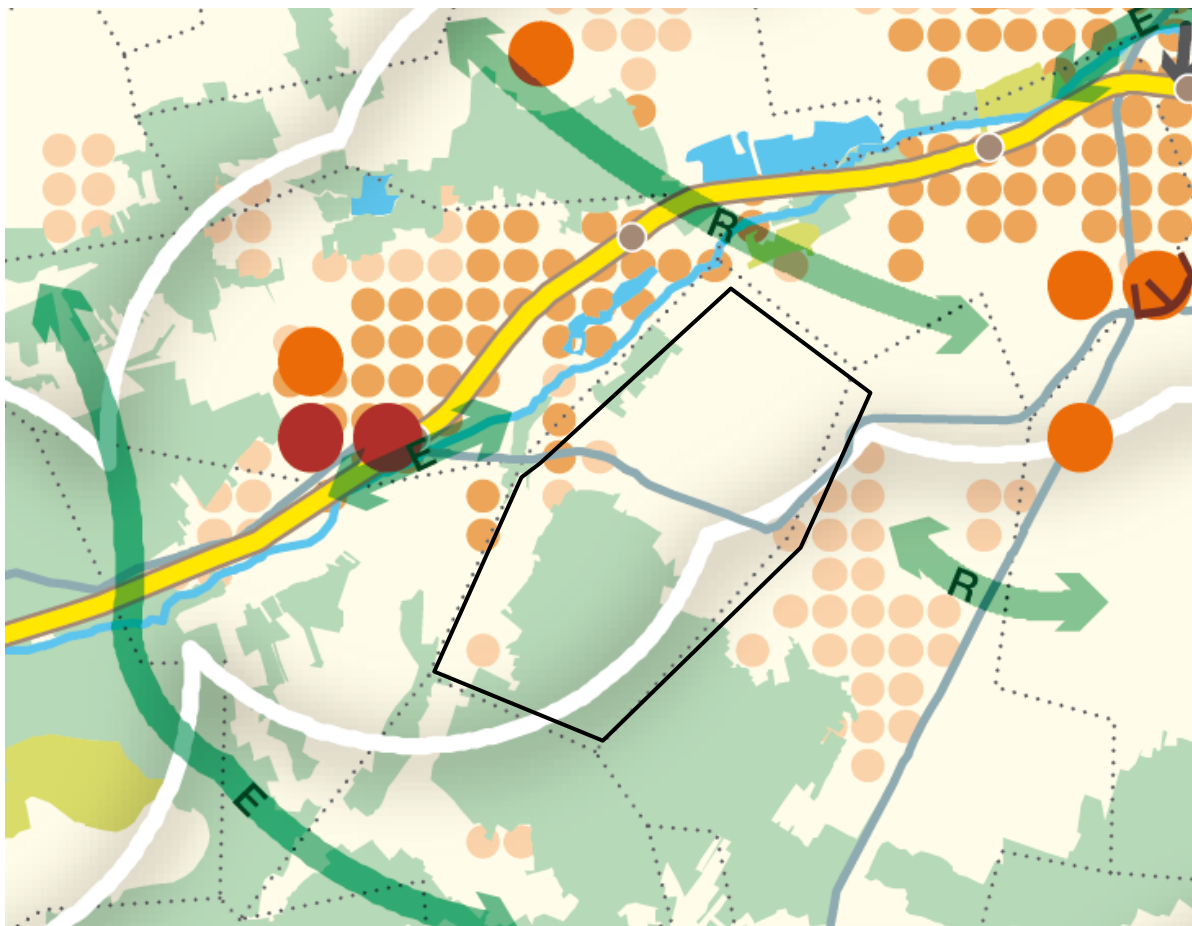
1.2.2 Un projet qui vise à organiser le développement pour constituer l'éco-cœur de bourg















Le projet inscrit dans le P.A.D.D. vise à renforcer l'attractivité du cœur de bourg et à y organiser prioritairement le développement du village bien qu'il intègre aussi les hameaux voisins constitutifs du territoire et de la vie communale. Le développement est ainsi projeté en respectant fortement l'enveloppe urbaine existante et en définissant une limite à l'urbanisation de manière à constituer une commune plus économe en ressources y compris en sols à valeur agricole et naturelle. La démarche d'AEU et celle de B.I.M.B.Y. (*Build In My BackYard*) ont permis d'apporter des réflexions sur le renouvellement urbain, l'intensification des tissus...

Le P.A.D.D. répond donc aux objectifs du P.L.H. qui dispose d'une orientation sur les formes urbaines : préserver les formes urbaines existantes et favoriser une urbanisation qui permette une maîtrise de l'étalement urbain.

Il répond aussi au S.D.R.I.F. qui vise à optimiser l'espace urbanisé et notamment dans sa partie à densifier à proximité de la gare.

Les secteurs définis en extension s'inscrivent dans la limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares en ne dépassant pas les 5 % autorisés en continuité de l'espace urbanisé au sein duquel la gare est implantée.



Polariser et équilibrer	Préserver et valoriser
<p>Les espaces urbanisés</p> <ul style="list-style-type: none">  Espace urbanisé à optimiser  Quartier à densifier à proximité d'une gare  Secteur à fort potentiel de densification <p>Les nouveaux espaces d'urbanisation</p> <ul style="list-style-type: none">  Secteur d'urbanisation préférentielle  Secteur d'urbanisation conditionnelle <p> Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares</p> <p> Pôle de centralité à conforter</p>	<ul style="list-style-type: none">  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 <p>Les continuités Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)</p> <ul style="list-style-type: none">  Espace de respiration (R), continuité écologique (E)  Le fleuve et les espaces en eau

Extrait de la carte de destination générale issue du SDRIF

L'évaluation des sites potentiels de construction

Dans le cadre de la démarche d'A.E.U., plusieurs scénarios impliquant des parts plus ou moins importantes de renouvellement urbain, d'intensification et d'extension ont été développés en comparaison avec un scénario fil de l'eau qui poursuivait les tendances des dernières années (c'est-à-dire un développement basé principalement sur l'extension des espaces urbanisés avec une densité de 10 logements par hectare).

Parallèlement à ces scénarios, le gisement foncier de la commune a été identifié. Le préalable à sa définition a consisté à définir une limite à l'urbanisation. Le gisement a ensuite été déterminé, hors projets déjà engagés, en distinguant la densification des parcelles déjà urbanisées, mais aussi les dents creuses et a mis en évidence le potentiel d'un délaissé foncier de voirie, le long de la R.D. 19 en entrée de village.

Zoom sur la démarche B.I.M.B.Y.:

La démarche B.I.M.B.Y. (Build In My BackYard), permet de lancer une véritable dynamique réaliste de densification du tissu urbain en accord avec les objectifs de la commune.

Elle a ainsi permis de promouvoir l'intensification qualitative des tissus pavillonnaires auprès des habitants de la commune.

Ce sont 14 entretiens qui ont été réalisés dans le cadre des deux manifestations organisées.

Douze d'entre eux ont permis de développer plusieurs scénarios d'évolution du tissu urbain.

Les principales demandes ont consisté en des divisions de propriétés mais ont reflété des scénarios de vie très divers, depuis l'accueil d'un membre de la famille, au souhait de valoriser son foncier avant une vente, ou bien de se séparer d'une partie de terrain qui devenait difficile d'entretien.

C'est un potentiel maximum identifié de plus ou moins 30 logements pouvant être créés qui est ressorti des entretiens B.I.M.B.Y..

La démarche a également permis de faire émerger un site de projet à intégrer au P.L.U. en raison de trois entretiens B.I.M.B.Y. réalisés sur des parcelles contiguës.

Ces travaux réalisés ont permis d'inscrire le développement de l'éco-cœur de bourg dans une dynamique respectueuse du territoire, la réalisation des objectifs de logements se répartit ainsi : 33 % du renouvellement urbain, 21 % en dents creuses et intensification pavillonnaire, 46 % en extension.

Par ailleurs chaque site de développement fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et un accompagnement dans le cadre de la démarche B.I.M.B.Y. a été mené jusqu'à l'approbation du P.L.U..

La commune prévoit également de développer prioritairement le secteur en renouvellement urbain des Cézardières et de l'ancien centre équestre, ce qui répond à l'objectif du S.D.R.I.F. qui prévoit dans les espaces déjà urbanisés, « la reconquête des secteurs dégradés ou en voie de dégradation ».

Conformément au S.D.R.I.F., les nouveaux espaces d'urbanisation sont maîtrisés et denses, en lien avec la desserte et l'offre d'équipement communal au secteur du Pont-Guérin. L'urbanisation se réalise également en continuité de l'espace urbanisé existant.

La densification des espaces urbanisés représente ainsi 60 % des objectifs de logements programmés sur le territoire. Le P.L.U. répond alors à la priorité donnée par le S.D.R.I.F. « à la limitation de la consommation d'espace et au développement par la densification du tissu existant »¹.

	Secteurs d'O.A.P.				Tissu urbain	TOTAL	
	1AU		2AU			Nombre	%
	Centre équestre	Madeleine	Pont-Guérin	Feugères			
Renouvellement	30					30	28,8 %
Dents creuses		9			25	34	32,7 %
Extension			30	10		40	38,5 %
Total						104	100,0 %

Ce potentiel permet de répondre aux besoins évalués pour répondre aux ambitions démographiques et au maintien de la population actuelle sur le territoire, tout en respectant le territoire, la qualité de vie et les ressources.

L'organisation de l'éco-cœur de bourg

Alors que l'automobile reste un mode privilégié et indispensable pour les habitants du village, le P.A.D.D. vise toutefois à développer une commune plus compacte, pour une dépendance moindre à l'usage de l'automobile en mettant en valeur une mobilité douce (piétons, vélos...) et en s'appuyant sur la proximité du R.E.R., notamment dans son axe pour faire évoluer la mobilité.

Le P.A.D.D. prévoit ainsi une cohérence des déplacements à organiser au sein du centre bourg :

- Limiter les déplacements en voiture,
- Organiser une trame douce avec des points d'animation et de rencontre,
- Limiter la vitesse sur la R.D. 19 et aménager des traversées,
- Aménager les autres voies en « zone 30 » ou équivalent, dont une « zone de rencontre » au niveau de l'école-mairie.

La volonté de développer des déplacements alternatifs à la voiture passe également par l'attractivité et l'usage des modes doux. Le territoire de Saint-Yon bénéficie d'un réseau de sentes et de chemins ruraux. Le P.A.D.D. souligne la nécessité de requalifier et de renforcer ce maillage.

Les objectifs du P.A.D.D. en matière de déplacement traduisent les orientations du projet de Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (P.D.U.I.F.), qui prévoit notamment la promotion du « *partage de l'espace public en faveur des modes alternatifs aux modes individuels motorisés* » et la nécessité de « *donner un nouveau souffle à la pratique du vélo* ».

Les objectifs du P.A.D.D. répondent à ceux du P.D.U.I.F. pour « *mettre en œuvre un nouveau partage multimodal de la voirie pour faciliter l'usage des modes alternatifs à la voiture, et redonner la priorité aux modes actifs* ».

Les objectifs du P.A.D.D. correspondent aussi à l'objectif général 2 du Plan Local de Déplacements (P.L.D.), élaboré au niveau de la C.C.A. : satisfaire les besoins fondamentaux de déplacements des habitants et des usagers du territoire.

¹ . La densité moyenne prévisionnelle est de : 100 logements – 25 logements dans les zones urbaines (cf. le tableau ci-dessus) = 75 logements / 3,05 hectares (cf. le tableau du sous-chapitre 2.1.5. du présent volet) = 24,59 logements par hectare, arrondis à 25 logements par hectare.

Le P.L.D. vise à développer l'usage des modes doux et notamment du vélo : compléter le réseau cyclable par des aménagements d'itinéraires spécifiques ou partagés et aussi pour les usages quotidiens et de loisirs.

C'est aussi « *faire connaître les aménagements cyclables réalisés, rendre plus lisibles les réseaux et faciliter leurs utilisations* ».

Le P.A.D.D. prévoit aussi plus de sécurité. Cette proposition s'inscrit dans le classement par le P.L.D. de la R.D. 19 en une voie de niveau 3, un « *axe de liaison intercommunautaire* », et vise l'objectif « *aménager les axes du réseau principal communautaire pour réduire les problèmes de sécurité et favoriser les transports en commun et des circulations douces* ».

Au niveau du P.D.U.I.F., cela correspond à l'objectif de résorber les coupures dans les itinéraires piétons et cyclistes pour limiter la discontinuité, l'insécurité, l'inconfort dans les itinéraires piétons et cyclistes.

Enfin, le développement de l'offre de logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et en particulier sur le site du Pont-Guérin, proche de la gare Breuillet-Village répond au projet du P.D.U.I.F., qui indique que « *densifier à proximité des transports en commun contribue à accroître leur utilisation* ».

Le renouvellement urbain au niveau du Pont-Guérin s'inscrit aussi dans l'action du P.D.U.I.F. d'orienter l'urbanisation et intensifier la ville autour des axes de transports collectifs, tout en veillant à la sensibilité environnementale du secteur.

Le P.L.D. mentionne d'ailleurs la gare de Breuillet-Village comme un pôle d'échange local au sein du territoire de l'Arpajonnais.

1.2.3 Un projet respectueux du site et de son environnement

L'axe 3 du P.A.D.D. traduit les volontés communales de développer un territoire plus agréable avec le maintien et le renforcement de la forte présence du végétal qui participe à l'agrément mais aussi à la qualité des ambiances.

La trame verte et bleue

Le P.A.D.D. vise à préserver la trame verte et bleue du territoire et les continuités écologiques, en identifiant les bois de Baville et des Ormetins, également identifiés au S.D.R.I.F.. Le Bois de Baville est également mis en avant comme réservoir de biodiversité au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.) et dont la préservation constitue un impératif.

Il vise également à maintenir le caractère boisé historique du coteau urbanisé, où subsiste encore des éléments de boisement qualitatifs qu'il convient de préserver. De plus, ces derniers permettent de créer une liaison entre les deux principaux massifs boisés identifiés sur le territoire et permettent de maintenir des corridors fonctionnels de la sous-trame arborée du Bois de Baville vers le massif des Ormetins, mais aussi vers la vallée.

Le P.A.D.D. prévoit aussi la protection de la ressource, notamment de la ressource en eau, en accord avec les objectifs du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) d'Orge-Yvette.

Toujours en accord avec le S.A.G.E. d'Orge-Yvette qui fixe un objectif visant à « *restaurer et protéger les fonds de vallée et les autres milieux humides* », le P.A.D.D. vise aussi à préserver le fond de vallée humide et la préservation des milieux humides en identifiant une enveloppe potentielle de présence de ces milieux.

Agriculture

En ayant une réflexion poussée sur son développement et l'urbanisation qu'il implique, le P.A.D.D. permet, conformément au S.D.R.I.F., de préserver des unités agricoles cohérentes sur son territoire.

De plus, le P.A.D.D. vise à préserver l'agriculture et soutenir son évolution. Il distingue ainsi les espaces agricoles du plateau et ceux de la vallée, porteurs de dynamiques agricoles différentes induisant des pratiques d'usage du sol et des paysages différenciés sur le territoire. Le P.A.D.D. traduit ainsi des objectifs globaux d'économie et protection des ressources naturelles ou bien de respect du bon état écologique des cours d'eau pour 2015, conformément au SAGE, en soutenant une évolution de l'activité agricole vers de nouvelles pratiques plus respectueuses (moins d'intrants...).

Préservation des paysages

Le P.A.D.D., par la mise en évidence des différentes entités paysagères sur le territoire communal répond notamment au classement dont fait l'objet la commune, en site inscrit et en site classé au titre de la loi Paysage sur la Vallée de la Renarde.

Les secteurs de développement s'inscrivent ainsi dans le respect des perspectives paysagères ; les O.A.P. traitent d'ailleurs des vues, des effets de lisière dont il faut tenir compte...

Accès aux espaces naturels

Enfin, le P.A.D.D. vise à promouvoir l'accès aux espaces naturels. En effet, le territoire est déjà maillé d'un réseau de cheminements doux de loisirs, fréquenté par la population mais aussi par un public de randonneurs relativement important en raison de la présence de la vallée de la Renarde, site reconnu de loisirs lié à la randonnée. Le P.A.D.D. vise donc à valoriser ce réseau par des aménagements légers, notamment de signalétique, le tout dans le cadre intercommunal. C'est notamment un des objectifs du P.L.D. de « *faire connaître les aménagements cyclables réalisés, rendre plus lisibles réseaux, et de développer un réseau intercommunal* ».

1.3 Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation et leur cohérence avec le P.A.D.D.

Les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) viennent compléter le dispositif du Plan Local d'Urbanisme, en précisant les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs.

Elles sont établies dans le respect des orientations définies dans le P.A.D.D., et constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal. L'article L.151-6 du code de l'urbanisme précise qu'elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les O.A.P. sont opposables aux permis de construire, ainsi, les opérations de construction et d'aménagement réalisées dans ces secteurs devront être compatibles avec les prescriptions des O.A.P..

Les O.A.P. s'appuient sur les besoins recensés et exprimés à travers le P.A.D.D. en matière de logement, aussi bien :

- Quantitativement : Environ 100 logements environ dans les 10 à 15 ans à venir.
- Qualitativement : adapter les logements à une population qui vieillit mais aussi à l'accueil de nouveaux ménages, développer l'offre dans l'enveloppe urbaine en respectant le site et son environnement, et plus globalement enclencher la transition écologique.

1.3.1 Les principes généraux qui fondent les O.A.P.

Chaque secteur soumis à une O.A.P., indépendamment de sa situation et de sa programmation, vise à respecter plusieurs principes généraux qui encadrent ses prescriptions spécifiques et qui sont explicités ci-dessous :

Insertion dans le site et le paysage

Une attention particulière est apportée à la prise en compte du paysage au regard et en accord avec le site inscrit et classé de la Vallée de la Renarde. Chaque secteur soumis à une O.A.P. est ainsi défini de manière à :

- Assurer une continuité visuelle entre le bâti et l'environnement naturel ;
- Préserver les éléments paysagers pour donner une identité aux lieux sur lesquels ils sont implantés et pour traiter les transitions avec les espaces agricoles et naturels ;
- Privilégier des essences variées, locales et robustes, adaptées au contexte géographique et climatique notamment pour participer à l'entretien de la biodiversité.

Economiser le foncier

De manière à respecter les orientations du S.D.R.I.F. sur l'économie de foncier et l'optimisation des espaces urbanisés, les O.A.P. visent à :

- Privilégier les secteurs en renouvellement et en intensification en s'appuyant notamment sur la démarche B.I.M.B.Y.;
- Implanter les habitations en bordure de voie pour optimiser les parcelles :
 - En maîtrisant mieux les vues et les vis-à-vis entre les habitations ce qui permet par ailleurs de créer des jardins privatifs plus intimes à l'arrière,
 - En limitant les surcoûts liés aux raccordements aux réseaux existants.

Les O.A.P. visent aussi à optimiser la gestion des espaces :

- Les usages communs seront regroupés sur des espaces collectifs : stationnement, gestion des déchets, tri sélectif, notamment par l'apport collectif...
- Quant à la gestion des déchets, des aménagements seront dimensionnés pour permettre la pratique du tri collectif et seront abordables facilement par les organismes de collecte.

Introduire de la mixité par les formes urbaines

Les O.A.P. proposent également de :

- Construire des formes urbaines diverses (petits collectifs, habitat intermédiaire, logements individuels mitoyens...) pour dynamiser le paysage urbain et améliorer la qualité du cadre de vie en intégrant des variations dans le bâti ;
- Proposer une diversité des typologies et des formes de logements pour accueillir des populations diverses et enrichir la mixité sociale de l'espace urbain.

Elles répondent ainsi aux diverses actions du P.L.H. ayant pour objectif d'enrichir la mixité.

Rendre accessibles et organiser les déplacements en favorisant les modes doux

Conformément au P.D.U.I.F., les O.A.P. doivent permettre de garantir la réalisation d'une voirie adaptée à de bonnes conditions de déplacements à pied et à vélo et de partage avec les automobilistes :

- Penser les espaces publics (de loisirs et de circulation) comme des lieux de partage et de rencontre, hiérarchiser la trame viaire et la rattacher à celle existante, en limitant dans la mesure du possible les voies sans issues.
- Intégrer les modes doux pour encourager leur pratique vers les principaux équipements de l'éco-cœur de bourg mais aussi vers la gare et entre les différents hameaux.
- Garantir l'accessibilité pour tous : piétons, vélos, personnes à mobilité réduite... et ce en toute sécurité.
- Réaliser l'aménagement des espaces publics avec des matériaux pérennes, nécessitant peu d'entretien et autorisant divers usages.

Protéger les ressources

Les O.A.P. encouragent ainsi la construction d'un bâti économe en développant notamment des prescriptions sur :

- Encourager la construction d'habitat selon les critères bioclimatiques : placer la construction sur le terrain de manière à recevoir le maximum de rayonnement solaire donc le plus au sud possible

et privilégier une grande surface au sud accueillant les pièces à vivre, s'assurer d'une protection au nord et d'une protection au sud lors de la période estivale.

- Inciter à la mise en place de mesures simples comme la mitoyenneté des habitations, également facteur d'économie d'énergie : isolation, chauffage...

Elles favorisent également le cycle naturel de l'eau en limitant l'imperméabilisation des surfaces.

1.3.2 L'O.A.P. de l'ancien centre équestre

Périmètre de l'O.A.P. et enjeux

Le secteur se situe à l'intersection de la rue des Cosnardières et de la rue de Breux.

Le site, entièrement imperméabilisé, est composé de bâtiments d'un ancien centre équestre ayant fermé. Cette emprise constitue aujourd'hui une friche dans le secteur des Cosnardières, à proximité immédiate des équipements communaux et dans un secteur déjà urbanisé présentant les qualités d'un tissu rural de village dense.

Le site de l'O.A.P. est aussi composé d'une partie s'inscrivant en talus au-dessus de la rue des Cosnardières qui présentent donc des contraintes topographiques mais aussi paysagères importantes.

Ce secteur constitue donc un site de renouvellement urbain stratégique pour le développement de l'éco-cœur de bourg et qui répond parfaitement aux orientations fixées par le P.A.D.D., dans son axe 2 notamment. L'enjeu est donc ici de réaliser une opération d'aménagement exemplaire.

Les principes d'aménagement

En présentant une densité d'environ 40 logements par hectare en renouvellement urbain et une mixité de typologies entre petit collectif et individuel dense, auxquels s'ajoute un équipement, l'O.A.P. répond tout à fait aux objectifs traduits par le P.A.D.D. de densité et d'économie de foncier, et de construction de l'éco-cœur de bourg.

La composition architecturale de l'ensemble reprend les objectifs de qualité paysagère déclinés également dans le P.A.D.D., notamment en s'inscrivant en continuité du bâti existant, et en respectant les caractéristiques architecturales (implantation en front urbain, volumétrie...) mais aussi en respectant la topographie du site qui s'ouvre sur la vallée avec l'implantation en bandes des constructions.

L'O.A.P. développe également une approche environnementale du renouvellement de ce secteur notamment vis-à-vis des ressources en prévoyant de mutualiser certains espaces afin de limiter la consommation de foncier, mais aussi de limiter l'imperméabilisation pour une meilleure gestion des ressources du territoire. Elle encourage également la réalisation d'un bâti économe en énergie en prévoyant la construction d'un bâti mitoyen, qui vient compenser l'orientation est-ouest. Enfin cette zone permet le développement des équipements publics.

1.3.3 L'O.A.P. du Pont-Guérin

Périmètre de l'O.A.P. et enjeux

Le secteur se situe au niveau du carrefour du Pont-Guérin et s'étend le long de la rue du Maréchal-Leclerc.

Il s'agit d'une parcelle anciennement agricole et de secteurs présentant un boisement arbustif de friche en contrebas du carrefour. Un ancien ru borde le secteur. Des problèmes de pollution de la ressource en eau ont été identifiés en raison du ruissellement des eaux pluviales de voiries et de l'absence de système de traitement avant rejet dans le milieu récepteur.

L'autre côté de la rue du Maréchal-Leclerc est marqué par une urbanisation pavillonnaire très peu dense.

Le secteur est situé en proximité avec les réseaux qui mènent à la gare de Breuillet : cheminement piéton, ligne de bus.

Les enjeux sont ainsi de structurer l'entrée de village et la dynamiser, de regrouper des équipements nécessaires à de nouvelles pratiques de mobilité, et d'inscrire ce développement durablement dans le site en préservant ses qualités environnementales et paysagères.

Les principes d'aménagement

L'O.A.P. préserve le fond de vallée et développe une urbanisation du secteur respectueuse du site : une bande d'espace vert public est ainsi préservée qui permet le cheminement. Les constructions s'implantent quant à elle en front de rue.

L'O.A.P. répond aux objectifs de préservation du paysage grâce à l'implantation du bâti qui permet des vues depuis la rue vers le fond de vallée et donc l'espace public.

L'O.A.P. prévoit également de porter attention à la qualité extérieure des bâtiments de manière à ce qu'ils se fondent dans le caractère naturel du fond de vallée.

C'est aussi une implantation du bâti de manière bioclimatique afin de limiter les consommations d'énergie relative à l'habitat.

L'inscription dans le site est aussi prescrite de manière à limiter les mouvements de terrain : Le secteur marqué par une déclivité importante depuis la voirie et au contact direct avec le carrefour est réservé à des aménagements destinés à améliorer la qualité de la ressource en eau afin de régler les problèmes de pollution.

C'est aussi la mutualisation des espaces avec des petits parkings collectifs et un grand espace vert collectif et récréatif qui crée un espace tampon entre les habitations et l'espace public de fond de vallée.

Enfin, l'urbanisation de ce secteur est l'occasion de développer les cheminements doux sur le secteur qu'ils soient d'usage quotidiens ou de loisirs ou techniques (en fond de vallée, le long de la rue du Maréchal-Leclerc). C'est aussi la valorisation en proximité immédiate des réseaux qui mènent à la gare en développant un aménagement de quelques places de stationnement public à accès pour les travailleurs, les randonneurs...

1.3.4 L'O.A.P. de Feugères

Périmètre de l'O.A.P. et enjeux

L'O.A.P. se situe dans le hameau de Feugères, en front d'espace agricole et paysager et entouré d'une urbanisation pavillonnaire qui est venue encercler l'enclave encore non bâtie. Le secteur est ainsi composé de boisements arbustifs de friche mais aussi d'arrière-jardins de parcelles privées.

Le site présente une certaine sensibilité paysagère en raison de la limite entre site classé et site inscrit de la Vallée de la Renarde.

Ce secteur a notamment émergé dans la réflexion sur les secteurs de projet en raison de plusieurs entretiens B.I.M.B.Y., impliquant les propriétaires des parcelles concernées.

Les enjeux sont ainsi d'achever l'urbanisation du secteur de Feugères tout en respectant le cadre paysagé mais aussi de répondre aux besoins du hameau (des besoins de stationnement pour les résidents du cœur historique du hameau).

Les principes d'aménagement

L'aménagement sur ce secteur répond aux objectifs développés dans le P.A.D.D. sur la mobilité renouvelée en prévoyant notamment un aménagement en voie partagée des accès au secteur.

Le cadre bâti et paysager est respecté, avec une urbanisation, certes pavillonnaire, mais relativement dense pour le secteur.

Au niveau paysager, l'aménagement respecte la limite du site classé de la Vallée de la Renarde, traite également des limites entre l'espace futur urbanisé et les espaces agricoles par des prescriptions sur les clôtures. Les mesures paysagères viennent aussi conforter la biodiversité et les objectifs du P.A.D.D. traitant de cette thématique.

La consommation de foncier est également limitée dans l'optique de préserver les ressources mais aussi de développer les relations entre les habitants : espace récréatif mutualisé et stationnements mutualisés avec le Vieux Feugères.

Les constructions sont orientées de manière bioclimatique afin d'encourager la réalisation d'un bâti économe en énergie.

1.3.5 L'O.A.P. de la Madeleine

Périmètre de l'O.A.P. et enjeux

Ce secteur d'O.A.P. se situe en entrée de village depuis le plateau. Il est en co-visibilité avec l'ensemble patrimonial de la Madeleine.

Le site, qui se compose de parcelles construites et divisées mais aussi d'un délaissé foncier de voirie est en contact direct avec la R.D. 19 d'une part et le Chemin des Gravieres de l'autre. Le secteur est relativement boisé, certains sujets étant cependant vieillissants.

Une partie de ce secteur était déjà identifiée au P.O.S. en zone à urbaniser.

L'enjeu est de structurer l'entrée du village en valorisant le foncier résiduel existant et de développer une offre résidentielle et d'équipements de qualité en entrée de bourg.

Les principes d'aménagement

Comme l'incite le P.A.D.D. dans son axe 1, le secteur d'O.A.P. décline une programmation mixte entre habitat et services.

Le secteur respecte aussi l'axe 2 du P.A.D.D. sur les objectifs d'économie de foncier en densifiant des parcelles bâties et en récupérant un délaissé foncier de voirie ainsi valorisé. En créant une continuité douce traversant le secteur habité, l'aménagement du secteur participe aussi à développer un maillage du tissu urbanisé.

Enfin, le maintien du boisement existant permet de maintenir un corridor écologique.

1.3.6 L'O.A.P. de la trame verte et bleue

Périmètre de l'O.A.P. et enjeux

Le territoire saint-yonnais dispose d'un patrimoine naturel et paysager qu'a bien mis en évidence le diagnostic : site topographique d'inscription au-dessus de la vallée de la Renarde, massif boisé réserve de biodiversité, berges de l'Orge et de la Renarde, prairies et vaste plateau agricole... Cependant celui-ci n'est pas forcément identifié par la population.

L'O.A.P. s'attache donc à valoriser ce patrimoine et à le faire découvrir à la population tout en le préservant.

Les principes d'aménagement

L'O.A.P. inscrit donc comme grands principes :

- De révéler les aménités et les grandes entités naturelles et agricoles qui visent notamment à maintenir la mosaïque de milieux sur le territoire communal et de préserver les éléments potentiellement menacés comme les espaces boisés insérés dans le tissu urbain ;
- De gérer les lisières pour valoriser ces interfaces souvent riches en biodiversité entre espaces ouverts, espaces boisés ou espaces urbanisés....

1.3.7 L'O.A.P. de la trame de déplacements

Périmètre de l'O.A.P. et enjeux

L'O.A.P. relative la « trame de déplacements et de mobilité » est justifiée par la nécessité d'assurer une cohérence au projet d'ensemble du territoire, basé sur un système de mobilité plus durable pour :

- Faire évoluer les pratiques de mobilité,
- Favoriser un meilleur partage des voiries tous modes,
- Instaurer une trame de liaisons entre les différents hameaux et vers les pôles de transports,
- Qualifier les entrées de ville.

Les principes d'aménagement

Le diagnostic avait permis d'identifier des problèmes de nuisances et de sécurité liés aux infrastructures routières traversant la commune, notamment la R.D. 19.

L'O.A.P. identifie donc des portions d'axes concernées et prévoit des aménagements favorisant la réduction de la vitesse ainsi que des secteurs plus sensibles comme les traversées piétonnes pour favoriser les continuités.

Les problématiques de l'éclatement de l'habitat en plusieurs hameaux distants et du développement de l'habitat pavillonnaire obérant des continuités sont aussi traitées dans l'O.A.P. en prévoyant la création de cheminements ou leurs réaménagements, que ce soit entre les hameaux ou vers la gare ou bien au sein même du tissu urbain.

Enfin, le territoire de Saint-Yon dispose d'un patrimoine paysager et naturel de qualité et reconnu, attractif pour les loisirs de randonnées notamment. L'O.A.P. met en valeur ces différents cheminements et propose d'en créer de nouveaux pour poursuivre la mise en valeur du territoire.

2 LES JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE, EN LIEN AVEC LE P.A.D.D., ET SA COMPLEMENTARITE AVEC LES O.A.P..

2.1 Les justifications du zonage

Le P.L.U. découpe le territoire de Saint-Yon en quatre types de zones distinctes, régies par un règlement spécifique comportant quant à lui 16 articles :

- Les zones urbaines, dites U (anciennement U au P.O.S.),
- Les zones à urbaniser, dites AU (anciennement NA au P.O.S.),
- Les zones agricoles, dites A (anciennement NC au P.O.S.),
- Les zones naturelles, dites N (anciennement ND au P.O.S.).

Afin de représenter les différentes spécificités au sein d'une même zone, celle-ci peut se décliner en catégories comme la zone urbaine : UA, UB, UE, ou bien, dans une zone, en secteurs UBb, Ne, Ah...

A ce zonage, des servitudes et prescriptions particulières peuvent se superposer et le compléter pour assurer la production d'une offre de logements sociaux favorisant la mixité, ou bien la protection d'éléments du patrimoine et de la trame verte et bleue.

2.1.1 Les zones urbaines

Les zones urbaines couvrent à la fois l'ensemble des espaces urbains constitués et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et absorber les besoins des résidents, entreprises et commerces.

Elles ont vocation à accueillir un tissu qui correspond autant aux fonctions résidentielles qu'à celles d'activités, de services, d'équipements publics ou d'intérêt général.

Trois catégories de zones urbaines sont distinguées sur le territoire communal de manière à tenir compte de leurs spécificités (densité, occupation du sol, possibilité de mutation, style architectural...) :

- La zone UA, une zone urbaine mixte qui correspond à l'urbanisation des anciens hameaux ; cette zone comprend un sous-secteur UAr, correspondant notamment à un futur équipement ;
- La zone UB, une zone urbaine mixte qui correspond au tissu urbain plus récent sous forme pavillonnaire : cette zone comprend un sous-secteur UBb correspondant au tissu pavillonnaire présentant un caractère boisé et paysagé à préserver ;
- La zone UE, une zone urbaine à vocation d'équipement, plus spécialisée.

Les zones urbaines représentent 45,65 hectares soit 9,41 % du territoire communal.

2.1.2 Les zones à urbaniser

En vertu de l'article R.123-6 du Code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone à urbaniser, dites AU, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le code de l'urbanisme distingue deux catégories de zones à urbaniser :

- Les zones 1AU sont destinées à être urbanisées à court terme, dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme ;
- Les zones 2AU regroupent les secteurs non équipés destinés à accueillir à moyen ou long terme les projets sous forme d'extensions urbaines futures de la commune ; l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU se fera dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du P.L.U..

Les principaux objectifs et principes réglementaires poursuivis dans la zone 1AU sont :

- Assurer l'inscription des différentes opérations de développement du territoire communal et de la constitution de l'éco-cœur de bourg en continuité du tissu urbain déjà constitué ;
- Imposer une ouverture à l'urbanisation de la zone dans le cadre d'une seule opération d'aménagement ;
- Préciser dans une O.A.P., la programmation et les principes d'aménagement durable des différents sites concernés de manière à développer une urbanisation qualitative et en adéquation avec les objectifs fixés par le P.A.D.D..

Le P.L.U. de Saint-Yon prévoit une zone à urbaniser à court ou moyen terme :

- Le secteur de la Madeleine.

Le P.L.U. de Saint-Yon prévoit également deux zones 2AU :

- Le secteur de Feugères,
- Le secteur du Pont-Guérin.

Le classement de ces deux derniers secteurs dans les zones à urbanisée « strictes » (les zones 2AU, urbanisables seulement dans le cadre d'une révision ou d'une modification du P.L.U.) découle de l'état des équipements autour de la zone concernée :

- Le secteur de Feugères ne comporte aucun réseau dans ses abords immédiats ;
- Le secteur du Pont-Guérin comporte des réseaux dans ses abords immédiats, mais ceux-ci sont vétustes et ne peuvent supporter, selon les simulations des gestionnaires, des débouchés supplémentaires.

L'inscription des zones à urbaniser s'inscrit en complément des objectifs de renouvellement urbain de densification du tissu déjà constitué, conformément au P.A.D.D.. Ces zones participent à l'atteinte des objectifs de production de logements qui y sont inscrites dans son objectif 1 de « *développer le village selon une croissance mesurée* ».

De plus, ces zones à urbaniser dont certaines sont développées sur des espaces naturels et agricoles, restent limitées et s'inscrivent en deçà de la limite de mobilisation du potentiel d'urbanisation offert par le S.D.R.I.F. au titre des secteurs de développement à proximité des gares, de 5 % des espaces déjà urbanisés de la commune.

Les zones 1AU et 2AU, urbanisables dans les 10 à 15 ans, représentent 3,05 hectares soit 0,70 % du territoire de Saint-Yon, ce qui ne modifie pas les grands équilibres entre espaces agricoles ou naturels et les espaces urbanisés ou urbanisables.

Le calcul des densités prévisionnelles :

Zones urbanisables	Superficie	Nombre de logements	Densité
Ancien centre équestre	0,65 hectare	30 logements	46 logements/hectare
Feugères	0,70 hectare	10 logements	14 logements/hectare
Pont-Guérin	0,90 hectare	30 logements	33 logements/hectare
Ensemble	2,25 hectare	70 logements	31 logements/hectare

En outre, la zone 1AU de la Madeleine programme 9 logements sur une superficie de 1,5 hectare (cf. Y.O.A.P. n° 2.4). Toutefois, cette zone programme aussi un équipement ou des locaux artisanaux ou commerciaux sur près de 140 m² au sol ainsi qu'un parking d'environ 20 places de stationnement, pouvant à plus long terme subir des extensions. La densité en logements (9 logements programmés) de cette zone 1AU n'est donc pas significative.

2.1.3 Les zones agricoles

La zone A correspond, en application de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, aux zones, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle couvre les terres agricoles de Saint-Yon situées à la fois sur le plateau agricoles et dans la vallée :

- Les espaces de grande culture du plateau, au nord du territoire ;
- Les espaces de prairies qui bordent la vallée, en contrebas de la R.D. 82.

Le classement en zone A traduit l'enjeu défini par le P.A.D.D. dans son axe 3 de « *pérenniser l'agriculture et permettre son évolution* ». Il traduit aussi l'objectif du S.D.R.I.F. qui vise à préserver des unités d'espaces agricoles cohérentes.

Les principaux objectifs et principes réglementaires de la zone agricole sont donc :

- Protéger les terres agricoles, et la qualité paysagère du plateau,
- Pérenniser l'activité agricole en permettant son évolution,
- Traduire les sensibilités paysagères des espaces agricoles de prairies, inscrits dans la vallée de la Renarde,
- Autoriser l'évolution des constructions existantes situées dans les espaces agricoles.

Trois secteurs sont délimités dans la zone A :

- Le secteur Ac, qui correspond aux espaces constructibles pour des bâtiments agricoles, autour des exploitations existantes ;
- Le secteur Ae, qui correspond au site du nouveau centre équestre, pour lequel un permis a déjà été délivré ;
- Le secteur Ah, qui correspond à des habitations existantes.

La zone A et ses secteurs Ac, Ae, et Ah couvrent 258,31 hectares, représentant 54,27 % du territoire de Saint-Yon. Les secteurs agricoles du P.O.S. (la zone NC) représentaient 214.31 hectares. L'agriculture est donc reconnue et amplifiée dans le cadre du P.L.U..

La zone A comprend certaines zones humides avérées. Leur classement dans ce secteur garantit leur inconstructibilité.

Il comprend aussi la seule « zone orange » du P.P.R.I. de l'Orge et de la Salmouille. Son classement dans ce secteur garantit son inconstructibilité. Les dispositions générales du règlement rappellent que les dispositions applicables sont les plus rigoureuses des règles issues, d'une part, du règlement du P.P.R.I. et, d'autre part, du règlement du P.L.U..

2.1.4 Les zones naturelles

La zone N couvre, conformément aux dispositions de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation agricole ou forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le classement en zone naturelle répond à l'objectif du S.D.R.I.F. visant « à préserver et valoriser les espaces boisés et paysagers », mais aussi à ceux du S.R.C.E. et notamment l'impératif de la préservation du Bois de Bavielle en tant que réservoir de biodiversité.

Il répond également aux multiples objectifs du P.A.D.D., notamment à travers l'axe 3 et son objectif 1 sur la protection et la préservation des différents constitutifs de la trame verte et bleue.

Les principaux objectifs et principes réglementaires poursuivis dans la zone N sont :

- Protéger les massifs boisés et les autres entités naturelles de la commune comme le fond de vallée ;
- Permettre l'évolution des constructions existantes en autorisant des extensions limitées ;
- Rendre possible dans un secteur naturel bien défini, la construction d'équipement, en respectant l'environnement et le milieu dans lequel elle s'inscrit.

Le P.L.U. fait application des dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme qui permet de délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Dans ces secteurs, les constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Un secteur est ainsi délimité au sein de la zone naturelle :

- Le secteur Nh qui correspond à la gestion des constructions existantes, légalement édifiées et qui peuvent connaître des extensions limitées.

La zone naturelle et son secteur couvrent 168,99 hectares, soit 35,5 % du territoire communal. Elle représentait auparavant 214,34 hectares dans le P.O.S. (la zone ND), la différence étant

principalement un reclassement de terres cultivées dans la zone agricole du P.L.U., conformément à la réalité d'occupation et d'usage du territoire.

La zone N comprend certaines zones humides ou potentiellement humides, notamment dans la bande inconstructible entre la limite de la zone AU et le lit de la Renarde, au droit de la zone 2AU du Pont-Guérin. Leur classement dans la zone N garantit leur inconstructibilité.

2.1.5 Le bilan des surfaces

P.O.S. 2002			P.L.U. 2019		
Zones	Surfaces		Zones	Surfaces	
Zones urbaines	En hectares	En %	Zones urbaines	En hectares	En %
UG1	1,06	0,22	UA	5,07	1,07
UG2	2,65	0,56	<i>Dont UAr</i>	0,35	
UG3	2,22	0,47	UB	40,03	8,22
UH	35,18	7,99	<i>Dont UBb</i>	5,65	
UL	0,92	0,19	UE	0,55	0,1
Total des zones urbaines	42,03	8,83		45,65	9,41
Zones d'urbanisation future					
NAUH	3,59	0,75	1AU	1,48	0,31
			2AU	1,57	0,33
Total des Zones d'urbanisation future	3,59	0,75		3,05	0,64
Zones naturelle et agricole			Zone agricole		
NB	1,73	0,36	A	258,31	54,27
NC	214,31	45,02	<i>Dont Ac</i>	3,27	
ND	214,34	45,04	<i>Dont Ae</i>	1,01	
			<i>Dont Ah</i>	2,87	
			Zone naturelle		
			N	168,99	35,50
			<i>Dont Nh</i>	1,47	
Total des zones naturelles et agricoles	430,38	90,41		425,30	89,29
Territoire de la commune	476,00			476,00	

Le bilan des surfaces ci-dessus démontre une urbanisation contenue, et une consommation très modérée de terres agricoles et naturelles, de l'ordre de 1,3 hectare en 15 ans. Le processus engagé de densification des tissus existants depuis 20 ans à Saint-Yon et une gestion très raisonnée des extensions a permis cette performance en termes de préservation des ressources foncières. La logique du P.L.U. s'inscrit dans cette continuité.

2.2 Les justifications du principe réglementaire

Le règlement du P.L.U. s'est attaché à traduire les réalités et les spécificités du tissu urbain existant. Il intègre les nécessaires évolutions des constructions existantes, offre des possibilités de renouvellement au sein du tissu urbain, définit les règles de construction des nouvelles implantations dans les zones urbaines et à urbaniser et protège les zones agricoles et naturelles.

2.2.1 Présentation générale du règlement de zone

Chaque règlement de zone se décline en **seize articles** :

- Les **articles 1 et 2** déterminent ce qu'il est interdit de construire dans la zone ou le secteur donné, et ce qui est soumis à conditions particulières (dès lors qu'une occupation ou utilisation du sol ne figure dans aucun de ces deux articles, elle est admise sans aucune restriction dans la zone concernée) ;
- Les **articles 3 et 4** précisent les conditions de desserte des terrains par les réseaux pour assurer leur constructibilité (que ce soit les accès, la voirie ou bien les réseaux d'eau potable, d'assainissement, réseaux secs...) ;
- **L'article 5** a été supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;
- Les **articles 6, 7, et 8** définissent les règles d'implantation des constructions sur les terrains : par rapport à la voie (article 6), par rapport aux limites séparatives (article 7), et entre elles sur un terrain (article 8) ;
- **L'article 9** fixe l'emprise au sol maximale des constructions ;
- **L'article 10** fixe la hauteur maximale des constructions ;
- **L'article 11** détermine des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions ;
- **L'article 12** traite du nombre de places de stationnement exigé en fonction des différentes constructions projetées sur le terrain ;
- **L'article 13** définit les règles applicables aux espaces libres, et par exemple, les obligations de végétalisation pour chaque terrain ;
- **L'article 14** a été supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;
- **L'article 15** édicte des règles relatives aux performances énergétiques et environnementales ;
- **L'article 16** définit les règles en matière d'infrastructures et réseaux de communication numérique.

2.2.2 Articles 1 et 2

Dispositions communes

Les articles 1 et 2 sont écrits de manière semblable pour les différentes zones. Toutefois, les interdictions ou conditions particulières diffèrent selon les spécificités des zones.

Pour les zones urbaines à dominante d'habitat (zones UA et UB) : De manière à ne pas générer de nuisances vis-à-vis des habitations et respecter la vocation principale d'habitat de ces zones, sont

interdites les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial ou agricole. Cependant, les constructions à usage artisanal sont autorisées si elles ne provoquent pas de nuisances, et ce, afin d'assurer une certaine mixité.

En outre, sont interdits les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, sauf dans le secteur UAr ; cette exception permet à la fois d'autoriser le stationnement isolé des caravanes sur une partie du territoire communal et d'éviter la prolifération des caravanes dans les zones urbaines.

Pour la zone d'équipements : Les articles 1 et 2 veillent à respecter la vocation principale et unique de la zone et limitent donc strictement les possibilités d'usage aux équipements à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans le site afin de respecter la qualité paysagère de la zone.

Pour la zone agricole : Afin de respecter sa vocation agricole, seules sont autorisées, dans les secteurs constructibles, des constructions à usage d'exploitation agricole, et à usage d'habitation si ces dernières sont nécessaires à l'exploitation agricole. La zone comprend quatre secteurs :

- Ac : Secteur constructible pour des bâtiments agricoles, autour des exploitations existantes ;
- Ae : Secteur correspondant au projet de développement d'une activité de loisirs équestres ;
- Ah : Secteur habité en milieu agricole, seules sont autorisées des extensions.

Pour la zone naturelle : Elle est inconstructible. Toutefois, un secteur a été identifié, correspondant à des vocations spécifiques résultant de l'existant ou d'un projet d'aménagement. Il s'agit du secteur :

- Nh : Secteur correspondant à un hameau historique du village au cœur du Bois de Baille, où les extensions sont autorisées.

Dispositions particulières selon le zonage

Zone	Contenu de la règle	Principes justificatifs
2AU	Dans les zones concernées par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15, délimitées aux documents graphiques du règlement, les constructions destinées à l'habitation à condition que chaque opération d'aménagement d'ensemble comporte au moins 25 % de logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'Etat.	Aucun logement social n'est encore recensé sur la commune. Afin de participer aux efforts de mixité sociale, la commune instaure sur ces secteurs stratégiques de développement une obligation de réaliser des logements sociaux.
UB	La division parcellaire ou la construction d'un nouveau bâtiment ne doit pas aboutir à la multiplication d'accès en drapeaux consécutifs sans réflexion sur la mutualisation des accès. Les nouvelles constructions doivent être implantées de manière à favoriser le percement des îlots.	Il s'agit ici de permettre l'évolution du tissu existant, de rationaliser les voies d'accès, de maintenir des liaisons publiques au cœur du tissu urbain.

2.2.3 Article 3

Dispositions communes

Cet article permet de définir les règles relatives à l'accès aux terrains et à l'aménagement des voiries. Il est écrit de manière semblable selon les différentes zones.

Il vise plusieurs objectifs et notamment :

- s'assurer que les constructions soient accessibles aux services de sécurité, de protection civile et de défense contre l'incendie mais aussi des services de collecte des déchets ménagers ;
- s'assurer que les accès sont étudiés en fonction de l'importance de l'opération ;
- s'assurer que les accès et les voiries soient réalisés de manière à impacter le moins possible la circulation et dans un souci de sécurité.

Dispositions particulières selon le zonage

Zone	Contenu de la règle	Principes justificatifs
UA UB UE 1AU	Les accès [...] doivent avoir une largeur de 3,50 m. au moins, derrière un portail large de 3,50 m. au plus.	Il s'agit de garantir un accès confortable et sûr aux bâtiments en second rang.
UA UB UE 1AU	Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre la structuration du quartier et sa perméabilité.	Il s'agit de préserver les évolutions futures du tissu urbain constitué.
A N	Les voies nouvelles aménagées seront dans la mesure du possible réalisées dans un revêtement perméable. Elles seront accompagnées sur au moins un des abords de plantations variées formant une haie.	Il s'agit de préserver la perméabilité des sols et le bon écoulement des eaux pluviales dans ces secteurs naturels et agricoles.

2.2.4 Article 4

Dispositions communes

L'article 4 rappelle les différentes réglementations en matière de réseaux divers et précise les différentes modalités pour les futures constructions. L'ensemble des dispositions et particulièrement celles sur la gestion des eaux pluviales, s'inscrit dans une démarche de développement durable.

Ainsi, l'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et conforme à la réglementation en vigueur.

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées et respecter la réglementation en vigueur.

Concernant les eaux pluviales, les dispositions favorisent prioritairement une infiltration à la parcelle et une régulation avant un éventuel rejet dans les réseaux d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

L'article précise également, dans un souci esthétique et de préservation du paysage, l'enterrement des réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications et les raccordements.

Enfin, il est également précisé que pour la collecte des déchets ménagers, des aires de regroupement seront réalisées afin de faciliter la collecte.

2.2.5 Article 5

L'article 5 relatif aux caractéristiques des terrains a été supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Il est donc sans objet dans le règlement.

2.2.6 Article 6

Dispositions communes

L'article 6 vise à fixer des règles d'implantation adaptées aux caractéristiques de chaque zone de manière à respecter leur vocation.

Certaines dispositions sont néanmoins communes à toutes les zones, notamment concernant les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou dans le cas de construction à l'angle de deux voies. Le règlement prévoit ainsi des dispositions particulières.

Dispositions particulières selon le zonage

Zone	Contenu de la règle	Principes justificatifs
UA	Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.	Il s'agit de respecter l'implantation du bâti existant dans les hameaux historiques.
UB	Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement de fait.	Tout en permettant une certaine densification, le minimum de 3 mètres doit permettre de respecter le caractère pavillonnaire de l'ensemble de ce secteur.
UE	Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement de fait.	En raison de la vocation d'équipements de la zone, le retrait permettra un bon fonctionnement du site.
1AU	Toute construction doit être implantée soit en limite d'emprise publique, soit avec un recul de 2 mètres minimum de l'emprise de la voie. Toute construction doit être implantée à 1,50 mètre au minimum des espaces verts, pistes cyclables, et autres espaces publics non destinés à la circulation automobile.	Sur cette zone, l'article concerne les modalités d'implantation des nouvelles constructions. Ainsi, le dispositif mis en place n'est pas trop strict afin d'adapter au mieux les modes d'implantation en fonction du terrain et des constructions envisagées.

		L'article prévoit également une marge moins importante lorsque la construction est implantée à proximité d'un espace public type liaisons douces ou espaces verts.
A N	Les constructions, aménagements et agrandissements doivent être implantés à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement de fait.	Les zones A et N sont inconstructibles sauf par des dispositions particulières. Le retrait prévu dans la zone agricole permettra le bon fonctionnement de l'activité. En zone naturelle, il s'agira de préserver le caractère de la zone. Dans le secteur Ae, il s'agit d'inscrire une règle souple qui puisse permettre la réalisation du projet de centre équestre.
Nh	Les constructions, aménagements et agrandissements doivent être implantés à une distance au moins égale à 1 mètre de l'alignement de fait.	En secteur Nh qui correspond au « village », il s'agit de préserver le caractère villageois de l'ensemble.

2.2.7 Article 7

Dispositions communes

L'article 7 vise à fixer des règles d'implantation adaptées aux caractéristiques de chaque zone de manière à respecter leur vocation.

Certaines dispositions sont néanmoins communes à toutes les zones, notamment concernant les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou bien les annexes. Ainsi, les dispositions relatives aux annexes permettent une implantation à proximité des limites séparatives pour une meilleure organisation des espaces libres des parcelles.

Certains articles de zones font également appel aux définitions respectives des baies constituant une vue et des baies constituant un jour, afin de réglementer les retraits. La distinction entre ces deux types d'ouvertures s'effectuera à l'aide du plan de façade côté et joint au dossier d'instruction des permis de construire et des déclarations préalable (article R.431-10, al. a, du Code de l'Urbanisme).

Dispositions particulières selon le zonage

Zone	Contenu de la règle	Principes justificatifs
UA	<p>Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait des limites séparatives.</p> <p>Toute façade ou partie de façade en retrait des limites séparatives doit respecter une distance de retrait par rapport à la limite séparative la plus proche, au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 5 mètres lorsque la façade comporte une baie constituant une vue, ➤ 2 mètres lorsque la façade comporte une baie constituant un jour ou ne comporte pas d'ouverture. 	<p>De manière à préserver le caractère villageois et dense de l'ensemble, l'implantation en limites séparatives est autorisée. Dans le cas d'un retrait, la distance est de 5 mètres en cas de baie constituant une vue, ce qui permet de préserver une certaine densité tout en favorisant l'ensoleillement et en n'impactant pas les vues.</p>
UAr	<p>Les constructions doivent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ sur les deux limites séparatives latérales (la distance entre les deux limites ne doit pas excéder 10 mètres de façade maximum), ➤ sur une ou deux limites séparatives latérales, ➤ en retrait des limites séparatives : la distance minimum sera de 4 mètres en cas de baie constituant une vue, et 2 mètres dans les autres cas. 	<p>Il s'agit ici de laisser des marges de manœuvre au futur projet tout en posant certaines limites pour favoriser l'ensoleillement et ne pas impacter les vues.</p>
UB	<p>Les constructions doivent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ sur les deux limites séparatives latérales (la distance entre les deux limites ne doit pas excéder 10 mètres de façade maximum), ➤ sur une ou deux limites séparatives latérales, ➤ en retrait des limites séparatives : la distance minimum sera de 6 mètres en cas de baie constituant une vue sur la façade, et 2 mètres en cas de baie constituant un jour, ou si la façade ne comporte pas d'ouverture. 	<p>Il s'agit ici de favoriser l'intensification du tissu pavillonnaire. L'implantation sur les deux limites séparatives latérales est ainsi autorisée. Dans le cas d'un retrait et afin de préserver les vues et l'ensoleillement, la distance est portée à 6 mètres pour les baies qui ont vocation à éclairer les pièces principales de vie, et 2 mètres dans les autres cas.</p>
UE	<p>Les constructions doivent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ sur une des deux limites séparatives latérales, ➤ en retrait des limites séparatives : la distance minimum sera de 6 mètres en cas de baie constituant une vue sur la façade, et 3 mètres dans les autres cas. 	<p>En raison de la vocation d'équipements de la zone, le retrait permettra un bon fonctionnement du site.</p>
1AU	<p>Toute construction doit être implantée sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait des limites séparatives.</p> <p>La distance minimale de retrait sera égale à 4 mètres en cas de baie constituant une vue sur la façade et à 2 mètres dans les autres cas.</p>	<p>Sur cette zone, l'article concerne les modalités d'implantation des nouvelles constructions. Ainsi, le dispositif mis en place n'est pas trop strict afin d'adapter au mieux les modes d'implantation en fonction du terrain et des constructions envisagées.</p>

A	Les constructions doivent être implantées soit : <ul style="list-style-type: none"> ➤ sur les deux limites séparatives latérales, ➤ sur une deux limites séparatives latérales, ➤ en retrait des limites séparatives avec une distance minimum de 8 mètres en cas de baie constituant une vue sur la façade, et 2,50 mètres dans les autres cas. 	L'article choisi d'autoriser l'inscription en limite séparative latérales mais impose un retrait minimum de 5 mètres s'il y a lieu afin de préserver le caractère agricole de la zone.
Ae	Les constructions principales et les annexes peuvent être implantées en limite séparative de fond de terrain.	Il s'agit ici de faciliter la mise en œuvre du projet de centre équestre.
N	Les constructions doivent être implantées soit : <ul style="list-style-type: none"> ➤ sur les deux limites séparatives latérales, ➤ sur une des limites séparatives latérales, ➤ en retrait des limites séparatives avec une distance minimum sera de 5 mètres. 	L'article choisi d'autoriser l'inscription en limite séparative latérales mais impose un retrait minimum de 5 mètres s'il y a lieu afin de préserver le caractère naturel de la zone.

2.2.8 Article 8

Dispositions communes

Comme pour les deux précédents articles, l'article 8 vise à fixer des règles d'implantation adaptées aux caractéristiques de chaque zone de manière à respecter leur vocation : il s'agit ici de l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle.

Plusieurs zones reprennent l'obligation pour les constructions principales d'être jointives sur une même parcelle à condition de respecter les vues et l'ensoleillement de chaque bâtiment.

Dispositions particulières selon le zonage

Zone	Contenu de la règle	Principes justificatifs
UA UB A N	Les constructions principales non contiguës doivent respecter une distance, en tout point de la façade, au moins égale à 6 mètres si la façade comporte des ouvertures principales, ou à 2 mètres dans les autres cas.	De manière générale, il s'agit dans ces zones de maintenir une distance fonctionnelle entre les deux constructions et de préserver l'organisation générale du bâti sur ces zones.
UE	Il n'est pas fixé de distance minimale d'implantation entre 2 constructions situées sur une même propriété.	Il s'agit de favoriser le bon fonctionnement des équipements et de laisser libre l'implantation.
1AU	Les constructions principales, si elles sont non contiguës, doivent respecter une distance, en tous points de la façade, au moins égale à 4 mètres, si la façade comporte au moins une baie constituant une vue, ou 2 mètres dans les autres cas.	Sur cette zone qui traite des modalités d'implantation de constructions à venir, un retrait moins important que la règle principale est prévu afin de maintenir une certaine souplesse pour les projets.

2.2.9 Article 9

Dispositions communes

L'emprise au sol participe à la structuration des formes urbaines des différentes zones. Les dispositions sont donc spécifiques à chacune d'entre elles.

Dispositions particulières selon le zonage

Zone	Contenu de la règle	Principes justificatifs
UA	L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 55 % de la superficie du terrain (mais 40 % dans le secteur UAr).	Il s'agit ici de préserver la densité de ce secteur de bâti ancien et d'encourager des réalisations en accord avec le caractère bâti. L'emprise au sol maximum autorisée s'élève donc à 55 %.
UB	Une emprise au sol de 25 % maximum de la surface du terrain est autorisée.	La zone UB correspond aux secteurs pavillonnaires identifiés pour leur potentiel de densification. Dans le but de favoriser une intensification du bâti, l'emprise au sol maximale autorisée est de 25 % et permettra de développer des projets de construction sur des petites parcelles issues de division.
UBb	Une emprise au sol de 20 % maximum de la surface du terrain est autorisée.	Dans le but de préserver le caractère boisé et paysager de l'ensemble délimité, identifié par le P.A.D.D., l'emprise au sol est réduite pour permettre de maintenir une proportion d'espaces libres plus importante.
UE	Non réglementé.	Il s'agit ici de ne pas réglementer l'emprise au sol afin de ne pas contraindre les projets d'équipements.
1AU	Une emprise au sol de 40 % maximum de la surface du terrain est autorisée.	La zone AU permet une emprise au sol de 40 % maximum afin de développer de nouveaux secteurs d'habitat relativement dense.
Ac Ae Ah	Non réglementé. Mais 40 % de la surface du terrain dans le secteur Ae, et 8 % dans le secteur Ac.	La zone agricole est inconstructible sauf conditions particulières et notamment les constructions liées à l'activité

		agricole. L'emprise au sol n'y est pas réglementée, sauf pour le centre équestre, pour lequel un permis a déjà été délivré.
N	L'emprise au sol ne doit pas excéder 10 % de la superficie du terrain.	La zone N est inconstructible sauf conditions particulières. Afin de respecter au maximum le caractère naturel de la zone, l'emprise au sol est alors très faible. Dans les secteurs, l'emprise au sol est réglementée en fonction de leurs vocations.
Nh	L'emprise au sol ne doit pas excéder 20 % de la superficie du terrain.	

2.2.10 Article 10

Dispositions communes

La hauteur des constructions permet également de structurer la forme urbaine. Chaque zone a donc des règles de hauteur spécifiques relatives à sa vocation.

Toutefois, on peut retrouver certaines dispositions communes comme celle de l'autorisation de dépassement des éléments techniques liés à la production d'énergies renouvelables afin de favoriser leur développement.

De plus, la hauteur des annexes est limitée sur les zones concernées à 4 mètres de hauteur.

Dispositions particulières selon le zonage

Zone	Contenu de la règle	Principes justificatifs
UA	La hauteur des constructions principales ne doit pas dépasser : > Pour les toitures à pente : 9 mètres au faitage soit un étage sur rez-de-chaussée (R+1) ou un rez-de-chaussée plus combles (R+C) ; > Pour les toitures terrasses : 8 mètres au sommet de l'acrotère soit un étage sur rez-de-chaussée (R+1).	La hauteur des constructions est fixée en lien direct avec celle des bâtiments existants sur la zone dans un souci de continuité et d'harmonie visuelle de l'ensemble.
UAr	La hauteur des constructions principales ne doit pas dépasser : > Pour les toitures à pente : 10 mètres au faitage soit un étage sur rez-de-chaussée plus combles (R+1+c) ; > Pour les toitures terrasses : 8 mètres au sommet de l'acrotère soit un étage sur rez-de-chaussée (R+1).	Dans ce secteur particulièrement stratégique au cœur du village, la hauteur maximale autorisée est majorée par rapport à l'environnement et manière à augmenter les capacités de construction.
UB	> Pour les toitures à pente : 9 mètres au faitage soit un rez-de-chaussée plus combles (R+c) ; > Pour les toitures terrasses : 8 mètres au sommet de l'acrotère soit un étage sur R.d.C. (R+1).	La hauteur des constructions est fixée en lien direct avec celle des bâtiments existants sur la zone dans un souci de continuité et d'harmonie visuelle de l'ensemble.

UE	La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 4 mètres.	La zone correspond à un point de vue remarquable sur la vallée, la hauteur des équipements sera limitée à 4 mètres.
1AU	La hauteur des constructions principales ne doit pas dépasser : > Pour les toitures en pente : 10 mètres au faîtage soit un étage sur rez-de-chaussée plus combles ; > Pour les toitures terrasses : 8 mètres à l'acrotère soit R+1.	Sur les secteurs à urbaniser, la hauteur maximale est majorée de manière à augmenter les capacités de construction.
A	La hauteur des constructions destinées à l'exploitation agricole ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage. La hauteur des constructions principales destinées à l'habitation ne doit pas dépasser : > Pour les toitures à pente : 9 mètres au faîtage soit un étage sur rez-de-chaussée plus combles (R+1+c) ; > Pour les toitures terrasses : 8 mètres au sommet de l'acrotère soit un étage sur rez-de-chaussée (R+1).	Il s'agit ici d'autoriser les constructions liées à l'activité agricole. Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur maximale est en harmonie avec l'existant.
Ae	La hauteur des constructions destinées aux activités du centre équestre ne pourra excéder 12 mètres.	Il s'agit ici de permettre l'implantation des constructions liées à l'activité équestre. La hauteur maximale est donc portée à 12 mètres.
Ac + Ah	La hauteur des constructions destinées à l'exploitation agricole ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage. La hauteur des constructions principales destinées à l'habitation ne doit pas dépasser : > Pour les toitures à pente : 9 mètres au faîtage soit un étage sur rez-de-chaussée plus combles (R+1+c) ; > Pour les toitures terrasses : 8 mètres au sommet de l'acrotère soit un étage sur rez-de-chaussée (R+1).	Il s'agit ici d'autoriser les constructions liées à l'activité agricole. Pour toutes les constructions existantes en Ah, la hauteur maximale est celle de l'existant.
N	La hauteur des constructions principales destinées à l'habitation ne doit pas dépasser : > Pour les toitures à pente : 5 mètres au faîtage. > Pour les toitures terrasses : 5 mètres au sommet de l'acrotère	Il s'agit ici de préserver le caractère naturel de la zone, en favorisant une bonne insertion des constructions autorisées d'où une hauteur limitée à 5 mètres.

2.2.11 Article 11

L'article 11 vise à la préservation du patrimoine et du cadre de vie, enjeu fortement identifié lors du diagnostic et développé dans le P.A.D.D.. C'est un objectif qui s'applique à l'ensemble du territoire. Les dispositions sont donc dans l'ensemble communes aux différentes zones, excepté sur certains points.

Dans un premier temps, sont rappelées les dispositions générales découlant de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme sur l'intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement.

Aspect des matériaux et couleurs

Cette section permet notamment de réglementer les travaux sur le bâti existant afin de préserver son caractère ancien et patrimonial en employant des matériaux et techniques permettant de restituer un aspect d'origine.

Concernant les nouvelles constructions, cette section de l'article fixe des objectifs de construction durable avec la prise en compte de l'orientation des bâtiments pour maximiser les apports solaires, en favorisant l'isolation thermique, l'usage d'énergies renouvelables...

Volumes, toitures, ouvertures

Il s'agit ici de favoriser la qualité architecturale d'ensemble des constructions, de manière à ce qu'elles s'inscrivent dans la continuité de l'existant en termes de gabarit.

Extension et annexes

Cette section permet de réglementer l'aspect des annexes de manière à ce qu'elles soient traitées de la même manière que la construction principale dans un souci d'harmonie visuelle.

Clôtures

Les clôtures participent largement à la qualité des espaces urbanisés, surtout au niveau des limites séparatives. D'autre part, les clôtures représentent aussi un enjeu particulier pour la libre circulation de la petite faune dans les zones naturelles et agricoles.

C'est pourquoi les dispositions réglementant les clôtures sont spécifiques à chaque zone, comme explicité ci-dessous :

Zone	Contenu de la règle	Principes justificatifs
UA UB	<p>Les clôtures en limite d'emprise publique sont formées d'un muret maçonné et enduit en cohérence avec le bâti et d'une hauteur maximale de 0,80 mètres. Ce muret pourra être surmonté d'un matériau suffisamment ajouré (grillage, fer forgé, lisses horizontales, lattes verticales...). La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètres.</p> <p>Les clôtures en limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètres de hauteur et sont composées :</p> <ul style="list-style-type: none"> > soit d'une haie végétale et d'un grillage ; les haies monospécifiques sont proscrites ; les essences choisies seront locales et non envahissantes. > soit d'un muret représentant 1/3 de la hauteur maximale, plein sous forme de muret maçonné et enduit en cohérence avec le bâti et de 2/3 sous forme de matériaux ajourés (grillage, fer forgé, lisses horizontales, lattes verticales...) ou de végétaux. 	<p>Afin d'assurer la qualité urbaine de l'ensemble de ces zones, les clôtures en limite d'emprise publique sont ainsi limitées à 1,80 m en hauteur en comprenant un muret de 0,80 m.</p> <p>En limite séparative, il est autorisé une hauteur maximale de 1,80 m ainsi que la possibilité de réaliser un aménagement composé de grillage et d'une haie aux espèces variées.</p>
UBb	<p>Les clôtures en limite séparative latérales ne peuvent excéder 1,80 mètres de hauteur et sont composées :</p>	<p>Sur ce secteur UBb dont le caractère boisé et paysager doit</p>

	<p>> soit d'une haie végétale comprenant un minimum de trois essences végétales différentes, locales et non envahissantes et d'un grillage ;</p> <p>> soit d'un muret représentant 1/3 de la hauteur maximale, plein sous forme de muret maçonné et enduit en cohérence avec le bâti et de 2/3 sous forme de matériaux suffisamment ajourés (grillage, fer forgé, lisses horizontales, lattes verticales...) ou de végétaux.</p> <p>Les clôtures en limite séparative de fond de terrain ne peuvent excéder 1,80 mètres de hauteur et sont composées d'une haie végétale comprenant un minimum de trois essences végétales différentes, locales et non envahissantes et d'un grillage.</p>	<p>être préservé, des dispositions spécifiques ont été édictées.</p> <p>Il s'agit notamment de limiter les limites séparatives latérales à 1,80 m.</p> <p>En limite de fond de terrain, la hauteur est limitée à 1,80 m et doit être composée d'un grillage et d'une haie végétale.</p>
1AU	<p>Les clôtures en limite d'emprise publique, en limites séparatives latérales et de fond de terrain ne peuvent excéder 1,80 mètres de hauteur et sont composées d'une haie végétale comprenant un minimum de trois essences végétales différentes, locales et non envahissantes et d'un grillage.</p>	<p>Dans ces secteurs à urbaniser, les clôtures n'excéderont pas 1,80 mètre et seront composées d'un grillage et d'une haie végétale diversifiée de manière à favoriser la biodiversité.</p>
A Ah	<p>Les clôtures doivent être perméables pour le passage, la libre circulation de la petite faune.</p> <p>Les clôtures en limite séparative et les clôtures en limite d'emprise publique ne peuvent excéder 1,80 mètres de hauteur et sont composées :</p> <p>> d'une haie végétale comprenant un minimum de trois essences végétales différentes, locales et non envahissantes et d'un grillage.</p> <p><i>En secteur Ah :</i></p> <p>Les clôtures en limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètres de hauteur et sont composées :</p> <p>> soit d'une haie végétale comprenant un minimum de trois essences végétales différentes, locales et non envahissantes et d'un grillage ;</p> <p>> soit d'un muret représentant 1/3 de la hauteur maximale, plein sous forme de muret maçonné et enduit en cohérence avec le bâti et de 2/3 sous forme de matériaux suffisamment ajourés (grillage, fer forgé, lisses horizontales, lattes verticales...) ou de végétaux. Les couleurs des clôtures et des portails seront discrètes, sombres et en harmonie avec le bâti existant.</p>	<p>Dans les zones agricoles et naturelles, une disposition vise à préserver les corridors écologiques par une perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune.</p> <p>De plus, les clôtures sont composées uniquement d'un grillage et d'une haie diversifiée pour favoriser la biodiversité.</p> <p>Seule la hauteur diffère, alors qu'elle est fixée à 1,80 mètre en zone agricole, elle est de 1,50 mètre en zone naturelle pour respecter le caractère de la zone.</p>
N Nh	<p>Les clôtures doivent être perméables pour le passage, la libre circulation de la petite faune.</p> <p>Les clôtures en limite séparative et les clôtures en limite d'emprise publique ne peuvent excéder 1,50 mètre de hauteur et sont composées :</p>	

	<p>> d'une haie végétale comprenant un minimum de trois essences végétales différentes, locales et non envahissantes et d'un grillage.</p> <p><i>En secteur Nh :</i></p> <p>Les couleurs des clôtures et des portails seront discrètes, sombres et en harmonie avec le bâti existant.</p> <p>Les clôtures en limite d'emprise publique et en limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur et sont composées :</p> <p>> soit d'une haie végétale comprenant un minimum de trois essences végétales différentes, locales et non envahissantes et d'un grillage ;</p> <p>> soit d'un muret représentant 1/3 de la hauteur maximale, plein sous forme de muret maçonné et enduit en cohérence avec le bâti et de 2/3 sous forme de matériaux suffisamment ajourés (grillage, fer forgé, lisses horizontales, lattes verticales...) ou de végétaux.</p>	
--	---	--

Intégration des éléments techniques

Cette section permet de réglementer l'impact visuel et paysager des installations techniques comme les antennes paraboliques, les appareils de chauffage ou de climatisation, etc., afin de le réduire au maximum.

Protection des éléments remarquables du patrimoine

Une règle propre aux éléments remarquables du patrimoine est ajoutée.

Zone	Contenu de la règle	Principes justificatifs
N, Ah	La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés au document graphique par un anneau évidé brun, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date de l'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.	La protection inscrite sur le document graphique doit, dans les zones concernées, être définie par le règlement dans son objet, son étendue, et sa nature.

2.2.12 Article 12

Dispositions communes

L'article 12 vise à la réalisation de places de stationnement en fonction des constructions envisagées selon les différentes zones.

Le nombre de places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation est le même pour toutes les zones à savoir 2 places par logements, sauf en ce qui concerne les logements aidés par un prêt de l'Etat et les logements intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du Code de l'Construction et de l'Habitation (cf. les dispositions de l'article L.151-34, al. 1 et 2).

Il s'agit ici de s'inscrire dans les pratiques des habitants du territoire qui ont besoin d'un équipement motorisé pour se déplacer vers leur travail notamment.

Au titre de l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. entretient avec le P.D.U.I.F. un rapport de compatibilité et non un rapport de conformité. Nonobstant les dispositions de l'article L.131-4, le P.D.U.I.F. comprend des dispositions avec lesquelles le P.L.U. doit entretenir *a minima* des relations de conformité. Pour les constructions à usage de bureau, dans les zones urbaines, le nombre des places exigées est ainsi limité à une place au plus pour 45 m² de surface de planchers. De même, des aires de stationnement réservé aux vélos sont imposées pour l'habitat collectif (nonobstant l'article R.123-9), les bureaux, les activités, certains commerces, les bâtiments industriels, et les équipements publics et scolaires. Ces dispositions sont aussi applicables à la zone 1AU.

Dispositions particulières selon le zonage

Zone	Contenu de la règle	Principes justificatifs
UAr	Dans les opérations de construction destinées à l'habitat, en sus des 2 places de stationnement exigées, 1 place de stationnement par tranche de 5 logements devra être réalisée dans les espaces collectifs aériens. Le résultat du nombre minimal de places exigibles est obtenu en arrondissant au chiffre entier inférieur.	Il s'agit ici d'instaurer des places de stationnement communes libres d'accès pour les visiteurs des résidents des opérations de construction et éviter ainsi le stationnement illégal sur la voirie publique.

2.2.13 Article 13

Dispositions communes

L'article 13 sur les espaces libres et plantations visent principalement deux objectifs : protéger le caractère paysager remarquable de la commune, identifié par le P.A.D.D., et limiter les espaces imperméabilisés pour une meilleure gestion des eaux pluviales.

Ainsi, en cas de construction, il doit être planté un arbre de haute tige pour une certaine superficie de terrain (150 m² en zone UA, 100 m² en zone UB...).

Un coefficient d'espaces en pleine terre est également institué de manière à lutter contre l'imperméabilisation des sols et à préserver des espaces libres de tout aménagement pour infiltrer les eaux pluviales : 55 % de la superficie du terrain en zone UB, 60 % en zone UBb, et 30 % en zone 1AU.

Dispositions particulières selon le zonage

Zone	Contenu de la règle	Principes justificatifs
UA, UB, Ap, N	Les berges des cours d'eau, délimitées sur le document graphique par un tireté mauve, sont soumises aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ; sur une bande de 6 mètres de largeur, leur imperméabilisation est interdite, leur modification est admise à la condition que la superficie de l'espace protégé soit maintenue, que le caractère des berges	La protection inscrite sur le document graphique doit, dans les zones concernées, être définie par le règlement dans son objet, son étendue, et sa nature.

	soit maintenu, et que les arbres disparus ou altérés soient remplacés par des essences équivalente.	
UBb	L'autorisation de construire peut être refusée si les travaux projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou de végétaux en bon état phytosanitaire. Les abattages et coupes ne pourront être autorisés que s'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires.	

2.2.14 Article 14

L'article 14, réglementant le coefficient d'occupation des sols, a été supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Il est donc sans objet dans le règlement.

2.2.15 Article 15

Dispositions communes

Dans cet article, est mentionnée une limitation de la consommation énergétique des constructions dans le respect des dispositions des lois Grenelle. Ainsi, les nouvelles constructions doivent au minimum respecter la réglementation en vigueur en matière de performance énergétique.

Les travaux d'extension doivent également respecter ces dispositions.

2.2.16 Article 16

Dispositions communes

Cet article régleme les infrastructures et réseaux de communication électroniques.

En secteur UA, UB, et 1AU, il doit ainsi être prévu lors de chaque projet de construction les éléments techniques permettant le passage de la fibre optique.

Dans les autres zones, cet article n'est pas réglementé en raison du caractère des zones : agricole, naturel... qui sont inconstructibles et n'ont donc pas vocation à être équipées.

2.2.17 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame barrée rouge (les équipements) ou par un tireté rouge (les voies).

L'emplacement réservé n°1

Cet emplacement réservé vise à anticiper une éventuelle extension du cimetière communal. Il se situe dans la continuité du cimetière actuel (surface d'environ 1 590 m²). L'emplacement réservé est donc au bénéfice de la commune.

L'emplacement réservé n°2

Cette vaste zone, au bénéfice de la commune, s'inscrit en continuité du jardin de l'Agenda 21, pour envisager à terme son extension (surface d'environ 12 815 m²).

L'emplacement réservé n° 3

Il s'agit, par le biais de cet emplacement réservé, de créer un nouveau cheminement piétonnier et équestre dans les bois qui relierait le bourg avec le futur centre équestre. Le réseau de cheminements doux de loisirs sera ainsi complété, pour les habitants et les promeneurs de la vallée de la Renarde (linéaire d'environ 710 mètres).

L'emplacement réservé n° 4

Cet emplacement réservé, le long de la R.D. 19, permettra de développer un cheminement piétonnier en même temps que des aménagements paysagers qui constitueront une continuité écologique identifiée par le P.A.D.D. pour développer la biodiversité et surtout gérer les eaux pluviales le long de cet axe routier générant de la pollution (linéaire d'environ 330 mètres).

L'emplacement réservé n° 5

L'emplacement réservé n° 5 correspond au secteur décaissé au carrefour de la R.D. 19 et de la R.D. 82 et qui reçoit les rejets pollués des voiries qui se déversent ensuite dans le réseau hydrographique. Ce secteur à vocation à être aménagé pour devenir une zone de gestion des eaux pluviales (surface d'environ 2 580 m², bénéficiaire le Département).

L'emplacement réservé n° 6

L'emplacement réservé n° 6 correspond à un site réservé, dans la zone UA, pour un équipement public (surface d'environ 930 m², bénéficiaire la Commune).

Le tableau des emplacements réservés

	DÉSIGNATION DU PROJET	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
1	Extension du cimetière communal	Commune	1.590 m ²
2	Extension du jardin de l'Agenda 21	Commune	12.185 m ²
3	Nouveau cheminement piétonnier et équestre dans les bois	Commune	710 ml
4	Aménagement d'un cheminement piétonnier et d'un abord paysager	Commune	330 ml
5	Aménagement d'une zone de gestion des eaux pluviales	Département	2.580 m ²
6	Réalisation d'un équipement public	Commune	930 m ²

3 EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

L'apport et l'expertise des cabinets d'études et des résultats des études Approche Environnementale de l'Urbanisme, B.I.M.B.Y., et l'utilisation de l'outil GesOpAm du C.E.R.T.U., ont nourri le projet de sorte qu'il émane une véritable démarche transversale permettant une meilleure prise en compte des richesses, et des atouts environnementaux du territoire de Saint-Yon.

Cela a notamment été possible grâce à la concertation et co-élaboration avec les acteurs du territoire tout au long du processus.

Concernant l'évaluation environnementale, la décision du préfet, n° 91-009-2014 du 17 octobre 2014, en a dispensé la commune de Saint-Yon, dans le cadre du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article R.121-14-1 du Code de l'Urbanisme.

Le présent chapitre présente ainsi les incidences notables du P.L.U. sur l'environnement.

3.1 Incidences sur les milieux naturels et les milieux agricoles

Le P.A.D.D. développe, notamment dans son axe « valoriser le cadre paysager et environnemental du village », un objectif de préservation de la trame verte et bleue mais aussi celui de pérenniser l'agriculture et soutenir son évolution.

Cela se traduit également dans les O.A.P. et notamment l'O.A.P. trame verte et bleue, qui révèle les grandes entités naturelles et agricoles et vise à maintenir les coupures vertes, le linéaire de la trame bleue et la création d'une coulée verte.

Elle identifie aussi les lisières et vise à améliorer leur gestion pour enrichir les espaces de transitions entre les espaces boisés et espaces cultivés mais aussi pour traiter les limites d'urbanisation avec les espaces agricoles et naturels.

La préservation de la richesse environnementale se traduit également dans le zonage et règlement. 175 hectares sont ainsi classés en zone naturelle, ce qui représente 36 % du territoire communal.

De plus, la protection la plus forte, celle des Espaces Boisés Classés est maintenue sur 135,4 hectares comme dans le précédent P.O.S.. La limite du S.D.R.I.F. des 50 mètres est également reportée au plan de zonage depuis les lisières du bois de Baille et du massif des Ormetins.

Des emplacements réservés permettent également de traduire les objectifs inscrits au P.A.D.D. : Ainsi l'espace agricole en continuité du jardin de l'Agenda 21 et repéré comme une coupure à préserver est inscrit en emplacement réservé de même que la coulée verte le long de la R.D. 19 qui devra gérer notamment les eaux pluviales de voirie.

Enfin, un secteur UBb, correspondant au tissu pavillonnaire boisé et paysager a été instauré et dispose de règles spécifiques notamment sur une emprise au sol moindre, sur la préservation des éléments remarquables formant le boisement, sur le coefficient de biotope.

3.2 Incidences sur la ressource en eau et le milieu aquatique

3.2.1 Eaux pluviales

Les espaces urbanisés, qui représentent environ 45 hectares sont en partie traités en matériaux imperméables. Des problèmes de ruissellement notamment sur le secteur pavillonnaire des Cosnardières en raison de l'urbanisation qui n'a pas forcément tenu compte des écoulements naturels ponctuels, ont été relevés lors du diagnostic. Une problématique de ruissellement en provenance de la R.D. 19 avec des eaux polluées se déversant dans les écoulements naturels a également été soulevée.

Aussi, le choix d'un scénario dynamique bien que maîtrisé, va induire une croissance de la population qui nécessite la création d'environ 100 logements à l'horizon 2025 donc l'accroissement des surfaces imperméabilisées.

Afin de réduire cette imperméabilisation, le P.L.U. prend des dispositions pour éviter le phénomène de ruissellement des eaux pluviales en milieu urbain et les phénomènes qu'il génère : pollution, dégâts éventuels dus à des débordements... et ne pas surcharger les réseaux.

A travers le P.A.D.D., la volonté de maîtrise de la consommation de l'espace est affichée : il s'agit de diminuer les incidences du développement urbain notamment sur le ruissellement par l'optimisation du foncier et l'intensification du tissu bâti existant pour une moindre consommation d'espaces perméables et la réduction du volume d'eau à prendre en charge dans les réseaux ainsi que celle de l'extension de nouveaux réseaux.

Le P.A.D.D. stipule également à propos de la gestion des eaux pluviales, « leur captation et réutilisation aussi bien dans le cadre d'aménagements d'espaces publics que sur les parcelles privées : favoriser l'infiltration, limiter le ruissellement urbain (problématique d'écoulement en lien avec le coteau), favoriser le traitement à la parcelle ».

Aussi sur le secteur de pollution avérée des eaux en provenance de la R.D. 19, le P.A.D.D. indique qu'elles devront faire l'objet de mesures de traitement afin de protéger la ressource.

Cela se traduit aussi dans le règlement : les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées selon tout dispositif approprié à la parcelle. Les eaux ne pouvant être infiltrées seront rejetées dans les réseaux à débit régulé à 1,2 l/s/ha.

De plus, afin de maintenir des surfaces perméables végétalisées dans la zone urbaine UB, le règlement instaure un coefficient d'espaces verts à l'article 13 du règlement, accentué en UBb.

Demande en eau potable

Avec le choix d'un scénario dynamique, et l'accueil de population correspondant, la demande en eau potable va croître, et la construction de réseaux sera nécessaire.

Toutefois, étant donné qu'une partie de l'urbanisation se réalisera en intensification et en renouvellement, les réseaux existants pourront être utilisés.

Pour sensibiliser la population à la bonne gestion de cette ressource, la commune met en place de nombreuses actions notamment à travers son Agenda 21. Le P.A.D.D. développe un objectif visant à

sensibiliser à la richesse du patrimoine : un espace de détente traité sous forme de lieu d'éducation et d'animation autour des préoccupations environnementales est envisagé.

Eaux usées

L'accueil de nouveaux habitants entraînera également une hausse du volume d'eaux usées à traiter. Si la situation de certaines habitations existantes ne permet pas un branchement sur les réseaux collectifs, les zones de projets qui verront la construction de nouveaux logements y seront toutes reliées. Pour certaines d'entre elles, en extension de l'urbanisation, des réseaux devront être créés.

Les eaux usées seront acheminées vers la station d'épuration d'Ollainville, un équipement récent, qui supportera l'augmentation du flux à traiter. De plus, de part les techniques mises en œuvre au sein de cet équipement, l'impact des rejets d'eaux traitées sur les milieux est très limité.

3.3 Incidences sur la maîtrise énergétique

La Commune de Saint-Yon s'est engagée dans la maîtrise de la consommation énergétique. Lors de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme, l'outil GesOpAm du C.E.R.T.U. et de l'A.D.E.M.E. a été utilisé en amont du choix du scénario du P.A.D.D..

Au sein du P.A.D.D., plusieurs objectifs sont inscrits pour :

- Développer en respectant les conditions d'un développement urbain durable en s'appuyant notamment sur l'efficacité énergétique du bâti ;
- Structurer le village autour de l'éco-cœur de bourg, développer la proximité des axes de transport ;
- Favoriser les modes doux de circulation, changer les comportements des usagers vis-à-vis des déplacements ;
- Permettre la mutation du bâti notamment pour favoriser les réhabilitations thermiques.

Au sein du règlement, à l'article 11, il est encouragé, pour les constructions nouvelles, de prévoir une isolation thermique, et de privilégier les matériaux renouvelables ainsi que de favoriser une orientation bioclimatique des bâtiments.

De plus, les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable sont admis en dépassement (article 10), afin de ne pas pénaliser les personnes souhaitant mettre en place ces dispositifs.

3.4 Incidences sur les risques, les nuisances, et les pollutions

3.4.1 Les risques naturels

La commune de Saint-Yon est concernée par plusieurs risques naturels.

Le risque d'inondation concerne la commune à proximité du hameau de Launay. Le P.P.R.i. de la vallée de l'Orge et de la Salmouille a récemment été approuvé. Cependant, la cartographie des aléas montre qu'aucun bâti n'est concerné par l'aléa inondation.

Il faut aussi prendre en compte la remontée d'eaux souterraines notamment en raison de la présence de la vallée, comme l'indique l'état initial de l'environnement.

En fixant un coefficient pourcentage d'espaces verts, à l'article 13 du règlement applicable à la zone UB, le P.L.U. vise à limiter l'imperméabilisation et favoriser le bon écoulement des eaux.

Il y a aussi des problèmes de ruissellement des eaux pluviales lors d'épisodes pluvieux entraînant parfois des phénomènes érosifs. L'article 4 du règlement favorise une gestion durable des eaux pluviales en favorisant l'infiltration.

Enfin, le territoire communal est concerné par un risque de mouvement de terrain, lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles, considéré selon les secteurs comme d'aléa faible à fort. Il s'agit ici principalement de respecter des normes de constructions pour lutter contre ce phénomène comme l'indique le rapport de présentation du P.L.U. qui présente aussi une carte de l'aléa.

3.4.2 Les risques technologiques

Comme l'indique l'état initial de l'environnement, la commune n'est pas concernée par un risque technologique du fait d'une activité particulière sur son territoire.

3.4.3 Les nuisances

Les R.D. 19 et R.D. 82 sont intégrées au classement sonore du réseau routier départemental. Une bande de 30 mètres de largeur de part et d'autre est affectée par le bruit.

Le P.A.D.D., afin d'améliorer la qualité de vie sur le village, prévoit un meilleur partage de l'espace public et de la voirie avec des aménagements des voies.

3.4.4 Les pollutions

Pollutions industrielles

Il existe un site potentiellement pollué sur la commune et répertorié au fichier Basias dont la cartographie figure au rapport de présentation, il s'agit d'une ancienne station-service.

Pollutions d'origine agricole

Le territoire de Saint-Yon dispose de nombreux espaces agricoles et prairies, et d'un plateau céréalier. Le P.A.D.D. met en œuvre un objectif visant à sensibiliser le monde agricole à la qualité des eaux et des sols, et à soutenir l'évolution vers de nouvelles pratiques agricoles plus respectueuses de l'environnement : culture biologique, gestion des intrants, sensibilisation au ruissellement...

Autres pollutions

Identifiée lors du diagnostic partagé, une pollution, liée à la R.D. 19, se traduit par les eaux pluviales polluées qui ruissellent sur la chaussée et atteignent les cours d'eau dans la vallée.

Dans l'O.A.P. relative à la trame verte et bleue, une coulée verte est inscrite le long de la route départementale pour réaliser des aménagements permettant une meilleure gestion de la dépollution des eaux pluviales de voirie.

Cela se traduit dans les documents graphiques avec l'inscription d'un emplacement réservé au long de la route départementale (qui permettra aussi la création d'un cheminement piétonnier), et d'un emplacement réservé dans le fond de la vallée, afin de permettre un aménagement dépolluant avant les rejets dans l'exutoire naturel.

3.5 Incidences sur le paysage et le patrimoine

3.5.1 Site classé et inscrit de la Vallée de la Renarde

Le P.L.U. respecte l'inscription et le classement d'une partie du territoire de la Vallée de la Renarde pour des raisons paysagères.

Ainsi, les secteurs concernés sont classés en zone naturelle aux documents graphiques. De plus, les secteurs de projets en interface avec le site, notamment celui de Feugères, sont traités par une O.A.P. inscrivant des prescriptions sur la qualité paysagère et végétale des limites des parcelles.

3.5.2 Paysage des entrées de ville

Des secteurs d'entrée de ville à requalifier sur la R.D. 19 sont identifiés dans l'axe 2 du P.A.D.D. : aménager les carrefours d'entrée de ville par un traitement qualitatif qui marque un caractère urbain et apaisé. Le carrefour au niveau du Pont-Guérin est concerné en raison de sa situation en fond de vallée et l'entrée est au niveau de la Madeleine en raison de l'ouverture paysagère sur le plateau agricole et l'ensemble patrimonial de l'ancienne léproserie.

3.5.3 Patrimoine bâti

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ».

Des éléments remarquables ont été identifiés sur le territoire communal comme présentant des qualités architecturales et patrimoniales essentielles pour le maintien de l'héritage culturel, et déjà reconnu pour certains parmi les monuments historiques.

Le P.L.U. met en œuvre cette protection des éléments remarquables du patrimoine.

Au niveau du patrimoine historique, l'église, l'ancienne léproserie, et la porte des Bourdeaux sont repérés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Au niveau du règlement, des dérogations aux règles générales de l'article 11 pour garantir le maintien du caractère patrimonial ont été édictées.

Le patrimoine vernaculaire est aussi identifié, à travers les hameaux historiques. Au sein du P.A.D.D., « *les hameaux historiques forment des ensembles bâtis traditionnels à valoriser* ».

A l'article 11 et concernant le bâti existant historique, les travaux de réhabilitation pour permettre de maintenir l'aspect d'origine du bâti par des techniques mises en œuvre et matériaux employés sont réglementés.

Enfin, de manière générale, la qualité paysagère et bâtie du village est préservée. L'urbanisation prévue n'impactera pas la qualité paysagère et bâtie, en raison de l'implantation en intensification du tissu ou bien, lorsque l'urbanisation est en extension, avec des prescriptions paysagères inscrites aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

4 INDICATEURS DE SUIVI DU P.L.U.

La loi Engagement National pour le Logement, adoptée le 13 juillet 2006, impose aux communes disposant d'un P.L.U., la réalisation d'une analyse triennale de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements.

L'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme dispose que le rapport de présentation « *précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats* » du plan en matière de logements.

En sus des indicateurs de suivi définis dans le cadre de l'évaluation environnementale, le P.L.U. définit des indicateurs servant d'appui pour :

- Le bilan triennal de la satisfaction des besoins en logements,
- Le suivi du P.L.U. sur les autres thématiques.

Il s'agit de suivre et d'évaluer les effets de l'application du P.L.U. sur l'environnement.

Le P.L.U. identifie donc des indicateurs qui permettent d'analyser les évolutions en cours sur le territoire, depuis la mise en œuvre du plan.

Les tableaux ci-dessous proposent quelques indicateurs renseignés qui sont ciblés sur les grandes orientations que s'est fixées le P.L.U.. Les indicateurs dépassent parfois le strict champ de l'environnement, parfois du cadre de vie...

Le dispositif se veut simple d'utilisation, efficace et réalisable facilement selon les capacités de la commune.

Il comprend un nombre restreint d'indicateurs adaptés aux orientations du P.L.U. et à l'importance des enjeux.

Les tableaux sont enrichis par les apports de l'A.E.U. et permettront à la commune de suivre de son projet de village durable en complément des outils de son Agenda 21.

4.1 Indicateurs pour l'AXE 1 : Favoriser l'émergence d'un cœur de bourg vivant, solidaire et durable

Objectif fixé par le PADD	Actions à mener / justification de l'indicateur	Thématique	Indicateur	Valeur de référence	Source de la donnée	Acteurs à mobiliser
Développer le village selon une croissance mesurée	Une croissance de 1,2% de la population Atteindre environ 1090 habitants à l'horizon 2025	Démographie	Evolution du nombre d'habitants, de ménages, de la taille moyenne des ménages	RGPE 2011 : 899 habitants	Recensement INSEE	Commune
	Une offre diversifiée de logements	Habitat	Nombre de logements sociaux produits	0	Commune	CCA / Bailleurs
			Nombre de logements produits par typologies	En 2011 : 92,1% de maisons / 7,6% d'appartements 67,9% de 5 pièces ou plus / 10,1% de 3 pièces	Recensement INSEE	Aménageur / Promoteurs
	Amélioration de la qualité de l'habitat existant	Efficacité énergétique	Habitat	Suivi des aides accordées aux travaux de rénovation du bâti pour isolation/Nb de personnes renseignées en mairie	-	Commune
Suivi du nombre de logements vacants				6,3% de logements vacants en 2011 (24 logements)	Recensement INSEE	
Accompagner le développement en amplifiant les équipements	Développement des équipements publics	Cadre de vie	Réalisation des projets : espace de détente, lieu d'éducation et d'animation sur les préoccupations environnementales, parcours sportif...	-		
Constituer un pôle d'économie rurale	Développement des activités économiques	Activités économiques	Suivi du développement des activités artisanales, touristiques (hébergement), des activités de loisirs, réalisation des projets (maison de santé, centre équestre...)	-	Commune	Partenaires de projet
			Evolution de l'emploi	43 entreprises (01-2013)	Recensement INSEE	Professionnels CCA / CCI
	Soutenir l'agriculture, première activité économique	Agriculture	Suivi du RGA : nombre d'exploitants en activité, âge des exploitants	En 2012 : 3 exploitants agricoles	RGA / Agreste Recensement INSEE	Chambre d'agriculture
Développer en respectant les conditions d'un développement urbain durable	Faire en sorte que le développement urbain du village respecte les problématiques d'un aménagement durable	Gestion des déchets	Nombre de points de collecte en apport volontaire	-	SICTOM du Hurepoix	SICTOM du Hurepoix
		Efficacité énergétique	Suivi des catégories énergétiques et types de bâtiments écologiques construits (RT2012, passif, énergie positive...)	-	Permis de construire	Maison Départementale de l'Habitat Point Infos Energies
			Production d'énergie renouvelable, équipement des ménages	-	Déclaration de travaux...	
		Ressources en eau	Consommation annuelle d'eau potable (collectivité et habitants au global)	-	SIE de la Région du Hurepoix	

4.2 Indicateurs pour l'AXE 2 : Organiser et structurer le développement du village

Objectif fixé par le PADD	Action à mener / justification de l'indicateur	Thématique	Indicateur	Valeur de référence	Source de la donnée	Acteurs à mobiliser
Structurer le village autour de l'éco-cœur de bourg	Densification et intensification qualitative de l'enveloppe urbaine existante	Occupation du sol	Suivi de la répartition de l'occupation de sol (urbanisé, agricole, naturel...)	En 2012 : 9,19% d'espaces construits artificialisés 3,74 d'espaces construits ouverts 87,07% d'espaces agricoles, forestiers, naturels	Fiche communale d'occupation du sol MOS - IAURIF	
			Nombre de logements créés en tissu urbain constitué	-	Permis de construire	Commune / Habitants
	Limiter l'extension urbaine		Suivi de la consommation foncière par type de destination (habitat, activités...)	-	Permis de construire	Commune
Faire évoluer les pratiques de mobilité	Meilleur partage de l'espace public, caractère plus urbain et apaisé	Qualité du cadre de vie	Linéaire de voirie en zone 30 ou zone partagée	?	Commune	
			Nombre de traversées piétonnes aménagées	-	Commune	CG91
			Suivi de la fréquentation des voies sur le territoire communal	?	CG91 (comptages routiers)	CG91
	Favoriser les modes doux de circulation	Mobilités douces	Linéaire des cheminements doux créé	-	Commune	
	Changer les comportements des usagers	Multimodalité des habitants	Evolution du taux de motorisation par ménage	1,6 en 2011 (INSEE)	Recensement INSEE	
			Suivi des modes de déplacements domicile-travail (marche à pied, 2 roues...)	En 2011 : 75,6% en voitures... 18,2% en transports en commun 3% en deux-roues	Recensement INSEE	
		Transports en commun	Suivi du réseau de bus : linéaire de réseau, nombre d'arrêt aménagé, nombre d'usagers, fréquentation	5 arrêts	CCA	CCA STIF Compagnies de transport
Suivi de la fréquentation des lignes RER			?	SNCF (enquête comptage)	SNCF STIF	

4.3 Indicateurs pour l'AXE 3 : Valoriser le cadre naturel et environnemental du village

Objectif fixé par le PADD	Justification de l'indicateur	Thématique	Indicateur	Valeur de référence	Source de la donnée	Acteurs à mobiliser (sensibilisation, actions à mener..)
Protéger la trame verte et bleue	Trame verte	Protection et connaissance des espaces naturels de la commune	Evolution de la surface des EBC	?	Commune	Propriétaires privés
			Suivi de surfaces naturelles bénéficiant d'un inventaire (ZNIEFF..)	?	Inventaire National du Patrimoine Naturel - MNHN	Habitants
		Gestion des espaces	Surface des espaces verts gérés en gestion différenciée	?	Commune	Habitants
	Qualité de le trame bleue	Qualité de la ressource	Evaluation pollution au niveau du Pont Guérin/Qualité de l'eau	-	SIBSO CG91	CG91
		Protection et connaissance des espaces naturels de la commune	Recensement des zones humides	Zone humide de St Sulpice classée ZNIEFF Identification des enveloppes de zones humides	SIBSO DRIEE - Carmen IDF	
Pérenniser l'agriculture et soutenir son évolution	Préserver les espaces agricoles du territoire	Agriculture	Surface agricole utilisée (SAU) Surface agricole au MOS	Surface agricole au MOS 2012 : 247,39 ha	RGA / Agreste MOS	
	Soutenir les évolutions de l'agriculture vers des projets plus durables		Suivi de l'évolution des surfaces agricoles en agriculture biologique ou proposant des mesures agri-environnementales	-	RGA / Agreste	CG91 Chambre d'agriculture Réseau AMAP
Préserver les paysages	Qualité du paysage urbain, paysages contrastés, perspectives paysagères	Cadre de vie	Part du territoire couvert par des actions de préservation des paysages : sites inscrits, sites classés	?		
Promouvoir l'accès aux espaces naturels	Valoriser les cheminements de randonnées et ruraux, soutenir les activités de loisirs sur le territoire	Cadre de vie	Linéaire de cheminements doux de loisirs	-	PDIPR - CG91 Commune	Associations Propriétaires privés