

RAPPORT DE PRESENTATION

Partie 2 : Justifications et impacts sur l'environnement et la santé humaine

Plan Local D'Urbanisme

Approuvé par délibération du Conseil Municipal

En date 14 mars 2019

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal



Contenu

I.	Explication des choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation.....	5
	Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été établi sur les bases suivantes :	5
	Les enseignements du Diagnostic	7
	Contexte supra communal	7
	Analyse des potentiels de construction	9
	Synthèse des objectifs de population / logements pour la commune d'Herbeville:	10
II.	Grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable	11
	Maîtriser l'évolution de la population en tenant compte de la capacité d'accueil des équipements collectifs et en préservant l'identité rurale de la commune :	11
	Assurer la préservation de la diversité du patrimoine paysager et naturel de la commune	11
	Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti d'Herbeville:	11
	Définir un parti d'urbanisme qui assure la préservation du cadre de vie et qui s'inscrit dans une perspective de développement durable	11
	Pérenniser l'activité et les pratiques agricoles en cohérence avec le territoire rural de la plaine de Versailles et le caractère résidentiel du village	12
	Préserver les diversités environnementales locales.....	12
	Développer la communication numérique dans le respect du projet de la Communauté de Commune de Gally-Mauldre.....	13
III.	Les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables Présentation des zones du PLU	15
	Carte zonage PLU.....	15
	Traduction des orientations du PADD et des OAP sur le document graphique	16
	Tableau de correspondance des anciennes zones PLU avec les nouvelles zones PLU	31
	Explication de la délimitation des zones.....	32
	Délimitation des zones Naturelles N.....	32
	Délimitation des zones agricoles A.....	33
	Délimitation des zones urbaines	34
	Autres dispositions réglementaires particulières	38
	Les dispositions réglementaires particulières relatives à la prise en compte des risques et des nuisances.....	42

IV.	Motifs des prescriptions retenue pour l'élaboration des orientations d'aménagement	44
	Château de Boulémont	45
	Ferme Champion et parcelle attenante	45
V.	Incidences des orientations du plan sur l'environnement et de la santé humaine	47
	Impacts positifs du plan sur l'environnement et de la santé humaine	47
	Impacts mitigés ou négatifs sur l'environnement et la santé humaine	52
VI.	Indicateurs de suivi :	53

I. Explication des choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation

Le présent document regroupe les justifications au regard du diagnostic territorial et des souhaits de la commune concernant le projet de développement urbain d'Herbeville, étape incontournable avant le zonage et le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Son contenu est régi par l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme.

Il sera accompagné d'un document complémentaire qui présentera, les deux orientations d'aménagements particulières relatives à certains secteurs du territoire.

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été établi sur les bases suivantes :

Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire communal. Ces orientations reflètent la vision globale déterminée par l'équipe municipale pour conduire et orienter l'évolution de la commune dans les années à venir. Elles doivent répondre entre autre aux objectifs de développement durable, tels qu'ils sont définis par l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme.

Ces orientations se trouvent dans :

- Le diagnostic territorial à la fois socio-économique et environnemental d'Herbeville.
- La vision à long terme de ce que désire la commune pour son territoire.
- La réflexion de la commune d'Herbeville à une échelle plus large dans une logique intercommunale.
- La prise en compte des plans et des principes qui s'imposent à la commune dont :

Les articles L101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme qui précisent les objectifs de Développement Durable auxquels le PLU doit s'efforcer d'apporter une réponse, et du contexte qui fait suite au Grenelle de l'Environnement.

Les principes de la loi ENE (loi Grenelle 2) : lutte contre l'étalement urbain, économie de la consommation de l'espace, recentrage de la construction des nouveaux logements à proximité des pôles d'équipements et de services.

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes Gally-Mauldre. .

Herbeville fait partie depuis le 01 janvier 2013 de la Communauté de Commune de Gally-Mauldre qui regroupe 11 communes (Andelu, Bazemont, Chavenay, Crespières, Davron, Feucherolles, Mareil-sur-Mauldre, Maule, Montainville et Saint-Nom-la-Bretèche) et quelques 22 226 habitants (*Source INSEE 2014*).

Ce regroupement a permis entre autre aux communes de s'inscrire dans une politique de programmation à l'échelle intercommunale et de penser à des problématiques communes : gestion du territoire, transport, éducation, économie et culture...

Herbeville est une petite commune rurale située au cœur du département des Yvelines. Herbeville a su garder au fil des années un caractère marqué aux multiples atouts : qualité paysagère, caractère rural et naturel. Loin de toute urbanisation, Herbeville entend bien préserver son cadre de vie agréable.

Par ailleurs, Herbeville fait partie de l'Association Patrimoniale de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets (A.P.P.V.P.A), association qui vise à mettre en place un certain nombre d'actions ayant pour but de promouvoir le territoire de la Plaine de Versailles.

L'A.P.V.P.A regroupe 26 communes réparties entre les E.P.C.I suivants :

- **CA de Versailles Grand Parc** (Bailly, Saint-Cyr-L'école, Rennemoulin, Noisy-leRoi, Fontenay-le-Fleury)
- **CC de Gally Mauldre** (Andelu, Maule, Bazemont, Montainville, Herbeville, Mareil-sur-Mauldre, Crespières, Davron, Feucherolles, Chavenay, Saint-Nom-la-Bretèche)
- **CC de l'Ouest Parisien** (Villepreux, Plaisir, Les Clayes-sous-Bois)
- **CA des Deux Rives de la Seine** (Les Alluets-le-Roi, Orgeval)
- **CC du Cœur d'Yvelines** (Beynes, Thiverval-Grignon)
- **CA de Mantes en Yvelines** (Arnouville-lès-Mantes, Goussonville, Jumeauville)

Les enseignements du Diagnostic

Les mutations de l'occupation du sol entre 2008 et 2012 de la commune d'Herbeville concernent :

- Les forêts : 2.17 hectares supplémentaires
- Les milieux semi-naturels qui perdent 2.62 hectares
- Les espaces agricoles qui gagnent 0.25 hectares

La répartition de l'occupation de la commune se décompose actuellement comme suit :

- Espaces construits artificialisés : 2.38%
- Espaces ouverts artificialisés : 5.16 %
- Espaces agricoles forestiers et naturels : 92.46 %
- Bilan 2008-2012 : espaces agricoles, forestiers et naturels -0.01 (593.04 en 2008 contre 593.33 hectares en 2012)

La densité de la commune représente 0.41 habitant par hectare.

Les espaces urbains et la consommation des espaces agricoles n'ont donc pas progressé depuis ces sept dernières années.

Contexte supra communal

Herbeville a intégré, depuis le 1er janvier 2013, la nouvelle communauté de communes « Gally-Mauldre », dont le périmètre est identique à celui du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Gally-Mauldre, validé au début de l'année 2015. La communauté de communes « Gally-Mauldre » intègre les 11 communes suivantes : Andelu, Bazemont, Chavenay, Crespières, Davron, Feucherolles, Herbeville, Mareil-sur-Mauldre, Maule, Montainville et Saint-Nom-la-Bretèche.

La convergence des problématiques de ces communes et l'engagement commun existant dans l'Association Patrimoniale de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets (A.P.P.V.P.A) donnent un cadre intéressant de développement de projet intercommunal pour ces 11 communes.

Le projet de **SDRIF** identifie :

- Des espaces verts :
- Des espaces verts boisés à protéger : la forêt limitrophe aux Alluets et le nord-est du territoire communal
- Les espaces agricoles situés sur les deux-tiers sud-ouest du territoire communal et de la Forêt

Le **Scot** Gally-Mauldre est validé depuis début 2015. Les objectifs de développement urbain portent sur l'ouverture à l'urbanisation de 60 hectares à vocation de logements et 20 hectares à vocation économique, à répartir sur l'ensemble du territoire.

Le SCoT préconise pour le territoire d'Herbeville :

- Une limite de l'urbanisation autour du centre ancien
- Un site d'extension à l'Est du bourg
- La préservation d'espaces à dominante boisée et d'espaces naturels identifiés

A l'échelle du territoire dans lequel s'inscrit la commune d'Herbeville, le schéma départemental poursuit l'orientation suivante :

la maîtrise du développement résidentiel de bourgs et villages tels qu'Herbeville.

Le **SDADEV** vise en effet l'objectif de :

- développement prioritaire des territoires d'envergure régionale (pôles structurants de Versailles et de Saint-Quentin-en-Yvelines d'une part, de Poissy-Conflans-Sainte-Honorine et de Meulan—Les Mureaux en Seine aval d'autre part)
- développement de pôles d'appui en secteur rural, tels qu'à proximité d'Herbeville, Beynes et Maule, qui ont vocation à structurer ce territoire, accueil d'une offre nouvelle d'habitat, d'activités, d'équipements et de services ;

Le SDAGE et le SAGE de la Mauldre,

Le SDAGE Seine-Normandie - schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux - est un document de planification qui fixe les grandes orientations de la politique de l'eau sur le bassin de la seine et des cours d'eau côtiers normands. Introduit par la loi sur l'eau de 1992, le premier SDAGE du bassin est entré en vigueur en 1996. En 2000, l'adoption de la directive cadre sur l'eau (DCE) a modifié le contexte institutionnel dans lequel s'inscrivait le SDAGE. La DCE engage en effet les états membres à mettre en place les outils nécessaires pour atteindre le bon état des eaux de surface — cours d'eau, eaux cotières, lacs et lagunes — et des eaux souterraines d'ici 2015. Le contenu et la portée juridique du SDAGE ont ainsi été adaptés suite à l'adoption de cette directive, pour faire du SDAGE le document central du plan de gestion par grand bassin hydrographique demandé par la DCE, avec pour objectif de restaurer le bon état des eaux d'ici 2015. Le SDAGE 2016-2021 accompagné du programme de mesures (PDM 2016-2021) est ainsi le plan de gestion demandé pour le deuxième cycle par la DCE. Le document est opposable depuis le 1^{er} janvier 2016.

Les objectifs sont les suivants :

- la reconquête de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques et humides, avec l'objectif d'atteindre le bon état écologique en 2021 pour 62 % des masses d'eau de surface, le bon état en 2021 pour 28 % des masses d'eau souterraines ;
- la réduction des rejets, émissions et pertes de substances dangereuses ;
- des actions volontaristes de protection et de reconquête des captages d'alimentation en eau potable les plus touchés ;
- la restauration de la continuité écologique des cours d'eau ;

- le développement des politiques de gestion locale autour des établissements publics territoriaux et des Schémas d'aménagement et de gestion des eaux.

Le **SAGE** (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Mauldre fixe 10 objectifs :

- 1a et 1b : diminuer les rejets polluants de l'assainissement collectif et gérer les sous-produits de l'épuration par temps sec et temps de pluie*
- 2 : diminuer les rejets polluants diffus et les apports solides liés au ruissellement*
- 3 : diminuer l'exposition au risque d'inondation*
- 4 : gérer les ruissellements, les capacités de rétention*
- 5 : maîtriser les consommations d'eau*
- 6a et 6b : garantir l'alimentation en eau potable, protéger la qualité des eaux souterraines et sécuriser le dispositif de production et de distribution*
- 7 : restaurer et assurer l'entretien écologique des cours d'eau et des zones humides*
- 8 : gérer les rives, les abords des cours d'eau*
- 9 : organiser les usages récréatifs et culturels*
- 10 : valoriser le paysage et le patrimoine lié à l'eau*

Le PLU a pris en compte les objectifs les plus en rapport avec le territoire communal notamment dans le PADD.

Les 4 zones humides seront identifiées dans le PLU

Analyse des potentiels de construction

Le centre bourg

Le centre ancien traditionnel est assez dense, et présente un caractère patrimonial qui mérite d'être préservé.

Il est envisageable de densifier cette zone, uniquement dans 2 cas :

- En réhabilitant notamment le corps de ferme existant situé à l'entrée Ouest du village, ainsi que différentes granges.
- En cas d'insalubrité et d'atteinte à la sécurité, les maisons traditionnelles en pierre doivent être entretenues et non démolies.

La Zone blanche du SCOT

Le SCoT Gally-Mauldre identifie une zone d'extension à l'est de la commune, la salle communale polyvalente pourrait s'agrandir sur l'emprise du terrain, propriété foncière de la commune.

Le quartier résidentiel des Mesnuls

Le hameau des Mesnuls est considéré par le Scot comme une zone urbaine, à ce titre il aurait la possibilité de proposer une certaine densification dans le respect des contraintes environnementales, architecturales et paysagères

Conclusion : plusieurs parcelles de la communes d'Herbeville sont susceptibles de présenter des densifications, soit en proposant des réhabilitations ou extensions de bâti existants soit des possibilités de nouvelles constructions :

- la zone blanche identifiée dans le SCOT pour accueillir du logement
- une OAP sur deux parcelles du centre bourg pour accueillir activités et logements,
- le quartier des Mesnuls pourrait proposer une parcelle avec une construction nouvelle
- la seconde OAP du château de Boulémont pour accueillir de l'activité et du logement

Synthèse des objectifs de population / logements pour la commune d'Herbeville:

Le seuil d'évolution de la population a été fixé à 0,6% par an en moyenne. Cet objectif d'évolution démographique prévu (+0,6% par an) conduirait à une augmentation d'environ 24 nouveaux habitants, soit une population totale proche de 310 habitants à l'horizon 2025 ;

Compte tenu du parc de logement existant et de l'évolution du point mort à l'horizon 2025, l'augmentation de la population nécessiterait la création d'environ 4 réhabilitations et au minimum de 4 constructions nouvelles supplémentaires.

L'objectif est de respecter les préconisations du SCOT concernant ses objectifs de densification avec comme densité moyenne :

- supérieure ou égale à 10 logements par Hectare pour des opérations de 4 logements et plus.
- de 18 logements par Hectare pour une nouvelle opération

II. Grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Maîtriser l'évolution de la population en tenant compte de la capacité d'accueil des équipements collectifs et en préservant l'identité rurale de la commune :

- Poursuivre la croissance démographique de la commune à un rythme modéré et maîtrisé (objectif : 310 habitants à l'horizon 2025)
- Diversifier l'offre de logement (minimum 8 logements supplémentaires)
- Préserver le bon fonctionnement de l'Ecole élémentaire de la commune

Assurer la préservation de la diversité du patrimoine paysager et naturel de la commune

- Reconnaître le caractère paysager de la plaine de Versailles et des coteaux boisés présents sur Herbeville et veiller au maintien de l'équilibre paysager entre les différentes entités paysagères
- Identifier et valoriser les cônes de vues qu'offre le dénivelé naturel d'Herbeville sur la plaine de Versailles
- Maintenir l'aspect végétalisé des entrées du village et de la commune

Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti d'Herbeville:

- Le centre-bourg et les grandes propriétés situées à proximité immédiate
- Le château de Boulémont et son parc à l'est de la commune
- Les 5 corps de ferme en périphérie du village ayant perdu leur vocation agricole

Définir un parti d'urbanisme qui assure la préservation du cadre de vie et qui s'inscrit dans une perspective de développement durable

- Préserver le cœur du village traditionnel et les lotissements adjacents
- Maîtriser la croissance urbaine afin de limiter l'étalement urbain évitant ainsi de perturber aussi bien le bon fonctionnement viaire du centre-bourg que les espaces agricoles de la plaine de Versailles, ceci s'appliquant sur :

- Les sites de réhabilitation du bâti existant
- Les sites en extension urbaine limitée
- Respecter les préconisations du SCOT concernant ses objectifs de densification avec comme densité moyenne :
 - supérieure ou égale à 10 logements par Hectare pour des opérations de 4 logements et plus.
 - de 18 logements par Hectare pour une nouvelle opération

Pérenniser l'activité et les pratiques agricoles en cohérence avec le territoire rural de la plaine de Versailles et le caractère résidentiel du village

- En raison de son poids déterminant pour la commune, il convient de pérenniser l'activité agricole en tant que principale activité économique du territoire
- Accompagner le développement des exploitations agricoles notamment en matière de diversification des activités et des modes de production
- Préserver les espaces enherbés et les prairies présentes dans la commune
- Envisager la possibilité d'un changement d'affectation d'un bâtiment agricole ayant perdu sa vocation à des fins commerciale et/ou artisanale

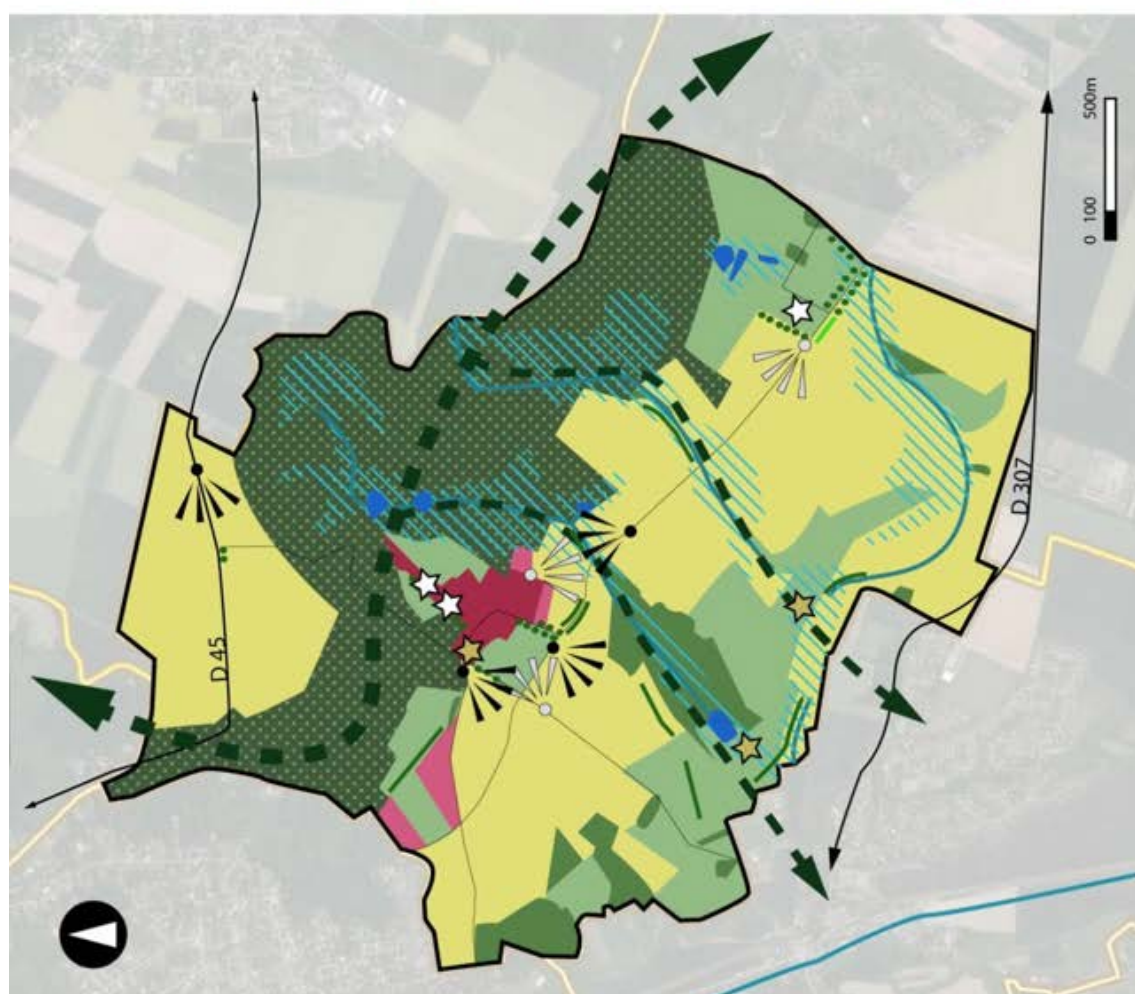
Préserver les diversités environnementales locales

- Identifier la trame verte d'Herbeville et assurer sa protection dans le futur
 - Préservation des côteaux boisés présents au nord de la commune en tant que corridor écologique
 - Préservation de l'ensemble des espaces boisés classés qui recouvrent une grande partie du territoire communal
 - Maintien et sauvegarde des ZNIEFF (2 de type 1 et 2 de type 2) comme armature naturelle et caractéristique de la commune
 - Protection des éléments d'ordre plus ponctuels répertoriés sur le territoire (haie de tilleuls, alignement d'entrée de bourg, arbres remarquables du parc Spitzer)
- Mettre davantage en valeur la diversité des milieux aquatiques présents sur la commune
 - Mieux définir les zones humides répertoriées sur le territoire

- Protéger un réseau hydrographique fragile principalement constitué de petits rus

Développer la communication numérique dans le respect du projet de la Communauté de Commune de Gally-Mauldre

- Deuxième phase opérationnelle prévue pour l'installation du Très Haut Débit dans la commune



Carte PADD

III. Les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables

Présentation des zones du PLU

Nomenclature des zones	
UV	La zone UV : le cœur de bourg. Elle est affectée essentiellement à l'habitat et pour le village aux services et aux activités. Elle présente une densité assez importante. Le règlement traduit l'objectif de préservation du patrimoine tout en favorisant la réhabilitation du bâti ancien. Dans le centre-village, les commerces et les services doivent pouvoir se développer en complément des équipements et des logements.
UR	La zone UR correspond aux différents quartiers d'habitation existants qui n'ont pas vocation à connaître d'évolution importante au cours des années à venir. L'objectif est de prendre en compte les besoins des habitants qui souhaitent aménager ou étendre leur habitation, tout en préservant la qualité de vie et notamment l'équilibre entre le bâti et le couvert végétal. Cette zone est divisée en plusieurs secteurs, de manière à ce que le règlement puisse bien prendre en compte les caractéristiques propres à chaque quartier.
AU	Les zones AU sont des zones à urbaniser dans le cadre d'un projet d'ensemble La zone AUB correspond à une zone du château de Boulémont(OAP n°1 présente le projet prévu sur ce site) Les zones AUV1 et AUV2 correspondent à une seconde orientation d'aménagement et de programmation située à l'entrée Nord-Ouest du village d'Herbeville (OAP n°2 présente le projet prévu sur ce site).
N	La zone N couvre des espaces naturels qui doivent être préservés compte tenu de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages. En conséquence la construction y est interdite, seules les installations destinées au fonctionnement des services publics sont autorisées A l'intérieur de cette zone N, plusieurs petits secteurs correspondent à des usages spécifiques. Chacun de ces secteurs est doté de dispositions réglementaires spécifiques afin de prendre en compte l'existant et de permettre certaines évolutions compatibles avec le caractère naturel de la zone. Ne : équipements collectifs et installations nécessaires au fonctionnement des services publics Nr : habitations situées en zone naturelle
A	La zone A correspond aux zones agricoles à protéger afin de favoriser la confortation et le développement de l'activité agricole. Le règlement a pour objectif de répondre aux besoins des exploitants en termes d'aménagement ou d'extension de leurs installations, tout en prenant des mesures afin de préserver l'intégration des constructions par rapport aux sites et aux paysages. Deux secteurs spécifiques dans la zone A. Ae : activités artisanales, industrielles, bureaux ou activités hôtelières, ainsi que les logements de fonction liés à ces activités Ar : habitations situées en zone agricole

Carte zonage PLU

Traduction des orientations du PADD et des OAP sur le document graphique



Orientations PADD et OAP	Traduction graphique
Maîtriser l'évolution de la population en tenant compte de la capacité d'accueil des équipements collectifs et en préservant l'identité rurale de la commune.	
1. Poursuivre la croissance démographique de la commune à un rythme modéré et maîtrisé. La volonté communale est d'assurer une croissance démographique modérée et maîtrisée, de manière à répondre aux besoins des villageois et des habitants extérieurs souhaitant s'installer dans la commune. Pour autant, cette croissance devra se faire dans le respect du principe de préservation du cadre de vie et du maintien du caractère villageois de la commune. En conséquence, le seuil d'évolution de la population a été fixé à 0,6% par an en moyenne. Cet objectif d'évolution démographique prévu (+0,6% par an) conduirait à une augmentation d'environ 24 nouveaux habitants, soit une population totale proche de 310 habitants à l'horizon 2025 ; Compte tenu du parc de logement existant et de l'évolution du point mort à l'horizon 2025, l'augmentation de la population nécessiterait la création d'environ 4 réhabilitations et minimum 4 constructions nouvelles supplémentaires. L'objectif est de faire en sorte qu'Herbeville apporte sa contribution à l'effort général de construction de logements qui est demandé à toutes les communes d'Ile-de-France, à la mesure et selon les moyens de la commune, tout en préservant la densité du centre bourg et le caractère rural de la commune.	Classement en zones UR 1, UR 2 et UR 3 résidentiel permettant les opérations de renouvellement prévues dans le PADD. Identification d'une zone « ouverte » à l'urbanisation dans l'OAP du château de Boulémont Identification d'une zone « ouverte » à l'urbanisation dans l'OAP de l'entrée Nord-Ouest du Bourg (ferme Champion + parcelle 10).
2. Diversifier l'offre de logements de la commune. Il est aussi nécessaire d'apporter une réponse aux besoins en logements à travers une diversification du parc, pour mieux mettre en adéquation l'offre et la demande : ● une offre diversifiée de logements pour assurer le renouvellement des générations et pouvant répondre aux besoins de jeunes, jeunes couples et actifs de la commune.	2 OAP : - château de Boulémont propose l'accueil d'un projet d'équipement - Ferme Champion +

● une offre plus diversifiée sur le plan social pouvant répondre aux besoins de ménages qui ont des faibles ressources.	parcelle attenante située à l'entrée nord-ouest du centre-bourg. Ces parcelles seront réservées aux activités et à la réhabilitation de bâti existant avec un potentiel de construction d'1 logement
3. Préserver le bon fonctionnement de l'école élémentaire de la commune. L'évolution démographique de la population devra notamment tenir compte de la capacité d'accueil en matière d'équipement public et notamment l'école d'Herbeville. Aujourd'hui, elle est composée d'une classe unique qui reçoit les élèves du CP au CM2. La capacité maximale de la classe est de 21 places assises. En 2016, Herbeville comptera 14 élèves et la commune estime à 18 le nombre d'élèves pour un apprentissage de qualité présentant un confort de classe. L'objectif de conserver le fonctionnement actuel représente un enjeu majeur pour la commune d'Herbeville et justifie son inscription dans le Plan Local d'Urbanisme.	Conservation d'un emplacement réservé pour l'accessibilité de l'Ecole élémentaire de la commune
Assurer la préservation de la diversité du patrimoine paysager et naturel de la commune.	
1. Reconnaître le caractère paysager de la plaine de Versailles et des coteaux boisés présents sur Herbeville et veiller au maintien de l'équilibre paysager entre les différentes entités paysagères. Les coteaux boisés, situés principalement en bordure du plateau des Alluets en plus d'offrir une clé de lecture simple et claire de la commune, permettent de cadrer la plaine agricole située en contrebas. En tant que véritable repère visuel, ils participent à la structuration du territoire communal et représentent un élément identitaire fort pour la commune. Il convient de garder intactes la morphologie et la silhouette de ces coteaux.	Identification des espaces boisés en espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme. Identification des lisières des massifs de plus de 100 hectares

La plaine de Versailles est essentiellement destinée à l'activité agricole. Le paysage de cette dernière est marqué par les grandes cultures de champs ouverts. Façonnées au fil des siècles par la main de l'homme, les terres agricoles ont toujours été un élément de lecture des paysages. Encore aujourd'hui, il est nécessaire de maintenir l'activité agricole comme socle paysager d'Herbeville.	Création d'une zone A pour les espaces agricoles Identification de secteurs pour permettre l'évolution douce des secteurs d'habitat dans les zones agricoles (Ar), et d'activités artisanales notamment (Ae)
2. Identifier et valoriser les cônes de vues qu'offre le dénivelé naturel d'Herbeville sur la plaine de Versailles. Avec un dénivelé de plus de 120 mètres, la commune dispose de points de vue remarquables sur la Plaine de Versailles. Le dénivelé orienté nord-sud, offre des vues et des perspectives que la commune désire préserver et mettre en valeur, notamment : ● La vue d'ensemble des coteaux boisés en venant de la plaine de Versailles. ● Le point de vue situé à proximité de la salle communale orienté vers l'est en direction de la commune de Crespières. ● Le point de vue situé au niveau de la route de Maule, orienté sud en direction de la commune de Mareil-sur-Mauldre avec la perspective du château de Thoiry en arrière-plan. ● Le point de vue du Plateau, au Nord de la commune, ouvert sur la plaine agricole et bordé par la forêt (bois des Mesnuls). Précisons que ces vues ne sont obstruées par aucun élément quel qu'il soit et nous laissent apercevoir les villages voisins, perchés sur les collines d'en face, ou encaissés dans la vallée de la Mauldre. Il convient donc de préserver les points de vue existants, de les mettre en valeur et de poursuivre l'identification de ces derniers. Cette mesure d'identification fait directement écho au Schéma de Cohérence Territorial de Gally-Mauldre qui envisage d'identifier et de répertorier les cônes de vue dont dispose le territoire intercommunal.	Identification des cônes de vue remarquables sur la plaine de Versailles et sur le village

De la même manière, il est envisagé à long terme d'implanter des bornes de marquage indiquant les différents points de vue. Il serait intéressant de mettre ces bornes en lien avec les circuits de randonnées existants.	
3. Maintenir l'aspect végétalisé des entrées du village et de la commune <i>L'article L123-1-4 du code de l'urbanisme précise que « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, [...] les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, [etc.]. »</i> La commune dispose de deux entrées et sorties de village de qualité : il s'agit de l'entrée sud, au niveau de la Grande Rue et de l'entrée nord-ouest de la Grande Rue. Un aménagement qualitatif de ces zones représente un intérêt certain : ● Les zones d'entrées et de sorties peuvent jouer le rôle de zone de contact entre les espaces de nature et l'espace bâti. De même, c'est sur ces espaces que se jouent les compromis pour le respect des espaces agricoles et ceux dits « naturels ». ● Les entrées de bourgs sont en effet des espaces de référence où se joue l'image du territoire. Ces éléments sont révélateurs de l'appréciation d'un territoire et de l'aménagement qui en est fait. Néanmoins, l'aménagement et la végétalisation de l'ensemble des entrées et sorties du village ne doivent pas porter atteinte à la silhouette générale du village perceptible depuis les routes communales, ainsi qu'aux zones agricoles situées à proximité immédiate du bourg.	Identification des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti d'Herbeville.	
<i>Article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme : « Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques. »</i> L'identité communale et la structuration de l'espace public se reflètent souvent au travers de bâtiments d'architecture locale typique qui participent à la valorisation du cadre de vie communal. A ce titre, le PLU s'attache à identifier les plus marquants. Nous pensons notamment :	
1. Au centre-bourg et les grandes propriétés situées à proximité immédiate. Le cœur du village d'Herbeville possède en effet un bâti remarquable dont la grande majorité est en pierre du pays beurrée à fleur. Les rues et ruelles étroites sont bordées par des maisons traditionnelles. Cela lui confère un aspect pittoresque et offre un cadre harmonieux qu'il convient de préserver. A proximité du cœur historique se trouvent des éléments bâtis à l'architecture remarquable dont le Manoir, la propriété dite « le château » ainsi que le domaine de la Levrette au Nord du centre bourg (pavillon de chasse du Domaine de Versailles). Ces grandes propriétés complètent l'identité rurale de la commune et représentent un patrimoine intéressant qui doit être protégé et valorisé.	Identification du cœur de Bourg en zone UV, où l'implantation d'activités artisanales et commerciales est autorisée. OAP n°2 pour la ferme Champion et son bâti existant.
2. Au château de Boulémont et son parc à l'est de la commune. Le château de Boulémont se situe à l'est de la commune. Il constitue un édifice historique remarquable bâti en entrée de commune et participe à la richesse du patrimoine de la commune. Le château est loin d'être isolé, il est desservi par la route de Boulémont qui relie Crespières à Herbeville. Il offre alors un repère visuel et fait partie intégrante du paysage. Il convient tout naturellement de préserver ce qui fut l'ancien fief d'Herbeville au XVI^e siècle. Il est inscrit dans la zone urbanisée du SCOT, à ce titre pourrait faire l'objet d'une description précise quant aux évolutions possibles. Au-delà de ses caractéristiques architecturales, le château est à l'origine d'éléments paysagers naturels remarquables comme le long linéaire de haies de tilleuls centenaires qui bordent les murs d'enceinte du château. Au niveau de la route qui longe le domaine, au sud, est en effet planté un double alignement de tilleuls. Il s'agit d'une belle route ombragée, formant une «chambre verte». Entre deux arbres, le panorama s'étend très	OAP 1 : Château de Boulémont, proposition de zonage différencié : Maintien de l'espace central devant le château et conservation des éléments paysagers existants : les cônes de vue depuis et vers le château doivent être maintenus, les bosquets ainsi que la frange paysagère sud-est doivent être conservés. L'absence

loin à l'ouest, au-delà de la vallée de la Mauldre, sur une campagne assez représentative des paysages agricoles de la plaine de Versailles. Dans l'axe du château, l'alignement de tilleuls s'interrompt sur quelques mètres, ce qui permet de préserver une vue directe sur la campagne. Aujourd'hui, le château n'est plus habité et, comme toute construction abandonnée, il se dégrade. La propriété, en plus du château, comprend un bâtiment annexe, ainsi qu'un parc de 37 hectares libre de toute construction. Cet ensemble appartient au patrimoine bâti et naturel de la commune. Il convient de ; ● Préserver le patrimoine construit (le monument n'est pas protégé par l'État) et les grands arbres du jardin (cèdres, pin, etc.). ● Préserver les traces de l'axe nord-sud : préserver la gestion des tilleuls en alignement Ces deux actions participeraient à sa préservation ainsi qu'une préservation au titre de l'article L.123.1-5-III 2° du code de l'urbanisme pour le parc Ce site fait l'objet d'une Orientation d'aménagement et de Programmation spécifique.	d'urbanisation sur ce secteur permet de mettre en valeur une composition paysagère nord-sud . Cette option induit de ne construire aucune voie de circulation ni aire de stationnement dans cette zone. Sur le site du château : accueil d'un équipement de type résidence de service ou résidence hôtelière pouvant être destinée aux personnes âgées ou aux adolescents. Cet équipement serait éventuellement réalisé dans le château lui-même. En cas de démolition / reconstruction le projet devra proposer un bâtiment à l'identique sur l'emprise du château en respectant le style architectural existant. La surface de plancher maximale affectée au site du château est de 7070 m2 SDP. L'ensemble sera desservi par une voirie à circulation lente pour les voitures et présentera un gabarit pouvant accueillir les modes doux. Le projet vise à redonner une qualité paysagère tout en proposant une redynamisation du site grâce à de nouveaux usages. Une attention particulière sera portée au traitement paysager avec le parc conservé en zone Naturelle au Nord. 1.
--	--

3. Les corps de ferme en périphérie du village ayant perdu leur vocation agricole La ferme de Launay est située au sud de la commune. Ce corps de ferme mérite d'être protégé en tant qu'élément de patrimoine dans la mesure où il est le témoin de l'activité agricole ancienne d'Herbeville. Toujours au sud de la commune, au bout du chemin des Meuniers, se trouvait le Moulin de Richemont, qui est devenu une propriété résidentielle.	Identification de secteurs limités en zone d'habitat dans les zones naturelles (Nr)
Définir un parti d'urbanisme qui assure la préservation du cadre de vie et qui s'inscrit dans une perspective de développement durable	
L'application des principes de la loi ENE (Grenelle 2) conduit à privilégier la construction de nouveaux logements, mais aussi l'accueil d'activités ou d'équipements, sur des sites localisés à l'intérieur de la zone urbanisée. La consommation d'espace agricole ou naturel doit être strictement limitée à ce qui sera nécessaire pour répondre aux besoins des cinq à dix prochaines années, une fois que les possibilités existantes à l'intérieur des zones urbaines, auront été utilisées, soit sous forme de densification des quartiers existants, soit sous la forme de renouvellement urbain sur des sites de projets bien identifiés. Par ailleurs, sur les sites de projets que ce soit en renouvellement urbain à l'intérieur des zones urbanisées ou sur les sites d'extension retenus, les formes urbaines doivent être définies avec la recherche d'une certaine densité afin d'économiser la consommation de l'espace. A l'issue de cette démarche, toutes les zones agricoles ou naturelles qui ne sont pas considérées comme réellement nécessaires pour répondre aux besoins à venir, devront rester des zones agricoles ou naturelles protégées.	
1. Préserver le cœur du village traditionnel et les lotissements adjacents. Le cœur de village traditionnel est bien préservé, il est essentiellement constitué de constructions anciennes de caractère et en pierre du pays. Sa composition urbaine conservée et son caractère rural en ile de France en font un village typique de la région. On y trouve par ailleurs de nombreux éléments de patrimoine bâti ou naturel, des jardins d'agrément en cœur d'ilot, des murs d'enceintes toujours érigés dans la continuité du cœur de bourg. De même, le centre bourg est fortement végétalisé et de nombreuses maisons possèdent des jardins d'agréments entretenus. La commune a dans cette même ligne créé un verger situé à proximité de la salle polyvalente, et ce, au bénéfice des habitants. Le schéma viaire du cœur de bourg participe également à cette identité caractéristique. L'ensemble constitue	Délimitation des zones UV, UR 1, UR2 et UR3 suivant leur densité qui correspondent aux formes urbaines existantes sur le territoire.

un cadre de vie remarquable qui mérite d'être préservé. L'orientation retenue est donc de protéger le cœur de village traditionnel, ce qui se traduit par la mise en place d'un zonage et d'un règlement qui encadrent de manière stricte les constructions nouvelles ainsi que les extensions afin qu'elles respectent les gabarits et les formes urbaines des constructions traditionnelles. En contiguïté du cœur de village au caractère traditionnel sont localisés deux quartiers d'habitat récents : la résidence le Clos du Manoir au sud-est et la résidence La Croix au sud du centre-bourg. Ces extensions résidentielles de type individuel doivent être protégées et mises en valeur car elles s'intègrent bien au reste du village, non seulement d'un point de vue architectural et paysager mais aussi fonctionnel. Enfin, sur la partie ouest de la commune et en périphérie du village, Herbeville compte plusieurs zones d'habitat: La voie Grisée et les Sablons limitrophes de Maule. Le SCOT les a identifiés comme zones urbanisées de la commune.	
2. Maîtriser la croissance urbaine afin de limiter l'étalement urbain évitant ainsi de perturber aussi bien le bon fonctionnement viaire du centre-bourg que les espaces agricoles de la plaine de Versailles. → <u>Les sites de réhabilitation du bâti existant.</u> L'ensemble des zones déjà urbanisées a été analysé afin d'identifier les éventuels sites mutables qui pourraient accueillir de nouveaux projets de construction de logements. Quelques sites potentiels ont été identifiés à la suite d'une analyse détaillée. Le centre ancien traditionnel est assez dense, et présente un caractère patrimonial qui mérite d'être préservé. La densification du centre bourg est possible dans plusieurs cas de figure: • En réhabilitant des corps et bâtiments de fermes existants, notamment la ferme située à l'entrée nord du village, cette opération permettra de garder et valoriser un lieu emblématique pour la commune. A ce titre, Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT de Gally Mauldre identifie et affirme que « <i>les bâtiments agricoles représentent des potentialités importantes, sur le plan patrimonial et quantitatif. La mutation des corps de ferme en logements devra toutefois être encadrée, limitée aux ensembles situés dans le tissu urbain ou en continuité directe et ne pas pénaliser une activité agricole ou supprimer le logement des agriculteurs exploitants</i> ». Le tout, conformément à la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 qui a introduit la possibilité du	Identification de deux OAP : OAP 1 : château de boulémont OAP 2 : Entrée nord-ouest du Village, deux parcelles identifiées (Ferme « Campion » et parcelle attenante)

changement de destination des corps de ferme. • Au cœur du centre-bourg le respect d'une densification unifiée est préconisé • En cas d'insalubrité et d'atteinte à la sécurité, les maisons traditionnelles en pierre doivent être entretenues et non démolies.	
→ <u>Les sites en extension urbaine limitée.</u> En permettant, sur des zones bien définies, l'édification de constructions nouvelles. Parcelle 56 le long du chemin des clos dans le centre-bourg présente un potentiel de densification et pourrait proposer une possibilité de construction neuve. Le schéma Directeur de la Région Ile-de-France stipule que « toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est interdite dès lors que cette urbanisation est envisagée à l'extérieur des limites d'un site urbain constitué ». Malgré sa proximité avec le bois des Mesnuls et la protection des lisières des massifs de plus de 100 hectares, le quartier résidentiel du hameau des Mesnuls est considéré par le SCOT comme une zone Urbaine. Ce dernier est défini comme « un espace bâti, doté d'une trame viaire, il présente une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie, que l'on rencontre dans les zones agglomérés ». Ce site urbain a donc la possibilité de se restructurer dans ses limites et de connaître une certaine densification. Compte tenu des caractéristiques du site, l'éventualité d'une densification de certaines parcelles devra se faire dans le respect des contraintes environnementales, architecturales et paysagères.	Le hameau des Mesnuls, site urbain déjà constitué présente une possibilité de construction nouvelle
Pérenniser l'activité et les pratiques agricoles en cohérence avec le territoire rural de la plaine de Versailles et le caractère résidentiel du village.	
1. En raison de son poids déterminant pour la commune il convient de pérenniser l'activité agricole en tant que principale activité économique du territoire. Les terres agricoles occupent une superficie de 345 hectares, soit plus de la moitié de la superficie communale (641 hectares). La pérennisation des terres agricoles passera par des mesures limitant l'urbanisation et le mitage qui représentent aujourd'hui les	Création d'une zone A pour les espaces agricoles Identification de secteurs

deux plus grands facteurs de disparition des terres agricoles. Cette préconisation est conforme au Schéma de Cohérence Territoriale de la communauté de commune de Gally-Mauldre qui stipule que « les espaces agricoles pérennes ne pourront pas recevoir de développement urbain ». A cette fin, seront définies des zones agricoles durables dans lesquelles seule l'activité agricole pourra se développer. Il s'agit également de préserver un espace agricole fonctionnel dont les accès et les chemins ne devront pas entraver la circulation des engins agricoles. Il convient donc de veiller au maintien des accès et des capacités de circulation des engins agricoles.	de taille et de capacités limitées pour permettre l'évolution douce des secteurs d'habitat dans les zones agricoles (Ar) et d'activités artisanales notamment (Ae)
2. Accompagner le développement des exploitations agricoles notamment en matière de diversification des activités et des modes de production. Une agriculture durable est une agriculture diversifiée. Afin de mener l'activité agricole d'Herbeville dans cette voie il convient de promouvoir, d'accompagner et de développer l'arrivée de nouveaux agriculteurs, porteur avec eux de cultures et de techniques de production diversifiées. Ce développement de l'activité agricole passera par la mise en place d'un règlement qui réponde aux besoins actuels et futurs des différentes catégories d'activités exercées.	
3. Préserver les espaces enherbés et les prairies présentes dans la commune. Ces espaces sont complémentaires aux grands champs cultivés. Ils correspondent à des prairies destinées aux pâtures des animaux, et en l'occurrence des chevaux qui sont nombreux sur la commune. De la même manière qu'ils participent à la diversité des cultures, ils contribuent à la diversité des paysages et à l'identité de la commune. Valoriser les espaces naturels situés en périphérie au sud du village, en prenant en compte leur intérêt paysager et leur configuration d'entrée de ville.	Identification des espaces enherbés et prairies en zone N
4. Envisager la possibilité d'un changement d'affectation d'un bâtiment agricole ayant perdu sa vocation à des fins commerciale et/ou artisanale. Bien que la commune ne désire pas voir apparaître sur son territoire des équipements commerciaux synonymes de nouvelles constructions, elle se réserve néanmoins la possibilité d'accorder un changement d'affectation d'un bâti existant pour y installer une activité répondant aux besoins du village et compatible avec ses capacités viaires et organisationnelles.	OAP n°2 pour la ferme Champion et son bâti existant.

Préserver les diversités environnementales locales.	
1. Pérenniser la trame verte d'Herbeville et assurer sa protection dans le futur. → <u>Préservation des coteaux boisés présents au nord de la commune en tant que corridor écologique d'envergure.</u> Les coteaux boisés d'Herbeville, identifiés comme massif de plus de 100 hectares selon le SDRIF, qui s'étendent en écharpe d'est en ouest de la commune représentent l'entité végétale la plus significative de la commune. Les coteaux boisés d'Herbeville se prolongent jusqu'aux communes voisines rejoignant ainsi les bois des Mesnuls à l'ouest et la Forêt Départementale des Flambertins à l'est. Ce vaste ensemble boisé constitue par son enveloppement et ses caractéristiques biologiques un véritable corridor écologique et un réservoir de biodiversité qu'il convient de préserver et de valoriser. → <u>Préserver l'ensemble des espaces boisés classés qui recouvrent une grande partie du territoire communal.</u> L'article L130-1 du code de l'urbanisme stipule que « <i>Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.</i> » En complémentarité avec les coteaux boisés, sont disséminés sur la commune de nombreux bois de taille et de morphologies différentes. La grande majorité de ces bois est classée Espaces Boisés Classés qu'il convient de protéger à travers un zonage inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme qui respecte lesdites entités. De même, la présence de milieux boisés au sein de grands espaces ouverts à dominante agricole représente un atout paysager indéniable. Les coupures paysagères générées par ces milieux boisés forment une diversité paysagère permettant de valoriser le paysage local. Le maintien et la sauvegarde de ces espaces est donc nécessaire pour des raisons environnementales, écologiques et paysagères. Ces espaces pourront également être mis en Espace Paysager Protégé (article L151-23 du code de l'urbanisme)	Classement en zone N des zones d'intérêt écologique, faunistique et floristique de la commune Identification des éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-19° du code de l'urbanisme.

→ <u>Maintient et sauvegarde des ZNIEFF comme armature naturelle et caractéristique de la commune.</u> Quatre Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique sont présentes sur la commune. Deux sont classées ZNIEFF de type 1 (celle du Val Guérin et celle des Pelouses des Groux et de Launay) et deux en ZNIEFF de type 2 (celle de la Vallée de la Mauldre et Affluents et celle de la Forêt des Alluets et boisements d'Herbeville à Feucherolles). Cette reconnaissance souligne l'intérêt écologique porté à ces zones qui entretiennent une biodiversité spécifique. Même si les ZNIEFF d'Herbeville ne semblent pas soumises à l'urbanisation ni à une pression foncière particulière, le PLU poursuit un objectif de pérennisation de ce milieu en confortant son caractère naturel et en ne compromettant pas sa gestion naturelle et humaine. → <u>Protection des éléments d'ordre plus ponctuels répertoriés sur le territoire.</u> Herbeville compte la présence d'arbres remarquables. La commune peut identifier et localiser plusieurs éléments caractéristiques de son paysage pour définir les prescriptions de nature à assurer leur protection : • La haie de tilleuls au niveau de la ferme de Boulémont présente des sujets d'arbres isolés qui ont constitué par leurs drageons au pied une haie dense. Cette haie est entretenue régulièrement et présente des cônes de vue spécifiques sur la plaine agricole de Versailles. • L'entrée sud du village, bordée de tilleuls en alignement. • Les arbres remarquables du Parc Spitzer (Cèdres, Ginkgos, ...).	
---	--

2. Mettre davantage en valeur la diversité des milieux aquatiques présents sur la commune.

→ Mieux définir les zones humides répertoriées sur le territoire.

La Direction Régionale et Interdépartementale de l'environnement et de l'Energie (DRIEE), à travers une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la Région Ile-de-France, a recensé sur Herbeville plusieurs zones humides allant des classes 2 à 5. Celles-ci ont été identifiées dans le présent diagnostic territorial.

En application de la loi Paysages au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme identifie et localise ces zones humides comme entités environnementales et paysagères à préserver.

De plus, Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE Mauldre prévoit pour les zones humides :

- La finalisation de l'inventaire
- La prévention de la destruction des zones humides du territoire, en particulier dans les projets d'urbanisme.
- L'identification et la préservation des zones humides prioritaires par la mise en œuvre d'outils adaptés (programme d'action, politique foncière...)
- L'appui et le suivi des modalités de compensations en cas de destruction des zones humides.
- L'encadrement de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec les dispositions du SAGE sur la protection et la reconquête des zones humides.

→ Protéger un réseau hydrographique fragile principalement constitué de petits rus.

A l'origine des zones humides, plusieurs petits cours d'eau coulent sur Herbeville : le ru de Riche, le ru du Val Guérin, le ru de la Vallée Renaud et le ru du val Castel. L'ensemble de ces ruisseaux constitue un maillage réparti de manière équilibrée sur l'ensemble de la commune, les rus s'écoulant des hauteurs des coteaux boisés jusqu'à la Mauldre.

Fragiles en raison de leurs caractéristiques spécifiques, les rus (ruisseau à faible débit et qui s'assèche une partie de l'année) sont des milieux soumis aux variations climatiques : des sécheresses peuvent les condamner. La densification du couvert végétal et l'accumulation de la matière organique peuvent également entraîner leur régression. Ils sont particulièrement sensibles à la pollution et leurs abords sont fragiles. Il convient donc de porter à ces éléments une attention toute particulière.

Enfin, condition sine qua non à leur bonne santé, l'agriculture doit être raisonnée de manière à minimiser l'usage de produits phytosanitaires qui se retrouvent ensuite dans les cours d'eau.

→ Les points d'eau

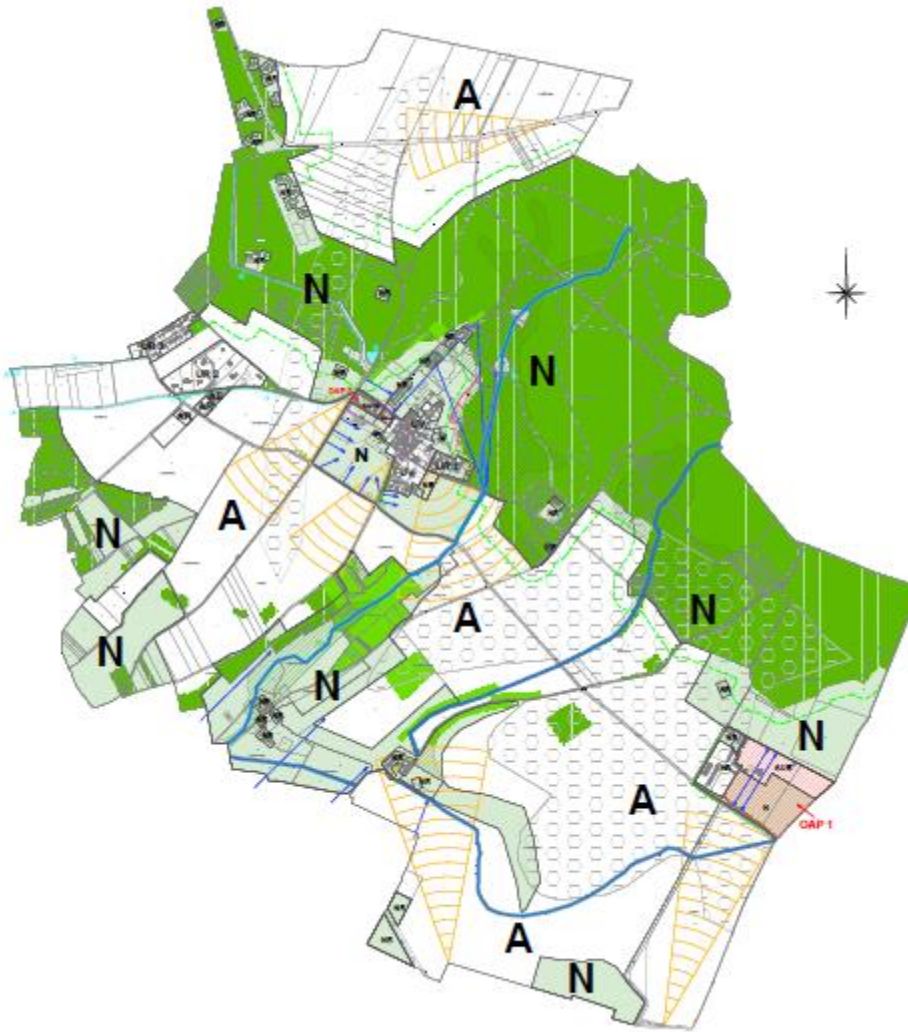
En lien avec l'APPVPA et le SAGE de la Mauldre, la collectivité a répertorié sur son territoire plusieurs points d'eau essentiellement constitués de petites mares. Secteurs à enjeux nécessitant une gestion adaptée, la commune a pour ambition de conserver les réseaux de mares fonctionnelles, participant au maintien ou à la création d'une continuité écologique. En effet, la prise en compte des mares dans les politiques actuelles et leur intégration au Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), contribuera à l'élaboration de la Trame verte et bleue sur l'ensemble de la commune et plus largement de la communauté de GallyMauldre.

Tableau de correspondance des anciennes zones PLU avec les nouvelles zones PLU

Les secteurs à l'intérieur des zones du PLU		PLU 2002
UV	UV	UA
UR	UR1	UG
	UR2	NB
	UR3	UG
AU	AUB	ND a
	AUV 1 et AUV2	Na Ur Na Ur1 Na Ur2 ND
A	A	NC Nca ND NDa EBC
	Ar	NCb NC
	Ae	NCb
N	N	ND NDa EBC
	Nr	ND
	Ne	EBC NC ee

Explication de la délimitation des zones

Délimitation des zones Naturelles N



Carte zonage N

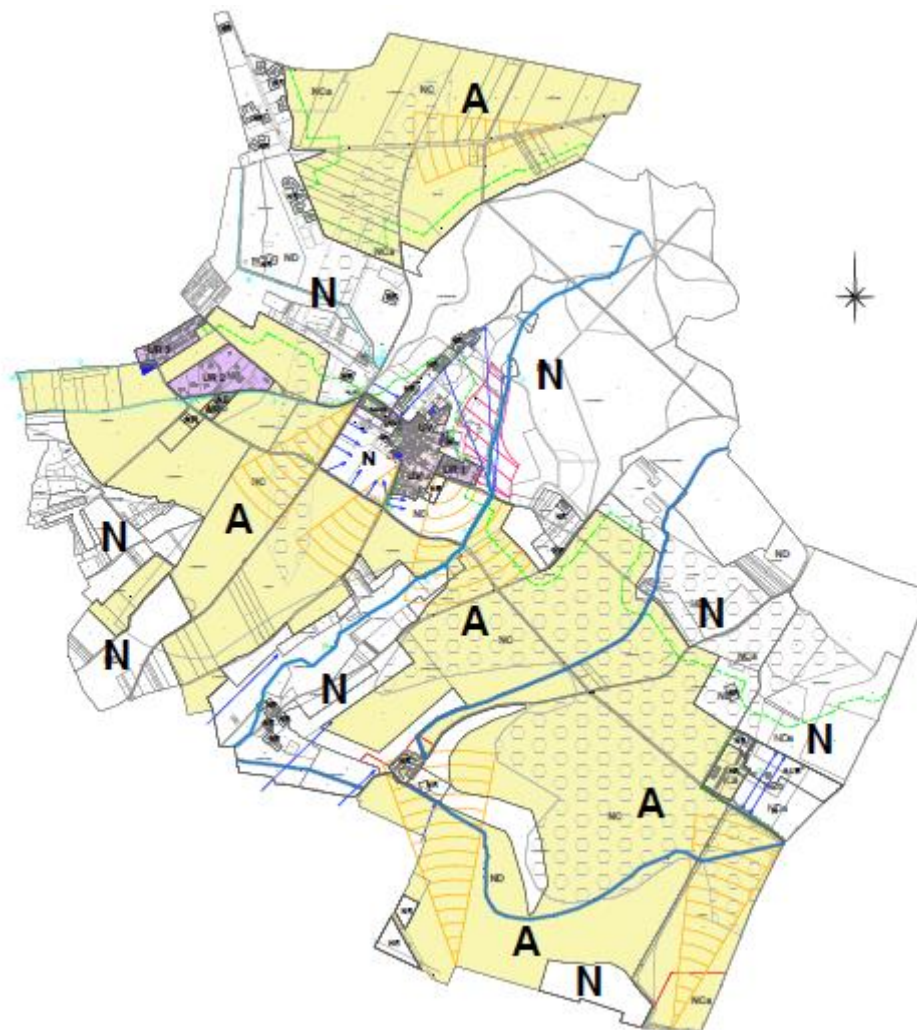
La zone N a été délimitée de manière à couvrir :

La forêt des Alluets, les domaines boisés du sud du village, les zones naturelles identifiées (ZNIEFF de type 1 et 2).

Il est simplement défini dans la zone N, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées comme suit :

- Des secteurs NR correspondant aux habitations existantes situées dans la zone Naturelle
- Des secteurs Ne correspondant aux équipements collectifs et installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics.

Délimitation des zones agricoles A



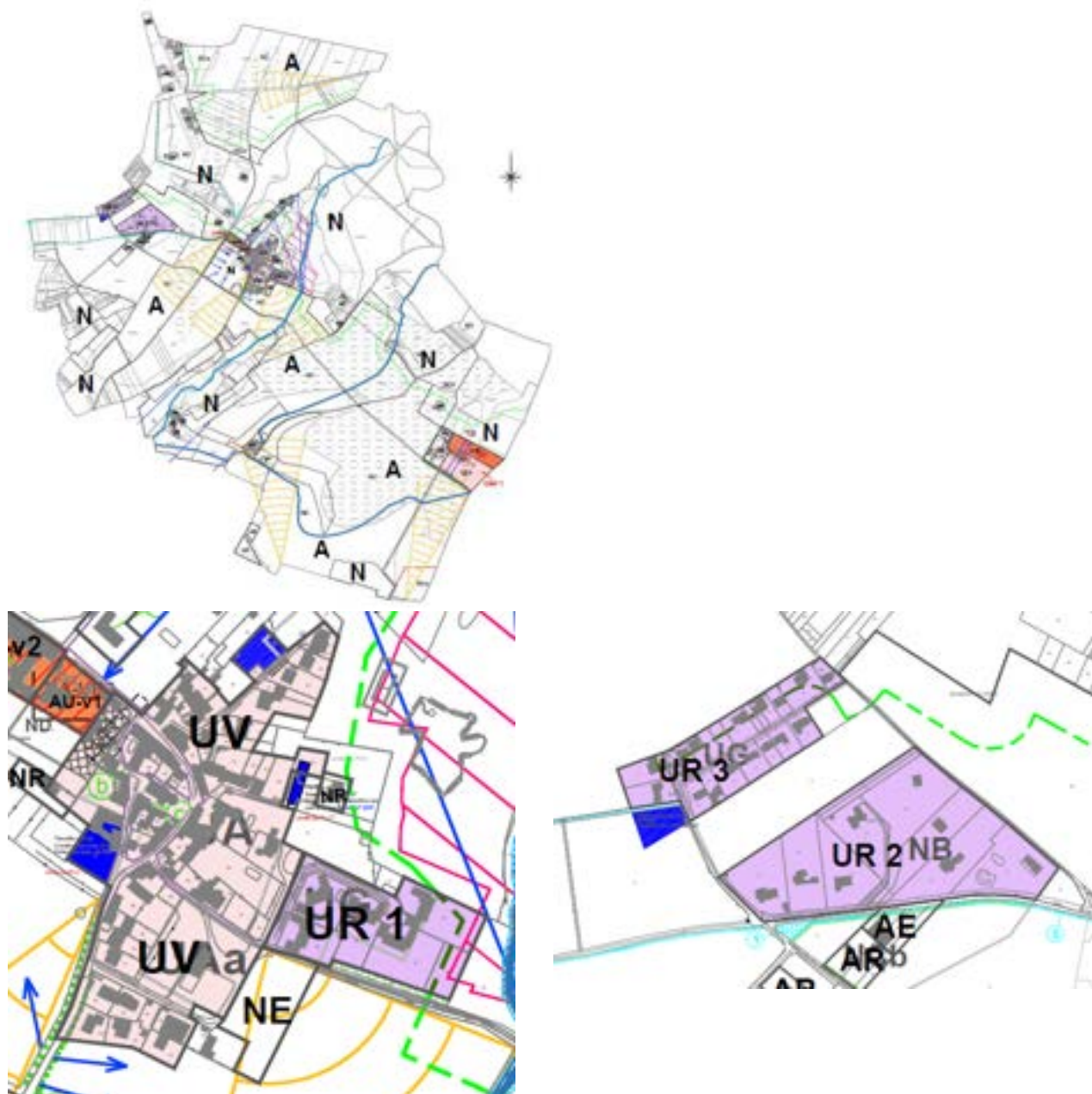
Carte zonage A

La zone A a été délimitée en concertation avec les agriculteurs et les services de la chambre d'Agriculture, de manière à couvrir les grandes entités agricoles recensées sur le territoire, notamment la plaine et le plateau.

Il est simplement défini dans la zone A, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées comme suit :

- Des secteurs Ar correspondant aux habitations existantes situées dans la zone agricole
- Des secteurs Ae correspondant aux sites d'activités (agricoles, artisanales, de services) localisés dans la zone agricole

Délimitation des zones urbaines



Carte zonage U

La délimitation des zones urbaines résulte d'une analyse des formes urbaines des différents quartiers, de la place du végétal, de l'équilibre entre le bâti et le non bâti, de la morphologie du bâti (notamment des emprises et des hauteurs) et de la plus ou moins grande aptitude des différents quartiers à évoluer vers une certaine forme de densification.

Le contour de la zone U a été modifié en deux points :

- L'un, secteur AU-v1 destiné à densifier la zone urbaine,
- L'autre, en zone UV,
 - Chemin des clos : redistribution la zone constructible à superficie égale, afin que la ou les constructions soient mieux implantées, notamment en terme d'accès. L'étroitesse de la voie empêche tout demi-tour en bout de voie alors qu'une aire de retournement a été créée à mi-parcours, et que la propriété concernée a un accès par l'aire de retournement (partie la plus large du Chemin des Clos).
 - Entrée Sud du village : le nouveau contour intègre en zone UV une construction existante accolée aux constructions du centre bourg. L'exclusion de cette propriété de la zone UV présentait une incohérence.

En conséquence les zones urbaines ont été découpées de la manière suivante :

Zone UV : secteur centre-bourg / cœur de village

Zone UR1 : elle correspond à la résidence du clos du manoir, véritable quartier sécurisé attenant au centre-bourg

Zone UR2 : elle correspond aux maisons résidentielles Route de Maule à l'ouest de la commune

Zone UR3 : elle correspond au quartier des Mesnuls desservie par une voie privée, la voie grisée

Zones AU :

- Zones AUv : elles correspondent à des zones à urbaniser dans le cadre d'un projet d'ensemble. Elles correspondent à l'OAP n°2 de l'entrée nord-ouest du village (ferme "Campion" et parcelle attenante).
- Zone AUB : Elle fait partie de l'OAP n°1 du château de Boulémont et s'intègre dans un projet global sur le périmètre défini dans l'opération.



Zone AU-v2

Zone AUB

Article 2.1

Intitulés des articles du règlement	PLU	Justifications
hauteur maximum des constructions	La hauteur des constructions nouvelles ou des surélévations ne peut excéder 9,40m au faitage par rapport au point le plus bas. Le nombre de niveaux est limité à R de C + 1 + comble. Pour les constructions destinées à usage d'abri(s) pour voiture(s), d'abri(s) de jardin, etc., cette hauteur est ramenée à 5,50 m au faitage.	L'objectif est de respecter l'homogénéité de l'épannelage du centre-bourg tout en permettant au bâti existant d'évoluer
Emprise au sol	Si la superficie du terrain est inférieure ou égale à 400 m², l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale du terrain. Si la surface du terrain est supérieure à 400 m², l'emprise au sol maximale des constructions est : - de 40 % pour les premiers 400 m² ; - de 20 % pour les m² suivants Les annexes ne dépasseront pas 15% de la superficie du terrain sans excéder 40 m². La règle exposée ci-dessus ne s'applique pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.	L'objectif est de respecter la densité existante du cœur de bourg.
implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement. Si il existe à l'alignement un mur de clôture devant être conservé, la construction devra	L'objectif est de poursuivre les alignements sur rue, soit par l'implantation de bâti, soit de mur ou clôture, en respectant le caractère architectural identifié du

	être implantée à 5 mètres minimum de l'alignement. Dans tous les cas, la contiguïté de l'alignement devra être obligatoirement assurée par des murs ou muret avec grille à barreaux droits, ou des clôtures d'une hauteur 1,80 m à 2,20 m ou par une partie du bâtiment (pignon, annexe, etc). Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être inférieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement.	centre-bourg.
implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions nouvelles pourront être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies ou en retrait. Si la construction est implantée en retrait, la distance de tout point de la construction par rapport à la limite séparative située en vis-à-vis ne pourra être inférieure à 4 mètres pour les parties de construction comportant une ou plusieurs ouvertures. Cette distance est ramenée à 2,50 mètres minimum pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture avec vue.	L'objectif est de respecter le tissu traditionnel du centre-bourg où sont implantées de nombreuses maisons en limites séparatives. La règle de retrait conserve une certaine aération pour des habitations présentant des murs mitoyens.
implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété, doit être au moins égale à 4 mètres.	L'objectif est de respecter le tissu traditionnel du centre-bourg et ses maisons parfois très proches les unes des autres.

Autres dispositions réglementaires particulières

Aspect extérieur

Zone UV :

Esprit général

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés. L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser avec la typologie architecturale dominante du quartier, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par le choix des matériaux et des couleurs.

Les constructions neuves devront s'inspirer des formes urbaines des constructions traditionnelles du village. Cela devra notamment se traduire par le choix des gabarits, des proportions des façades (rapport longueur/hauteur), des formes de toitures et des pentes de toit. Cela devra aussi se traduire par le choix de matériaux de qualité en utilisant de préférences des matériaux naturels et traditionnels. Les imitations et les matériaux synthétiques sont interdits.

Une architecture de facture moderne est autorisée dans la mesure où la construction répond à des critères de qualité, d'insertion dans le site et qu'elle respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs. Les édicules, gaines et ouvrages techniques (machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, installations de climatisation, de ventilation, VMC, etc.) doivent être pris en compte dans la composition générale de la construction. Ils doivent être traités, en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible de l'espace public.

Pour les autres zones concernées :

Principes généraux :

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains existants.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de la commune ou à l'harmonie des paysages.

Les Espaces Boisés Classés :

Les espaces boisés remarquables existants sur le territoire communal ont été identifiés comme espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme afin de garantir leur protection et leur pérennité. Ils recouvrent les boisements significatifs de qualité : bois, bosquets et resserres situés sur la plaine agricole.

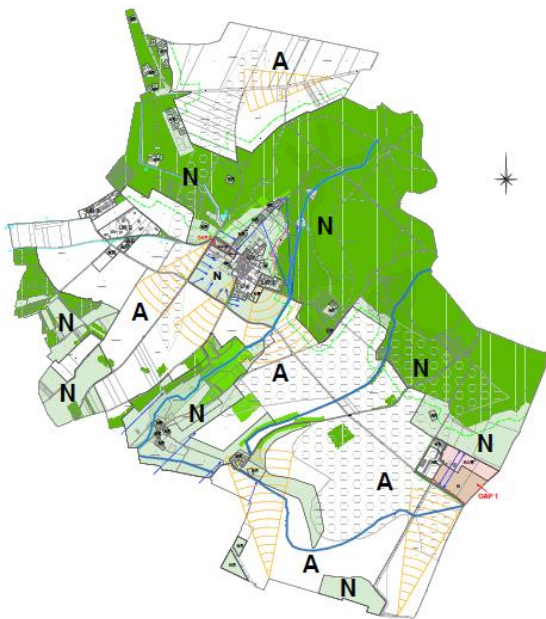
Les lisières des massifs de plus de 100 hectares :

En application du SDRIF de 1994, en dehors des sites urbains constitués, la lisière (50 mètres à partir du massif) des massifs de plus de 100 hectares est inconstructible. Les lisières du massif de la forêt des Alluets, du bois des Arpents et du bois des Mesnuls sont reportées sur le document graphique.

Néanmoins le périmètre du massif forestier tel qu'il figure sur le plan du PLU approuvé le 13 décembre 2007 est erroné. Cette erreur, qui concerne deux secteurs proches du centre-bourg, le Parc Spizer et le Clos du Manoir est corrigée au sein du présent PLU :

- Le Parc Spizer est un parc arboré planté qui n'appartient pas au massif forestier.
- Le Clos du Manoir est un secteur accueillant un lotissement présentant des jardins privatifs arborés. Ces jardins n'appartiennent pas au massif forestier.

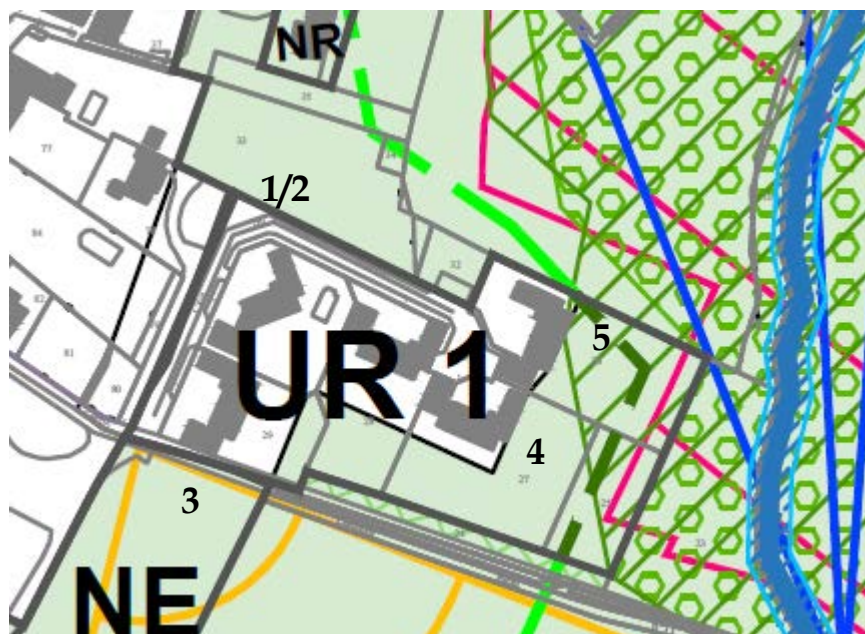
Toute nouvelle construction étant interdite à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares en dehors des sites urbains constitués (où l'interdiction est réduite à une bande de 15 mètres), le périmètre du massif forestier au droit des secteurs du Parc Spizer et du Clos du Manoir a été amendé au sein du plan de zonage, afin de corriger l'erreur initiale en mettant en adéquation le plan avec la réalité.



Périmètre du massif forestier corrigé



Photographie aérienne actuel / historique 1650-1965



Plan de repérage des photographies

Photos montrant que le Clos du Manoir est une résidence comportant des jardins arborés :



Quant au parc Spizer, les essences qui le peuplent témoignent de la réalité du parc : (Cèdres, Ginkgos...), et attestent de la nature de l'endroit qui est un parc depuis très longtemps.

Les itinéraires de randonnée à conserver au titre de l'article L151-38 chapitre IV-1° du code de l'urbanisme.

Conformément au schéma départemental de la randonnée pédestre et équestre, les PR d'Herbeville ont été identifiés dans le diagnostic et sont reportés sur le document graphique.

Les emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme.

Le nombre total d'emplacement réservés est de 15. Tous les emplacements réservés de l'ancien PLU sont conservés.

N°	Affectations	Bénéficiaire
ER n°1	Aménagement du carrefour	Commune
ER n°2	Chemin piétonnier	Commune
ER n°3	Chemin mixte piéton/vélo	Commune
ER n°4	Fossé	Commune
ER n°5	Chemin piétonnier/vélo partagé	Commune
ER n°6	Fossé	Commune
ER n°7	Bassin de retenue d'eau	Commune
ER n°8	Bassin de retenue d'eau	Commune

Les dispositions réglementaires particulières relatives à la prise en compte des risques et des nuisances

Les risques de retrait-gonflement des argiles / terrains alluvionnaires compressibles et zones humides

Une partie des secteurs urbanisés du territoire est concernée par le risque géotechnique provoqué par les retraits et gonflements des argiles.

La cartographie localise :

- Aléa fort pour le centre-bourg jusqu'à la forêt au nord, les deux hameaux résidentiels à l'ouest de la commune et le hameau des Mesnuls
- Aléa moyen pour le plateau agricole du nord de la commune derrière la forêt des Alluets
- Aléa faible pour le sud et la plaine agricole

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

"Prévention du risque de retrait-gonflement des argiles :

Dans les zones concernées par le risque retrait gonflement des argiles identifiés dans une des annexes du document graphique, les constructions devront respecter des précautions particulières pour terrasser et fonder un ouvrage. «

De plus, les infiltrations d'eaux pluviales à la parcelle à proximité des fondations sont interdites. La plaquette "la construction sur les terrains argileux en Ile-de-France" éditée par la direction régionale de l'environnement est consultable selon le lien suivant et sera joint en annexe au règlement:

http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Construction_terrain_argileux-plaquette2014-A5-VDef_cle6b77aa.pdf

La commune comporte également des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail. Ils sont susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur. Dans ces secteurs il importe :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et risque de tassement
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Ainsi la commune d'Herbeville a déjà connu plusieurs phénomènes de ruissellement ou de coulée de boue, notamment au niveau des secteurs ci-après :

- Le bassin versant du Riche,
- Le plateau des Alluets le Roi,
- La vallée Renaud
- La vallée Pierreuse,
- Les friches de Launay,
- Les sablons,
- La voie grisée

« Prévention du risque de coulée de boues :

Dans les zones concernées par le risque de coulées de boues identifié sur le plan de zonage et les zones humides identifiées sur les annexes des pièces graphiques, des précautions particulières devront être prises pour terrasser et fonder un ouvrage »

De même ce secteur peut correspondre à des "zones humides" telles que mentionnées dans les articles R.211-108 et L.211-1 du code de l'environnement et dans le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, identifiées dans diagnostic de la commune.

Pour permettre de conserver à la fois les meilleures conditions d'écoulement des eaux de surfaces et souterraines et la meilleure qualité des eaux, tout remblai et toute construction seront interdites dans ces zones humides.

Afin de prévenir ce risque, la ville a mis en place 3 emplacements réservés. Ces derniers permettront la réalisation d'un fossé et de deux bassins de retenue d'eau.

Prévention du risque lié au transport de matières dangereuses

Dans les zones impactées par le risque lié au transport de matières dangereuses identifiées sur le document graphique, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- dans la zone permanente sont interdits toute nouvelle construction ou extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes
- dans la zone intermédiaire : chaque projet doit être accompagné d'une étude de risques établissant que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés.

Tout projet de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP dans cette zone est soumis à l'avis de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France.

Herbeville présente plusieurs canalisations sous pression de matières dangereuses, réglementées par l'arrêté du 4 août 2006. Il s'agit de canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRT Gaz. Un plan annexé au pièce graphique du PLU identifie les canalisations concernées.

IV. Motifs des prescriptions retenue pour l'élaboration des orientations d'aménagement

La commune d'Herbeville a défini 2 Orientations d'aménagement et de programmation correspondant à des secteurs destinés à être aménagés à moyen/ long terme :

- **L'Orientations d'aménagement N° 1** concerne le projet du château de Boulémont
- **L'orientations d'aménagement N°2** concerne la réalisation de programme concernant des logements et de l'activité sur la ferme d'Herbeville appelée « Champion » et la parcelle attenante

Pour chacun de ces secteurs, la commune et ses partenaires ont déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations ou aménagements, en lien avec les constructions existantes.

Ces opérations devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Château de Boulémont

Il s'agit d'une partie du parc du château de Boulémont et de ses corps de ferme attenantes.

Il a été intégré dans le PLU sous la forme de l'OAP, car il s'agit d'un patrimoine important pour la commune, dont le développement futur doit s'inscrire dans le Plan Local d'Urbanisme dès aujourd'hui.



Objectifs : Le projet vise à redonner une qualité paysagère tout en proposant une redynamisation du site grâce à de nouveaux usages. Une attention particulière sera portée au traitement paysager avec le parc conservé en zone Naturelle au Nord.

Ferme Campion et parcelle attenante

Il s'agit d'un corps de ferme à l'entrée nord-ouest du village et de la parcelle attenante qui présente une surface de terrain importante. Ce secteur permettra de proposer de nouveaux logements et activités.



Objectifs :

- Protéger le paysage et le cadre de vie exceptionnels du centre-bourg ;
- Favoriser sa vie et son animation*
- Répondre à la demande d'installation de nouveaux ménages dans la commune par un développement maîtrisé du parc de logements, grâce à la création de nouveaux logements ou en réhabilitation du bâti existant
- Participer à l'amélioration du niveau de services des habitants

Ainsi l'OAP n°2 propose un projet d'ensemble pour les deux parcelles, à savoir un projet de réhabilitation pour la ferme existante et une zone de construction nouvelle pour la parcelle attenante.

V. Incidences des orientations du plan sur l'environnement et de la santé humaine

L'article R. 104-30 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation décrit les principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du nouveau document.

Le diagnostic et le PADD visent à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent mais aussi à ceux des générations futures.

En effet, sur la durée du PLU (entre 10 et 15 ans), il s'agit de :

- Mesurer l'impact des orientations d'aménagement retenues sur la qualité de l'environnement,
- Présenter les mesures et précautions prises pour limiter les effets, et éventuellement en compenser les impacts négatifs.

Au regard des choix du PADD, les impacts ont été analysés :

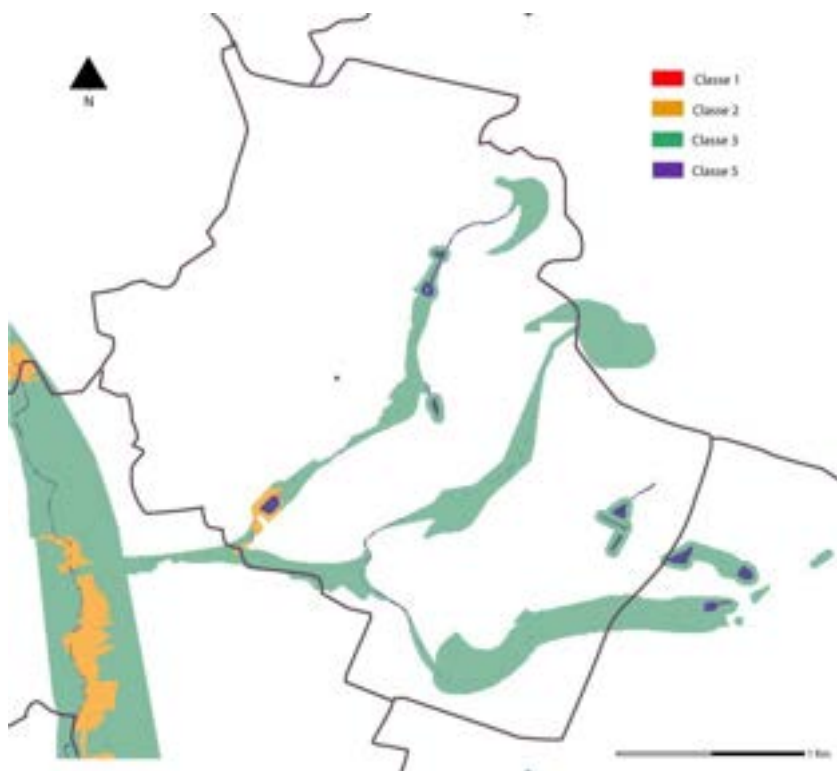
Impacts positifs du plan sur l'environnement et de la santé humaine

La préservation de zones boisées de la forêt des Alluets ainsi que ses lisières.

La forêt des Alluets et les bois des Arpents et des Mesnuls sont protégés dans le PLU par des zonages N strict et des Espaces boisés classés pour les boisements les plus intéressants. Ces zonages assurent la conservation d'une couverture végétale tout en préservant le corridor écologique du coteau boisé de la commune. En plus du rôle paysager et écologique, ces dispositions permettent de limiter l'imperméabilisation des sols et de stabiliser les sols et talus sur ces pentes parfois fortes afin de prévenir les phénomènes d'érosion et la dévitalisation des sols induite par le ruissellement. Il convient également de noter le rôle absorbant de CO₂ de la végétation qui participe ainsi à la diminution des gaz à effet de serre à une échelle qui dépasse le cadre communal.

Enfin, dans le respect des dispositions du SDRIF, une zone inconstructible de 50 mètres à partir des lisières des massifs forestiers de plus de 100 hectares est identifiée sur le document graphique.

La protection des milieux humides et des zones écologiques sensibles pour la faune et la flore.



La commune d'Herbeville présente des milieux humides diversifiés : 4 zones humides à enjeux ont été identifiées sur le territoire et retranscrites dans le diagnostic :

- La partie amont du ru de Riche
- Le lieu dit Riche sur le Ru de Riche
- Le Val Guérin, sur le Ru de Launay,
- La ferme de Launay, sur le ru de Launay

A l'interface des milieux terrestres et des milieux

aquatiques, les zones humides contribuent, par leurs écosystèmes riches et diversifiés, à constituer un habitat très spécifique (faune et flore) et des critères édaphiques caractéristiques. Ces milieux présentent des évolutions environnementales selon qu'ils sont constamment en eau ou partiellement (selon les saisons). Ils ont un rôle de régulateur aussi bien pour les animaux que les végétaux qui y vivent et de fait concentrent des biodiversités riches et variées. Le PLU protège l'ensemble de ces milieux remarquables et leurs espaces périphériques qui sont inconstructibles. Un classement en zone N strictement protégée a été mis en évidence sur la pièce graphique afin de protéger ces zones environnementales sensibles.

La protection des zones agricoles

Les plateaux et vallées agricoles, en continuité avec les communes de Crespières, les Alluets le Roi, Mareil sur Mauldre et Feucherolles occupent près de 54% du territoire communal (345 ha) et constituent un espace protégé. Ces paysages agraires à champs ouverts sont favorables à la culture céréalière.

L'association de terres agricoles cultivées et d'espaces boisés notamment sur les coteaux sont propices à l'évolution de la faune sauvage, particulièrement des oiseaux et du gibier. Ces milieux présentent de nombreux intérêts écologiques. Ils offrent des refuges pour la biodiversité et contribuent au maintien de la diversité biologique en créant des lieux propices à de nombreuses espèces animales : gîte, refuge, alimentation, lieux de reproduction. Ils attirent également des insectes, des oiseaux et des mammifères qui peuvent permettre à un écosystème de se former et d'autoréguler les populations préjudiciables aux cultures. Des espaces boisés classés protègent les boisements à l'intérieur des zones agricoles afin de



garantir cet équilibre entre espace cultivé et espace naturel.

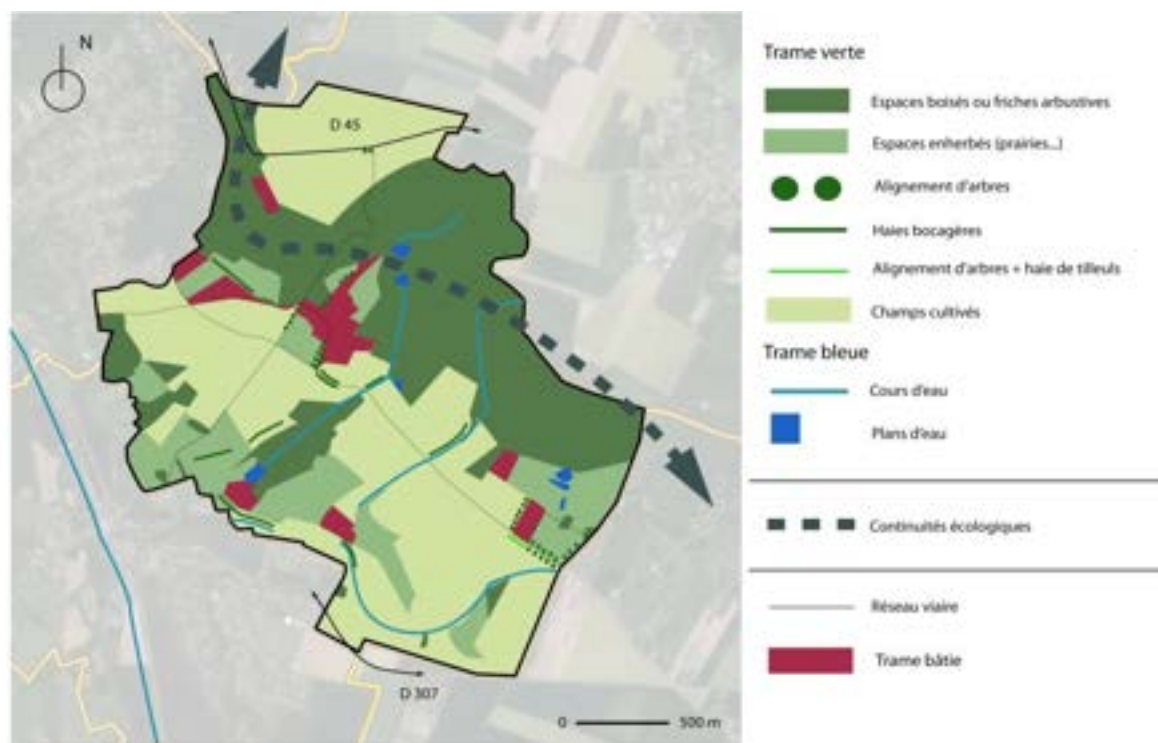
Espaces cultivés et coteaux boisés

Le parti pris du PLU est de classer en zone A (espace agricole protégé) l'espace agricole situé au sud du centre-bourg et la partie au Nord derrière l'espace boisé. L'espace situé au sud fait partie d'un vaste plateau agricole qui se prolonge sur le territoire des communes voisines. Le plateau du nord lui aussi constitue une entité avec les communes des Alluets le roi et Orgeval à protéger, caractère identitaire, historique, paysagère et patrimonial de la commune.

Un questionnaire détaillé sur les activités agricoles a été distribué aux agriculteurs exploitants (6) dans le cadre de la concertation et des réunions avec les personnes publiques associées (chambre d'agriculture) ont été organisées. Ils ont permis la validation de la protection des espaces classés en A et préciser les besoins à venir pour l'activité agricole, qui ont été retranscrits en termes réglementaires.

La préservation de la trame verte et bleue

Les espaces boisés, les espaces paysagers du coteau, la plaine agricole à vocation céréalière, de maraichage et verger et le plateau céréaliier, ainsi que les boisements, les zones humides constituent des éléments forts de la trame verte et bleue. Ce maillage constitue de véritables corridors écologiques de la plaine de Versailles. Ils correspondent à des réalités écologiques constatées notamment dans le cadre du diagnostic.



L'ensemble des composantes de la trame verte et bleue du territoire sont protégées ou valorisées dans le cadre du PLU par différents outils juridiques applicables : zone N, zone naturelle strictement protégée, zone A, EBC, éléments de paysage protégé, haie à conserver, etc...

L'action en faveur de l'amélioration de la qualité de l'eau

Le PLU prend des dispositions pour limiter les rejets d'eaux pluviales dans la vallée du ru de Riche, du Val Guérin, de launay qui alimentent la Mauldre en favorisant la rétention à la parcelle et en respectant les débits maximum autorisés conformément aux prescriptions du C.O.B.A.H.M.A pour la SAGE de la Mauldre.

L'encadrement du développement des énergies renouvelables

L'utilisation de dispositifs ayant recours aux énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire, de chauffage ou d'électricité constitue un enjeu important en matière environnementale et réglementaire.

Le PLU, à travers le règlement des zones et principalement l'article 15, permet l'intégration des dispositifs produisant de l'énergie renouvelable soit sur les constructions neuves, soit sur les constructions existantes.

Pour toutes les futures constructions qui seront réalisées, le PLU vise à s'inscrire dans une démarche environnementale : choix des matériaux, orientation, technique de climatisation et de chauffage, utilisation des énergies renouvelables.

Limitation de la consommation de l'espace dans les zones urbanisées

L'analyse a en premier lieu été centrée sur les capacités des quartiers existants à accueillir de nouveaux logements. Une évaluation exhaustive du bâti potentiellement mutable a été réalisée. Quatre secteurs sont destinés à la construction de logement :

- Deux opportunités foncières ont été identifiées dans le centre-bourg et feront l'objet d'Une OAP.
 - o Une première OAP concerne le château de Boulémont et permettra d'implanter de nouveaux logements.
 - o Une seconde OAP concerne un corps de ferme à l'entrée nord-ouest du village et de la parcelle attenante qui présente une surface de terrain importante. Ce secteur permettra de proposer logement et activité.
- Par ailleurs, la zone urbaine constituée dans le quartier des Mesnuls peut potentiellement recevoir 2 nouvelles habitations.
- Enfin la zone blanche du SCOT Gally-Mauldre identifiée comme extension de la salle communale polyvalente sur une emprise foncière communale est intégrée au PLU

Globalement les choix validés par la commune s'inscrivent dans la vision d'un urbanisme durable afin de lutter contre l'étalement urbain, en privilégiant la construction de logements de manière groupée à l'intérieur ou autour de zones déjà urbanisées.

Impacts mitigés ou négatifs sur l'environnement et la santé humaine

L'augmentation modérée de la population

Le PLU d'Herbeville a prévu une croissance modérée de sa population avec environ plus d'une vingtaine d'habitants supplémentaires. Cette légère augmentation démographique aurait des impacts sur l'environnement considérés comme faible : augmentation des rejets, des déplacements, des consommations énergétiques, des déchets etc....

Les réseaux viaires sur les zones identifiées ont la capacité d'accueillir cette augmentation de même que la station d'épuration d'Herbeville qui a une capacité de plus de 190 équivalent /habitants pour le centre-bourg. Le quartier des Mesnuls est quant à lui raccordé sur la commune de Maule. L'OAP du château de Boulémont et une partie de l'OAP 2 ferme Campion devront proposer un système d'assainissement autonome répondant aux réglementations en vigueur et contrôlé par le SPANC.

Par ailleurs, la création de nouveaux logements permettra d'offrir des logements diversifiés répondant au parcours résidentiel des habitants d'Herbeville comme des personnes âgées, des personnes en situation de difficulté ou de jeunes ménages.

VI. Indicateurs de suivi :

Afin de pouvoir évaluer dans le temps les incidences du PLU sur l'environnement, il est prévu de mettre en place des indicateurs, concrets, quantifiables et mesurables. En effet, un bon indicateur doit pouvoir être simple dans sa mise en œuvre.

Ceux-ci permettront de mesurer d'une part l'état initial de l'environnement et d'autre part les transformations impliquées par les dispositions du document.

En rapport aux objectifs de conservation retenus et aux incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU, les indicateurs de suivi sont :

Consommation d'espace (sur la base des permis de construire délivrés) :

Nombre de logements réalisés par an (commune),

Superficie constructible consommée par an (commune),

Densité de logements construits au regard des objectifs du SCoT (commune).

Respect des règles du PLU dans les opérations réalisées (orientation d'aménagement et de programmation) sur la base d'un reportage photographique (commune).

Protection du patrimoine bâti et paysager sur la base d'un reportage photographique (commune) :

Evolution des cônes de vues,

Evolution des arbres protégés,

Evolution des murs à protéger,

Evolution des éléments bâtis à protéger.

Patrimoine naturel :

Surfaces et ratio d'espaces agricoles, forestiers, et naturels (commune),

Surfaces et ratio des zones boisées sur le territoire en ha et en % (commune),

Ressource en eau, gestion de l'eau et assainissement :

Consommation AEP en m3 par an (syndicat AEP),

Nombre d'abonnés (délégataire),

Qualité des eaux rejetées après traitement en STEP en mg/l et % du rendement épuratoire (délégataire),

Contrôle des dispositifs d'assainissement autonome (SPANC).

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du PLU, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.