

# COMMUNE DE GAZERAN

rue de la mairie - 78125 GAZERAN



**DRIEAT / SCDD**  
**Département Evaluation**  
**Environnementale**  
**12 COURS LOUIS LUMIERE**  
**CS 70027**  
**94307 VINCENNES CEDEX**

Nos ref :  
JB/CM/2022.21  
Objet :  
Demande d'examen au cas par cas PLU.

Gazeran, le 15 avril 2022

Madame, Monsieur,

Par le présent courrier je soumetts a votre autorité l'examen du dossier au cas par cas du PLU de GAZERAN.

Résumé de la situation.

Le PLU de GAZERAN approuvé en Conseil Municipal le 21/03/2017 répond aux obligations contenues au Schéma Directeur de la Région IDF et du SCOTT du SMESSY d'une commune « gare » de la région IDF.

Les permis de construire déposés et/ou attendus dépassent 300 logements. En corrélation à ces demandes, les inscriptions à l'école de GAZERAN connaissent un accroissement de 60% en 2022 (100 élèves en septembre 2021, plus de 160 inscrits à la rentrée de septembre 2022 et déjà 180 préinscrits en 2023), pour atteindre, suivant nos modélisations, plus de 100% avant la fin de la mandature.

L'agrandissement des locaux scolaires, prévu partiellement dans la zone EBC, objet de la demande d'examen ci-jointe, devient une nécessité absolue afin de satisfaire à l'accueil de ces nouveaux élèves.

Je vous remercie de l'attention que vous voudrez bien porter à ma demande et reste disponible pour tout renseignement complémentaire.

Veillez croire, Madame, Monsieur, à l'expression de mes sincères salutations

Emmanuel SALIGNAT

Maire de GAZERAN



PJ :  
Notice de présentation  
Formulaire de demande d'examen

## « Demande d'examen au cas par cas des PLU »

### Elaboration d'une Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU

1. Intitulé du dossier	
Procédure concernée	Territoire concerné
Modification du PLU	Commune de Gazeran (78)
2. Identification de la personne publique responsable	
Personne Publique responsable	M Salignat, Maire
Courriel	dgs@mairie-gazeran.fr
Personne à contacter + courriel	Mme Milesi (dgs@mairie-gazeran.fr) ou M Brébion (jean.brebion@mairie-gazeran.fr)

3. Caractéristiques principales de la procédure	
3.1. Caractéristiques générales du territoire	
Nom de la (ou des) commune(s) concernée(s)	Gazeran
Nombre d'habitants concernés ( <i>au dernier recensement général de la population</i> ) et évolution démographique (tendance passée et future)	En 2017, la commune de Gazeran comptait près de 1 300 habitants. Sur la période 2013-2018, la variation annuelle moyenne de la population était de +0,2% par an, en nette baisse par rapport à la période 2008-2013 (+1,4% par an).
Superficie du territoire	2 580 hectares
3.2. Quelles sont ses grandes orientations d'aménagement ?	
<p>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'inscrit dans les orientations suivantes :</p> <p><b>POUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET AGRICOLE</b> Respecter l'environnement forestier et préserver la richesse naturelle du territoire</p> <p><b>POUR LES EQUILIBRES DEMOGRAPHIQUES ET UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNE</b> Conforter progressivement la trame urbaine et la place de Gazeran dans son contexte intercommunal</p> <p><b>EN MATIERE D'USAGES, DE LIAISONS ET DEPLACEMENTS</b> Renforcer les dynamiques locales et améliorer les pratiques de déplacements</p> <p><b>EN MATIERE DE GESTION ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE</b> Lutter contre les changements climatiques et limiter la consommation d'espaces</p>	

### 3.3. Quelles sont les grandes évolutions réglementaires envisagées pour cette procédure ? Quelles sont les raisons du choix de la procédure ?

*Comparaison entre le document d'urbanisme actuellement en vigueur et le projet du nouveau document d'urbanisme*

L'objet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte sur la construction d'un restaurant scolaire et de l'agrandissement du groupe scolaire existant (construction de 3 classes supplémentaires).

Dans le PLU de la Commune de Gazeran, approuvé en 2017, l'essentiel de l'emprise du groupe scolaire (4 425 m<sup>2</sup> sur 5 914 m<sup>2</sup>, soit 75%) est classé en zone UL (zone d'équipements publics).

**Cependant, l'extrémité nord-est (parcelle n°1147, d'une superficie de 1489 m<sup>2</sup>, appartenant à la Commune) est classée actuellement en zone naturelle au PLU, est grevée d'une servitude Espace Boisé Classé (EBC) et d'un Emplacement Réservé n°1 (qui n'est plus utile puisque la commune a acquis depuis 2017 le foncier de la parcelle n°1147).**

Aussi, afin de permettre l'extension de l'école actuelle (3 classes supplémentaires et création d'un restaurant scolaire) pour répondre aux besoins de la population, il est nécessaire d'adapter le document d'urbanisme de la commune pour ajuster les dispositions réglementaires et ainsi permettre le déclassement d'un foncier communal en zone constructible. L'ouverture des classes projetées est envisagée pour la rentrée 2023.

La procédure de Déclaration de Projet, emportant mise en compatibilité du PLU de la commune, a été retenue.

En effet, une collectivité peut se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction, au titre de l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme.

En l'espèce, le projet d'agrandissement de l'école de la commune, qui constitue un enjeu important pour le maintien sur la commune, relève bien de l'intérêt général de Gazeran et justifie la mise en compatibilité du PLU en vigueur (articles L. 153-54 et suivants et R. 153-14 et suivants du code de l'urbanisme).

### 3.3.bis Quelles sont les évolutions successives du PLU en vigueur depuis son approbation ?

Il s'agit de la Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU n°1 depuis l'approbation du PLU en 2017.

### 3.4. Le projet sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) ou fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ? (ex : procédure d'AVAP, zonage d'assainissement...) ? Si oui, préciser le type de procédure

Le projet ne sera pas soumis à un autre type de procédure et ne fera pas l'objet d'une enquête publique conjointe avec une autre procédure.

### 3.5. Contexte de la planification : le territoire est-il concerné par..

- un **SCoT** ? un **CDT** ? Si oui, le(s)quel(s) ?

ce(s) document(s) a-t-il(ont-ils) été élaboré(s) selon les dispositions de la loi «Grenelle»

SCoT du Sud Yvelines, approuvé en décembre 2014 par le SMESSY

- un (ou plusieurs) **SAGE** ? Si oui, le(s)quel(s) ?

Pas de SAGE.

- un **PNR** ? Si oui, le(s)quel(s) ?

Non

### 3.6. Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme : le document en vigueur sur le territoire (ou au moins un des documents d'urbanisme en vigueur, pour un projet de PLUi) a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

**Dans le cas d'une déclaration de projet, une étude d'impact est elle prévue ? Une demande d'examen au cas par cas au titre des projets ?**

Le PLU approuvé en 2017 a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

## 4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé

### 4.1. Milieux naturels et biodiversité

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ? Indiquer la localisation
Zone Natura 2000	<b>X</b>		FR1100796 : ZSC / Forêt de Rambouillet (1 191 ha) / Arrêté du 18 mars 2010 FR1112011 : ZPS / Massif de Rambouillet et zones humides proches (17110 ha) / Arrêté du 25 avril 2006 Cependant, le périmètre de la DP/MEC, qui couvre moins de 2 000m <sup>2</sup> , ne se trouve pas dans les sites NATURA 2000. Par ailleurs, du fait de sa superficie peu importante, l'impact sur les sites NATURA 2000 est inexistant.
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional		<b>X</b>	La commune n'est pas concernée par la présence d'une réserve naturelle ou d'un PNR.
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II	<b>X</b>		Le territoire de la commune de Gazeran est concerné par 1 ZNIEFF de type I : Le bois de Batonceau (n° régional : 78269001), intitulée « Mares et landes humides du bois de Batonceau. Il s'agit d'un boisement humide, dominé par la chênaie pédonculée à Molinie, au sein duquel on rencontre de nombreuses mares et des landes abritant diverses espèces protégées (Sisymbrella aspera, Potamogeton polygonifolius, Eriophorum polystachyon, Pilularia globulifera, Utricularia australis, etc). <b>Le projet de DP/MEC n'affecte pas la ZNIEFF identifiée sur le territoire communal.</b>
Arrêté préfectoral de protection de biotope		<b>X</b>	La commune n'est pas concernée par la présence d'un Arrêté préfectoral de protection de biotope.
Réservoirs et continuités écologiques repérées par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)	<b>X</b>		Le SRCE identifie sur la commune de Gazeran et ses environs immédiats : <ul style="list-style-type: none"> <li>- des réservoirs de biodiversité.</li> <li>- des corridors de la sous-trame arborée : fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité (6,3 km) et fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité (0,8 km)</li> <li>- des corridors de la sous-trame herbacée : fonctionnels</li> </ul>

			des prairies, friches et dépendances vertes (3,3 km)  <b>Cependant, le projet de DP/MEC n'affecte pas un des corridors écologiques identifiés sur le territoire communal.</b>
Le diagnostic a-t-il fait l'objet d'un repérage écologique ? (Joindre le rapport et/ou les conclusions)	X		La parcelle concernée par le projet de DP/MEC étant boisée, une expertise a été effectuée par un expert indépendant (Jacques TRANZEAT / EXPERT FORESTIER) en août 2021, à la demande de la commune, afin d'évaluer la qualité du boisement existant.
Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ou par un autre document ?	X		<b>Enveloppes d'alertes potentiellement humides (DRIEE) :</b> La commune est concernée par la présence de zones humides de classe 2 et 3.  <b>Cependant, le projet de DP/MEC n'affecte pas une des zones humides identifiées sur le territoire communal.</b>
Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?	X		Une majorité des secteurs identifiés en zone N sont protégés par des Espaces Boisés Classés (EBC). Les grandes masses boisées du territoire, correspondant à cette disposition.  <b>Le projet de DP/MEC affecte un Espace Boisé Classé, qui est situé en dehors d'un massif boisé.</b>
<b>4.2. Paysages, patrimoine naturel et bâti</b>			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(les) ?  Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique) ?	X		Deux bâtiments sont recensés au titre des Monuments historiques : <input type="checkbox"/> Château de Voisins – classé le 30 décembre 1983. L'édifice est situé sur la commune de St Hilarion, mais les abords protégés concernent Gazeran. <input type="checkbox"/> Église de Gazeran – inscrite le 19 octobre 1965.
Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?	X		Le Domaine de Voisins à l'ouest de la commune est en site classé par arrêté du 13 décembre 1983. Il concerne les abords du château de Voisins empiétant sur le territoire de Gazeran. Le château, monument historique est situé sur la commune de St Hilarion.
Site inscrit et son intégration dans le milieu ?	X		La protection de la « Perspective du tapis vert de Rambouillet » a été inscrite au titre des sites et monuments naturels par un arrêté du 27 avril 1942 en application de la loi du 2 mai 1930.
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		X	Aucune ZPPAUP n'est répertoriée sur la commune.
Plan de sauvegarde et de mise en valeur ?		X	Aucun PSMV n'est répertoriée sur la commune.

4.3. Sols et sous-sol, déchets			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (base de données BASOL)		X	La commune ne compte aucun site BASOL
Anciens sites industriels et activités de services (base de données BASIAS) ?	X		Il existe 3 sites répertoriés sur la commune de Gazeran, dont 1 seul est en activité.
Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement?	X		Il existe sur le territoire des sites d'anciennes carrières et marnières. Elles font l'objet d'un recensement approuvé par arrêté préfectoral n° 86-400 du 5 août 1986, figurant en pièce n°6 du dossier de PLU. Il concerne des risques d'effondrement ou d'affaissement du sol liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées. Les périmètres liés à ce risque sont soumis à l'article L562.6 du code de l'Environnement valant désormais Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) et constituent une servitude d'utilité publique. Dans ces zones, l'Inspection Générale des Carrières (IGC) est consultée sur les projets d'aménagement et les demandes d'autorisation d'urbanisme pour proposer les recommandations techniques adaptées.
Projet d'établissement de traitement des déchets ?		X	Aucun projet d'établissement de traitement des déchets n'est prévu sur la commune.
4.4. Ressource en eau			
Captages : Le projet est-il concerné par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Périmètre de protection (immédiat, rapproché, éloigné) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	X		Deux périmètres de protection de captage sur la commune. <b>Le projet de DP/MEC n'est pas concerné par les périmètres de protection.</b>
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?		X	L'axe 1 du PADD prévoit de préserver la qualité des cours d'eau.
Présence d'un captage prioritaire Grenelle ?		X	Aucun captage Grenelle n'est présent sur la commune.
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages?	X		Actuellement le Syndicat de la Forêt de Rambouillet est la personne responsable de la Production et de la Distribution de l'Eau pour la commune de Gazeran. Son délégué est Véolia Rambouillet.
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?		X	

Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?	X		Il n'y aura pas de problème de charge avec la nouvelle station d'épuration en construction et qui devrait être terminée en 2023.																																
<b>4.5. Risques et nuisances</b>																																			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?																																
Risques ou aléas naturels ( <i>inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...</i> ), industriels, technologiques, miniers connus ?	X		<p>Compte tenu de sa localisation sur les parties en amont des cours d'eau, le territoire de Gazeran est finalement peu sensible au risque d'inondation par débordement des cours d'eau. En effet, un seul arrêté de catastrophe naturelle de type « inondations, coulées de boue et mouvements de terrain » a été déposé lors de la tempête de 1999 (arrêté du 29/12/1999).</p> <p>Toutefois, même si les débits enregistrés sur « La Drouette » et observés sur « La Guéville » sont relativement faibles, la superficie des bassins versant drainés peut être à l'origine de débits de pointe élevés lors de pluies exceptionnelles et par conséquent engendrer des dysfonctionnements hydrauliques en aval au niveau des cours d'eau récepteurs.</p> <p>Dans l'optique de protéger les biens et les personnes vis-à-vis de ce risque, un plan de prévention des risques d'inondation a été approuvé le 2 novembre 1992 sur la commune de Gazeran.</p> <p><b>Par ailleurs, le projet de DP/MEC n'est pas concerné par les problématiques de mouvement de terrain.</b></p> <p>Aucun site SEVESO n'est enregistré sur le territoire de la commune.</p>																																
Plans de prévention des risques (naturels, technologiques, miniers) approuvés ou en		X	Aucun Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) n'est recensé sur le territoire de la commune.																																
Nuisances connues (sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?	X		<p><b>Bruit :</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Voie concernée</th> <th>Localisation</th> <th>Catégorie de la voie</th> <th>Largeur maximale d'application</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">RD 906</td> <td>Limite Rambouillet – PR39+585</td> <td>3 - Tissu ouvert</td> <td>100 m</td> </tr> <tr> <td>PR39+585 – PR40+248</td> <td>4 - Tissu ouvert</td> <td>30 m</td> </tr> <tr> <td>PR40+248 – PR41+427</td> <td>3 - Tissu ouvert</td> <td>100 m</td> </tr> <tr> <td>PR41+427 – PR42+236</td> <td>4 - Tissu ouvert</td> <td>30 m</td> </tr> <tr> <td>PR42+236 – Limite St Hilarion</td> <td>3 - Tissu ouvert</td> <td>100 m</td> </tr> <tr> <td>RD 936</td> <td>Totalité de la traversée de la commune</td> <td>4 - Tissu ouvert</td> <td>30 m</td> </tr> <tr> <td>RD150</td> <td>Totalité de la traversée de la commune</td> <td>3 - Tissu ouvert</td> <td>100 m</td> </tr> <tr> <td>Voie ferrée</td> <td>Toute la traversée de la commune</td> <td>2- Tissu ouvert</td> <td>250 m</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Le projet de DP/MEC n'est pas concerné par les nuisances sonores.</b></p>	Voie concernée	Localisation	Catégorie de la voie	Largeur maximale d'application	RD 906	Limite Rambouillet – PR39+585	3 - Tissu ouvert	100 m	PR39+585 – PR40+248	4 - Tissu ouvert	30 m	PR40+248 – PR41+427	3 - Tissu ouvert	100 m	PR41+427 – PR42+236	4 - Tissu ouvert	30 m	PR42+236 – Limite St Hilarion	3 - Tissu ouvert	100 m	RD 936	Totalité de la traversée de la commune	4 - Tissu ouvert	30 m	RD150	Totalité de la traversée de la commune	3 - Tissu ouvert	100 m	Voie ferrée	Toute la traversée de la commune	2- Tissu ouvert	250 m
Voie concernée	Localisation	Catégorie de la voie	Largeur maximale d'application																																
RD 906	Limite Rambouillet – PR39+585	3 - Tissu ouvert	100 m																																
	PR39+585 – PR40+248	4 - Tissu ouvert	30 m																																
	PR40+248 – PR41+427	3 - Tissu ouvert	100 m																																
	PR41+427 – PR42+236	4 - Tissu ouvert	30 m																																
	PR42+236 – Limite St Hilarion	3 - Tissu ouvert	100 m																																
RD 936	Totalité de la traversée de la commune	4 - Tissu ouvert	30 m																																
RD150	Totalité de la traversée de la commune	3 - Tissu ouvert	100 m																																
Voie ferrée	Toute la traversée de la commune	2- Tissu ouvert	250 m																																
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?		X																																	

Plan de protection du bruit dans l'environnement?			
<b>4.6. Air, énergie, climat</b>			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Enjeux spécifiques relevés <a href="#">climat, de l'air et de l'énergie</a> (SRCAE) ?		X	
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?	X		La commune est couverte par le PCAET de Rambouillet Territoires
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		X	

<b>4.7. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain</b>	
<b>Le projet a-t-il pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire : oui / non ? Si oui :</b>	
Quelle est approximativement la superficie ouverte à l'urbanisation ?	<p>Le secteur concerné par la déclaration de projet se trouve au cœur du centre bourg de Gazeran, dans l'emprise du groupe scolaire.</p> <p>L'emprise foncière où sont situés les deux écoles et le restaurant scolaire est un site privilégié, en plein coeur de ville.</p> <p>L'école maternelle est située dans la partie haute du terrain. Elle profite d'un meilleur ensoleillement et d'un petit écrin de verdure avec de grands arbres. Les arbres représentent malgré tout un réel danger pour les enfants du fait de leur très grande taille.</p> <p>L'acquisition récente par la Mairie d'une nouvelle parcelle dans la continuité de la zone maternelle permet de redonner un espace supplémentaire en améliorant la qualité de vie des élèves et des enseignants. Cette nouvelle parcelle B 1147 est située le long du chemin de Guéville et offre de nombreux avantages du fait de son emplacement avec l'école. C'est un espace protégé et accessible aux élèves de maternelle et élémentaire.</p> <p>Le parking situé en face à la Mairie permet un accès piétonnier jusqu'à l'entrée des deux écoles. L'accès est piétonnier et accessible depuis la rue des écoles.</p>
Quelles possibilités d'optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain existant ( <i>densification, dents creuses, opérations de démolition/reconstruction, friches, bâtiments non investis, logements ou locaux vacants...</i> ) ont été préalablement examinées ?	
Comment le PLU traduit les orientations du SDRIF concernant l'optimisation des espaces urbanisés et à urbaniser?	
Expliquez dans les grandes lignes, en fonction des zones concernées, les impacts de cette ouverture à l'urbanisation ( <i>sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, en termes de déplacements...</i> ).	

Etat des lieux des différentes parcelles de l'école élémentaire, et maternelle :

Ecole élémentaire : La parcelle 439 comprend l'accueil de la Mairie, et l'autre partie l'école élémentaire.

Ecole maternelle : Elle est composée des parcelles B 402, B 403, B 409, une partie du chemin communal N° 45 (réservé exclusivement à l'école) et B 1147.

Le projet a pour objet la construction d'un restaurant scolaire et de 3 classes pour la commune de Gazeran.

Il s'implante sur les parcelles 402, 403, 409, 439, 1147 pour une surface totale de 5 914 m<sup>2</sup> en secteur UL pour 75% du foncier et 25% en zone N. Ces parcelles sont bordées par la rue des écoles et le chemin de Guéville.

Le site se trouve aux abords de l'église Saint-Germain d'Auxerre, bâtiment inscrit aux monuments historiques. Cette église du XIIe siècle se situe à environ 400m de la parcelle, sans co-visibilité.

Le projet d'agrandissement s'inscrit dans une démarche globale, mais la Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU ne porte que sur le déclassement de la zone naturelle et la suppression de la servitude Espace Boisé Classé sur la parcelle n°1147 d'une emprise de 1489 m<sup>2</sup>.

## 5. Liste des pièces transmises en annexe

Notice de présentation de la modification  
Expertise forestière

DEPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNE DE GAZERAN



# P.L.U.

## PLAN LOCAL D'URBANISME

1

NOTICE DE PRESENTATION



**DECLARATION DE PROJET,  
VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U.**

DOSSIER SOUMIS A L'EXAMEN CONJOINT





## **SOMMAIRE**

<b>Chapitre 1 : Eléments de cadrage communaux</b>	<b>3</b>
<b>Chapitre 2 : Objet de la Déclaration de Projet et cadre légal de la procédure</b>	<b>18</b>
2.1. Objet de la déclaration de projet, emportant mise en compatibilité du PLU	19
2.2. Cadre légal de la procédure et objet de l'enquête publique	21
<b>Chapitre 3 : Présentation du projet et de son caractère d'intérêt général</b>	<b>24</b>
3.1. Présentation du secteur concerné par la Déclaration de Projet	25
3.2. Présentation du projet	32
3.3. Intérêt général du projet	37
3.4. Synthèse des impacts du projet sur l'environnement	39
<b>Chapitre 4 : Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme</b>	<b>43</b>



# **Chapitre 1**

## **Eléments de cadrage communaux**

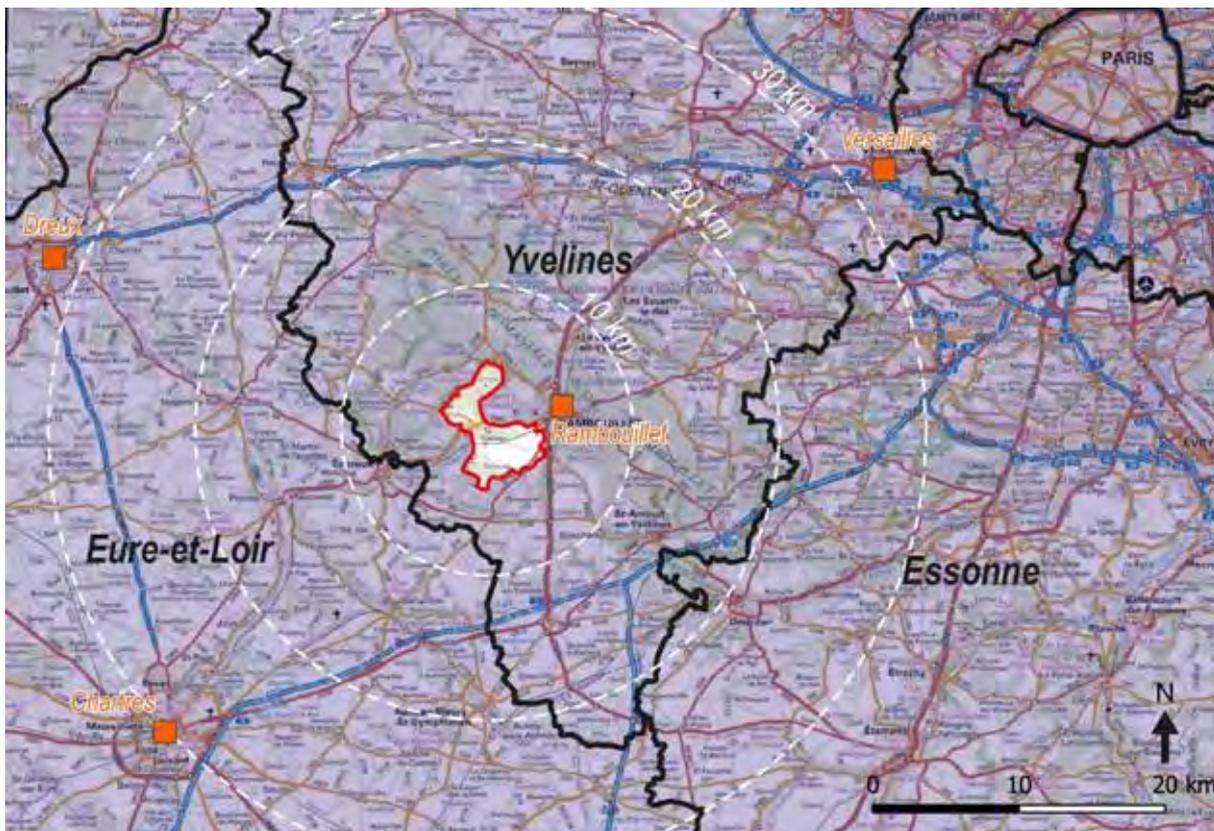
---



## 1.1. Présentation générale du territoire communal

Située au sud du département des Yvelines, la commune de Gazeran, mitoyenne avec celle de Rambouillet, s'étend sur 2 580 hectares et compte près de 1 300 habitants.

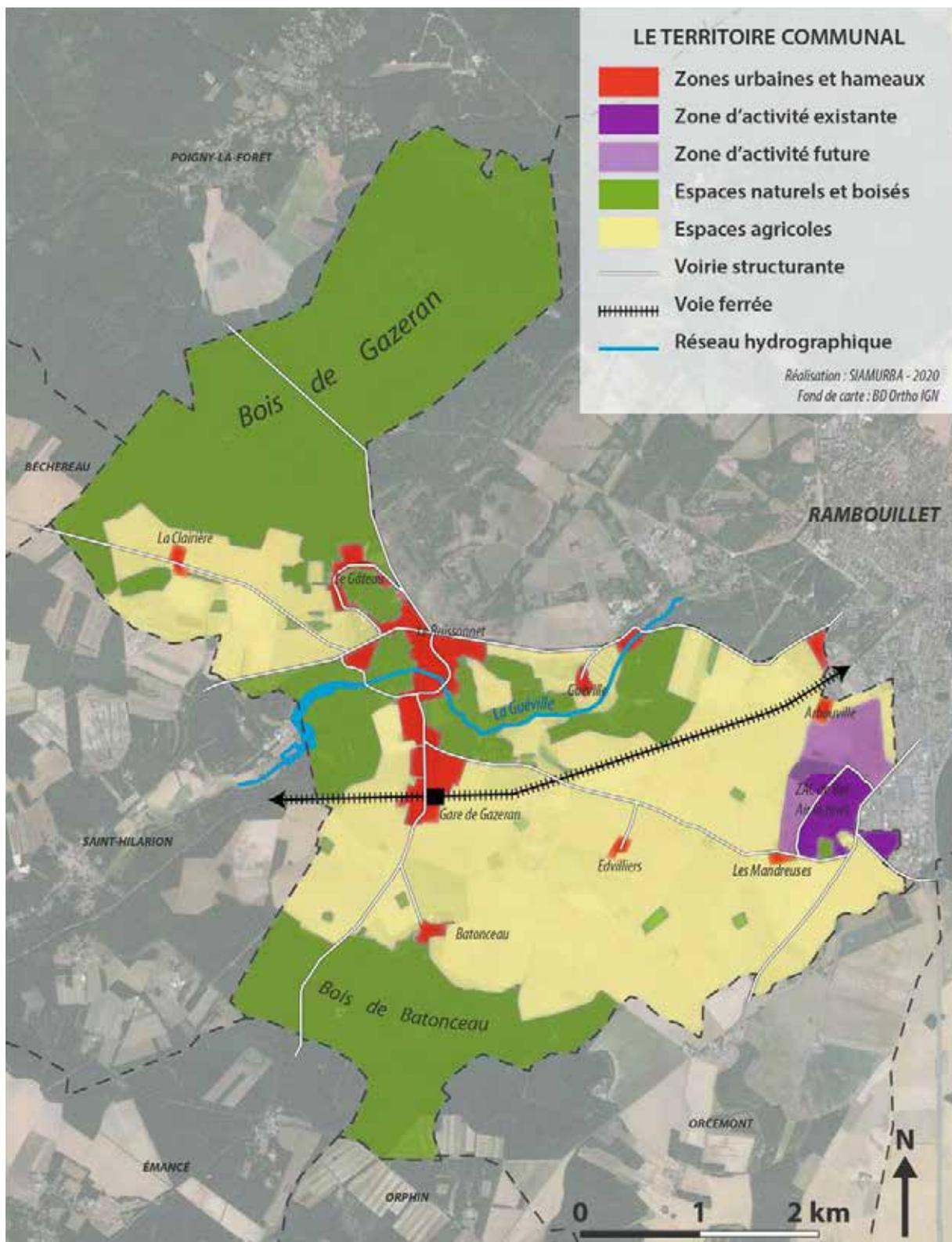
**Localisation de la commune de Gazeran** (*Fond de carte BD Topo IGN*)



Près des 3/4 du territoire communal sont occupés par des **espaces naturels ou agricoles**.

D'ailleurs, plusieurs parties du territoire sont concernées par des **périmètres de protections et de valorisation** (sites pittoresques classés ou inscrits, ZNIEFF, site NATURA 2000, etc.).

Par ailleurs, la commune est traversée d'Est en Ouest par **la Guéville, la voie ferrée et la RD906**, en fond de vallée. Cette dernière offre des paysages de bocages et prairies et points de vues intéressants (Domaine de Voisins, tapis paysager vers le domaine du château de Rambouillet, château de Guéville...).



Le noyau urbain de Gazeran s'est installé dans la vallée de la Guéville entre le hameau du Gâteau, la route historique d'Epéron ou de Chartres et la vallée où se sont installés l'Eglise et l'ancien château-fort sur le promontoire au cœur du village.

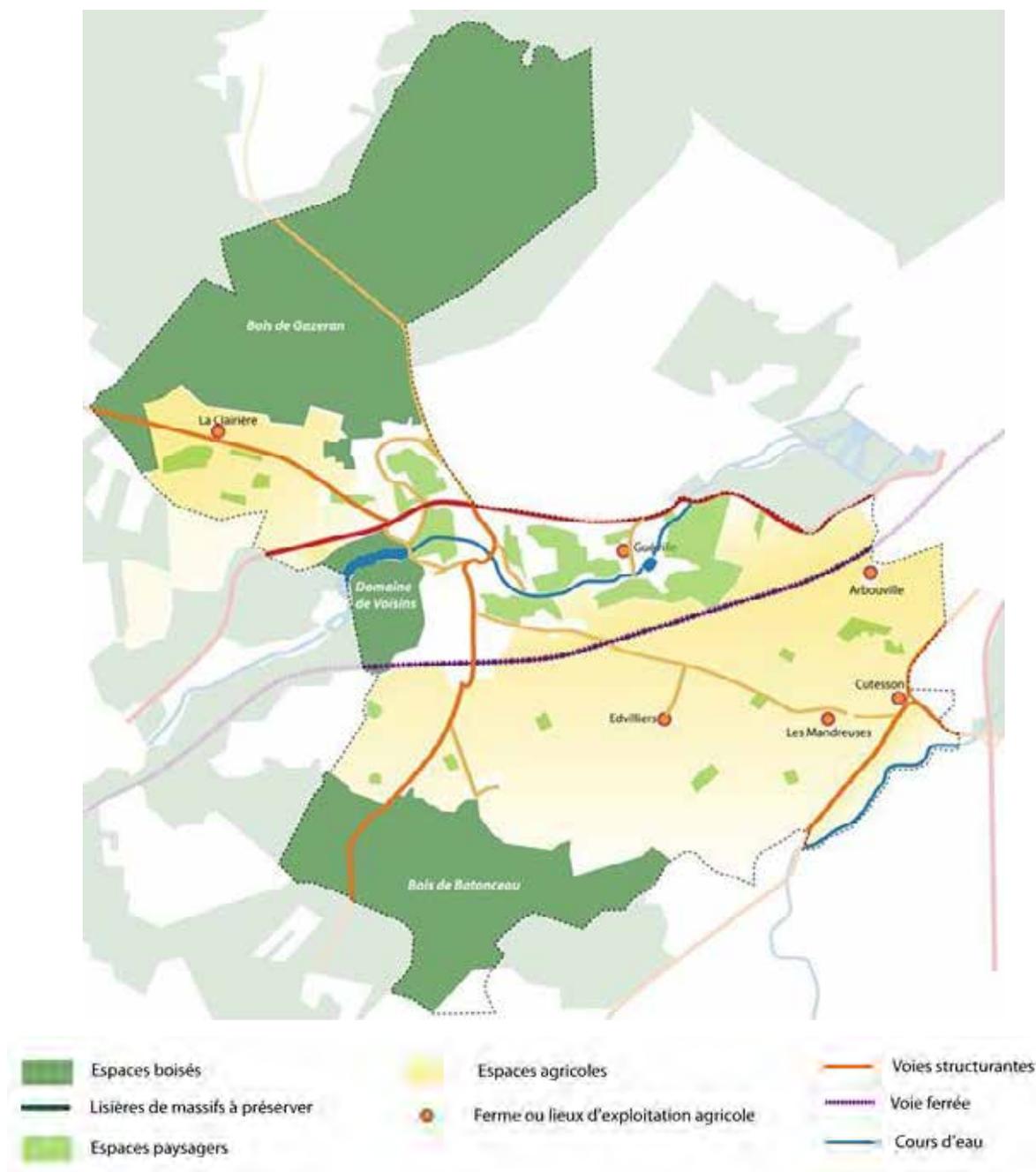


Puis, les extensions de l'urbanisation ont :

- conforté le hameau du Gâteau qui forme aujourd'hui une continuité avec le bourg,
- gagné vers le Sud et la Gare, sous forme d'extensions pavillonnaires, de lotissements, et plus récemment de maisons de ville, de petits immeubles locatifs intermédiaires et sociaux,
- donné lieu à quelques ensembles bâtis à proximité du Bourg sur la route du Bray et route du Moulin de Reculé ou la Garenne.

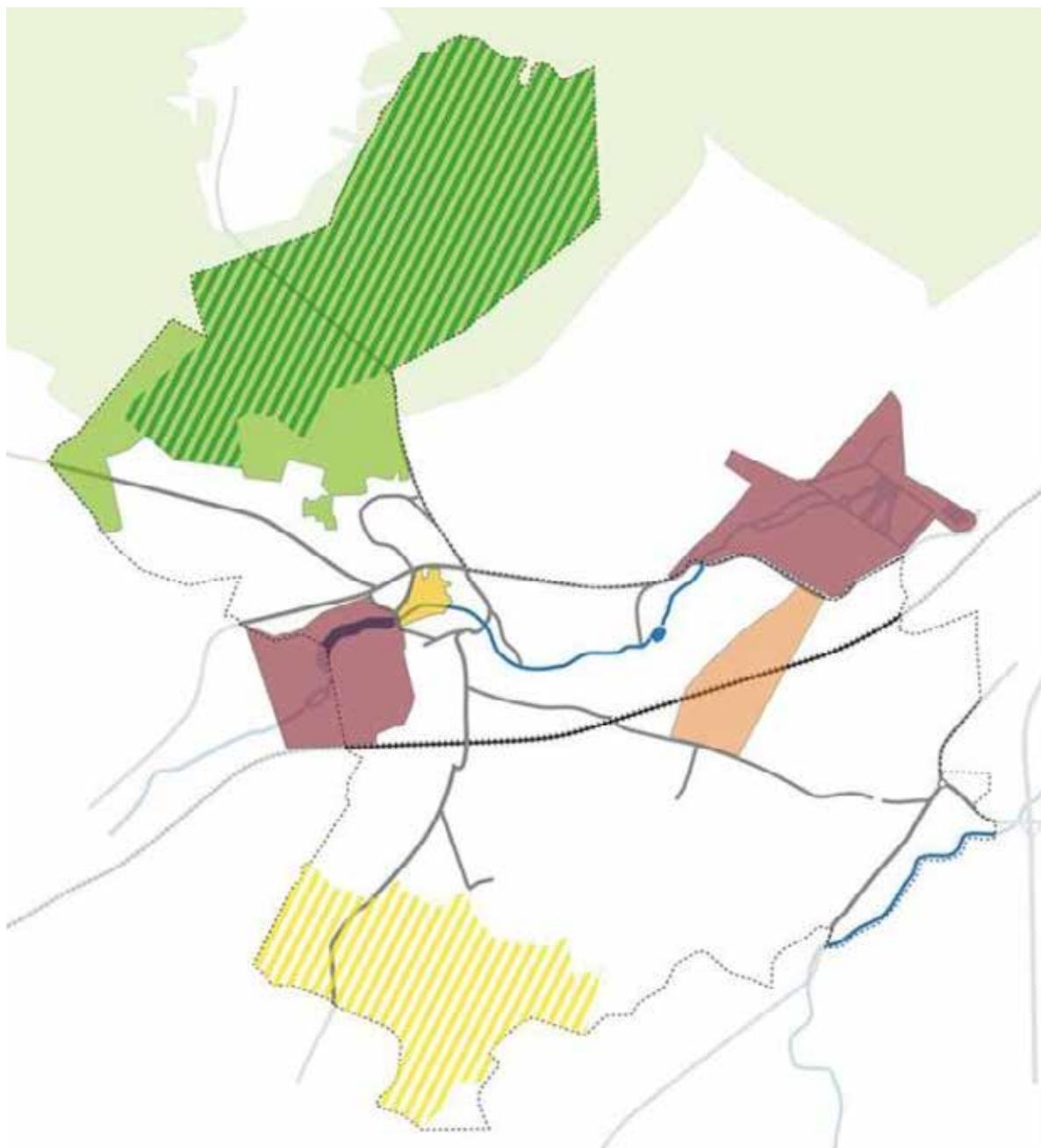
Par ailleurs, on dénombre plusieurs hameaux agricoles : hameaux de Guéville, de Batonceau, de La Clairière ou encore d'écartés formés à partir de fermes (Les Mandreuses, Arbouville, Cutesson, Edvilliers...)

### Les entités paysagères sur la commune de Gazeran





## Les espaces protégés sur la commune de Gazeran



-  Forêt de protection
-  Sites NATURA 2000
-  Zone Naturelle d'intérêt Ecologique Faunistique et floristique
-  Site Classé
-  Site Inscrit
-  Espaces naturels sensibles du Département

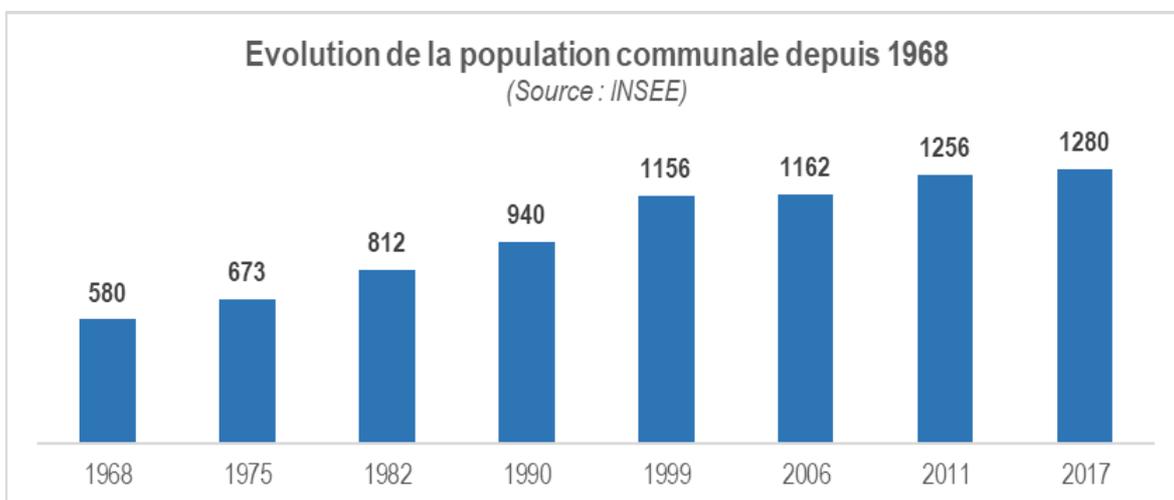


## 1.2. Tendances démographiques et évolution du parc de logements

La population communale était estimée à **1 285 habitants en 2018**, selon le dernier recensement de la population disponible (INSEE RP 2020).

Au cours des 5 dernières décennies, **la population a plus que doublé**, passant de 580 habitants en 1968 à 1 280 en 2017 (+700). Toutefois, cette croissance n'est pas linéaire dans le temps.

De 1968 à 1999, la croissance démographique reste forte. Le début des années 2000 est marquée par une stagnation de la population. La période 2006-2011 est marquée par une reprise de la croissance démographique, qui s'explique par la réalisation du lotissement du Petit Parc et de quelques autres opérations, avant de ralentir à nouveau sur la période 2011-2017.



En 2018, la commune comptait **532 logements** sur son territoire, soit un doublement par rapport à 1968, la commune comptait alors 267 logements.

**LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968**

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Ensemble	267	290	320	357	422	465	511	532
Résidences principales	190	218	268	311	380	422	466	483
Résidences secondaires et logements occasionnels	50	43	40	30	25	19	20	15
Logements vacants	27	29	12	16	17	24	26	35



### 1.3. Accès et dessertes

Le réseau de voies automobiles se compose 2 axes structurants :

- la RD 906 (Avenue du Général de Gaulle)
- la RD 80 (Route de la Boissière),

Ce réseau est complété par 5 voies principales à l'échelle de la commune :

- Route de le Gare (RD 62)
- Rue de l'Église
- Rue de la Mairie
- Route du Bray
- Rue du Gâteau

Sur ces axes, est venu se greffer le réseau de voies de dessertes locales.





## Les transports en commun

### Le réseau ferré :

La commune dispose d'une gare appartenant au réseau ferré TER SNCF Paris-Montparnasse. Cette ligne offre des liaisons régulières vers Versailles (30 minutes), Paris Montparnasse (40 minutes) et vers Chartres (35 minutes).

En direction de Paris, la fréquence est d'un train toutes les ½ heure en heures de pointe et d'un train toutes les deux heures en heures creuses.

### Le réseau de bus :

L'offre de transports se décline en plusieurs lignes de bus qui assurent des liaisons intercommunales avec des fréquences variables. La plupart de ces lignes partent de Rambouillet mais marquent de nombreux arrêts sur Gazeran sur la RD906.

Toutefois, une seule ligne assure la liaison avec la gare et traverse le bourg. La ligne B du réseau urbain de Rambouillet dessert également la ZAC de Bel Air la Forêt depuis le centre de Rambouillet. Si ces lignes sont structurées pour assurer la desserte des communes traversées, elles réalisent principalement un rabattement sur les gares SNCF du secteur et les établissements scolaires.

### **Extrait du plan de déplacements du secteur de Rambouillet (Source : IDFM)**





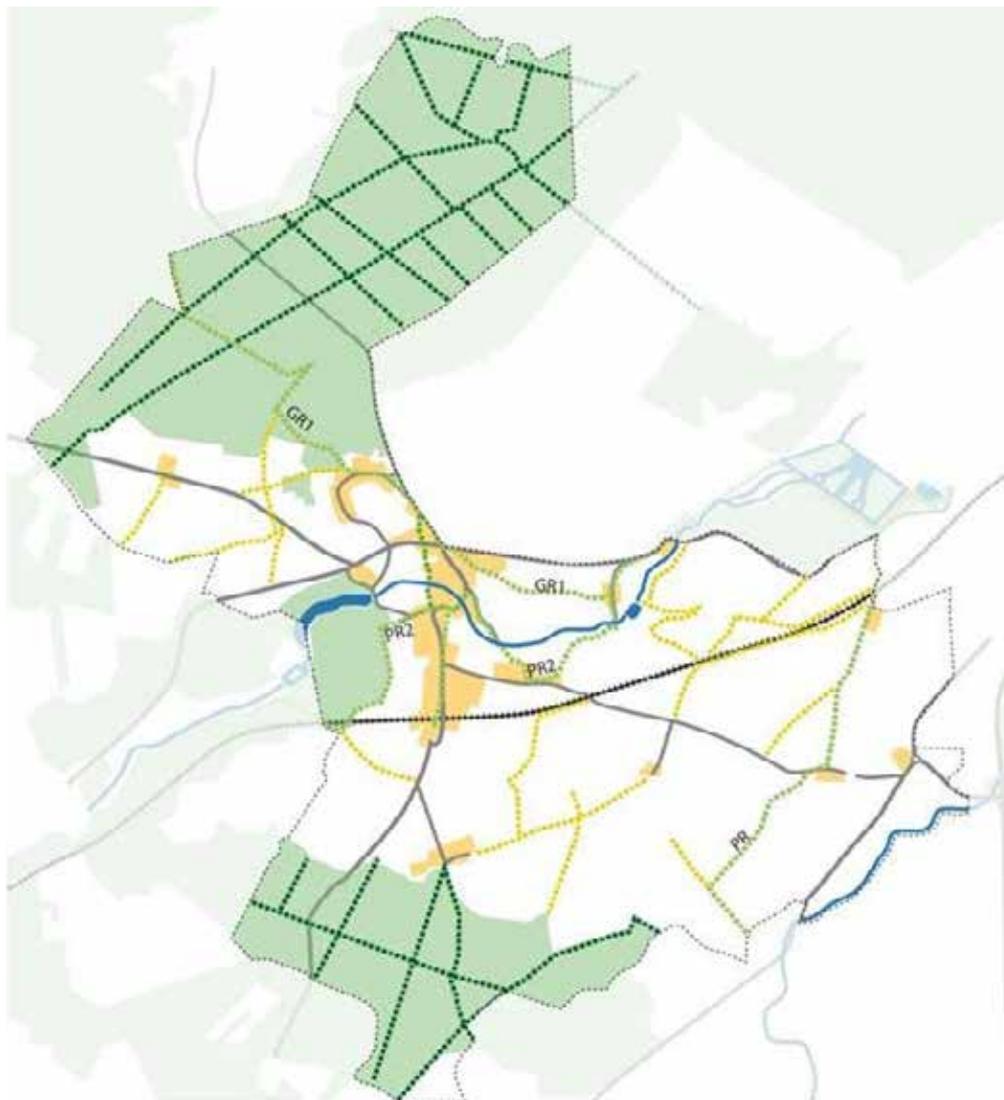
En termes de fréquence, l'offre est relativement satisfaisante aux heures de pointe. Toutefois, il faut souligner que les lignes n'ont pas la même qualité d'offre. L'offre est insuffisante le soir et le week-end (aucune offre le dimanche), et également non adaptée à la desserte des trains le soir et le week-end.

#### Les liaisons douces :

Le réseau de circulations douces (piétonnières ou cyclables) et cheminements est constitué :

- de chemins de randonnées ou forestiers : le Bois de Gazeran occupe toute la partie nord du territoire communal et le Bois du Batonceau, la partie sud. Ainsi la commune bénéficie d'un réseau de circulations douces dense et diversifié. Le chemin de Grande Randonnée GR1 passe également par la commune. On compte également des chemins piétonniers.
- de chemins ruraux ou agricoles.

Ces cheminements et circulations douces dans les espaces naturels sont importants sur Gazeran. Les circulations douces sont à valoriser dans le centre bourg pour les usages du quotidien.

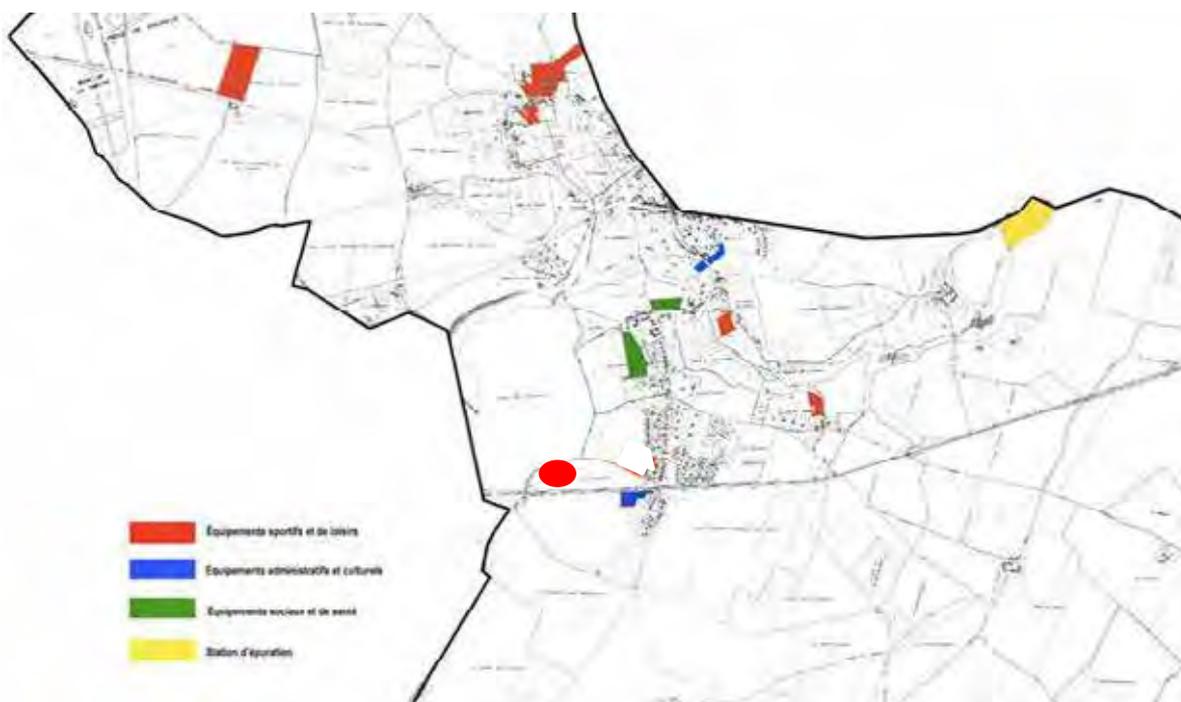




## 1.5. Un bon niveau d'équipements publics

Gazeran dispose d'un **bon niveau d'équipement** comparativement aux communes voisines et au regard de sa strate démographique (moins de 1 500 habitants).

### Localisation des équipements :



Les équipements présents sur le territoire sont variés dans tous les domaines.

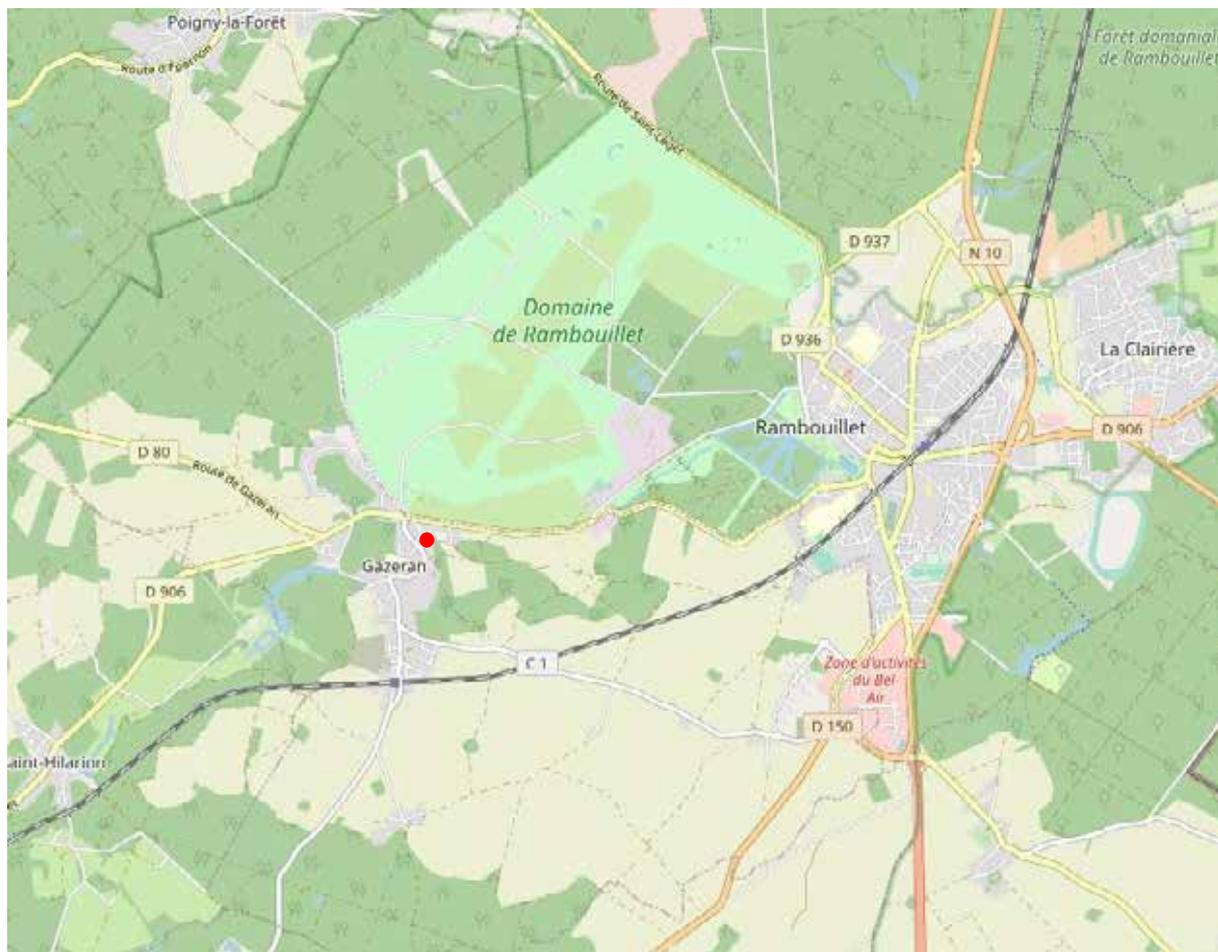
Toutefois, en ce qui concerne les équipements médicaux (clinique ou hôpital) ainsi que pour les établissements scolaires supérieurs, les habitants doivent s'orienter vers les communes environnantes.

Les équipements de la commune sont **regroupés dans le village** autour de deux rues principales qui accueillent les équipements administratifs, culturels et scolaires et les équipements sportifs et de loisirs :

- La rue de la Mairie ;
- La route de la Gare.

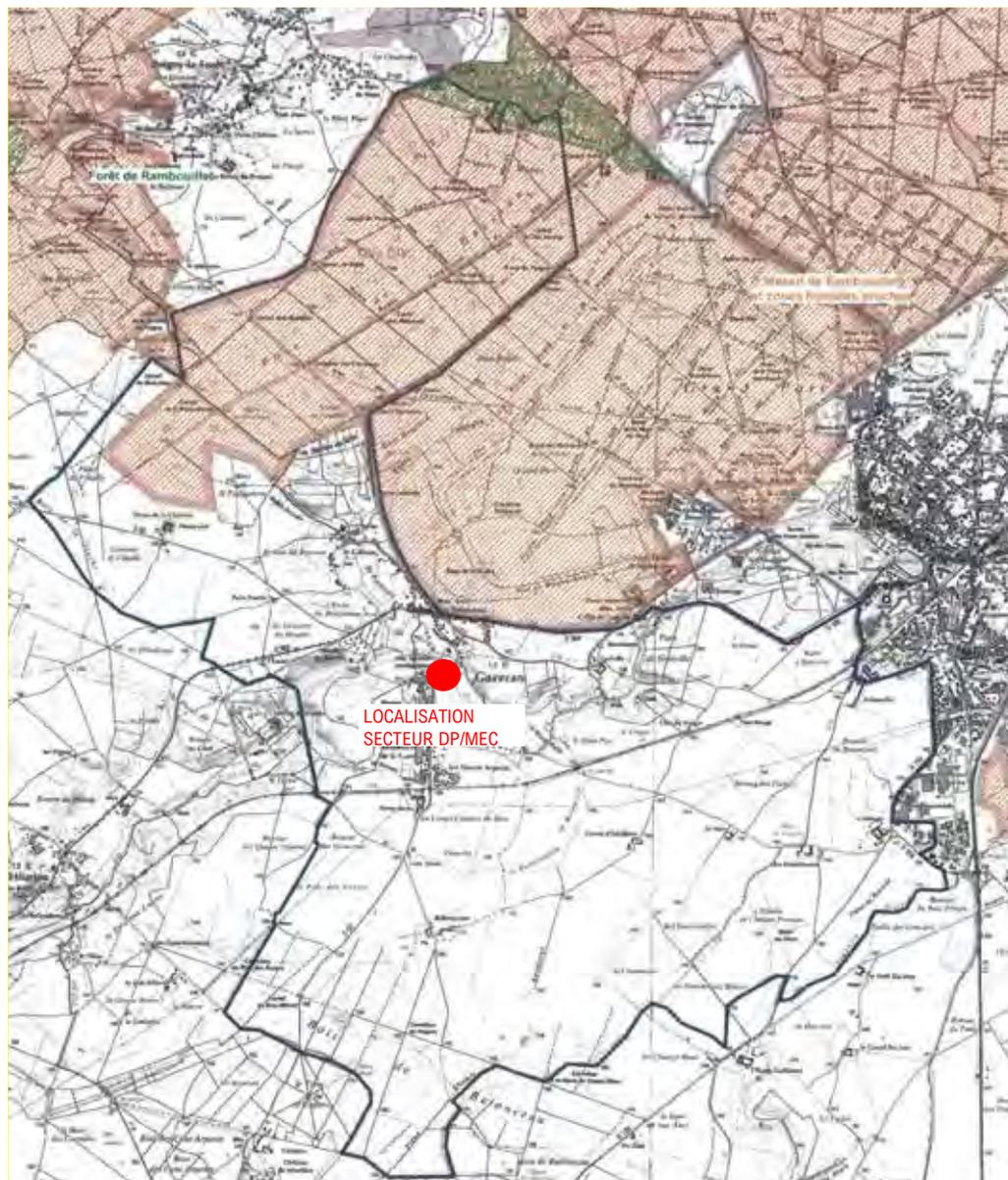


## 1.6. Secteurs NATURA 2000



Ces sites ont été choisis pour constituer le réseau européen Natura 2000 au titre des directives Habitats et Oiseaux. Deux sites suivants se chevauchent sur le territoire communal.

Numéro	Type	Nom	Superficie	Arrêté	Document d'objectifs
FR1100796	ZSC	Forêt de Rambouillet	1 191 ha	Arrêté du 18 mars 2010	Novembre 2007
FR112011	ZPS	Massif de Rambouillet et zones humides proches	17110 ha	Arrêté du 25 avril 2006	





## **Les Habitats d'intérêt patrimonial**

20 types d'habitats relevant de l'annexe 1 de la Directive 92/43 ont été répertoriés dans les sites Natura 2000, dont la liste figure ci-dessous. Ont été identifiés :

- des habitats forestiers
- des habitats à milieux ouverts de milieux secs, milieux humides, et eaux libres

<b>7 TYPES D'HABITATS FORESTIERS</b>	
9120 -	Hêtraies atlantiques acidophiles à sous-bois à Ilex et parfois Taxus (Quercion roboris ou Ilici-Fagenion)
9120-2	<i>Hêtraies-chênaies collinéennes à Houx</i>
9130 -	Hêtraies de l'Asperulo-Fagetum
9130-3	<i>Hêtraies-chênaies à Jacinthe des bois</i>
9180* -	Forêts de pentes, éboulis, ravins du Tilio-Acerion*
9180-2*	<i>Frênaies de ravin hyperatlantiques à Scolopendre</i>
9190 -	Vieilles chênaies acidiphiles des plaines sablonneuses à Quercus robur
9190-1	<i>Chênaies pédonculées à Molinie bleue</i>
91D0* -	Tourbières boisées*
91D0-1.1*	<i>Boulaies pubescentes tourbeuses de plaine</i>
91E0* -	Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)*
91E0-8*	<i>Aulnaies-frênaies à Laiche espacée des petits ruisseaux</i>
91E0-11*	<i>Aulnaies à hautes herbes</i>

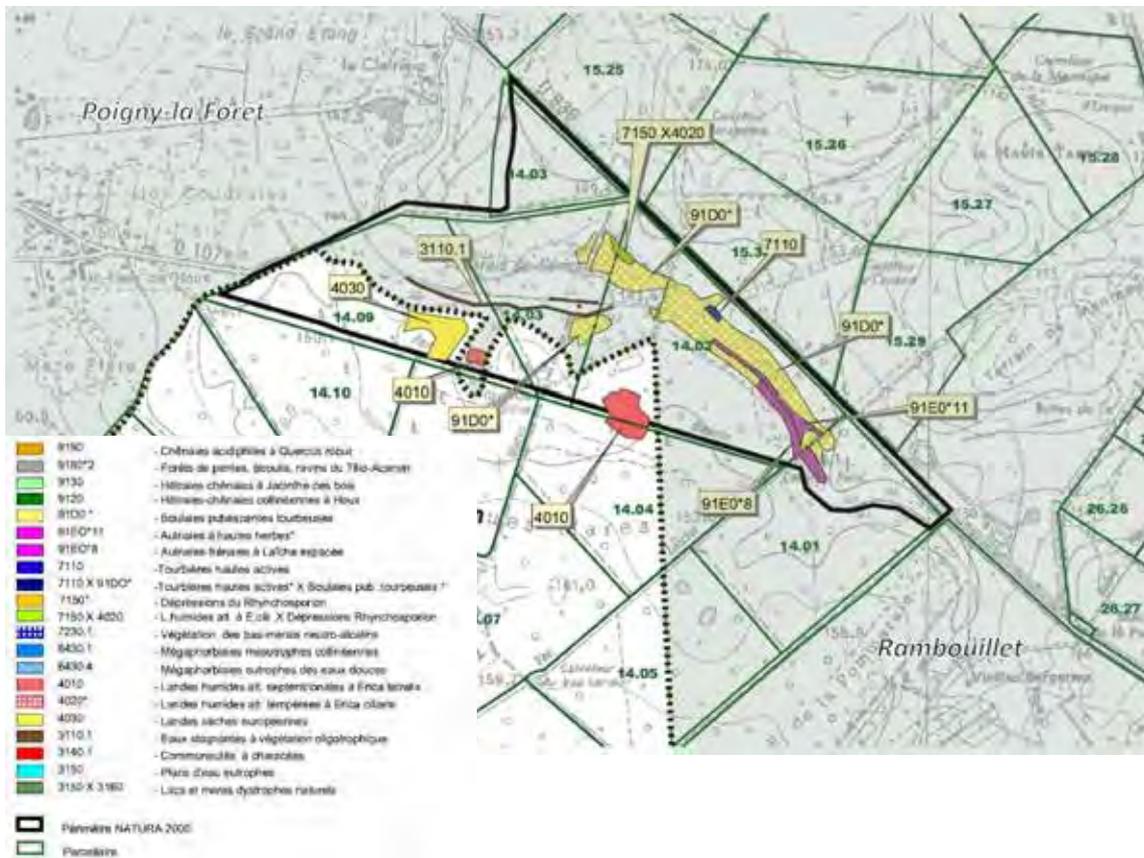
<b>13 TYPES D'HABITATS OUVERTS</b>	
➤ <b>1 Milieu sec</b>	
4030 -	Landes sèches européennes
4030-9	<i>Landes nord-atlantiques sèches à subsèches</i>
➤ <b>12 Milieux humides</b>	
▲ <u>Landes humides</u>	
4010 -	Landes humides atlantiques septentrionales à Erica tetralix
4010-1	<i>Landes humides atlantiques septentrionales à Bruyère à quatre angles</i>
4020* -	Landes humides atlantiques tempérées à Erica ciliaris et Erica tetralix
4020-1*	<i>Landes humides atlantiques tempérées à Bruyère ciliée et Bruyère à quatre angles</i>
▲ <u>Mégaphorbiaies riveraines</u>	
6430 -	Mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets plantaires et des étages montagnard à alpin
6430-1	<i>Mégaphorbiaies mésotrophes collinéennes</i>
6430-4	<i>Mégaphorbiaies eutrophes des eaux douces</i>
▲ <u>Habitats d'eaux libres</u>	
3110 -	Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (Littorelletalia uniflorae)
3110-1	<i>Eaux stagnantes à végétation vivace oligotrophique plantaire à collinéenne des régions atlantiques, des Littorelletea uniflorae</i>
3140 -	Communautés à characées des eaux oligo-mésotrophes basiques
3150 -	Lacs eutrophiés naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition
3150-1	<i>Plans d'eau eutrophiés avec végétation enracinée avec ou sans feuilles flottantes</i>
3160 -	Lacs et mares dystrophiés naturels
3160-1	<i>Mares dystrophiés naturelles</i>
▲ <u>Tourbières et bas-marais</u>	
-	Tourbières acides à Sphaignes
7110* -	Tourbières hautes actives
7110-1*	<i>Végétation des tourbières hautes actives</i>
7150 -	Dépressions sur substrats tourbeux du Rhynchosporion
7150-1	<i>Dépressions sur substrats tourbeux du Rhynchosporion</i>
-	Bas-marais calcaires
7230 -	Tourbières basses alcalines
7230-1	<i>Végétation des bas-marais neutro-alcalins</i>



Sur ces 20 types d'habitats répertoriés dans les sites Natura 2000, **6 sont des habitats prioritaires (notés avec \*)** ; ils sont considérés comme en danger sur le territoire des Etats membres et à ce titre, l'Union Européenne porte une responsabilité particulière pour leur conservation. Il s'agit de :

- 9180-2 : *Frênaies de ravin hyperatlantiques à Scolopendre,*
- 91D0-1.1 : *Boulaies pubescentes tourbeuses de plaine,*
- 91E0-8 : *Aulnaies-frênaies à Laîche espacée des petits ruisseaux,*
- 91E0-11 : *Aulnaies à hautes herbes,*
- 4020-1 : *Landes humides atlantiques tempérées à Bruyère ciliée et Bruyère à quatre angles,*
- 7110-1 : *Végétation des tourbières hautes actives.*

### Synthèse sur le territoire communal de Gazeran



**Aucun type d'habitat prioritaire à protéger n'est localisé sur le territoire communal de Gazeran.**

En revanche :

- 2 types d'habitats non prioritaires sont situés sur Gazeran : 4010 (*Landes humides atlantiques septentrionales*) et 4030 (*Landes sèches européennes*).
- 5 types d'habitats prioritaires à protéger se localisent à proximité du territoire communal. Il s'agit des types suivants : 4020 (*Landes humides atlantiques tempérées*), 91D0 (*Boulaies pubescentes tourbeuses de plaine*), 7110 (*Végétation des tourbières hautes actives*), 91E0-8 (*Aulnaies-Frênaies à Laîche espacée des petits ruisseaux*) et 91E0-11 (*Aulnaies à hautes herbes*).





## **Chapitre 2**

# **Objet de la Déclaration de Projet et cadre légal de la procédure**

---





**Cependant, l'extrémité nord-est (parcelle n°1147, d'une superficie de 1489 m<sup>2</sup>, appartenant à la Commune) est classée actuellement en zone naturelle au PLU, est grevée d'une servitude Espace Boisé Classé (EBC) et d'un Emplacement Réservé n°1 (qui n'est plus utile puisque la commune a acquis depuis 2017 le foncier de la parcelle n°1147).**

Aussi, afin de permettre l'extension de l'école actuelle (3 classes supplémentaires et création d'un restaurant scolaire) pour répondre aux besoins de la population, **il est nécessaire d'adapter le document d'urbanisme de la commune** pour ajuster les dispositions réglementaires et ainsi permettre le déclassement d'un foncier communal en zone constructible. L'ouverture des classes projetées est envisagée pour la rentrée 2023.

La procédure de Déclaration de Projet, emportant mise en compatibilité du PLU de la commune, a été retenue.

En effet, une collectivité peut se prononcer, par une déclaration de projet, sur **l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction**, au titre de l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme.

En l'espèce, le projet d'agrandissement de l'école de la commune, qui constitue un enjeu important pour le maintien sur la commune, relève bien de l'intérêt général de Gazeran et justifie la mise en compatibilité du PLU en vigueur (articles L. 153-54 et suivants et R. 153-14 et suivants du code de l'urbanisme).



## 2.2. Cadre légal de la procédure et objet de l'enquête publique

### ► Coordonnées du Maître d'ouvrage

Mairie

Rue de la Mairie

78125 GAZERAN

### ► Rappel des textes régissant la procédure

• Article L.300-6 du Code de l'urbanisme : « *L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction.*

*Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. »*

Les articles R. 104-8 à R. 104-14 du même code précisent dans quels cas la mise en compatibilité du PLU par la voie de la déclaration de projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas.

• Article L.153-54 du Code de l'urbanisme : « *Une opération faisant l'objet (...) d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

*1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*

*2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

*Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.»*



### ► **Objet de l'enquête**

---

Procédure de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gazeran.

Rappel des textes régissant l'enquête publique :

• Code de l'urbanisme :

Les articles L.153-54 et suivants, et R.153-8 et suivants.

• Code de l'environnement :

Chapitre III du titre II du livre Ier parties législatives et réglementaires (articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants).

### ► **Composition du dossier**

---

En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan, qui en est la conséquence.

Sont présentés :

- le dossier « projet » qui présente le projet et argumente sur l'intérêt général qu'il présente ;
- le dossier « mise en compatibilité » qui est composé des pièces du PLU impactées par la mise en compatibilité y compris le rapport de présentation.

### ► **Déroulement de la procédure**

---

Cette procédure est utilisée lorsque le PLU nécessite une mise en compatibilité avec un projet public ou privé présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général ayant fait l'objet d'une déclaration de projet.

Déclaration de projet décidée par la commune compétente en matière de PLU (R. 153-15 du code de l'urbanisme)

□ C'est le maire qui mène la procédure (R. 153-15 du code de l'urbanisme).

□ Réalisation du dossier de déclaration. En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. Le dossier de mise en compatibilité doit donc impérativement être composé d'une part, d'une présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général, et, d'autre part, d'un rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU.



Lorsque le projet est susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000, une évaluation environnementale dite « renforcée » sera produite avec une saisine de l'autorité environnementale pour avis.

Dans tout autre cas, l'autorité environnementale devra être saisie pour avis dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas.

□ Réunion d'examen conjoint de la commune et des personnes publiques associées, des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet.

□ Un procès-verbal de cette réunion sera établi. Il sera joint au dossier d'enquête publique.

□ Enquête publique (durée 31 jours consécutifs minimum) organisée par la commune portant à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

□ Adoption de la déclaration de projet par le conseil municipal.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan.



## **Chapitre 3**

# **Présentation du projet et de son caractère d'intérêt général**

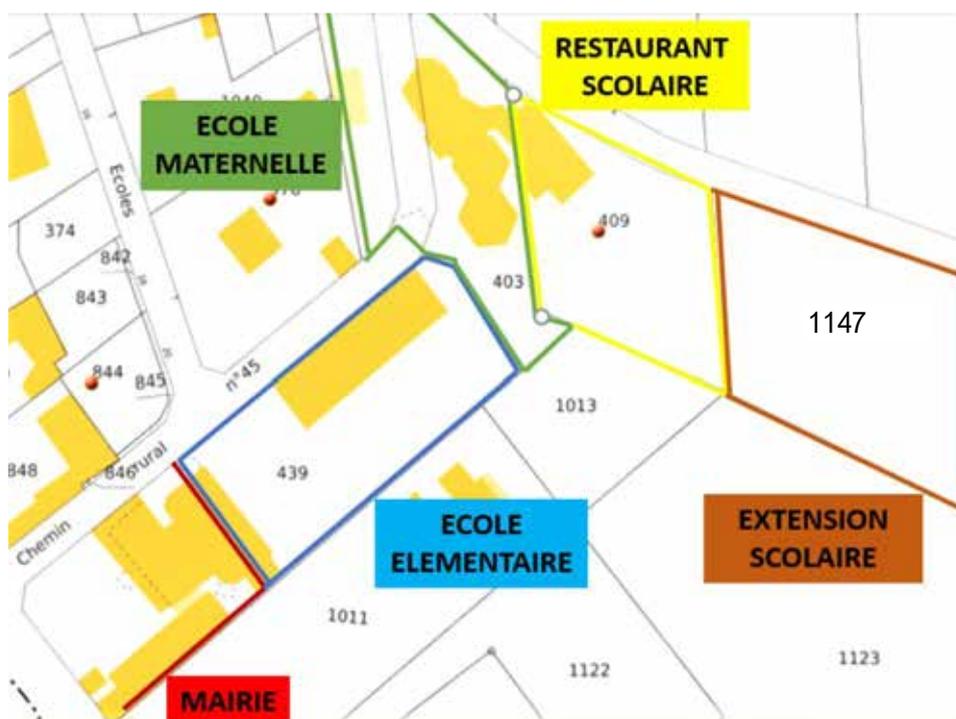
---



### 3.1. Présentation du secteur concerné par la Déclaration de Projet

#### Situation

Le secteur concerné par la déclaration de projet se trouve au cœur du centre bourg de Gazeran, dans l'emprise du groupe scolaire. L'emprise foncière où sont situés les deux écoles et le restaurant scolaire est un site privilégié, en plein coeur de ville.

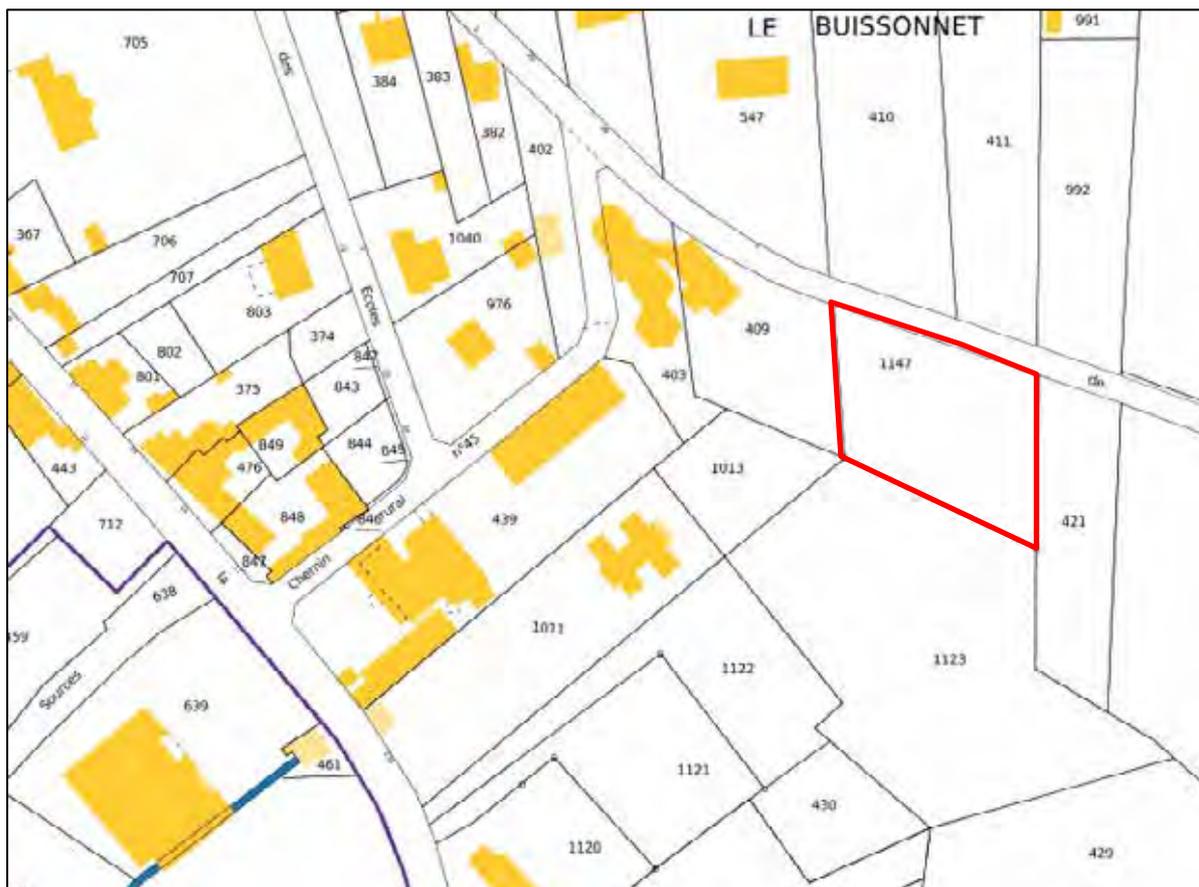


L'école maternelle est située dans la partie haute du terrain. Elle profite d'un meilleur ensoleillement et d'un petit écrin de verdure avec de grands arbres. Les arbres représentent malgré tout un réel danger pour les enfants du fait de leur très grande taille.

L'acquisition récente par la Mairie d'une nouvelle parcelle dans la continuité de la zone maternelle permet de redonner un espace supplémentaire en améliorant la qualité de vie des élèves et des enseignants. Cette nouvelle parcelle B 1147 est située le long du chemin de Guéville et offre de nombreux avantages du fait de son emplacement avec l'école. C'est un espace protégé et accessible aux élèves de maternelle et élémentaire.

Le parking situé en face à la Mairie permet un accès piétonnier jusqu'à l'entrée des deux écoles. L'accès est piétonnier et accessible depuis la rue des écoles.

Etat des lieux des différentes parcelles de l'école élémentaire, et maternelle :



Source : cadastre.gouv

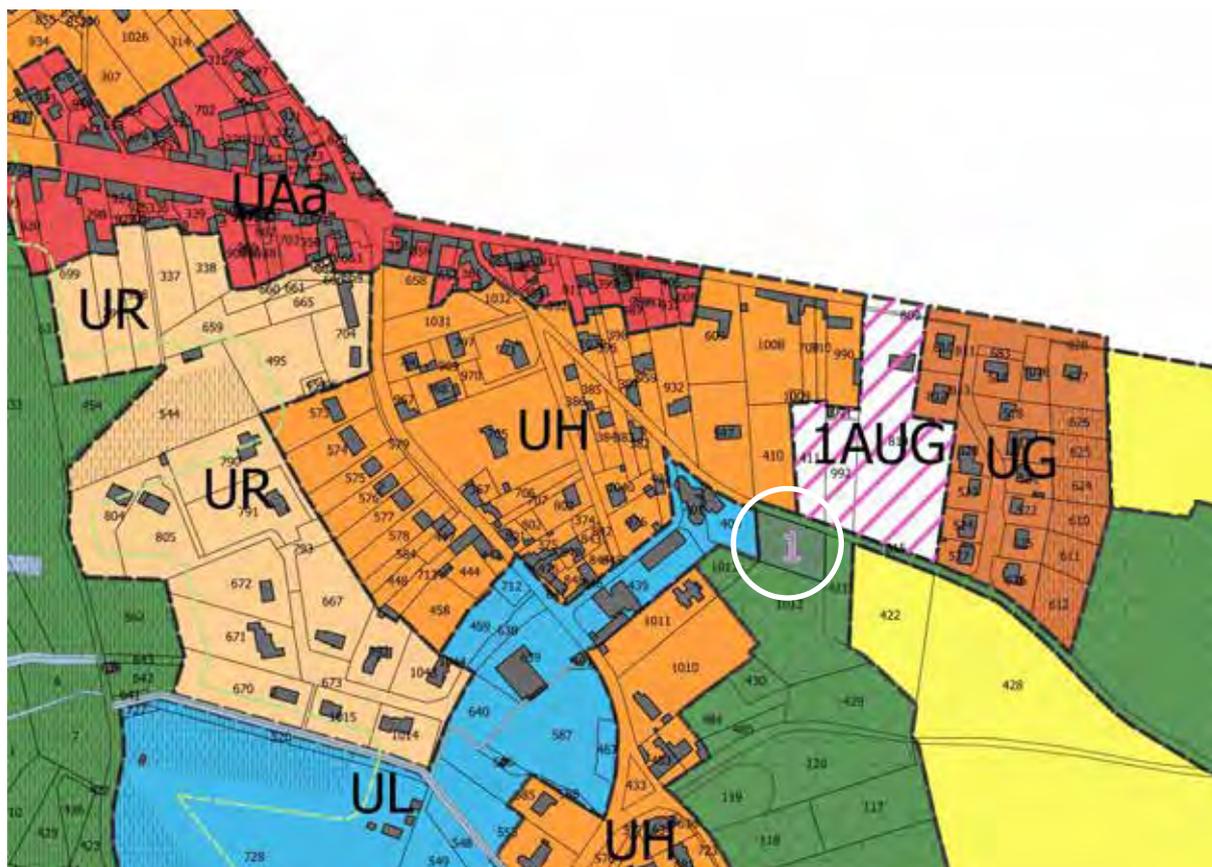
Ecole élémentaire : La parcelle 439 comprend l'accueil de la Mairie, et l'autre partie l'école élémentaire.

Ecole maternelle : Elle est composée des parcelles B 402, B 403, B 409, une partie du chemin communal n°45 (réservé exclusivement à l'école) et B 1147.

Le projet a pour objet la construction d'un restaurant scolaire et de 3 classes pour la commune de Gazeran.

Il s'implante sur les parcelles 402, 403, 409, 439, 1147 pour une surface totale de 5 914 m<sup>2</sup> en secteur UL pour 75% du foncier et 25% en zone N. Ces parcelles sont bordées par la rue des écoles et le chemin de Guéville.

Le site se trouve aux abords de l'église Saint-Germain d'Auxerre, bâtiment inscrit aux monuments historiques. Cette église du XII<sup>e</sup> siècle se situe à environ 400m de la parcelle, sans co-visibilité.



Extrait du PLU opposable

**Le projet d'agrandissement s'inscrit dans une démarche globale, mais la Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU ne porte que sur le déclassement de la zone naturelle et la suppression de la servitude Espace Boisé Classé sur la parcelle n°1147 d'une emprise de 1489 m<sup>2</sup> (délimitée sur le plan ci-après).**

#### Terrain existant

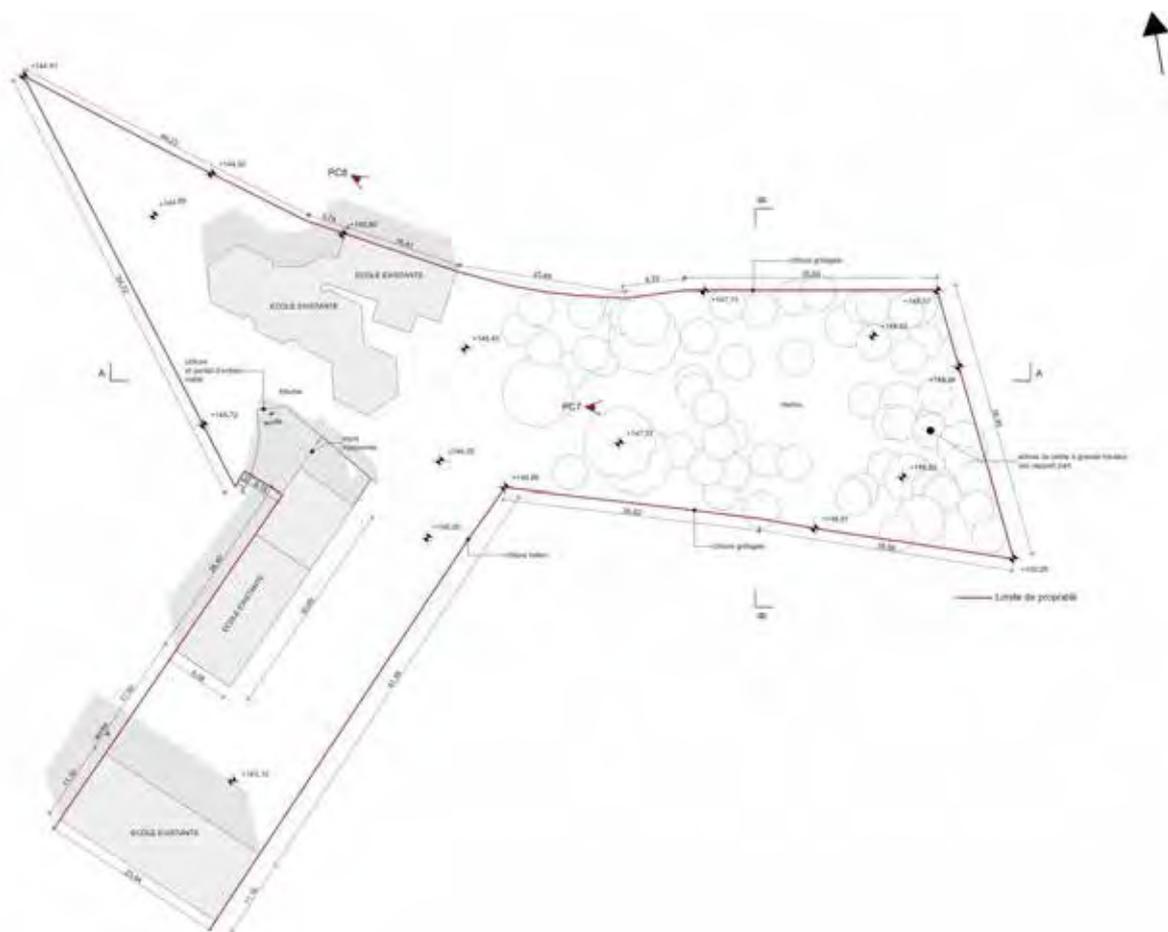
Le terrain présente une pente avec une différence d'altitude de 7,5 m entre les points haut et bas du site. L'accès se fait par le bas.

#### Constructions existantes

Les parcelles sont aujourd'hui occupées par un ensemble hétérogène formé par le groupe scolaire et la mairie, ceux-ci sont abrités dans 4 bâtiments distincts :

- en contrebas du terrain, la salle du conseil et la bibliothèque municipale dans un bâtiment rectangulaire avec une toiture à deux pans en tuiles ;
- un peu plus haut, un bâtiment carré abrite la mairie et deux classes, il est construit en pierre meulière apparente en R+1 avec une toiture à deux pans en tuiles ;

- un troisième bâtiment, en RDC et R+1, dans la pente, construit en maçonnerie enduite avec une toiture deux pans en tuiles abrite un préau et deux classes ;
- un quatrième bâtiment de plain pied datant de 1994, est constitué de 4 hexagones avec des toitures à 6 pans. Il a été étendu en 2007 par un bâtiment rectangulaire avec une toiture 2 pans, le tout fini en enduit.



Source : ATLA Architectes

L'ensemble des bâtiments s'insère dans un tissu pavillonnaire, à proximité de la Mairie, en plein coeur du bourg, avec sur la partie droite, une zone boisée et une maison individuelle contemporaine en ossature bois, mitoyenne de la cour de l'école élémentaire.

Les caractéristiques de ces lieux, son implantation, son caractère « vert » en site urbain permettent la création d'équipements publics suivant des critères efficaces de développement durable et de qualité environnementale avec des matériaux adaptés au site.

De même, la configuration du terrain permet de maîtriser les consommations d'énergie (pompe à chaleur...), le traitement de l'assainissement et des eaux de pluie, etc...



### Végétation existante

La parcelle 1147 est occupée par un petit bois.

Afin d'évaluer la qualité du boisement existant, une expertise a été effectuée par un **expert indépendant** (Jacques TRANZEAT / EXPERT FORESTIER) en août 2021, à la demande de la commune.

### EXPERTISE FORESTIERE

#### I PROPRIETAIRE

La Propriétaire des parcelles à exploiter est : Commune de GAZERAN  
Mairie / Rue de la Mairie 78125 GAZERAN

#### II. OBJET DE L'EXPERTISE

A la demande du Conseil Municipal de la Commune de GAZERAN (Yvelines), je me suis rendu sur site dans le but d'effectuer le relevé des arbres sur pied qui devront obligatoirement être exploités en vue de l'extension de l'Ecole Maternelle.

En effet, aucun arbre ne pourra être conservé car les travaux de construction, les aménagements routiers nécessaires à la livraison des produits pour l'Ecole à la cantine et le réaménagement de la cour déstabiliseront l'assise de ces arbres qui, par leur hauteurs importantes (pour certains), l'état sanitaire (notamment arbres morts) présenteraient à l'avenir un risque trop important de chute notamment lors de coups de vent.

#### III. PARCELLES CONCERNEES

. Département : YVELINES

. Commune : GAZERAN

• Parcelles cadastrales :

- section B n° 409 pour une surface de 1058 m2 (Géomètre)

- section B n° 1147 pour une surface de 1489 m2 (Géomètre)

. Lieu-dit : « Le Chemin de Guéville »

Il est à noter que :

- la parcelle B n° 409, seule une petite zone évaluée à 200 m2 est imputée à la coupe

- la parcelle B n° 1147 a été acquise par la Commune

#### IV. RELEVÉ DES ARBRES SUR SITE

Le relevé des arbres a été effectué à partir de 15 cm de diamètre compensé (soit 12,5 cm minimum).

Les arbres à exploiter ont été repérés par un point à la peinture forestière bleue.

Vous trouverez ci-dessous les 2 tableaux récapitulatifs établis par parcelles cadastrales.



Jacques TRANZEAT  
EXPERT FORESTIER

Commune de GAZERAN (78)

-

Parcelle cadastrale : B n° 409

INVENTAIRE DES ARBRES A EXPLOITER

NOMBRE	ESSENCES	15	20	25	30	40	45	90
5	ERABLES PLANES	1		2		1	1	
1	CHENE							1
1	CHARME					1		
1	ALISIER TORMINAL					1		
1	FRENE		1					
1	FRENE MORT				1			
<b>10</b>								

Jacques TRANZEAT  
EXPERT FORESTIER

Commune de GAZERAN

-

Parcelle cadastrale : B n° 1147

INVENTAIRE DES ARBRES A EXPLOITER

NOMBRE	ESSENCES	15	20	25	30	35	40	50	55	60	65	70	80
21	CHENES	1	5	4	2	4	1	2			1	1	
2	CHENES MORTS									1		1	
13	CHARMES	4	5	3	1								
7	ROBINIERS	2	2				3						
4	TILLEULS		1	1			1	1					
4	FRENES MORTS					1			2		1		
3	FRENES							2		1			
1	CHATAIGNIER				1								
1	CHATAIGNIER MORT			1									
1	HETRE												1
1	MARRONNIER								1				
1	ERABLE CHAMPETRE	1											
<b>59</b>													

L'Exploitation de ces arbres se révèle très compliqué, notamment par de nombreux arbres penchants sur le chemin, sur les clôtures, sur des propriétés voisine (habitation ou culture) qui nécessitera le câblage de nombreux arbres.

De plus, l'accès à ces parcelles est difficile et demandera à l'Exploitant de nombreuses manipulations des grumes et des stères afin d'effectuer un chantier sécurisé.



La volonté de la Mairie est de conserver à cette zone un caractère naturel en prévoyant la plantation de quelques arbres indigènes pouvant être taillés, de fruitiers (pommiers, poiriers...) et d'un petit jardin maraîcher afin d'intéresser les enfants. D'ailleurs, cette action s'inscrit dans les préconisations de l'ARS qui rappellent, notamment, qu'en ce qui les espèces allergènes, une attention particulière doit être apportée à la végétalisation des espaces verts en évitant de planter des essences susceptibles de déclencher ou d'amplifier des allergies respiratoires. En particulier, les espèces suivantes doivent, dans la mesure du possible, être écartées : bouleaux, charmes, aulnes, noisetiers, cyprès, frênes, oliviers, platanes, chênes, troènes et genévriers.

Des informations plus complètes (liste des espèces à risque, guides d'information, etc.) sont disponibles sur le site Internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (<http://www.pollen.fr>).

## 3.2. Présentation du projet

Le projet porte sur l'extension du groupe scolaire de Gazeran par la construction de deux bâtiments, un bâtiment de classes et un bâtiment de restaurant scolaire.

Les deux bâtiments seront construits en modulaire 3D bois, en matériaux biosourcés.

Surface existante avant travaux = 906 m<sup>2</sup> / Surface créée = 723 m<sup>2</sup>

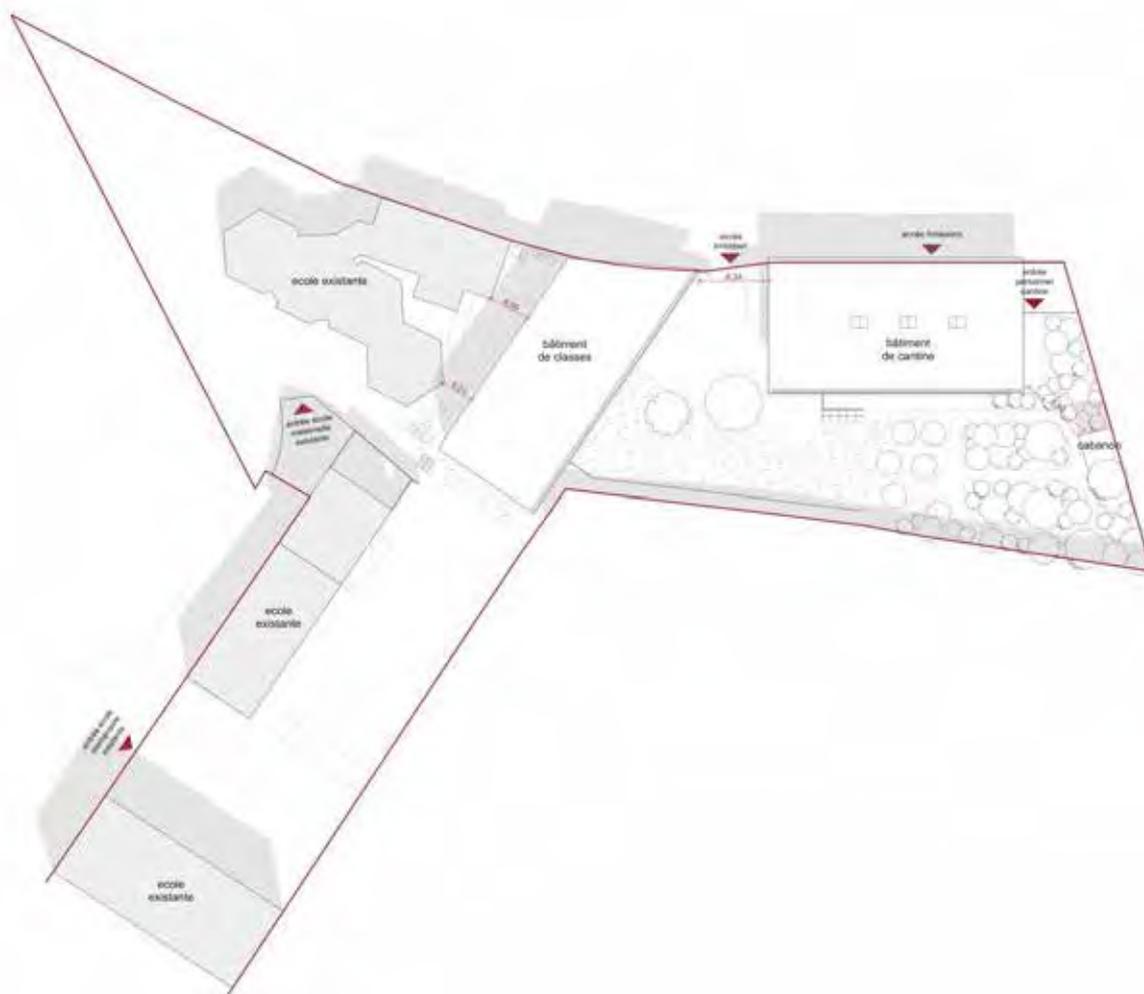
### LE PROJET

#### Constructions

Le projet prévoit la construction de deux bâtiments de plain pied avec une toiture en pente.

La hauteur au faitage sera de 5,40 m pour le bâtiment de classes et de 5,45 m pour le restaurant scolaire.

Le premier sera implanté parallèlement au 3ème bâtiment existant sur la parcelle et le restaurant scolaire sera implanté le long du chemin de Guéville.



Les édifices seront réalisés en bois et surmontés d'une charpente bois recouverte d'une membrane d'étanchéité afin de dissimuler l'ensemble des éléments techniques.



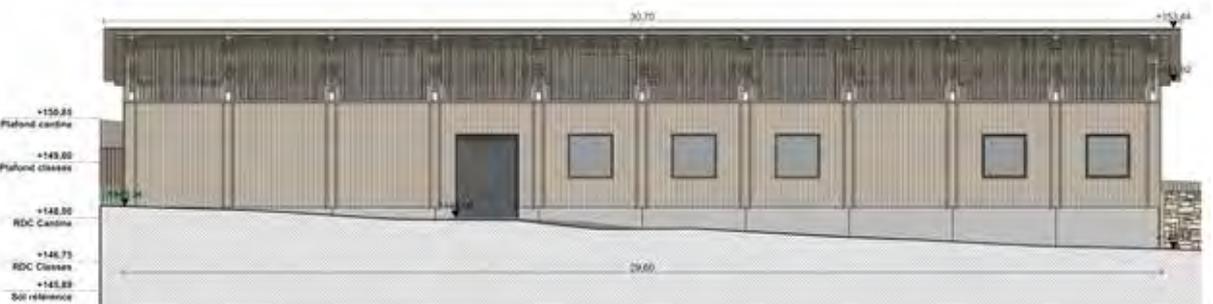
Source : ATLA Architectes



E-01 CANTINE SUD ACAM 1:100



E-02 CANTINE OUEST ACAM 1:100



E-03 CANTINE NORD ACAM 1:100



E-04 CANTINE EST ACAM 1:100

Source : ATLA Architectes





Afin de compenser avec la disparition de ces arbres, une mini forêt sera plantée selon les principes du botaniste Akira Myiawaki et dans le respect des préconisations de l'ARS. Cette forêt sera très dense, composée de presque 1200 végétaux, et à développement rapide. Les essences plantées seront un mélange à proportion égale d'arbustes, d'arbres à développement moyen et d'arbres à grand développement.

En plus de cette forêt, un verger pédagogique composé de 5 arbres fruitiers ainsi que deux arbres de haute tige seront plantés dans la cour de récréation.

### Eaux pluviales

La totalité des eaux pluviales sera traitée sur la parcelle.

### Clôtures

Les clôtures donnant sur le chemin de Guéville seront maçonnées et recouvertes d'un parement pierre. Leur hauteur sera de 2,00m.

En limite séparative, les clôtures seront composées de palissade de bois d'une hauteur de 2,00m.

Enfin, des clôtures métalliques barreaudées de teinte champagne seront présentes à l'intérieur de la parcelle, en délimitation de différents espaces.

### Accès

Les accès existants sont conservés et non modifiés.

Trois accès seront créés depuis le chemin de Guéville, un accès carrossable pour la maintenance de la cour, un accès livraison dans le bâtiment de la cantine et un accès un accès piéton à l'extrémité Est du terrain.

Une aire de retournement sera aménagée entre le bâtiment de restaurant scolaire et la limite séparative est du terrain.

### Stationnement

Un espace de stationnement est disponible pour les utilisateurs de l'école en contrebas de la mairie. Le parc disposant d'un nombre suffisant de stationnement, le projet prévoit uniquement la création d'une place accessible PMR à proximité de l'entrée maternelle existante.

Un parking public de 53 places est situé en contrebas de la rue, accessible aux utilisateurs du groupe scolaire.



### 3.3. Présentation du caractère **d'intérêt** général du projet

**Le groupe scolaire existant est concentré sur un seul site, avec une séparation physique, (un mur de séparation entre l'école élémentaire et l'école maternelle).**

**Il existe malgré tout une cohabitation entre les enfants au moment des repas, et l'espace entre les maternelles et les élémentaires n'est pas très clairement défini.**

**Le caractère d'intérêt général d'un projet d'agrandissement d'un groupe scolaire existant ne peut être ni contesté, ni contestable.**

**Cela est d'autant plus vrai que :**

- **le restaurant scolaire n'est plus adapté aux effectifs futurs de l'école maternelle et élémentaire. Il manque des surfaces pour accueillir les enfants dans de bonnes conditions, et également les enseignants.**
- **les effectifs scolaires vont augmenter au cours des prochaines mois du fait de la réalisation de nouveaux logements.**

**L'école maternelle et élémentaire de GAZERAN a accueilli pour l'année 2020 – 2021 138 élèves. Pour la rentrée 2022 – 2023, les effectifs sont en hausse, avec un effectif identifié à plus de 160 enfants (environ 1/3 école maternelle et 2/3 école élémentaire).**

**Les programmes de construction de logements prévus dans un futur proche à 5 années nécessitent la mise en place d'infrastructures scolaires adaptées.**

**L'opération a donc pour objet la construction de 3 classes minimum avec des surfaces adaptées en fonction des utilisations. Un aménagement paysager des parcelles avec un cheminement dédié et privatif coté maternelle et élémentaire.**

**La construction de bâtiments scolaires : 2 classes de maternelle avec un point d'eau dans chaque classe, dortoirs et sanitaires, et 1 classe élémentaire avec un point d'eau et des sanitaires.**



**Pour le restaurant scolaire, les installations actuelles ne permettront pas de faire face à l'augmentation programmée des effectifs.**

**L'augmentation progressive des effectifs va entraîner une réponse inadaptée à la demande des locaux de restauration, notamment sur le plan de la gestion et du fonctionnement. Cette inadaptation concerne notamment les conditions d'accueil et de service des enfants. Le fonctionnement de l'office et notamment les dispositions relatives à l'approvisionnement et aux circuits à l'intérieur des constructions sont perfectibles. Par ailleurs, les coûts de fonctionnement du restaurant scolaire ne sont pas en adéquation avec le souhait de maîtrise énergétique des constructions. La mise en accessibilité de l'établissement doit nécessairement être prise en compte.**



### 3.4. Synthèse des impacts du projet sur l'environnement et des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

Thèmes	Incidences
<b>Occupation du sol</b>	L'aménagement du projet va entraîner une imperméabilisation du site. Cependant, <b>l'emprise imperméabilisée ne couvrira pas plus de 750 m<sup>2</sup>.</b>
<b>Foncier</b>	<b>La Municipalité est propriétaire du foncier.</b>
<b>Population / habitat</b>	La réalisation du projet est nécessaire pour <b>accueillir dans de bonnes conditions</b> les enfants actuels et futurs.
<b>Climat</b>	De par sa nature, le projet n'aura <b>aucune incidence mesurable et significative sur le climat</b> à l'échelle locale ou régionale (aucun défrichement). Les effets notables ne sont perceptibles qu'à de vastes échelles de territoires sur de longues périodes.
<b>Air</b>	Les effets atmosphériques du projet seront <b>quasiment inexistants.</b>
<b>Relief</b>	L'aménagement du quartier ne conduira <b>pas à une modification du relief.</b> De simples travaux de reprofilage des terrains seront réalisés de manière à homogénéiser la surface des sols en place.
<b>Structure géologique</b>	Le projet n'a <b>aucun impact</b> permanent sur la géologie. Par ailleurs, la constitution géologique du sous-sol ne crée pas de contraintes techniques particulières.
<b>Eaux superficielles</b>	Parmi les enjeux environnementaux de l'aménagement du site, la gestion naturelle de l'eau est une priorité. L'occupation du site doit être neutre et « transparente » en terme de gestion des eaux pluviales et de rejets dans les milieux naturels. Les eaux de ruissellement sont donc <b>gérées sur place</b> de manière à limiter les rejets dans les collecteurs publics en aval.
<b>Eaux souterraines</b>	Le site du projet n'intercepte <b>aucun périmètre de protection de captage d'eaux souterraines</b> destinées à l'alimentation en eau potable. Il n'y a donc pas d'incidence à attendre vis-à-vis de cette ressource.
<b>Ressource en eau potable</b>	Le projet n'a aucun effet sur la ressource en eau potable car il n'existe pas de périmètre de captage à proximité. <b>L'effet du projet sur la ressource en eau potable est donc jugé nul.</b>



<b>Zones humides</b>	<p>Le projet n'a aucun effet sur les zones humides compte tenu de leur absence au sein du périmètre à aménager.</p> <p><b>L'effet du projet sur les zones humides est donc jugé nul.</b></p>
<b>Patrimoines naturels protégés</b>	<p><b>Le projet n'a aucun effet sur les zones naturelles ou inventoriées.</b></p> <p>La suppression de l'EBC sur une surface limitée (moins de 1 500m<sup>2</sup>) n'ampute pas un massif ou une continuité boisée. Il s'agit d'un bois résiduel au cœur du village, avec des arbres de qualité médiocre. D'ailleurs, jusqu'à présent, l'endroit servait occasionnellement de dépotoir.</p> <p>Les plantations envisagées (voir ci-après) en remplacement seront plus adaptées à la future destination du site.</p>
<b>Habitats naturels / Faune / Flore</b>	<p>D'un point de vue <b>floristique</b>, <b>aucun enjeu floristique majeur</b> ne se dégage de l'expertise menée par l'expert forestier. Au titre des espèces végétales et des habitats naturels, les enjeux sont faibles.</p> <p>Concernant la <b>faune</b>, les enjeux de conservation liés aux espèces animales au niveau du site sont <b>globalement faibles</b>, la majorité des espèces étant communes à très communes.</p>
<b>Trame Verte et Bleue</b>	<p>Le projet va s'accompagner de l'aménagement d'espaces végétalisés, notamment :</p> <p><b>La cour oasis</b></p> <p>La cour de récréation sera aménagée suivant le principe des « cours oasis » ; principe visant à rafraichir, végétaliser et perméabiliser les espaces, tout en offrant aux enfants des terrains d'éveil diversifiés.</p> <p>La cour de récréation sera organisée en 4 espaces :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- une grande partie sera recouverte de copeaux de bois. Ce matériau naturel limite la réverbération des rayons solaires et empêche ainsi la surchauffe du site ainsi que des bâtiments accolés.</li><li>- un grand bac à sable de 14m<sup>2</sup> sera installé.</li><li>- un verger composé de 5 arbres fruitiers sera planté au sein d'un espace engazonné. Tout en assurant la végétalisation du site, il offre aux enfants un espace pédagogique et ludique.</li><li>- l'espace restant sera traité en sol dur afin de permettre les activités de groupe.</li></ul> <p>Un béton drainant de couleur claire sera mis en place pour permettre l'absorption des eaux de pluie et limiter la réverbération des rayons solaires.</p> <p>Deux arbres remarquables seront aussi plantés dans la cour pour créer des espaces d'ombre.</p>



	<p>La parcelle accueille aujourd'hui de grands arbres dont un certain nombre sont morts ou malades. Leur abattage s'avère nécessaire dans le cadre du projet.</p> <p>Une partie des troncs d'arbres coupés sera récupérée pour servir de jeux, de gradins ou encore d'éléments séparatifs pour les différents espaces de la cour. Les copeaux de bois seront eux aussi récupérés à la suite de l'abattage.</p> <p><b>La mini forêt</b></p> <p>Pour pallier à la disparition de ces arbres, une mini forêt d'environ 400m<sup>2</sup> sera plantée dans toute la partie haute de la parcelle. Cette forêt sera plantée sur le principe du botaniste Akira Myiawaki pour créer rapidement un espace planté très dense ; 3 végétaux plantés par mètre carré pour un total de presque 1200 unités.</p> <p>La végétation s'auto régulera au fil des ans. 9 essences seront choisies pour cet aménagement, pour leur qualité décorative, la persistance ou non des feuillages et leur période de floraison.</p> <p>La mini forêt sera un espace favorisant considérablement le développement de la biodiversité.</p>
<b>Natura 2000</b>	<p>Aucun habitat naturel ou espèce d'intérêt communautaire n'a été recensé sur les terrains du projet, ni à proximité immédiate ; aucune incidence directe n'est identifiée.</p> <p><b>Le projet n'a aucune incidence sur le réseau Natura 2000.</b></p>
<b>Paysages</b>	<p>L'aménagement du nouveau quartier va <b>modifier le paysage actuel</b>, transformant un espace naturel en un paysage bâti et ordonné.</p> <p>Toutefois, le parti d'aménagement assure une <b>intégration du projet dans son environnement paysager</b>.</p> <p>La conception du secteur est tournée vers la valorisation et la préservation autant que possible du paysage existant.</p>
<b>Monuments historiques</b>	<p>L'aménagement ne présente pas de patrimoine particulier et <b>n'a pas d'interférences avec des périmètres protégés</b>.</p>
<b>Nuisances sonores</b>	<p><b>Le projet aura un effet modéré sur l'ambiance sonore, hormis pendant les périodes de pauses des enfants qui seront à l'extérieur des bâtiments.</b></p>
<b>Vibrations / odeurs</b>	<p>Compte-tenu de la nature des aménagements, de la vocation et des usages attendus, le projet ne devrait engendrer ni de vibrations, ni de nuisances olfactives.</p> <p><b>Le projet n'aura donc aucun effet permanent.</b></p>



<b>Emissions lumineuses</b>	<p>L'urbanisation du site conduit à la création de nouvelles sources d'émissions lumineuses du fait notamment de la mise en place de l'éclairage public au niveau des espaces extérieurs publics et privés qui seront aménagés.</p> <p>Afin de limiter la pollution lumineuse par rapport à un éclairage « classique », les besoins et les niveaux d'éclairage seront ajustés selon les types d'espaces publics.</p> <p>Le projet aura un effet permanent faible sur les émissions lumineuses, à moyen et long terme.</p>
<b>Risques naturels</b>	<p>Le site du projet est localisé en dehors des secteurs exposés aux risques naturels majeurs (inondations, mouvements de terrain).</p> <p><b>L'effet du projet est jugé nul.</b></p>
<b>Risques technologiques</b>	<p>Les terrains du projet ne sont concernés par aucune installation à risque industriel majeur et sont relativement éloignés des axes empruntés pour le transport de matières dangereuses.</p> <p>Le projet n'aggrave pas l'exposition des personnes aux risques industriels ou technologiques.</p> <p><b>L'effet du projet est jugé nul.</b></p>
<b>Pollution des sols</b>	<p>En l'absence de sites potentiellement pollués par d'anciennes activités ou dépôts, et compte tenu de sa nature, <b>le projet n'aura aucun effet permanent.</b></p>
<b>Trafics</b>	<p>Le projet va engendrer des afflux de véhicules supplémentaires. Cependant, leur nombre reste cependant modéré.</p> <p>Les accès existants sont conservés et non modifiés.</p> <p>Trois accès seront créés depuis le chemin de Guéville, un accès carrossable pour la maintenance de la cour, un accès livraison dans le bâtiment de la cantine et un accès un accès piéton à l'extrémité Est du terrain.</p> <p>Une aire de retournement sera aménagée entre le bâtiment de restaurant scolaire et la limite séparative est du terrain.</p>
<b>Stationnements</b>	<p>Un espace de stationnement est disponible pour les utilisateurs de l'école en contrebas de la mairie. Le parc disposant d'un nombre suffisant de stationnement, le projet prévoit uniquement la création d'une place accessible PMR à proximité de l'entrée maternelle existante.</p> <p>Un parking public de 53 places est situé en contrebas de la rue, accessible aux utilisateurs du groupe scolaire.</p>
<b>Circulations douces</b>	<p>Le projet contribue d'une façon importante au <b>développement des circulations douces.</b></p>



<b>Energies renouvelables</b>	<p><b>Une attention particulière est portée sur les performances thermiques des bâtiments.</b></p> <p><b>Les densités d'isolants seront augmentées afin de limiter le recours aux appareils de chauffage et climatisation.</b></p> <p><b>La ventilation des bâtiments sera assurée par une VMC double flux. L'installation d'un tel système permet de limiter encore les besoins de chauffage.</b></p> <p><b>Pour assurer les besoins résilients, une pompe à chaleur air/air sera installée. Utilisant une énergie présente naturellement, ce système de chauffage est très écologique.</b></p> <p><b>Sur le même principe, un ballon d'eau chaude thermodynamique sera installé.</b></p> <p><b>Par la mise en place de l'ensemble de ces systèmes, nos bâtiments surpassent les obligations thermiques imposées par la RT2012 en vigueur. Conformément au renforcement des exigences thermiques formalisées par la mise en place de la RE2020, ils visent à favoriser grandement le confort d'été et limiter considérablement leur impact carbone par l'utilisation de matériaux biosourcés et locaux et en optimisant leur capacité thermique.</b></p>
-------------------------------	---



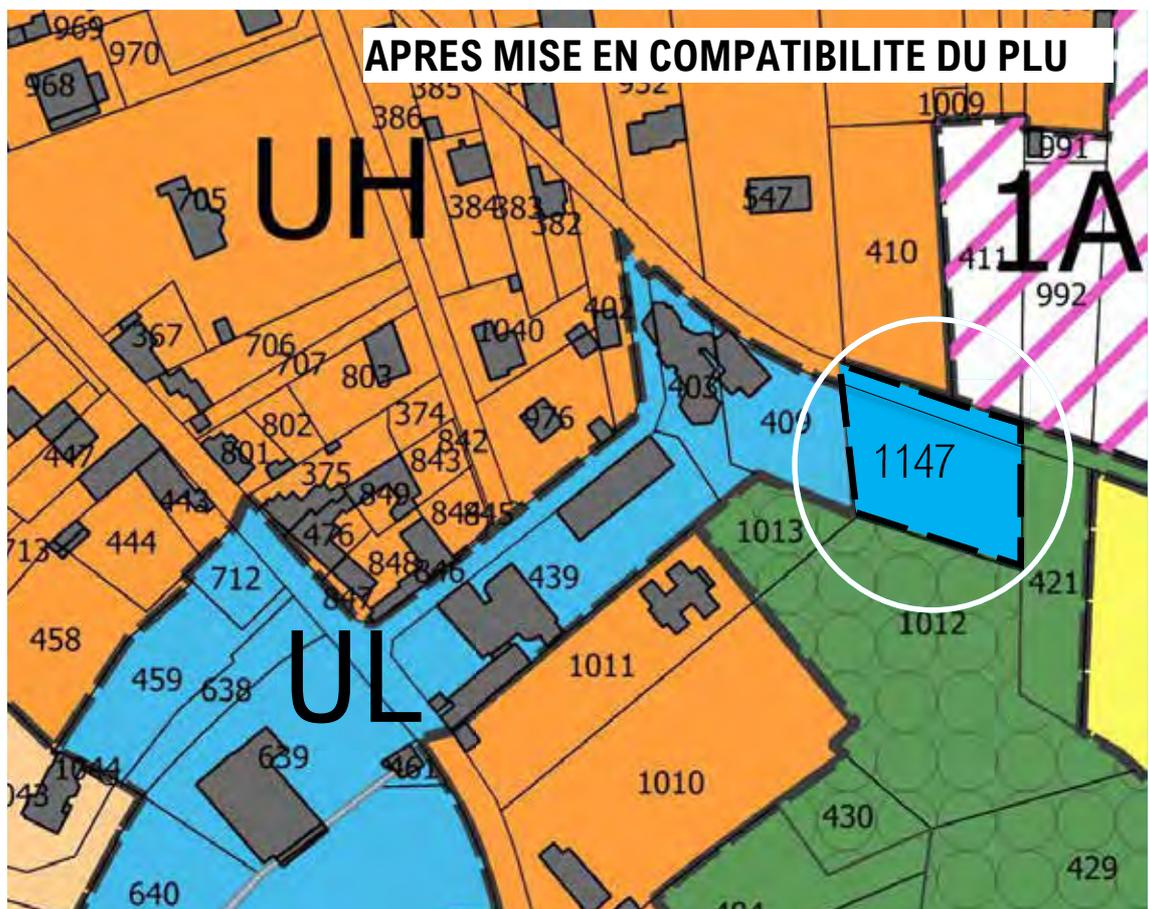
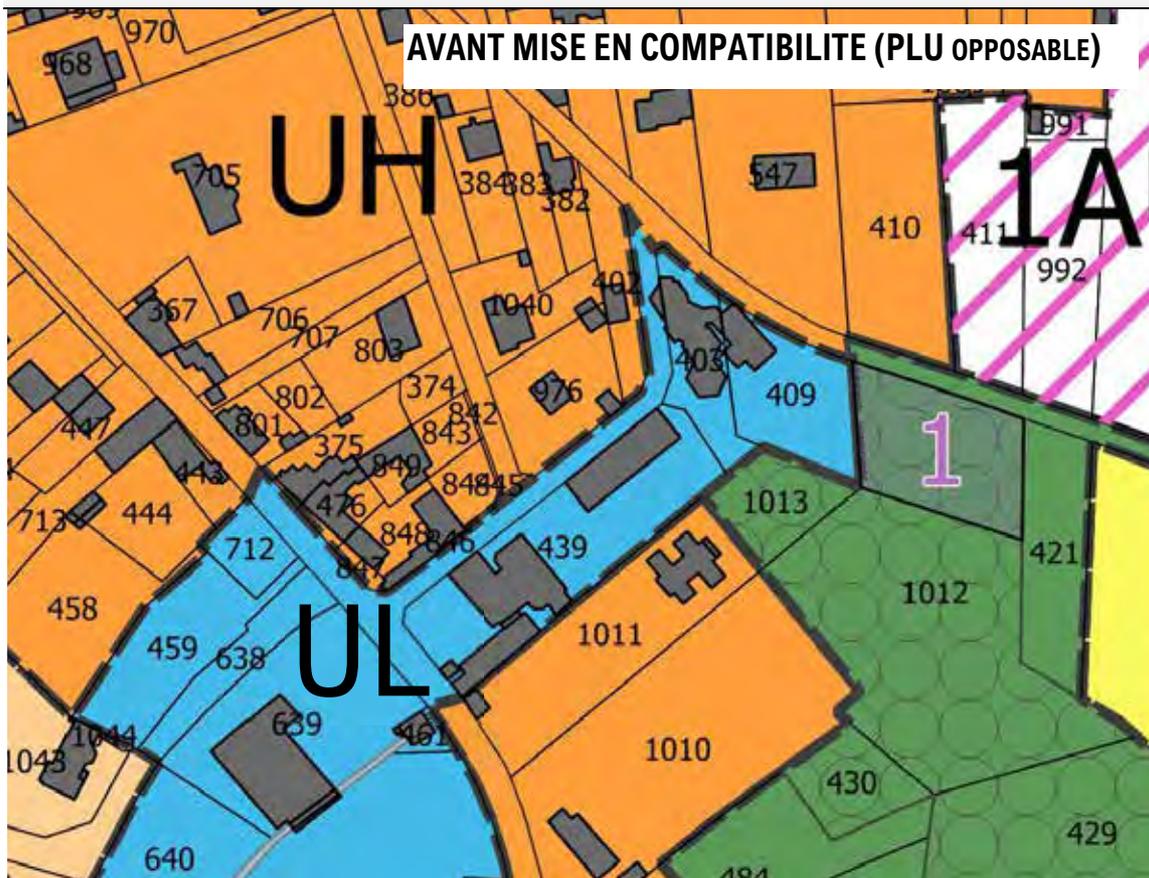
## Chapitre 4

# Mise en compatibilité du Plan Local **d'Urbanisme**

---



#### 4.1. Adaptation du plan de zonage





Pour permettre la réalisation du projet scolaire présenté précédemment dans le présent document, le plan de zonages est modifié de la manière suivante sur la parcelle n°1147 (qui couvre une superficie de 1 489m<sup>2</sup>) :

- déclassement de la zone N en zone UL (zone destinée à accueillir des équipements publics) ;
- suppression de l'Emplacement Réservé n°1, puisque la commune a acquis la parcelle fin 2021 ;
- suppression de l'Espace Boisé Classé sur l'intégralité de la parcelle n°1147.

## 4.2. Ajustement du règlement UL

	<b>Extrait PLU opposable</b>	<b>Extrait Projet de PLU</b>
ARTICLE 6 <b>ZONE UL</b>	<p><b>Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques</b></p> <p><u>1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE</u> Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.</p> <p><u>2. MODALITES DE CALCUL :</u> Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté. Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m<sup>2</sup>. Dans le cas de rénovation ou réhabilitation de constructions existantes, les dispositifs d'isolation thermique de façades par l'extérieur peuvent également dépasser sur les marges de recul.</p>	<p><b>Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques</b></p> <p><u>1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE</u> Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.</p> <p><u>2. MODALITES DE CALCUL :</u> Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté. Ne sont pas concernés par les règles de retrait, s'ils ne sont pas à l'alignement, les éléments tels que les rampes d'accès, les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les marquises et sas d'entrée d'une emprise au sol inférieure à 5 m<sup>2</sup>. Dans le cas de rénovation ou réhabilitation de constructions existantes, les dispositifs d'isolation thermique de façades par l'extérieur peuvent également dépasser sur les marges de recul.</p>



	<p>Toutefois, comme les fondations et sous-sols, elles ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.</p> <p><b><u>3. REGLE GENERALE</u></b></p> <p>Les constructions doivent s’implanter en retrait, avec un recul d’au moins 5 mètres de l’alignement de voies ou espaces publics existants ou à créer.</p> <p><b><u>4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :</u></b></p> <p>Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :</p> <p>Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant aggraver l’exception à la règle générale.</p> <p>Dans le cas d’un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l’une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s’appliquera l’article 7.</p> <p>Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d’énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l’alignement ou en retrait à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence de l’ordonnancement bâti.</p> <p>Le long des cours d’eau, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 5 m des berges, et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.</p>	<p>Toutefois, comme les fondations et sous-sols, elles ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.</p> <p><b><u>3. REGLE GENERALE</u></b></p> <p>Les constructions <b>peuvent s’implanter à l’alignement</b> de voies ou espaces publics existants ou à créer.</p> <p><b><u>4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :</u></b></p> <p>Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :</p> <p>Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant aggraver l’exception à la règle générale.</p> <p>Dans le cas d’un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l’une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s’appliquera l’article 7.</p> <p>Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d’énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l’alignement ou en retrait à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence de l’ordonnancement bâti.</p> <p>Le long des cours d’eau, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 5 m des berges, et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.</p>
<p><b>Motivation de la modification :</b></p> <p><b>Faciliter la mise en œuvre d’équipements publics à destination des populations locales</b></p>		