

PARTIE 4 : LE PROJET DE PLU

1- LES OBJECTIFS POLITIQUES :

D'une manière générale, la commune est consciente de la richesse de son patrimoine naturel et bâti et de la difficulté de le préserver.

La commune a souhaité élaborer un Plan Local d'Urbanisation :

- 1- Dans un objectif de pérennité des aménagements engagés, conserver l'équilibre entre :
 - Le développement d'une urbanisation modérée, et maîtrisée (car imité au tissu urbain existant),
 - La protection des espaces naturels, et de la zone humide,
 - La préservation de l'identité rurale de la commune, des deux bourgs et des hameaux.
- 2- La satisfaction des besoins en matière d'habitat, de cultures et d'activités économiques, dans le respect de l'intérêt général et des services y afférents.
- 3- L'utilisation économe des espaces naturels, ruraux, périurbains ou urbains, dans un souci de préservation de la qualité de vie et du paysage.
- 4- La gestion des risques, afin d'assurer la pérennité des aménagements dans les secteurs urbanisés, de lutte contre les inondations, le ruissellement.

L'élaboration du PLU était la seule possibilité pour BOUTIGNY-PROUAIS de réfléchir à partir d'un diagnostic sur son avenir et son développement. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable permettant de mettre en œuvre ces réflexions dans les orientations générales.

Le projet de PLU s'est attaché aux objectifs suivants qui consistent à maintenir :

- A- L'équilibre social de l'habitat et la modération de la consommation des espaces naturels
- B- L'aménagement de l'espace.
- C- Les déplacements.
- D- Les équipements et services.
- E- Les risques majeurs.
- F- Le maintien de l'activité économique et agricole.

2- TRADUCTION DES OBJECTIFS DANS LE PROJET

Les objectifs se traduisent dans le projet de découpage des zones urbanisables comme suivant:

Objectif A:

- Promouvoir une offre diversifiée en matière de logement notamment pour:
 - L'accueil et le maintien sur place des jeunes et des anciens.
 - L'accueil de populations nouvelles de manière raisonnée et en adéquation avec la pérennité des équipements publics dans le tissu urbain existant.
- Confirmer les espaces affectés au développement des équipements existants, et renforçant :
 - Les lieux de centralité communale à densifier car déjà intégrés au tissu urbain existant.
 - Le renforcement des secteurs de loisirs et d'équipement en liaison avec les urbanisations récentes existantes.
 - Limiter l'urbanisation à la zone urbaine existante par densification pour lutter contre la consommation des espaces naturels.

Objectif B:

- Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain de la commune.
- Renforcer l'identité du village et des hameaux.
- Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et les différents paysages naturels (Opton, Forêt, plaine agricole)
- Accompagner les constructions nouvelles et extensions par un traitement paysager prenant en compte les essences arbustives locales et les liaisons piétonnes vers les équipements collectifs.

- Protéger les sites exceptionnels et la particularité des deux bourgs.
- Maintenir le caractère agricole et les exploitations en place par l'intégration des secteurs à proximité non urbanisé à la zone Agricole.

Objectif C:

- Sécuriser les infrastructures routières existantes pour tous les usagers.
- Mener une réflexion sur les déplacements urbains (stationnement, fluidité du trafic, cheminement piéton, promenade touristique et éco-découverte).
- Développer des sentes piétonnes.

Objectif D:

- Maintenir l'offre en équipement de services publics existants.
- Renforcer les pôles d'équipements collectifs, salle polyvalente, cimetière, extension des écoles....
- Renforcer la capacité de traitements en matière d'assainissement collectif dans un souci de préservation de l'environnement et non d'accueil de population supplémentaire.
- Préserver la ressource naturelle en eau potable

Objectif E:

- Lutter contre les inondations par ruissellement.
- Lutter contre les inondations par débordement de l'Opton, remonté des nappes ou ruissellement

Objectif F:

- Lutter le mitage de la plaine agricole
- Préserver les exploitations agricoles : céréalières et d'élevages
- Maintenir les activités économiques existantes dans le tissu urbain.

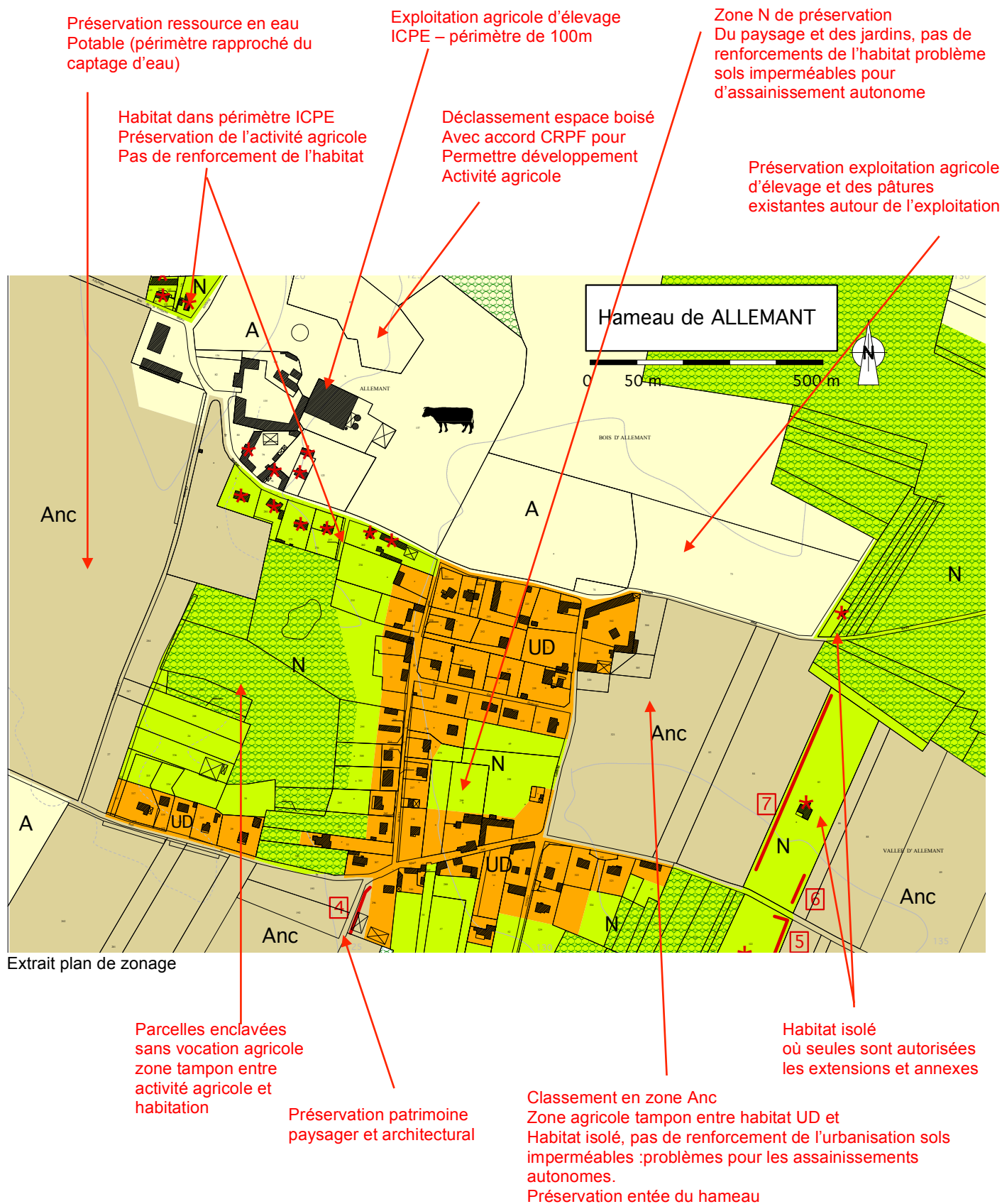
3- CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES SECTEURS

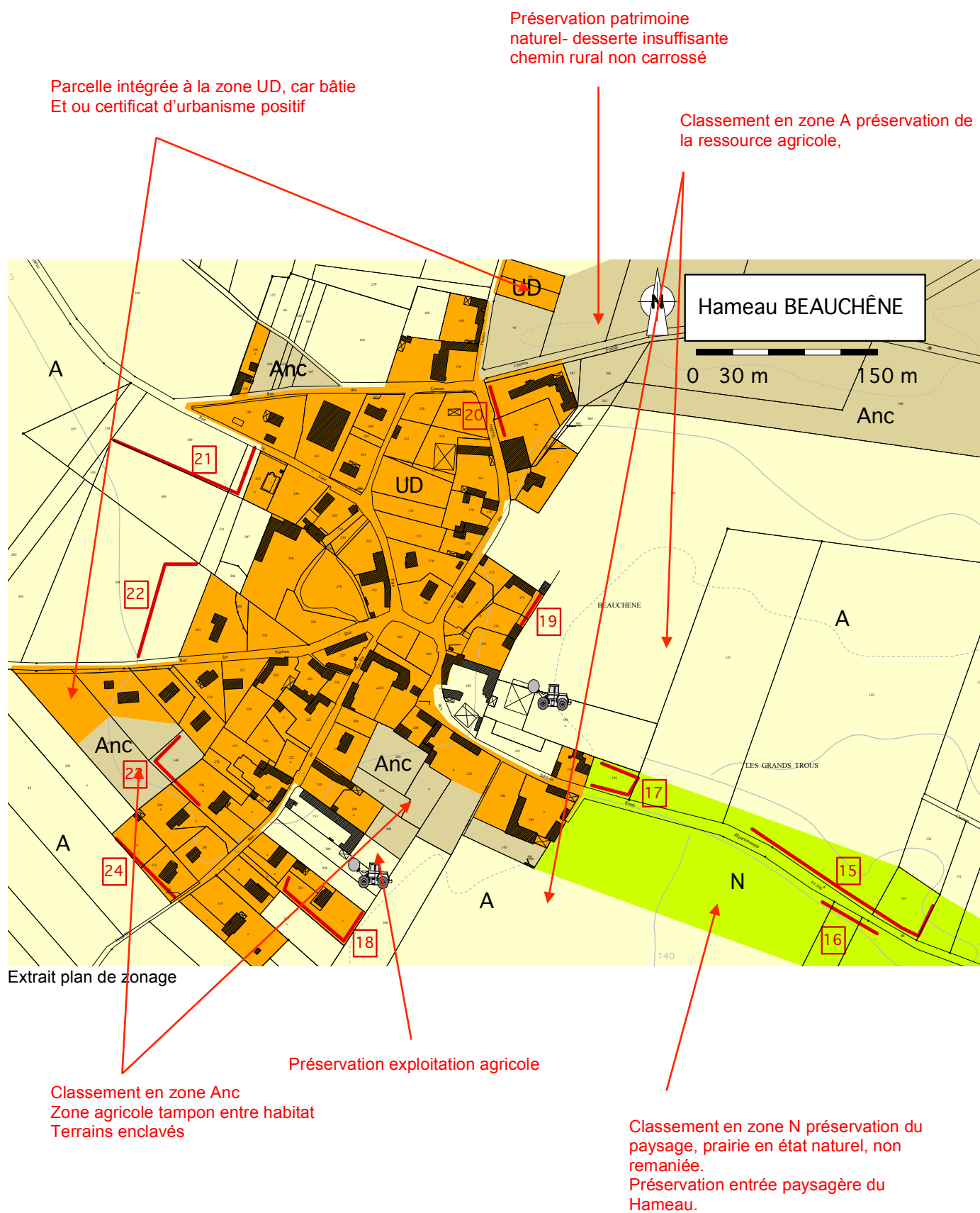
Les zones d'urbanisation se composent des secteurs déjà urbanisés : zones UA, UAi, UB, UC, UD, UDi, UX

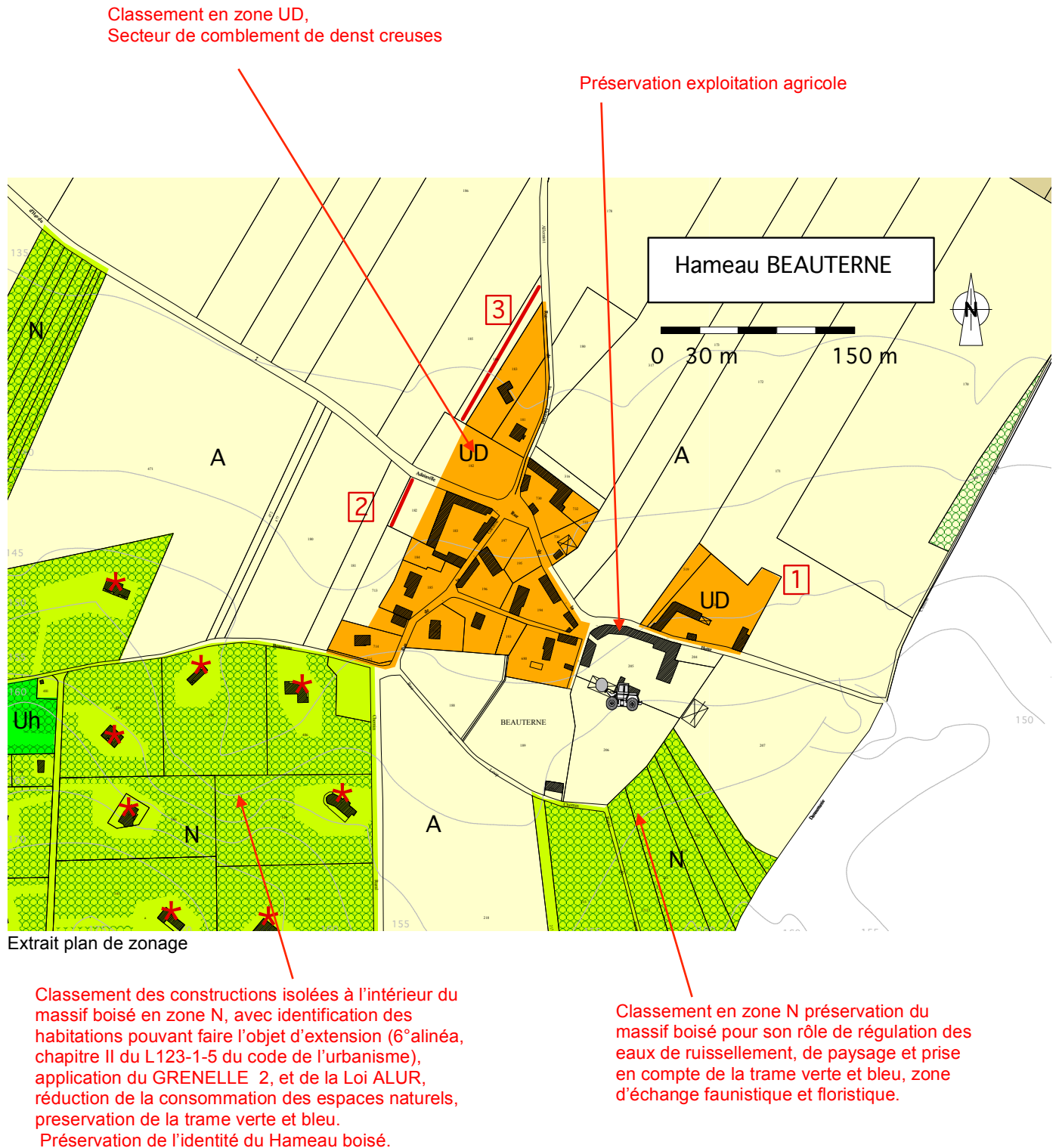
Le choix d'un développement uniquement dans les dents creuses sur BOUTIGNY et les hameaux :

- Par la présence d'exploitations agricoles pérennes d'élevage ou céréalières
- Par la nécessité de prendre en compte la préservation de la ressource en eau potable
- Par l'existence d'un turn-over important dans les logements.
- Par l'existence d'une spéculation foncière importante et un phénomène important de densification par division des terrains déjà bâtis.
- Par la volonté de préserver la qualité de vie, de lutter contre le mitage de la plaine agricole, d'économiser la consommation des espaces naturels
- Par la volonté de préserver le cadre naturel existant et les identités de hameaux.
- Du surcoût du renforcement des réseaux d'électricité et d'eau potable et de station d'épuration.

La définition des périmètres urbanisables et non urbanisables tient compte des objectifs politiques de la commune, la justification et les choix retenus pour la délimitation des secteurs se retrouvent détaillés dans les pages suivantes :

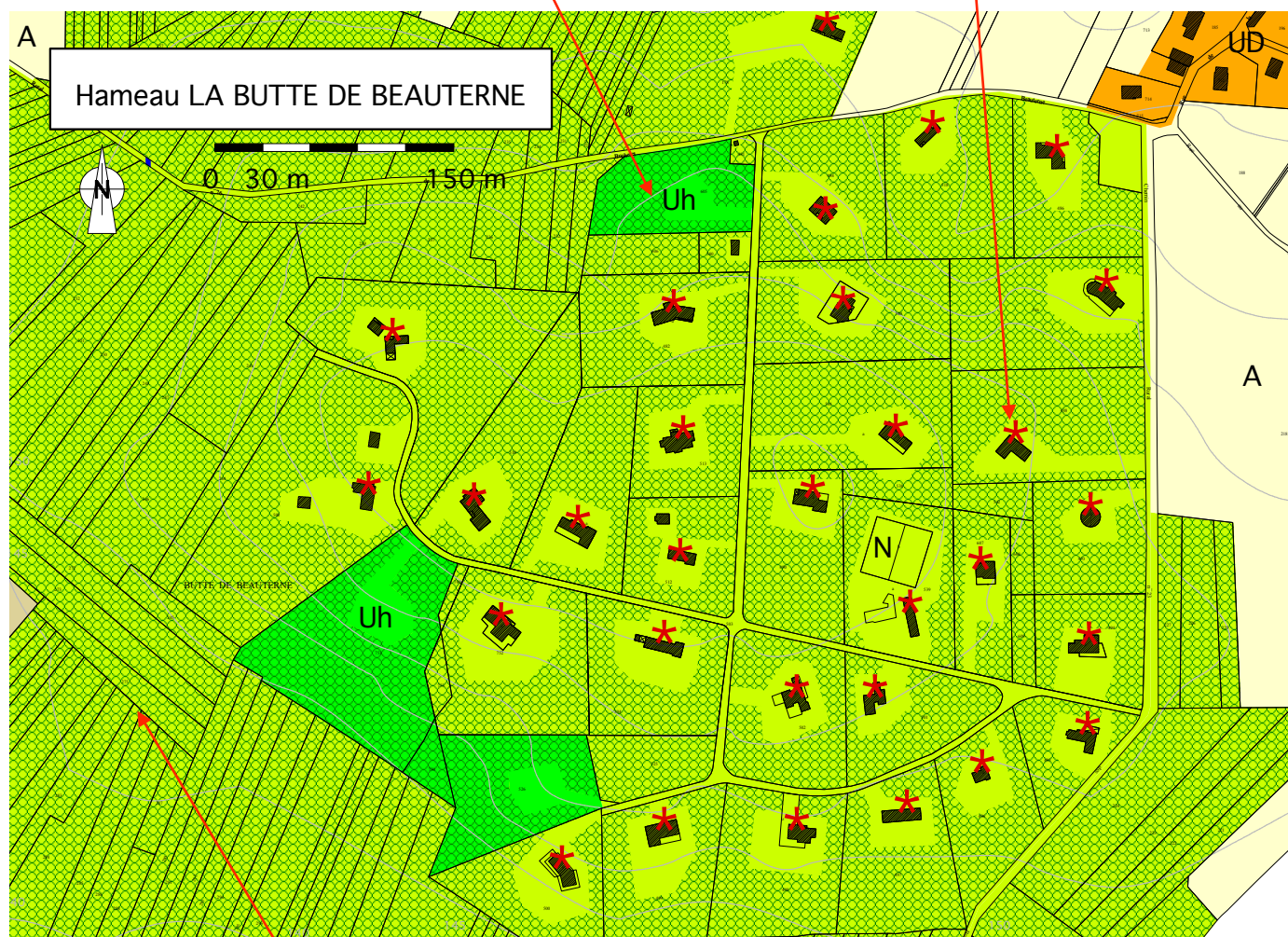






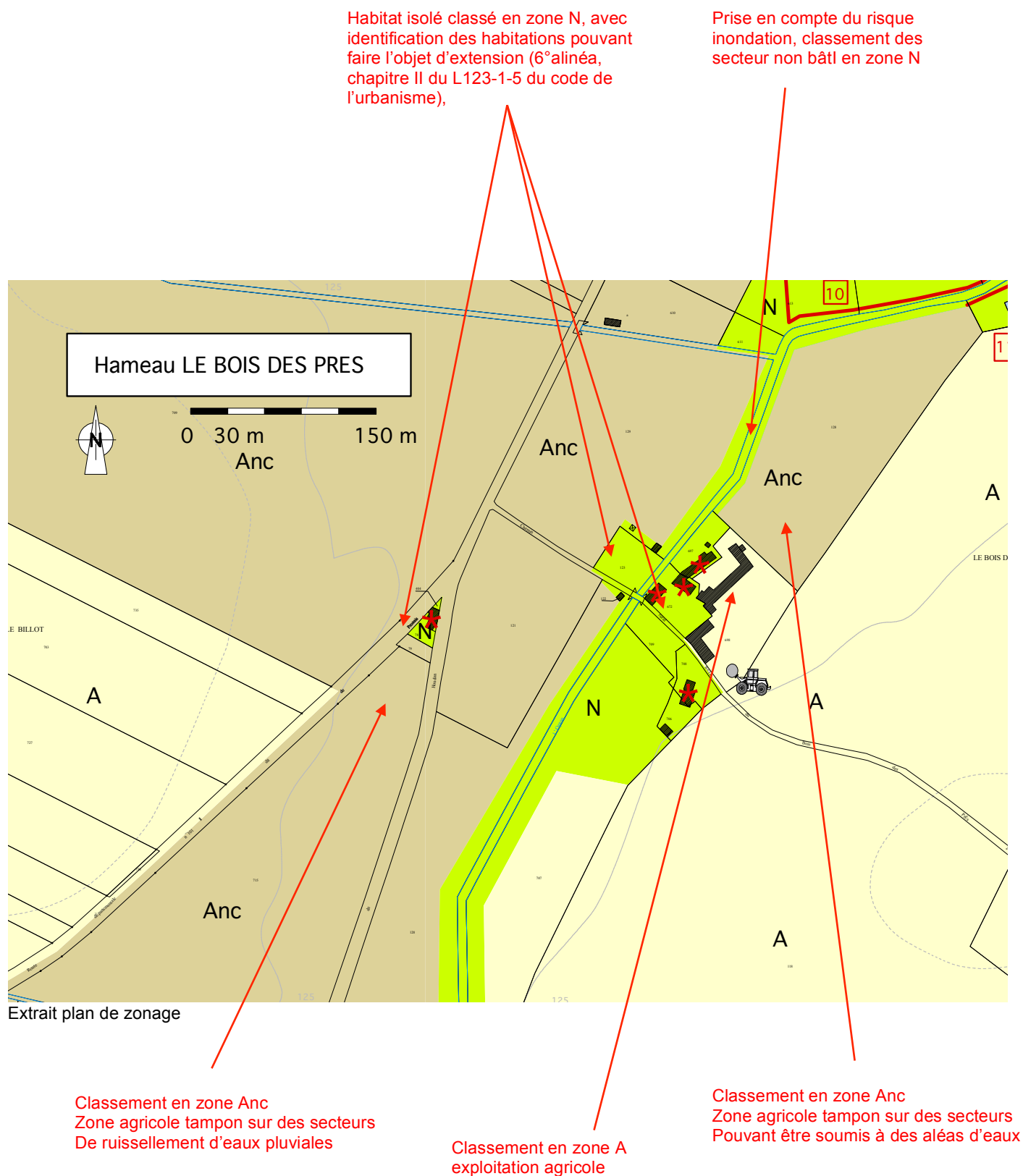
Classement d'une zone Uh, pour prise en compte du plan d'aménagement d'ensemble du lotissement et de sa finalisation. Ces trois parcelles, une fois bâties, seront reclassées en zone N par modification du PLU, pour garantir l'équité entre les différents administrés du même lotissement.

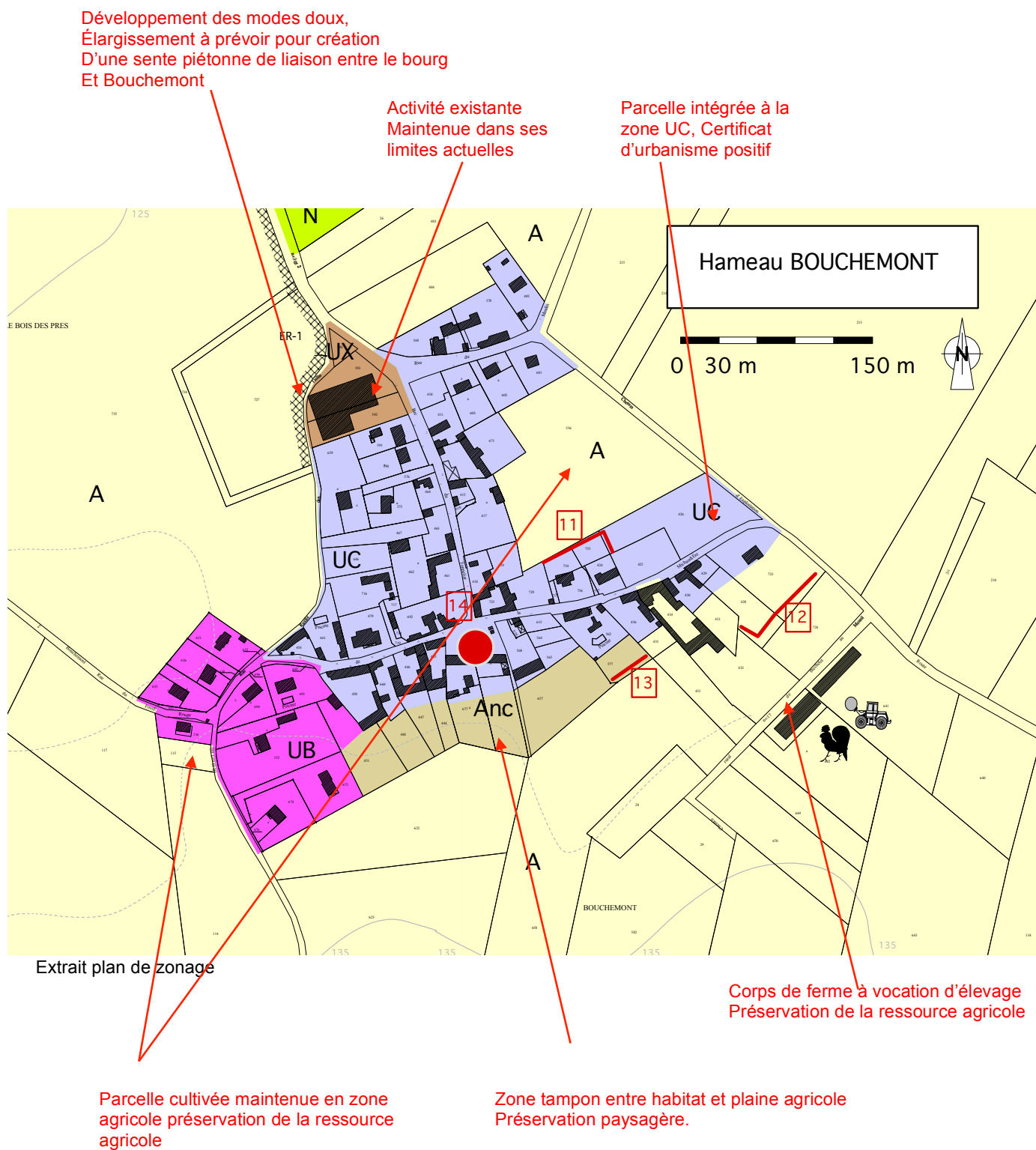
Classement des constructions isolées à l'intérieur du massif boisé en zone N, avec identification des habitations pouvant faire l'objet d'extension (6° alinéa, chapitre II du L123-1-5 du code de l'urbanisme), application du GRENELLE 2, et de la Loi ALUR, réduction de la consommation des espaces naturels, préservation de la trame verte et bleu. Préservation de l'identité du Hameau boisé.

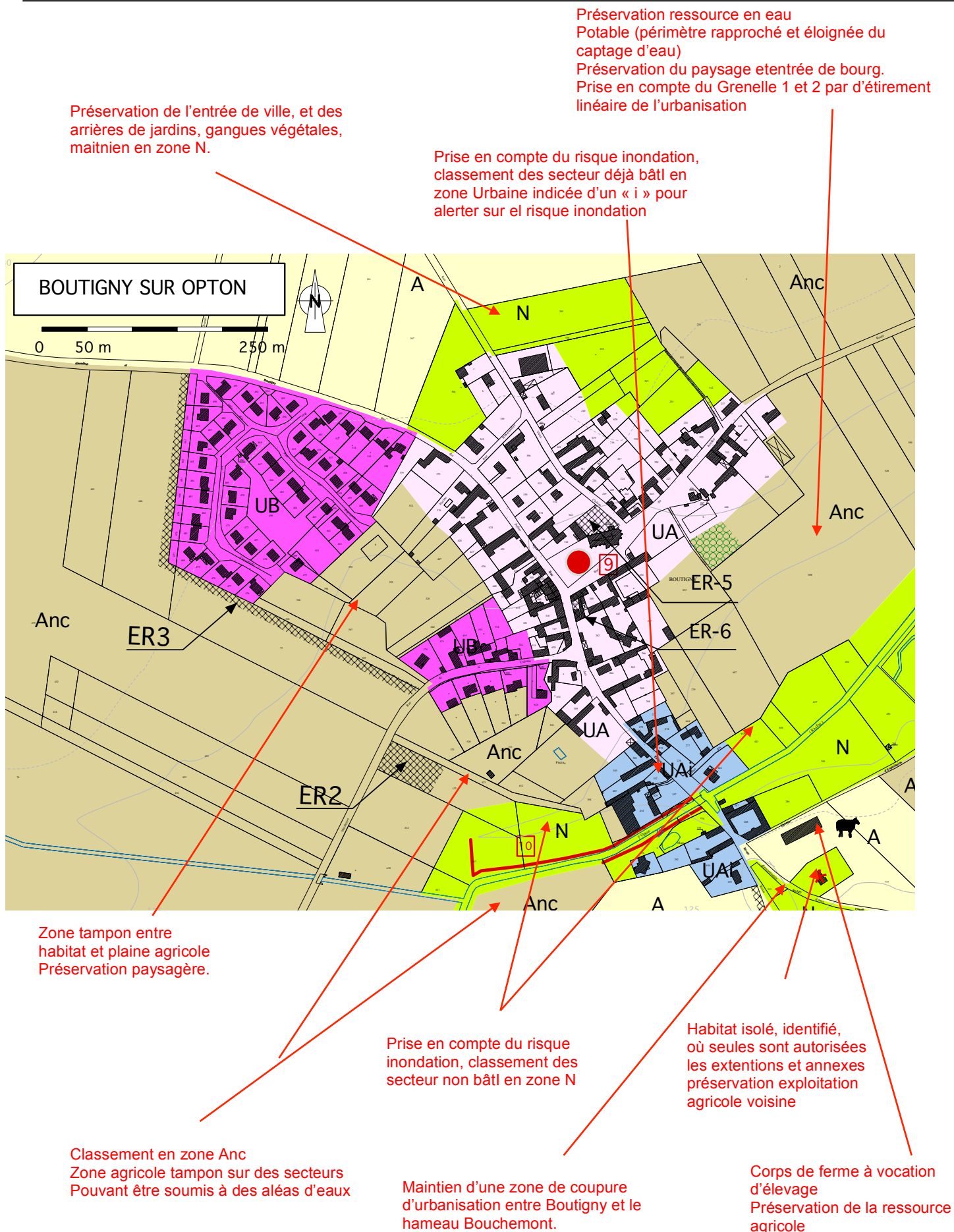


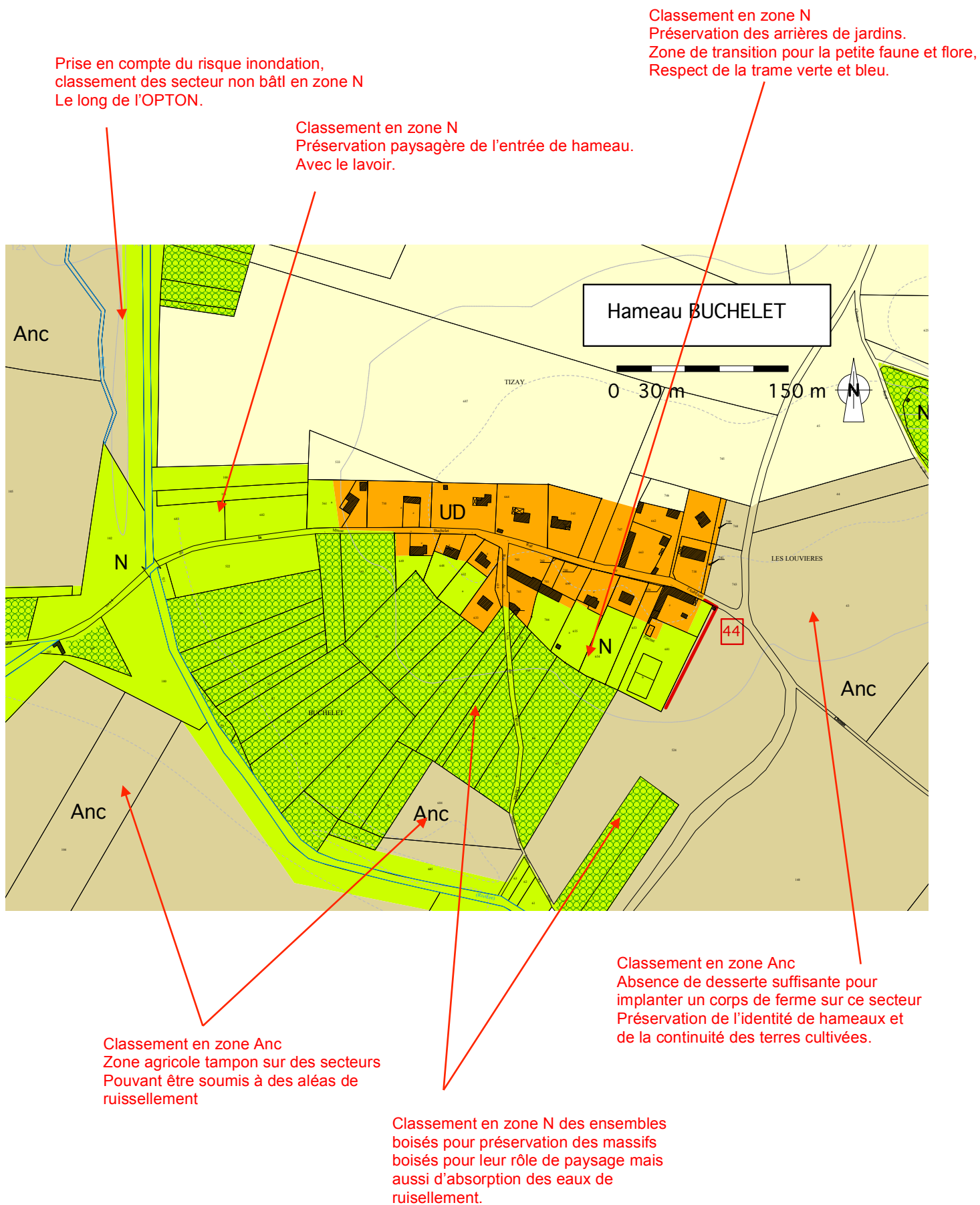
Extrait plan de zonage

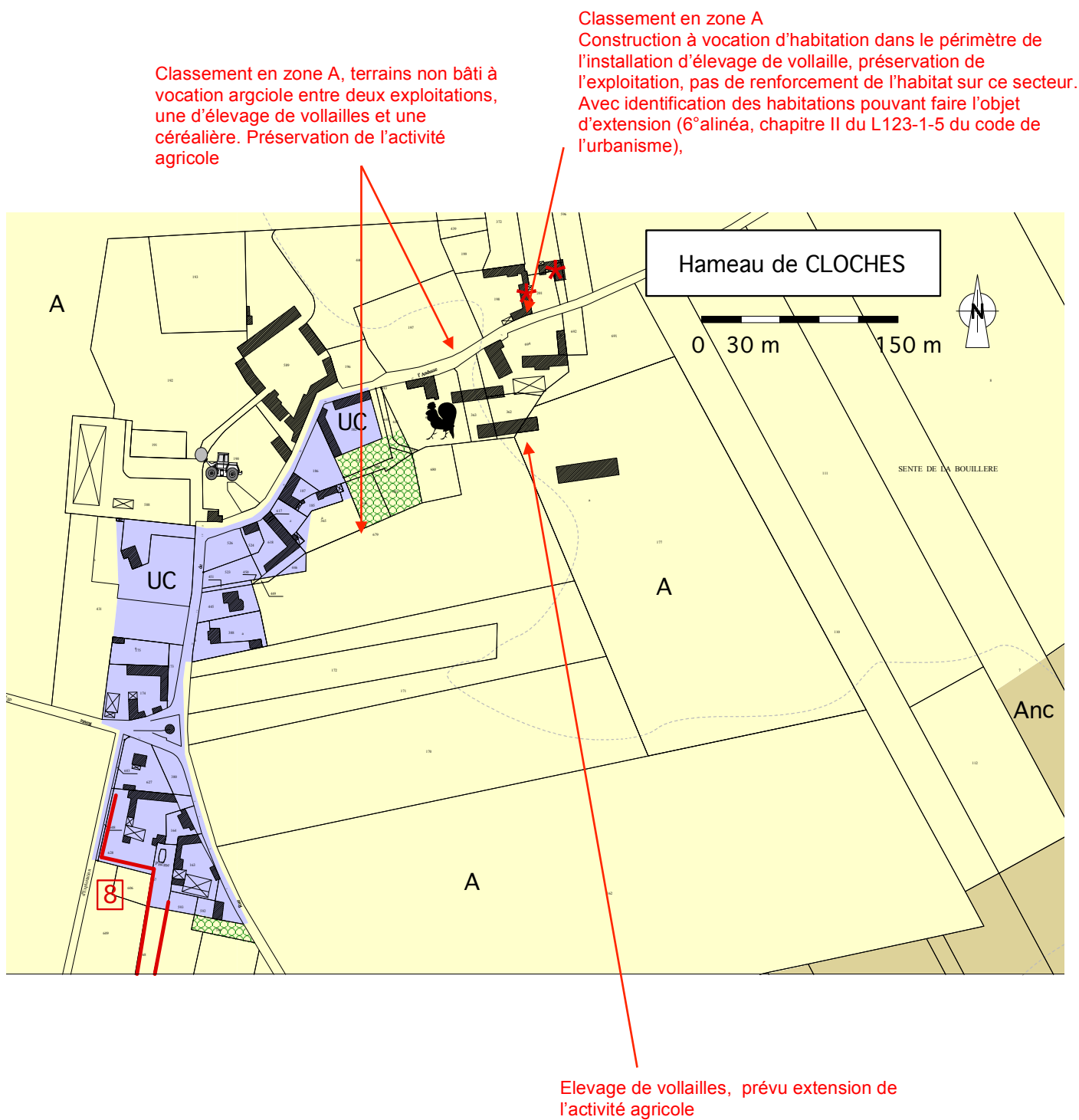
Classement en zone N préservation du massif boisé pour son rôle de régulation des eaux de ruissellement. Et de paysage. Prise en compte de la trame Verte et Bleu.

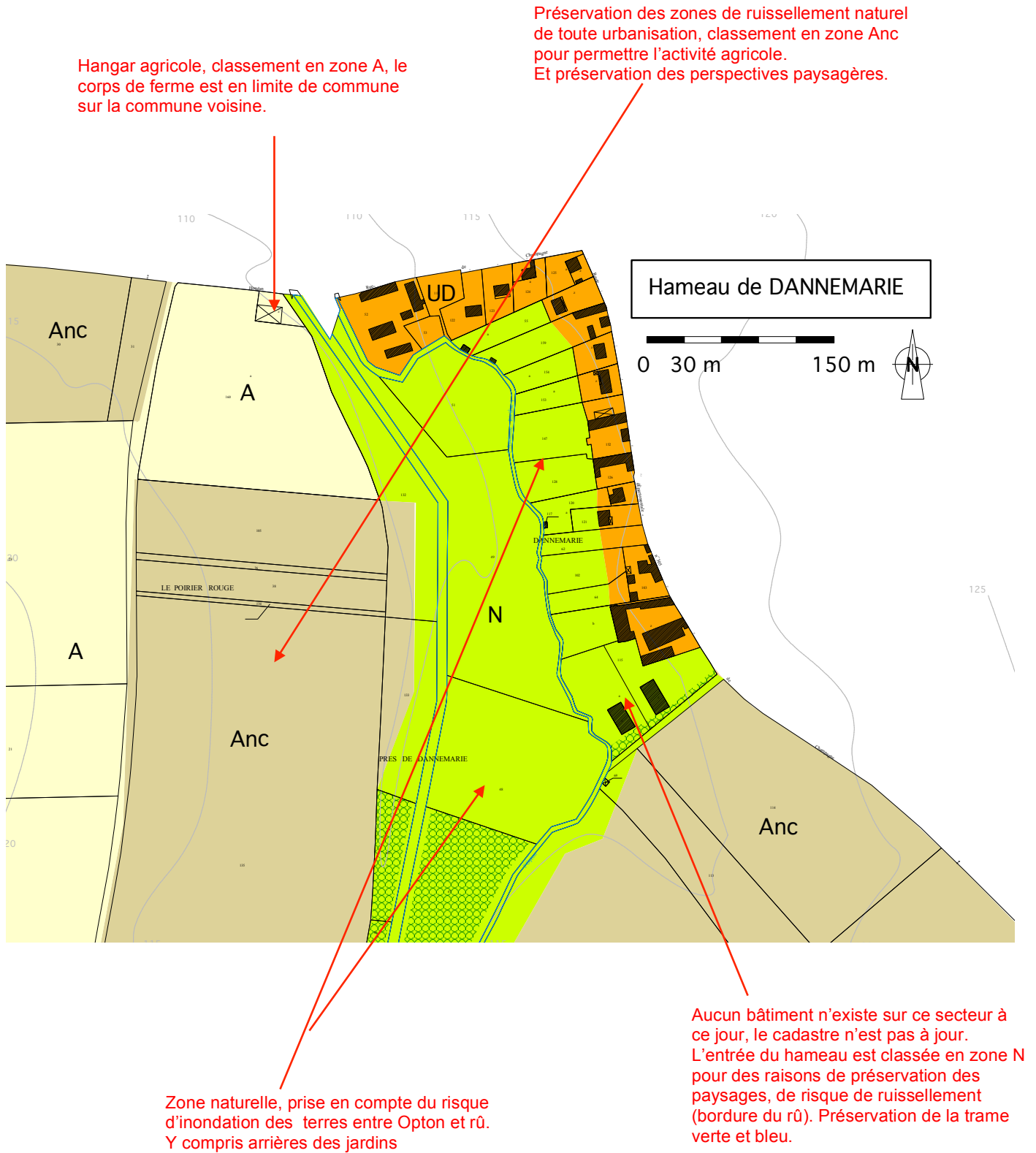


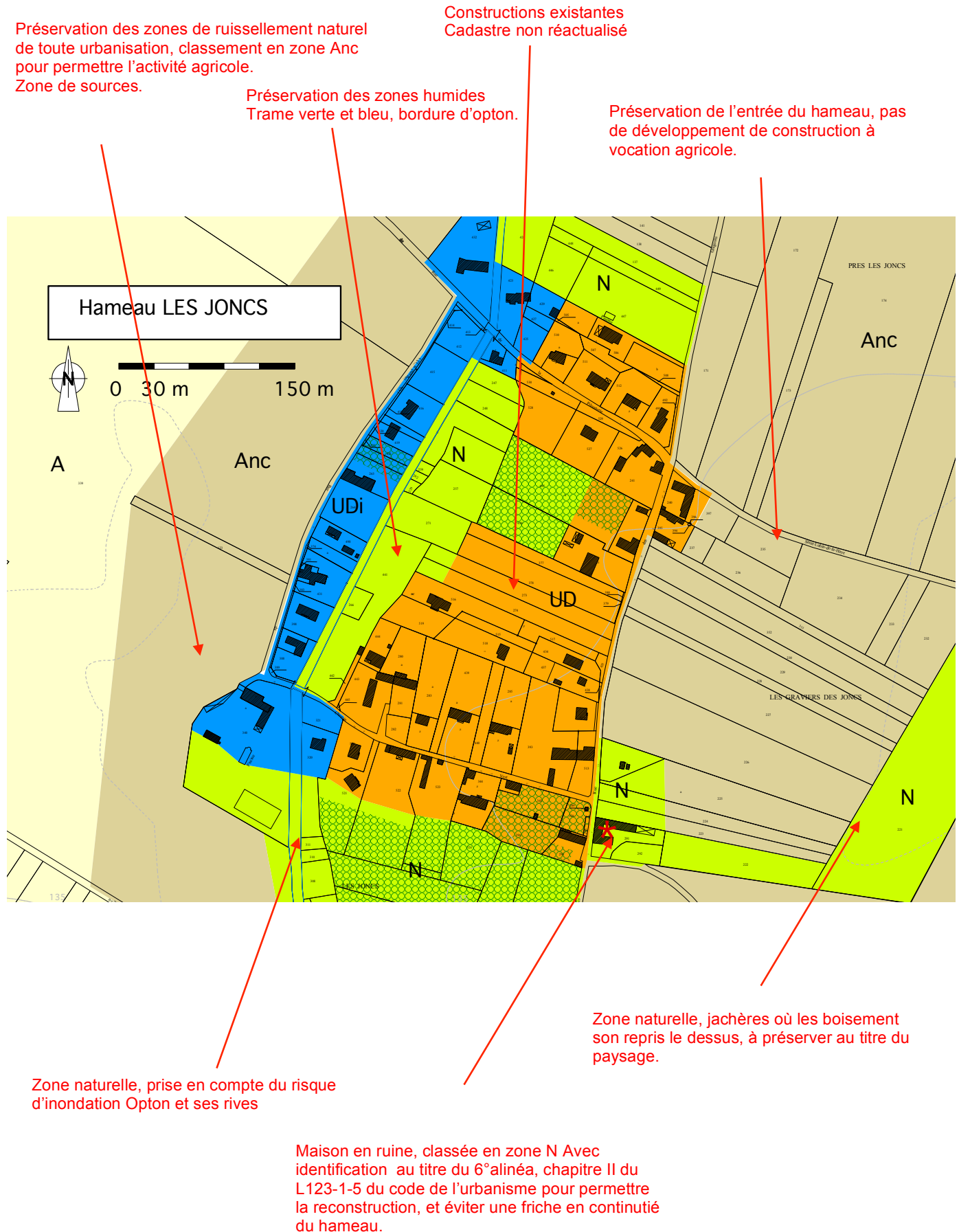








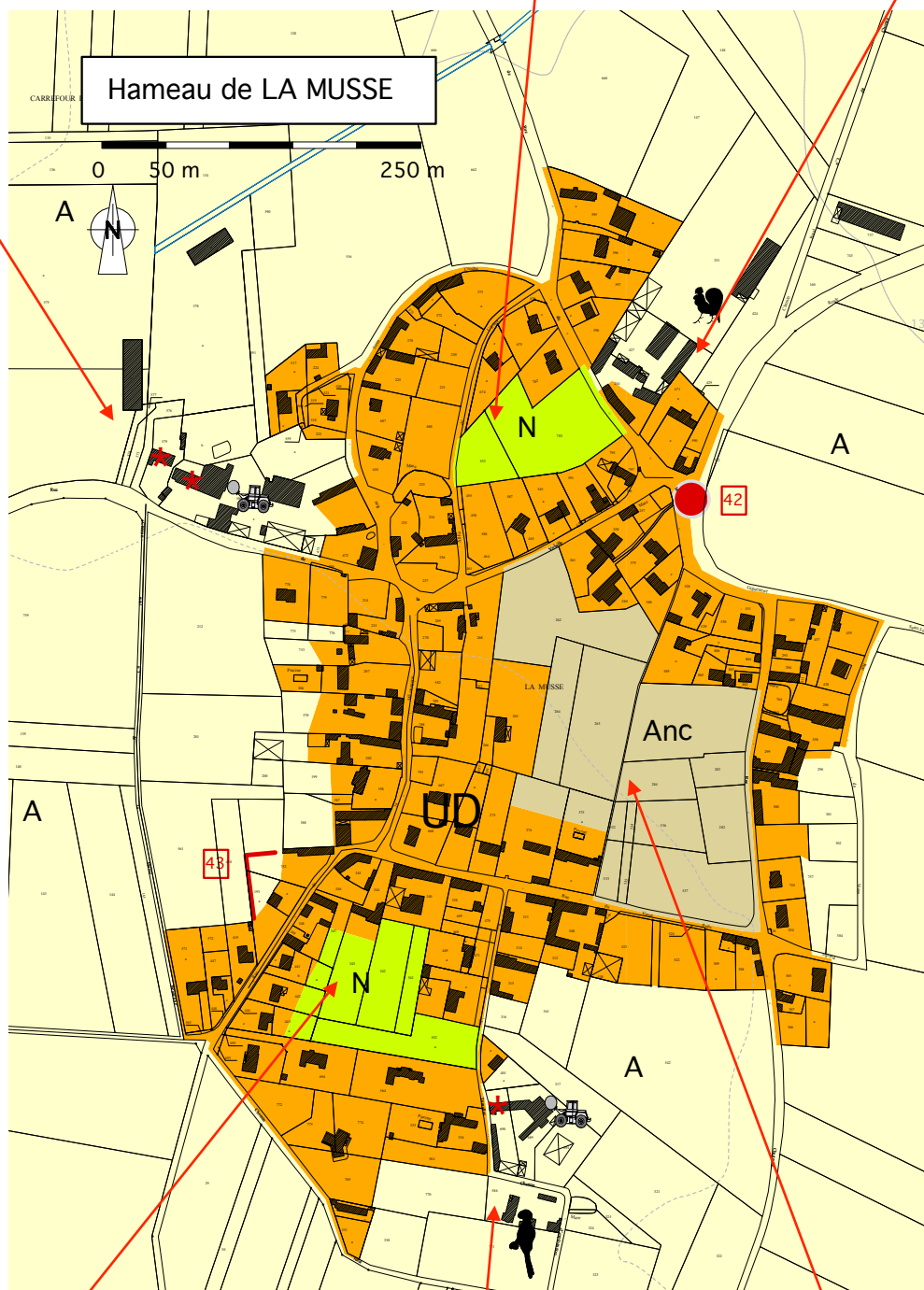




Classement en zone A, avec identification des habitations entre exploitation agricole et plaine agricole pouvant faire l'objet d'extension (6°alinéa, chapitre II du L123-1-5 du code de l'urbanisme), Préservation de la ressource agricole, pas de développement de l'urbanisation.

Terrains non bâti à proximité directe De l'élevage, classement en zone N Préservation de l'activité agricole

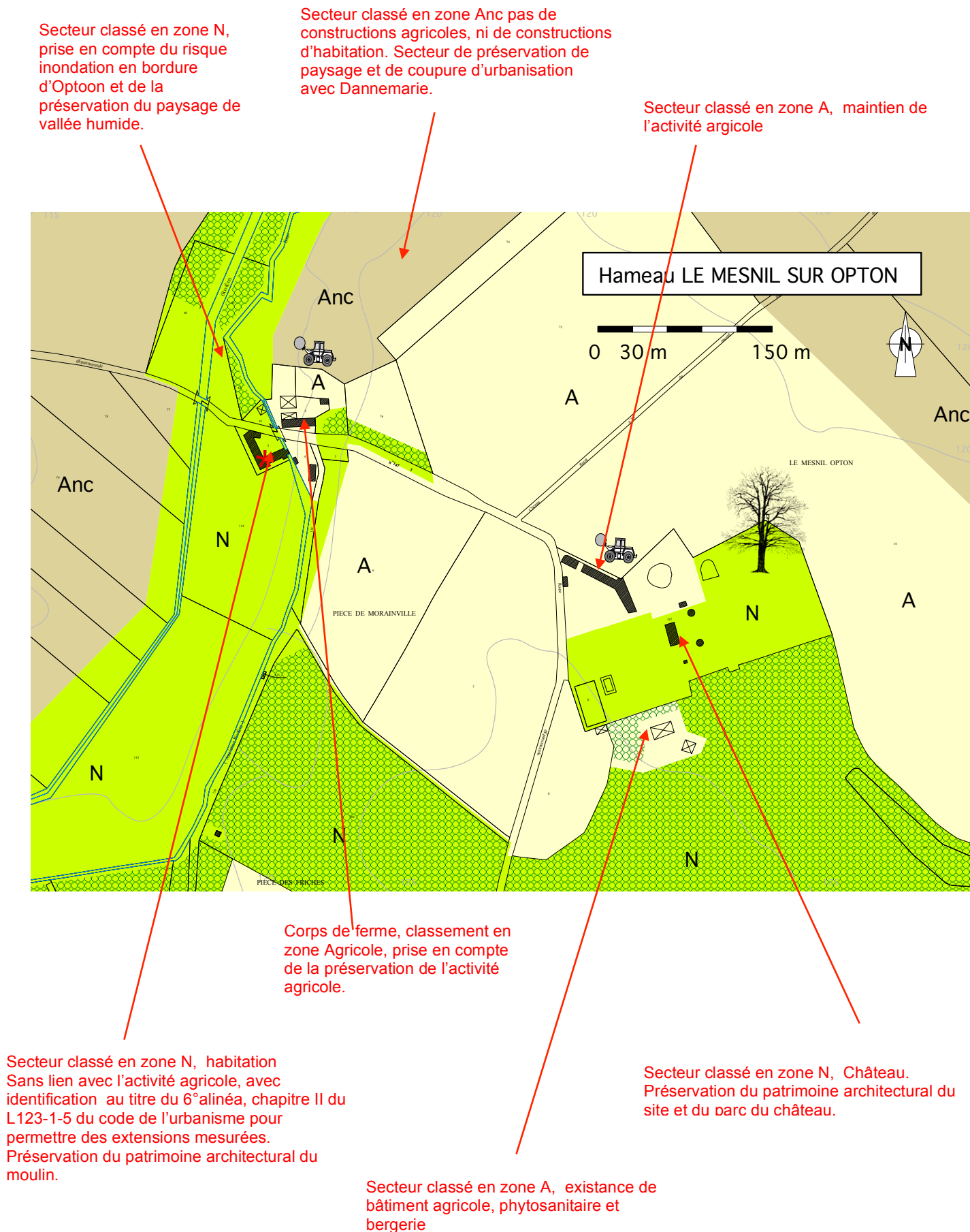
Elevage de volailles

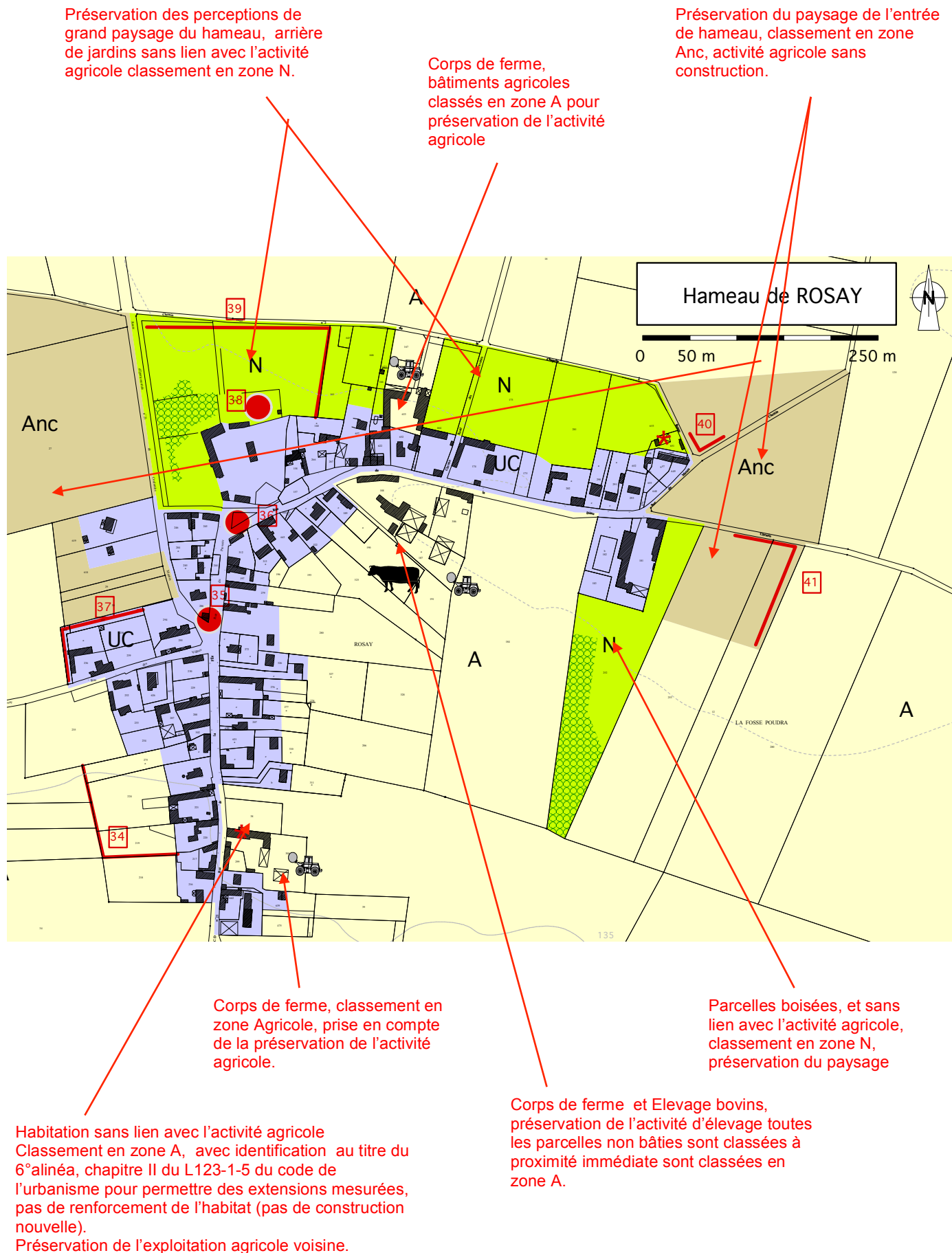


Arrière de jardin et parcelles enclavées maintenu en zone N pour éviter tout renforcement de l'urbanisation. Préservation du cadre de vie

Elevage de perroquet
Classement des terrains avoisinants
Non bâtis en zone Agricole,
Préservation de l'activité agricole

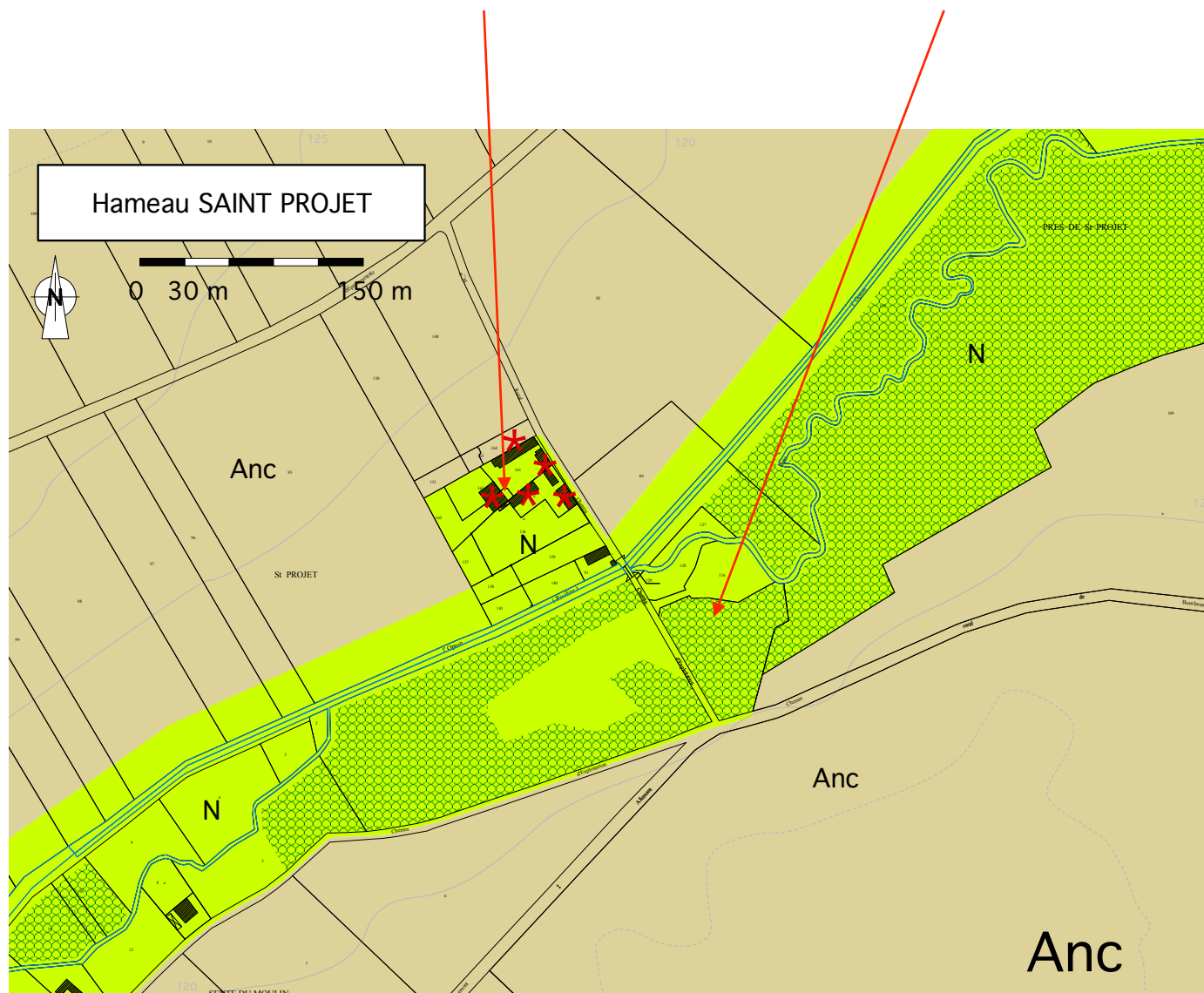
Secteur classé en zone Anc pas de constructions agricoles, ni de constructions d'habitation. Secteur de réserve pour l'avenir pour une vocation d'urbanisation à long terme.





Secteur classé en zone N, avec identification des habitations, au titre du 6^oalinéa, chapitre II du L123-1-5 du code de l'urbanisme pour permettre des extensions mesurées, pas de renforcement de l'habitat (pas de construction nouvelle).
Prise en compte du risque inondation.
Préservation du captage d'eau potable
Terrains humides, difficultés pour les assainissements autonomes.
Pas de renforcement de l'urbanisation sur ce secteur isolé.

Secteur classé en zone N, prise en compte du risque inondation en bordure d'Opton et de la préservation du paysage de vallée humide et captage d'eau potable.



4- TRAME VERTE ET BLEU

Le projet de PLU a identifié à partir du diagnostic, une diversité de paysages naturels et urbains, allant de la forêt : amorce de bois de Rambouillet, en passant par les plaines agricoles, l'urbanisation sous forme de hameaux, les prairies, arrières de jardins, prairie humides, et les berges de l'Opton

Le PADD a instauré une trame Verte et Bleu en adéquation avec le SRCE de la région CENTRE, elle est inscrite dans le PADD :

- la préservation de l'Opton, de ses berges, et des versants agricoles ou boisés en continuité avec un corridor hors zone urbanisée allant de 200m à 500m suivant les configurations du relief et des espaces naturels.
- La préservation de la totalité des rus et des fossés alimentant l'Opton, mais servant aussi de support au développement de la petite faune et de la petite flore. Ces rus restent essentiels et permettent des échanges entre petite faune et flore au travers de la plaine céréalière de la BEAUCE.
- La préservation des massifs boisés et bosquets dans leur totalité, de manière à ne pas créer de rupture dans ces massifs déjà peu répandus dans la BEAUCE.

En plus des éléments directement inscrits dans le PADD, d'autres éléments participent sur le territoire au maintien de la biodiversité :

- La préservation des arrières de jardins, des haies, et des zones de transitions, colonisée de ronciers, prunelières et autres espèces arbustives basses qui servent de refuge aux petits animaux et insectes, mais aussi de transition entre une zone agricole exempte de refuge et les jardins entretenus dans l'urbanisation.
- Les pâtures qui subissent des inondations passagères en hiver, laissant des secteurs humides, ont fait l'objet d'une préservation spécifique en zone Ai, qui permet le pâturage et l'activité agricole, sans y autoriser la réalisation de constructions. Cette tradition du pâturage dans ses prairies hors périodes humides, permet le renouvellement d'espèces qui mettent plus de temps à monter en graines que sur des coteaux calcaires où les terres se réchauffent plus rapidement.
- Dans un souci de préservation des paysages et plantations identitaires, une annexe dans le règlement a été mise en place, listant les végétaux qui sont autorisés en fonction des milieux dans lesquels ils doivent être plantés.
- La préservation des hameaux dans leur limite existante et surtout aucun développement d'urbanisation entre les hameaux, préservant ainsi de grandes zones ouvertes pour les échanges entre espèces et milieux.
- La préservation de l'ensemble des mares communales et l'interdiction de leur comblement

5- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Organisation spatiale projetée

La commune dans son projet n'a pas intégré de zone d'urbanisation future. Le développement de l'urbanisation est prévu uniquement dans le tissu urbain existant et dans le comblement des dents creuses.

Par conséquent, aucune orientation d'aménagement et de programmation n'est prévue.

6- IMPACT ET INCIDENCES SUR LE SITE

L'urbanisation comprend :

- La prise en compte des risques naturels (Opton, ruissellement, talwegs)
- Une réduction des zones urbanisables.
- La prise en compte des nuisances pour l'habitat, lié à l'activité économique, le transport, le bruit.
- La préservation des zones boisées amorce du massif forestier de la Forêt de Rambouillet et de leurs rôles de régulation des eaux pluviales, des échanges faunistiques et floristiques
- La préservation de la ressource agricole et de toutes les activités agricoles.
- La préservation de la ressource en eau potable.
- La préservation du patrimoine architectural traditionnel (le château, moulin, lavoir...)
- La préservation du cadre de vie et de l'identité communale double de Boutigny et de Prouais.

Le choix s'est donc porté par conséquent sur une urbanisation :

- Maintenue dans les limites existantes des zones déjà urbanisées avec un objectif de modération de la croissance de la population et d'une modération de la consommation d'espaces naturels.
- Une densification uniquement dans le cadre du tissu urbain existant
- Aucune extension d'urbanisation linéaire ni sous forme de zone d'urbanisation future.

C'est pourquoi le projet de PLU et son développement n'aura aucune incidence sur le site.

7- IMPACT ET INCIDENCES SUR LE PAYSAGE PROCHE ET LOINTAIN

De toutes les perceptions lointaines, sur les paysages lointains et proches, le projet de PLU n'aura aucun impact négatif du fait d'un développement dans les limites déjà urbanisées. De plus une amélioration importante est apportée en matière de paysage, la création de zone Anc, N, en entrée de hameaux dans un souci de préserver les grandes lignes de paysages, les frondaisons de hameaux de plateaux et de prendre en compte le Schéma Départemental des espaces naturels (CG78).

8- IMPACT ET INCIDENCES SUR LE DOMAINE AGRICOLE

L'impact sur l'activité agricole est léger car comme précisé précédemment l'urbanisation est maintenue dans ses limites existantes. L'impact sur le domaine agricole est lié au fait que la totalité des terres non urbanisées était classée en zone NC, et qu'aucun massif boisé, ni vallée humide n'était classé en zone ND.

Les grandes plaines ouvertes du plateau agricole de la Beauce restent ouvertes et la totalité de prairies en périphérie des urbanisations et directement en liaison avec les exploitations d'élevage sont protégées.

La totalité des exploitations agricoles ayant des animaux ou n'ayant pas d'animaux ont fait l'objet d'un classement en zone A ainsi que l'ensemble des terrains qui n'étaient pas urbanisés et directement en relation avec l'activité agricole.

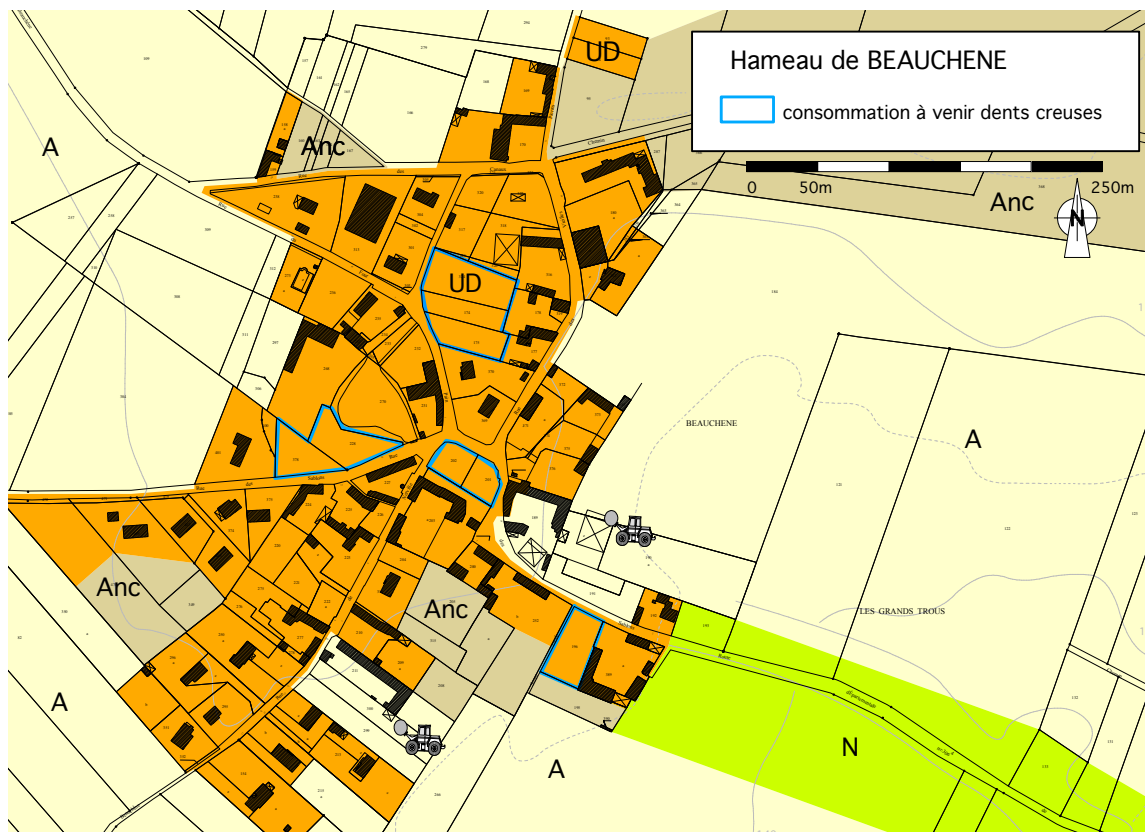
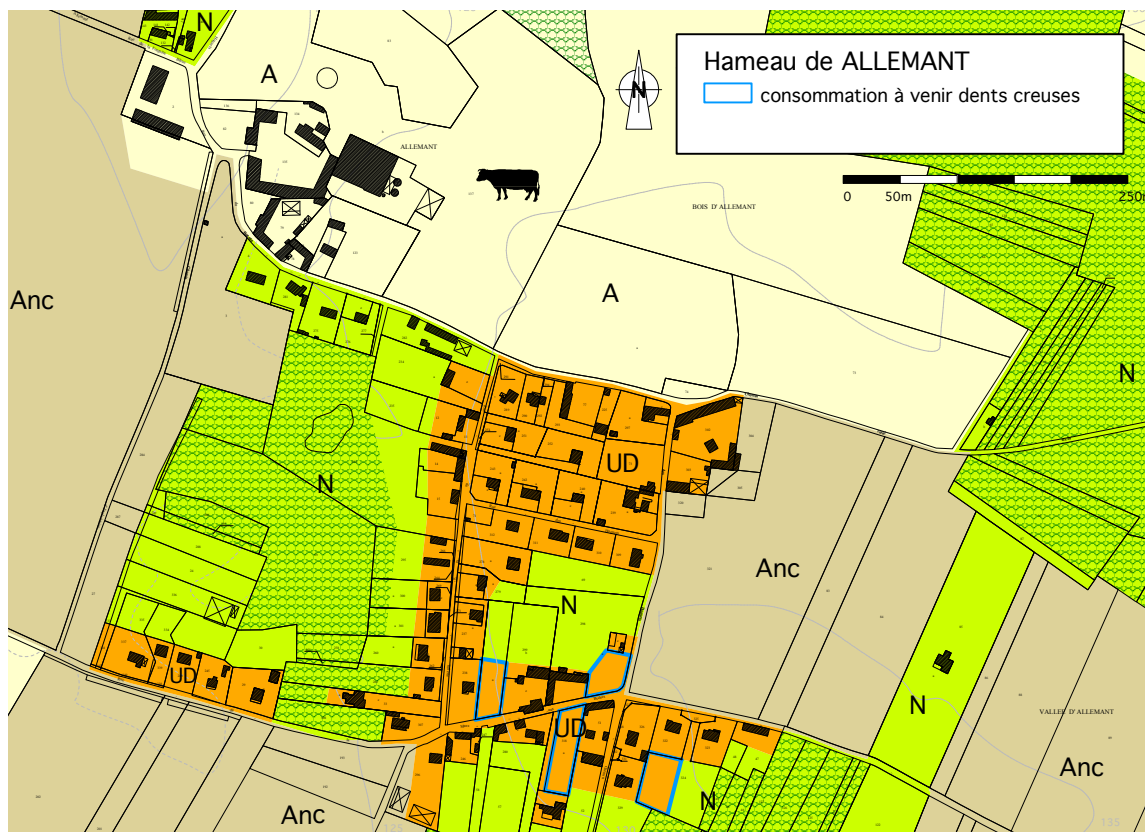
Les autres terrains non urbanisés et qui n'étaient pas liés à l'activité agricole ont fait l'objet d'un classement en zone N, Anc afin de ne pas permettre le renforcement de l'urbanisation à proximité des corps de ferme existants.

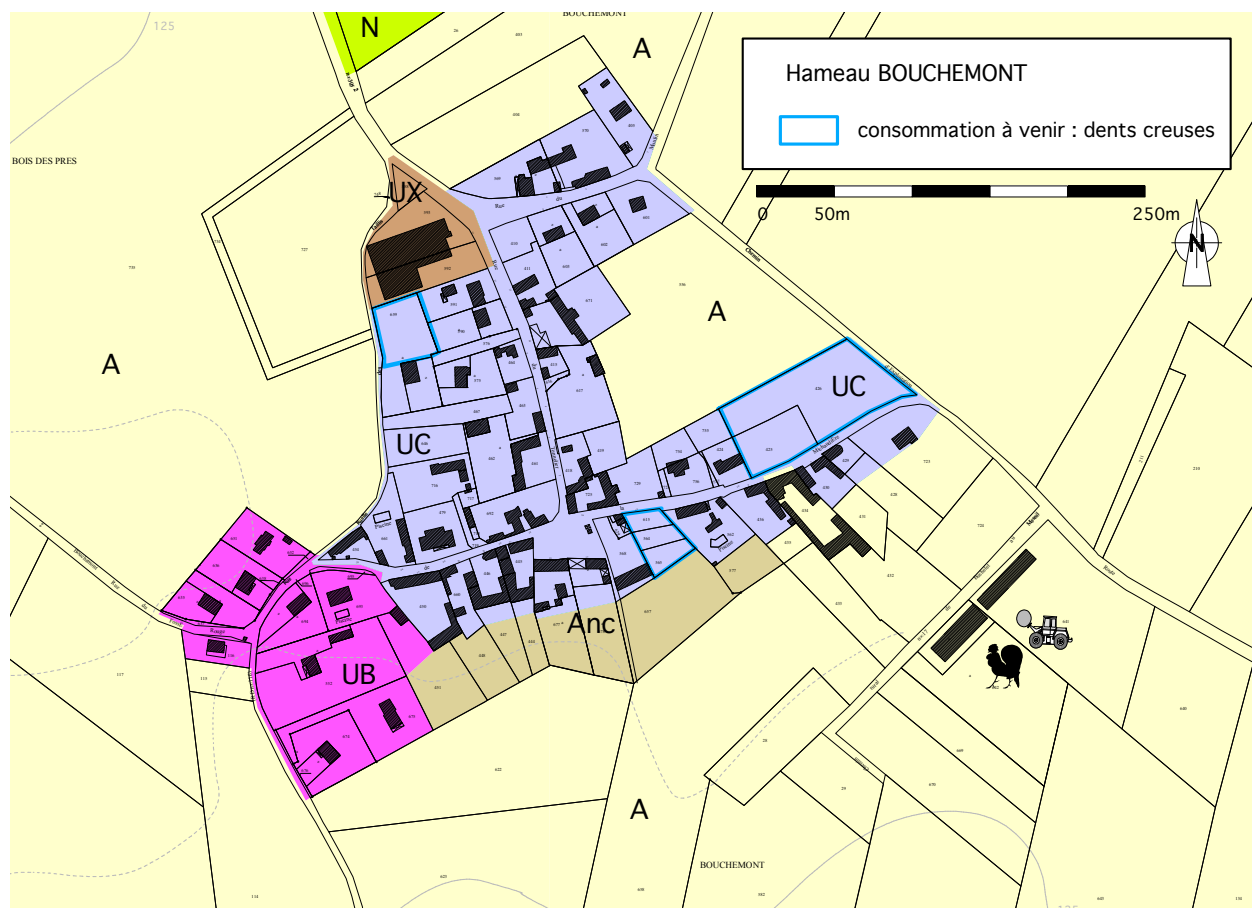
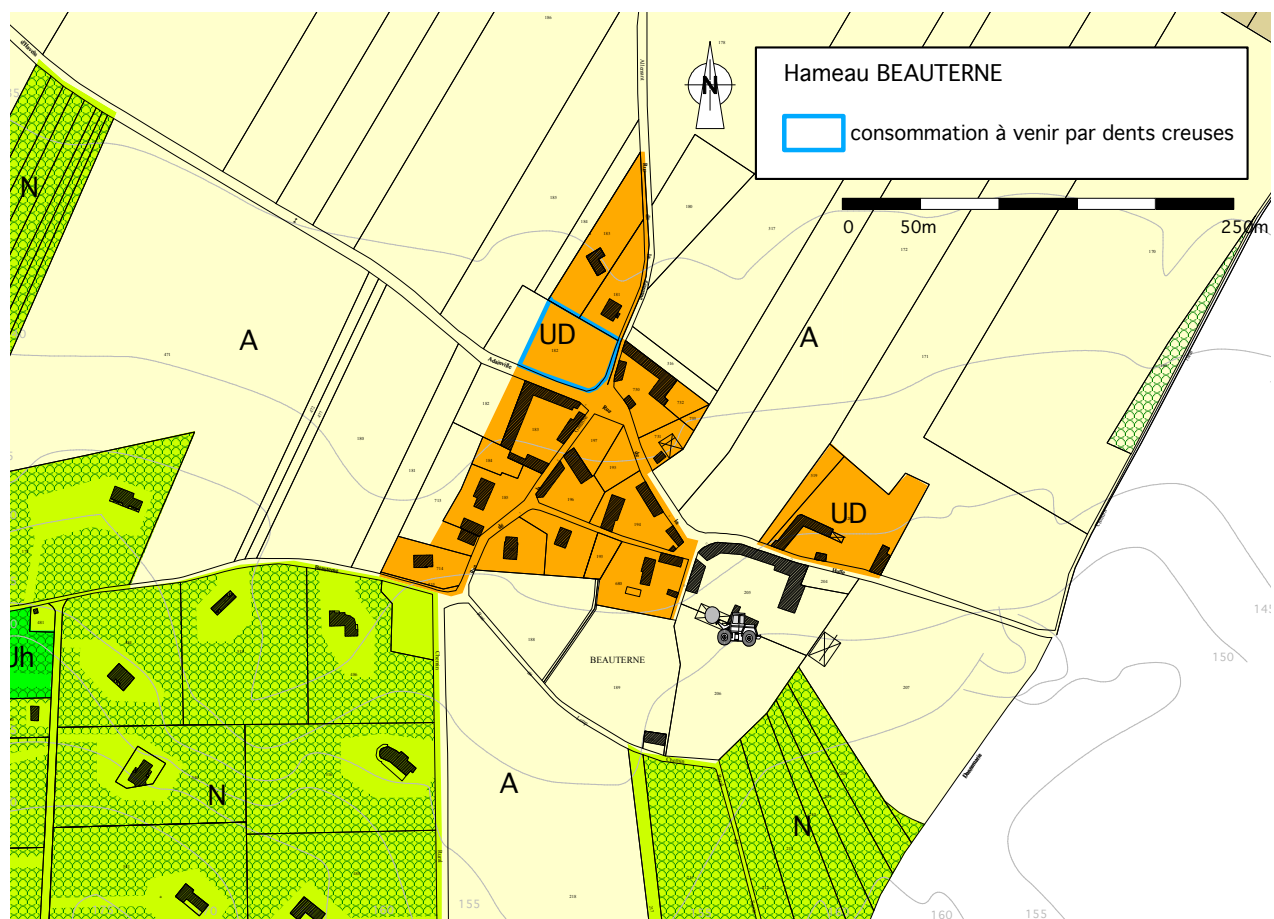
Les terrains agricoles soumis à un risque naturel de ruissellement des eaux pluviales (talwegs) ont été classés en secteur Anc (inconstructible), ce qui permet la poursuite de l'activité agricole sans autoriser la construction de bâtiment agricole.

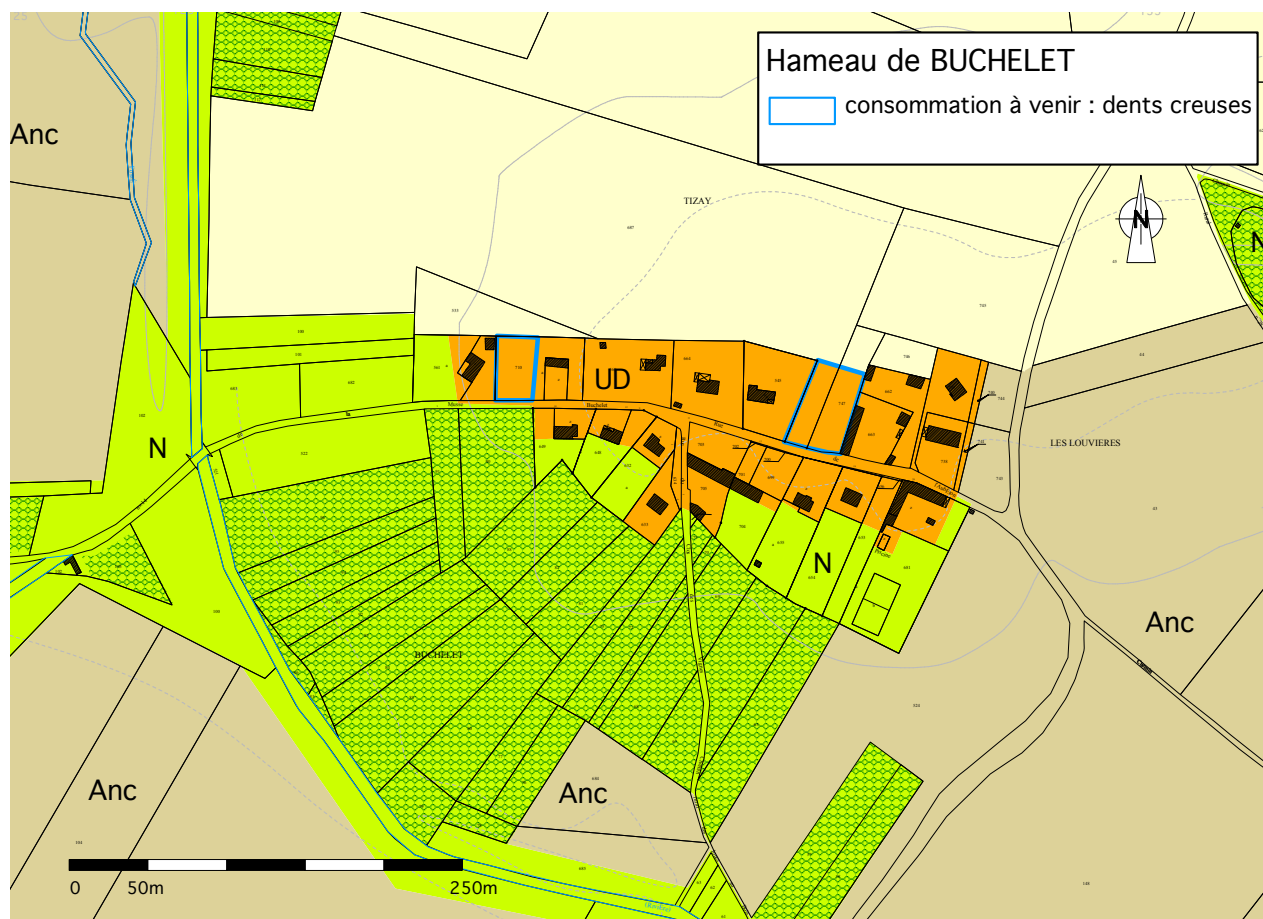
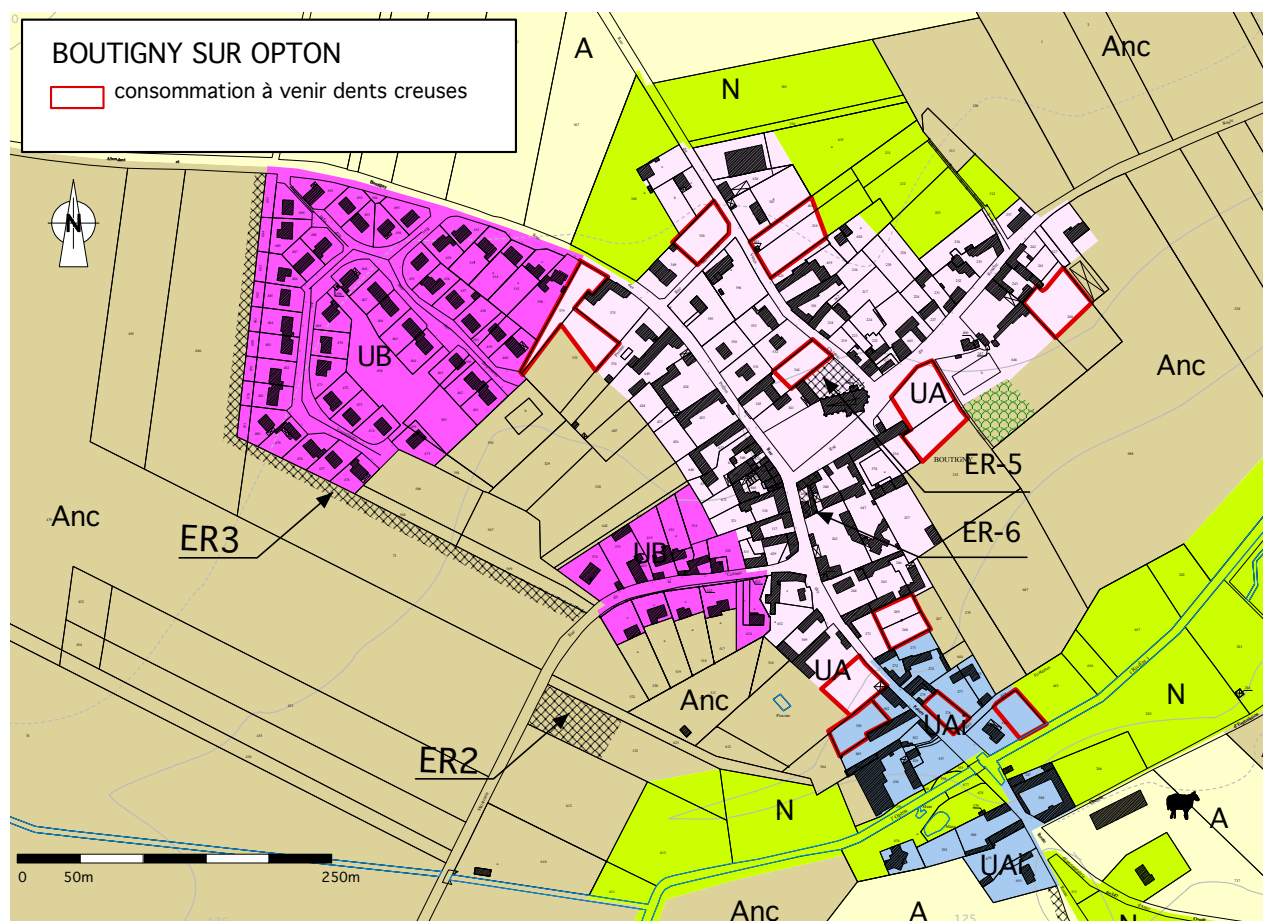
Les terrains agricoles touchés par une préservation des grands paysages ont été classés en secteur Anc (inconstructible), ce qui permet la poursuite de l'activité agricole sans autoriser la construction de bâtiment agricole.

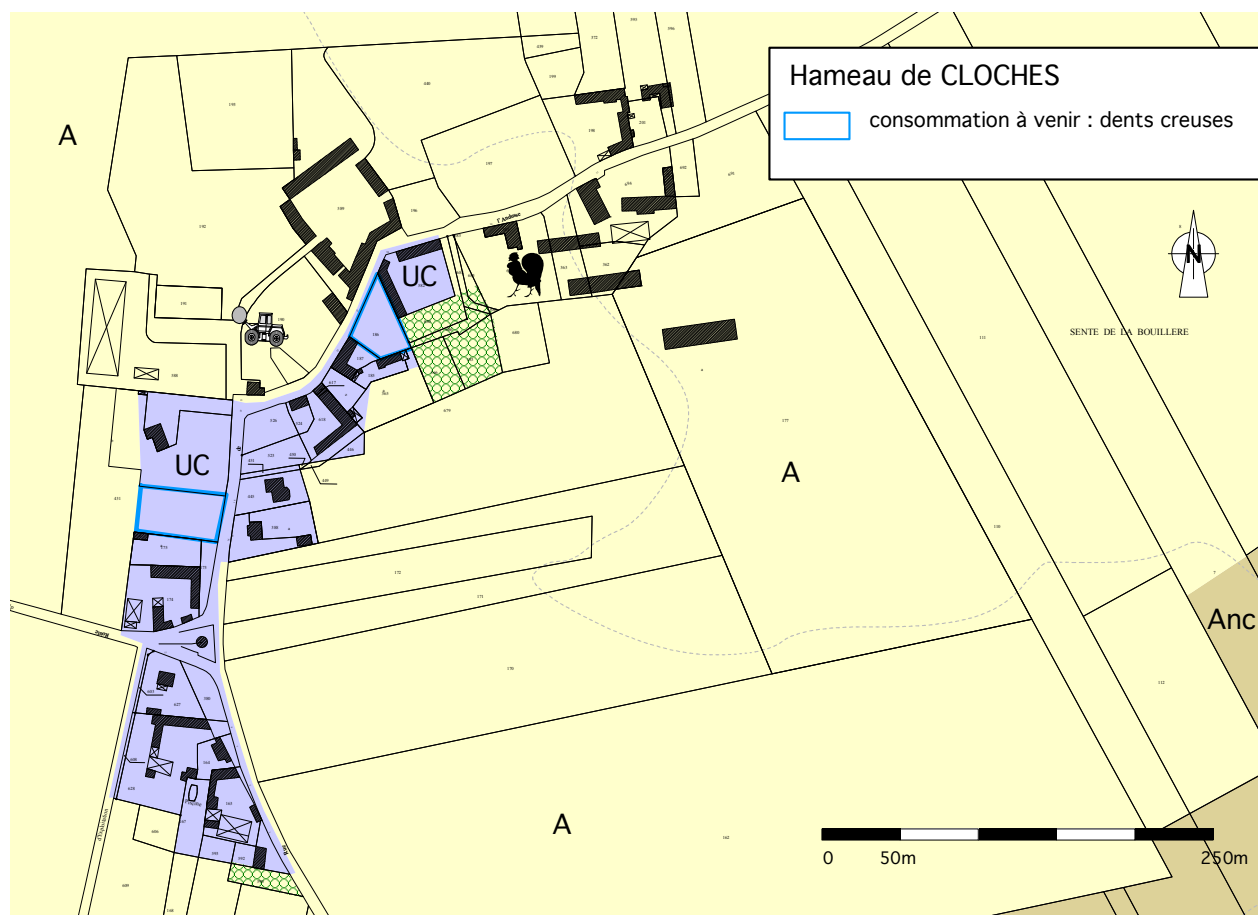
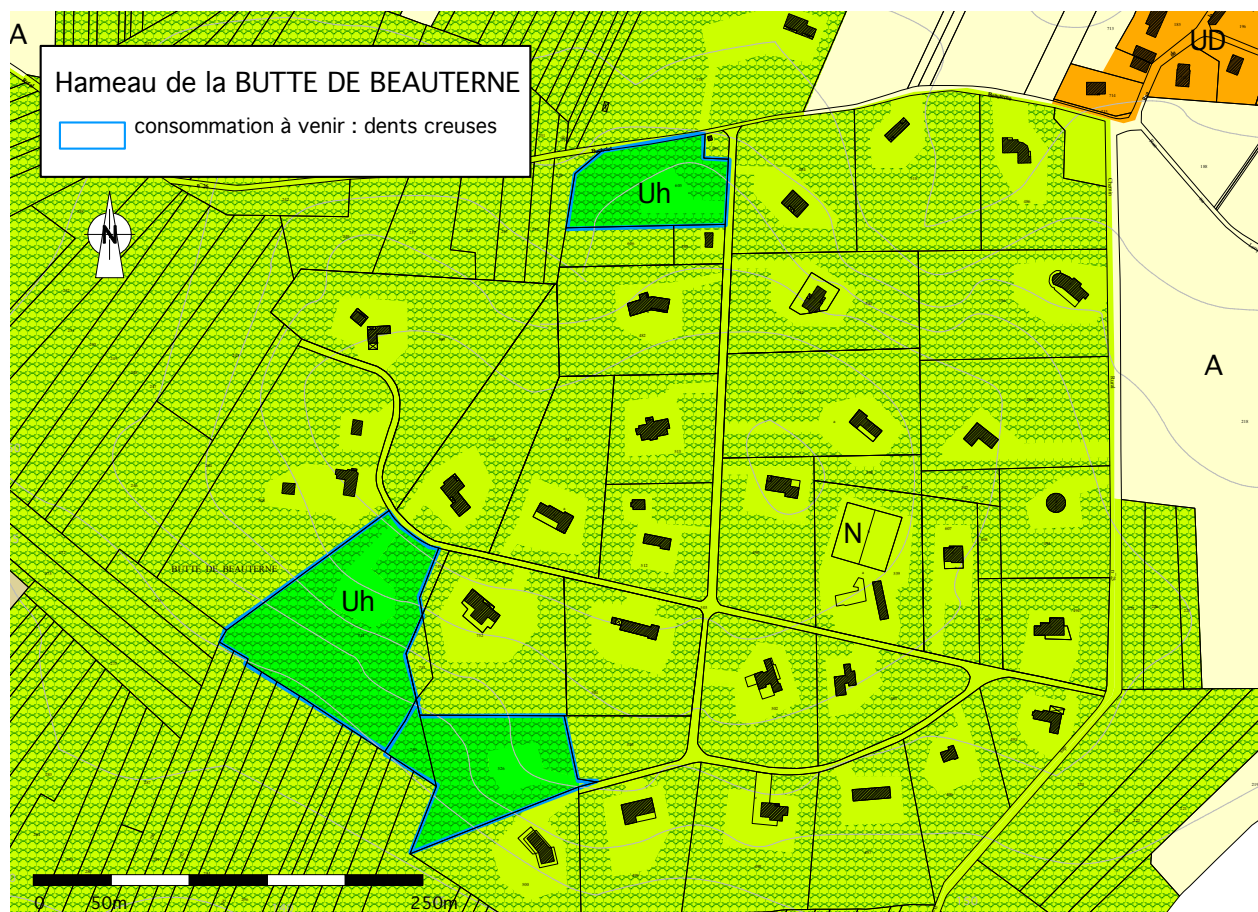
9- IMPACT SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS

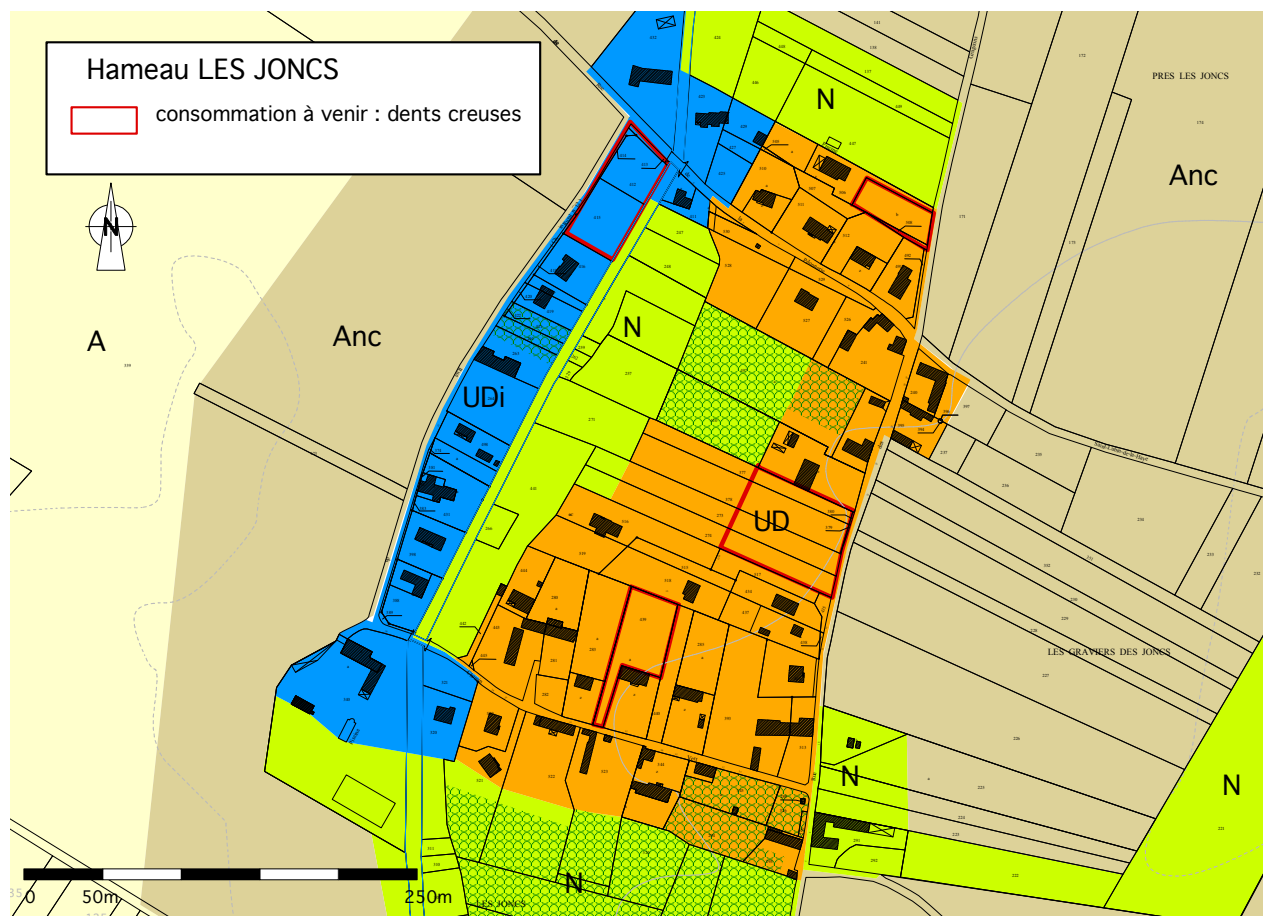
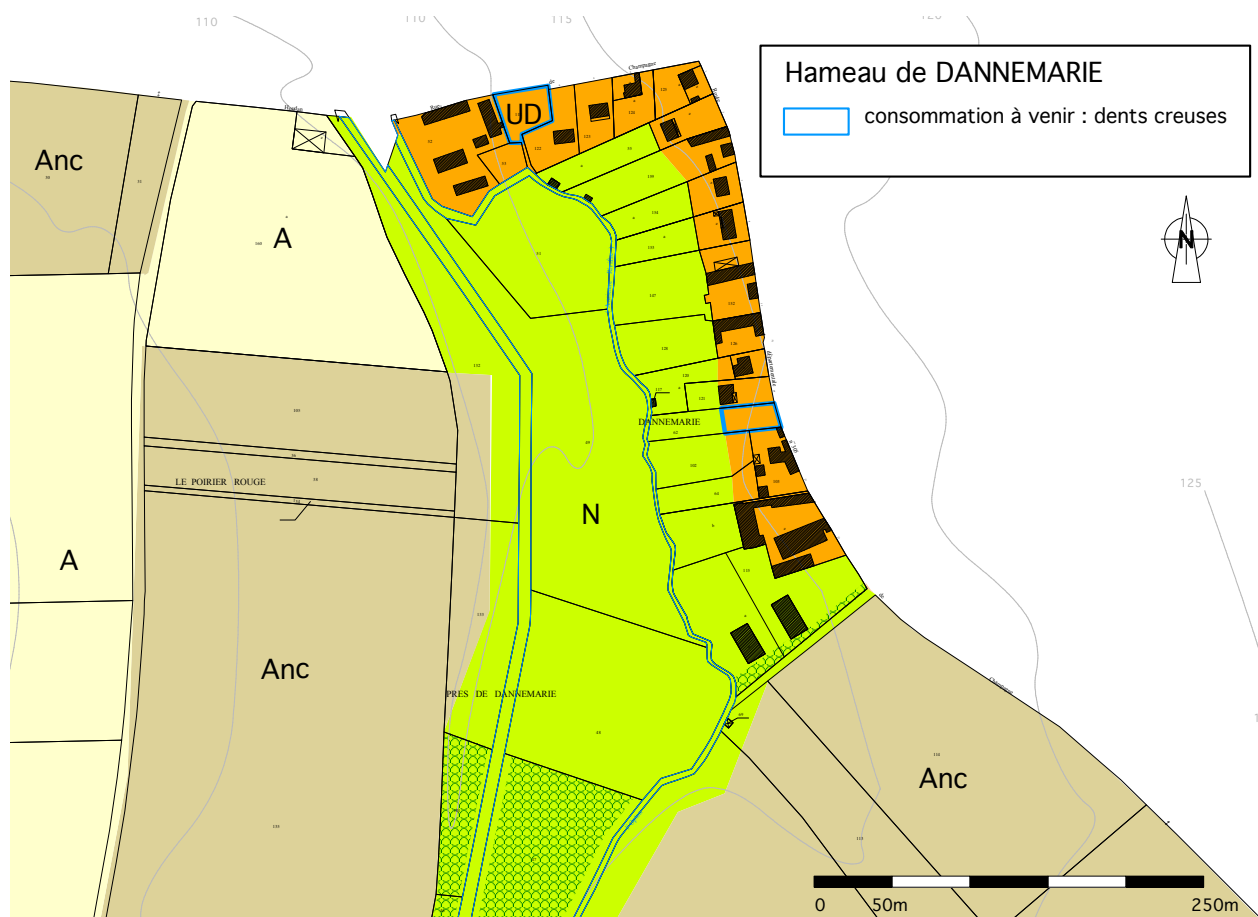
CARTE DU DEVELOPPEMENT PREVISIONNEL (dents creuses) POUR LES 10 PROCHAINES ANNEES PAR HAMEAU

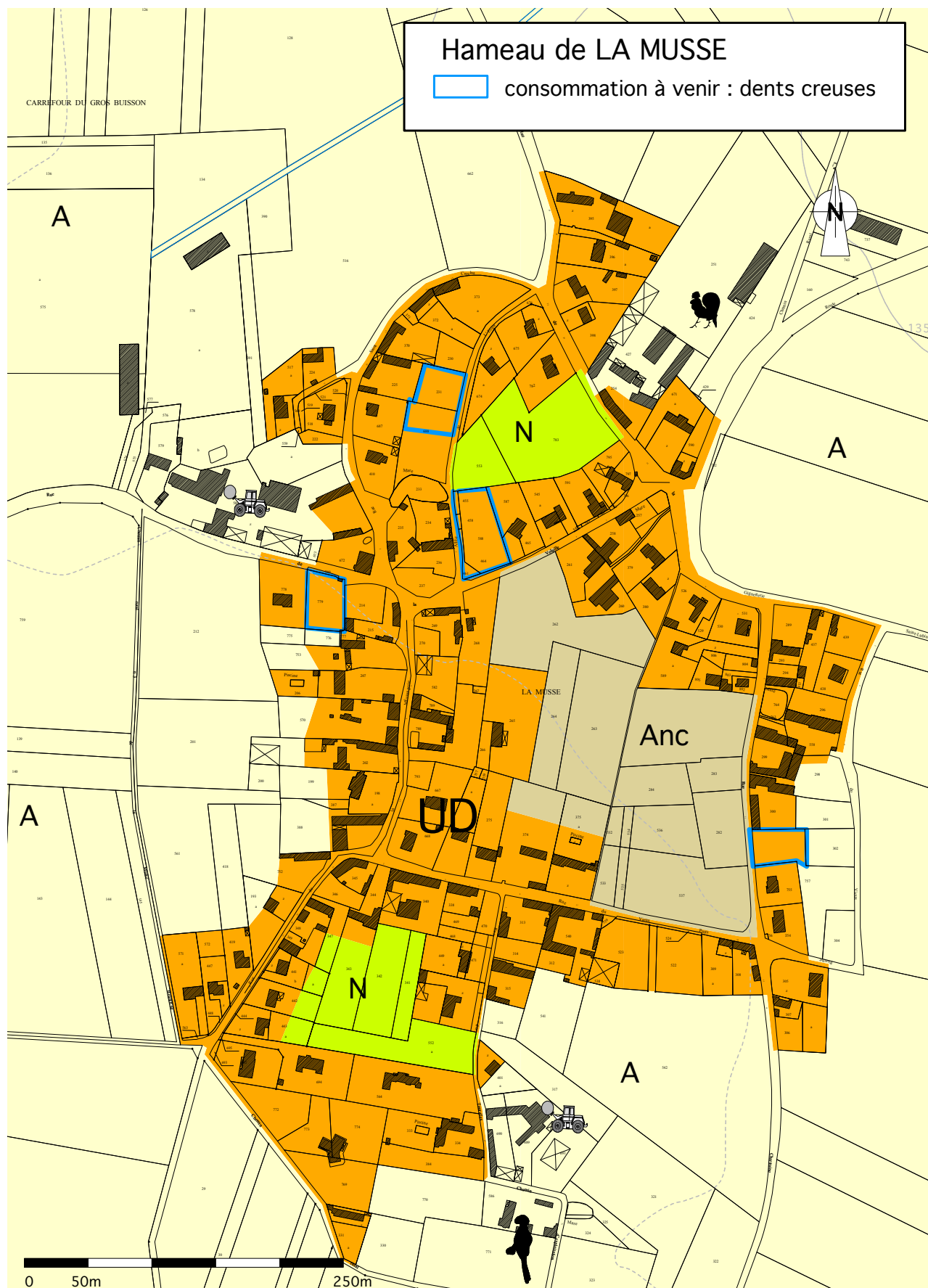


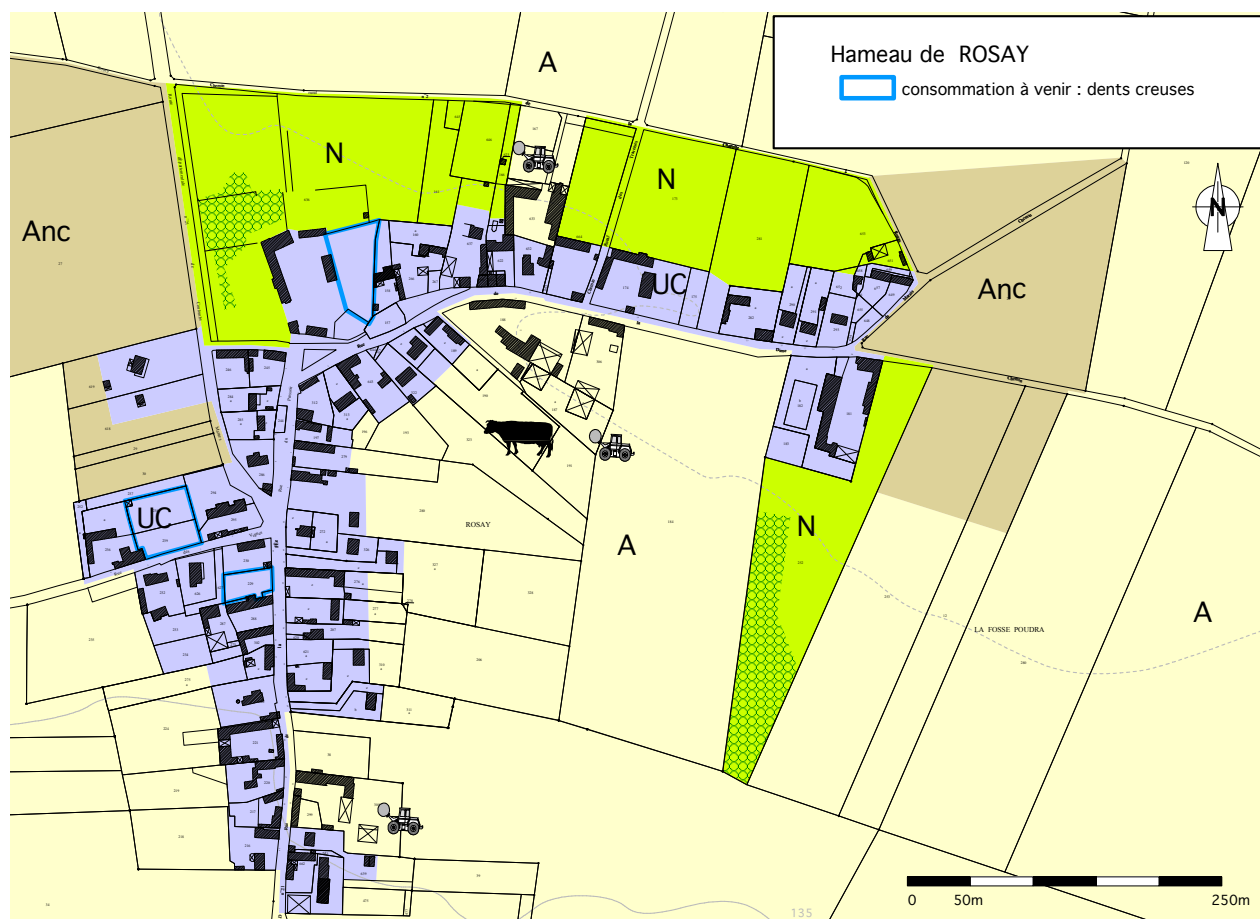
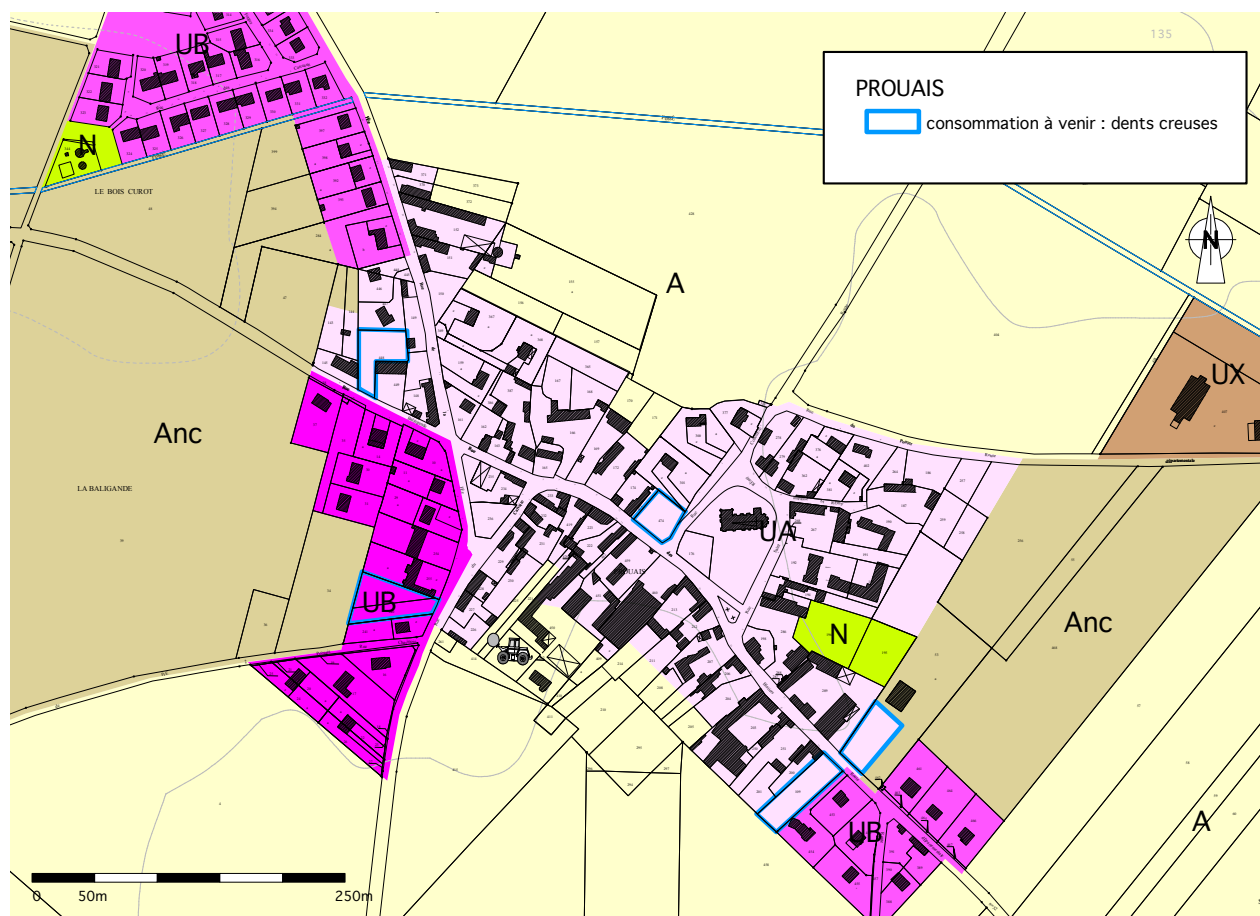












La consommation d'espace sur les sept dernières années dans le tissu urbain existant de 3 Ha 18 pour 13 lots en constructions neuves soit 4,08 logements à l'hectare.

Les dents creuses et divisions de terrains sont comptabilisées de la manière suivante :

- Dents creuses et divisions de terrains potentielles (hors rétention foncière) **soumises à condition d'une qualité d'eau potable redevenue à la normale**, soit 23 dents creuses potentielles, détaillées ci-dessous :
 - Allemant : 4 dents creuses
 - Beauterne : 1 dents creuses
 - Bouchemont : 3 dents creuses
 - Buchelet : 2 dents creuses
 - Butte de Beauterne : 3 dents creuses
 - Les joncs : 6 dents creuses
 - La musse : 4 dents creuses
- Dents creuses et divisions de terrains potentielles (hors rétention foncière, soit 28 dents creuses potentielles, détaillées ci-dessous :
 - Prouais : 5 dents creuses
 - Rosay : 3 dents creuses
 - Cloches : 2 dents creuses
 - Dannemarie : 2 dents creuses
 - Boutigny : 11 dents creuses
 - Beauchêne : 5 dents creuses

Le projet de PLU prend en compte les données du Grenelle 2 et la volonté de modération de la consommation d'espaces naturels.

	<u>SURFACES NATURELLES</u>		<u>SURFACES URBAINES</u>		<u>TOTAL</u>
	<u>Naturelle</u>	<u>Agricole</u>	<u>« Urbaine »</u>	<u>« À urbaniser »</u>	
POS	0 Ha	3021,34 Ha	197,76 Ha	30,9 Ha	3 250 Ha
PROJET DE PLU	307,55 Ha	2 823,86 Ha	118,59 Ha	0 Ha	3 250 Ha
Solde des surfaces Entre POS et PLU	+ 307,55 Ha	- 197,64 Ha	-79,17 Ha	- 30,9 Ha	

Le projet de PLU n'aura pas d'impact sur la consommation de l'espace naturel, au contraire, les surfaces très importantes existantes au POS et qui n'ont pas été urbanisées, ont été en totalité restituées aux surfaces naturelles ou agricoles.

Le projet de PLU et la volonté de respecter le Grenelle 2 :

- Modération de la consommation des espaces
- Création de la trame verte,

A permis de réduire de manière significative les zones urbaines, quasiment de moitié par rapport au POS.

Le projet de PLU aura un impact très léger sur les zones Agricoles, comme vu au chapitre précédent, principalement lié à l'absence de zone ND dans le POS (incohérence du document POS, car les massifs boisés, les zones humides non cultivées, non pâturées étaient en totalité classées en zone NC).

Le projet de PLU intègre un élément majeur par rapport au POS, la création de surface Naturelle N et participe à la préservation des écosystèmes et de la trame BLEU et VERTE:

- Couvrant les massifs boisés d'importance, identifiés comme l'amorce de la forêt de Rambouillet, mais aussi les bosquets subsistant dans la plaine beauceronne et permettant des haltes et des aires de refuges à tous types de faunes et de flores.
- Protégeant les zones humides de l'Opton et les végétations spécifiques des bords de rivières.
- Maintenant des couloirs d'échange entre les trois grands types de paysage et végétations existants sur le territoire communal, boisement, vallée humide (Opton), plaine de grande culture et d'élevage.

La recherche des dents creuses a permis de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, tout en travaillant à la préservation de la ressource en eau potable. Ne pourront être urbanisées que les dents creuses dans les hameaux où la qualité de l'eau respecte la réglementation en vigueur, soit 28 dents creuses (sans tenir compte de la rétention foncière).

10- MESURES D'INTEGRATION PAYSAGERES PREVUES,

Le souci de préservation du paysage et d'intégration des constructions nouvelles se traduit par la Création des zones : UA, UA_i, UB, UC, UD, UD_i, Uh, UX, A, Ah, Anc, N, sur le plan de zonage et s'accompagne d'une traduction dans le règlement :

ZONE	ARTICLE	OBJECTIFS ET VOLONTES
UA-	ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS <i>Constructions autorisées sous conditions:</i> 2.1. - <i>Toutes les constructions nouvelles ou extensions de constructions dans le secteur soumis aux risques d'inondations des prescriptions visant à mettre ces constructions hors d'atteintes des crues pourront leur être imposées pour limiter leur exposition aux risques.</i> 2.2 - <i>Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions recevant du public ou nécessaires à l'implantation des différents réseaux (les transformateurs seront implantés à plus de quinze mètres des habitations existantes), qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 13 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article UA11.1 au 1er alinéa.</i> 2.3- <i>Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être implantées à 15 m des transformateurs existants.</i> 2.4 - <i>La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée dans un délai de 10 ans entre le sinistre et la date de permis de construire.</i> 2.5 - <i>Les bâtiments à usage agricole dans la mesure où ils viennent en extension d'une exploitation agricole existante ou d'un bâtiment agricole existant.</i> 2.6 - <i>Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extension.</i>	Prise en compte du risque naturel débordement de l'Opton. Prise en compte des nuisances liés aux ondes radio-électromagnétiques générés par les transformateurs. Prise en compte de l'activité agricole et de sa mitoyenneté des zones urbaines.. Prise en compte du risque cavités souterraines.
	ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE 3.1 - Accès : <i>Tout terrain enclavé est inconstructible.</i> 3.2 - Voirie : <i>Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.</i> <i>La largeur d'assiette des nouvelles voies de desserte ou d'accès ne pourra être inférieure à 8 mètres dès lors qu'elle dessert deux lots.</i>	Conserver le caractère bâti traditionnel, identité communale Ne pas permettre le développement de la desserte en drapeaux qui n'est pas identitaire de la commune. Assurer la création de voie de dimensions suffisantes pour répondre aux exigences de sécurité du service incendie. Ne pas permettre le développement de la desserte en drapeaux qui n'est pas identitaire de la commune.

UA-	ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES <i>Les constructions d'habitations individuelles nouvelles doivent être édifiées à l'alignement sur la totalité de la façade sur rue ou avec pour un minimum de deux tiers de la longueur de façade sur la rue, le tiers restant pouvant être implanté avec un recul maximum de 5 mètres.</i> <i>Les constructions nouvelles à usage d'activités seront implantées en recul de 6 mètres.</i> 	Conserver l'identité communale du bâti ancien. Permettre les extensions des constructions existantes et l'amélioration du cadre de vie des habitants. (garage en recul ce qui permet de se mettre en sécurité devant son entrée le temps d'ouvrir sa porte de garage)
	ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES <i>Les constructions nouvelles sont implantées au minimum sur une des limites séparatives et au maximum sur trois des limites séparatives de la parcelle.</i> <i>Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la hauteur de la construction divisée par deux ($d=h/2$) sans être inférieure à 3 mètres.</i>	Conserver le caractère du bâti ancien avec des implantations sur une ou plusieurs limites séparatives. Le recul de trois mètres permet le stationnement d'un véhicule sur la parcelle et le passage d'engins pour l'entretien des jardins, stockage des poubelles etc...
	ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL <i>L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation ou des extensions ne peut excéder 30% de la surface du terrain objet de la demande .</i> <i>Pour les autres activités, cette emprise est portée à 50% de la surface du terrain objet de la demande.</i>	Renforcer la densité sur le centre bourg où existe un assainissement collectif, tout en conservant des terrains suffisamment grand pour permettre le stationnement dans les cours intérieures et non le long des routes départementales, passantes et dangereuses. La densification en zone ancienne se fait par division des habitations en appartement. Permettre de densifier les activités existantes en modérant la consommation d'espace.
	ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS <i>La hauteur des constructions nouvelles hors tout ne peut excéder 9 mètres par rapport au terrain naturel.</i> <i>La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée.</i>	Conserver le caractère du bâti ancien avec une hauteur de constructions plus importantes que celle du bâti récent. Préserver les lignes de paysage de référents.

UA-	ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES 11.1.1 - Les revêtements de (leurs) façades doivent être réalisés à partir d'appareillages de briques rouges, de pierres, de bauge, de bois ou, dans le cas d'utilisation d'autres matériaux, faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage et les constructions environnantes. Sont interdites les constructions et les architectures pastiches, non régionales, non vernaculaires (chalet savoyard, maison Bretonne, mas de Provence...). 11.1.2 - Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction sont interdits. Le niveau du sol du RDC doit être au maximum à 50 cm du terrain naturel. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires. <i>Pour le secteur UAi : le plancher bas du sol pourra être à une hauteur supérieure à 50cm du terrain naturel et sera à 20cm au-dessus des plus hautes eaux connues ou estimées</i> 11.1.3 - Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, etc..) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte et réalisé dans les mêmes matériaux que la construction qui les porte. Les capteurs solaires en toiture seront en pose encastrée. Les capteurs solaires peuvent être posés en bardage vertical en pignon sauf sur voie publique. 11.1.4- Les caves enterrées, les sous-sols et le stationnement automobile en sous-sol sont interdits. 11.1.5 - Les fenêtres et ouvertures (sauf portes d'entrée et de garages) sur rue auront une proportion : hauteur égale à 1,5 fois la largeur. 11.1.6 - Les volets roulants sont autorisés à la condition que les coffres soient encastrés et non visibles de la rue. 11.2 -Toitures : Les toitures des bâtiments sont de deux à quatre pentes. Les extensions des constructions existantes et les annexes (garage) auront une cohérence architecturale avec la construction existante. 11.2.1 - Les toitures à pentes doivent être recouvertes soit : - en ardoises naturelles ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement. - ou en tuiles de terre cuite, petit modèle, de teinte rouge sombre à brun à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 55 tuiles ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement. - ou en matériaux identiques à celui de la construction existante. - La pente des toitures sera comprise entre 35° et 40°, exceptée dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente différente, auquel cas, elle peut être reproduite dans le cadre de l'extension de la construction existante. - Les toitures seront débordantes au minimum sur deux faces sur quatre du bâtiment d'au moins 25 cm. 11.2.2 - Les paraboles destinées à la réception des images de télévision et autres antennes destinées à la réception des ondes radio, sauf antenne hertzienne « râteau » sont interdites.	Conserver les caractéristiques du bâti ancien. Conserver les caractéristiques du bâti ancien avec une adaptation de la construction au terrain naturel. (Éviter toutes inondations de garage) Conserver les caractéristiques du bâti ancien tout en prenant en compte le Grenelle et les énergies renouvelables. Conserver les caractéristiques du bâti ancien. Conserver la dominante du bâti ancien dans le paysage par des matériaux de tuiles rouge sombre à brun ou ardoises.
-------------------	---	---

UA-	11.2.3 - <i>Pour les bâtiments à usage d'activités commerciales, artisanales et les équipements à vocation publique (d'intérêt général), les toitures en bac acier non brillant et de teintes sombres sont autorisées.</i> 11.2.4 – <i>Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans la toiture. Les jambages des lucarnes sont à traiter dans le même matériau que la construction qui les porte ou que les encadrements des autres ouvertures.</i> 11.3 - Clôtures, Murs : <i>La hauteur des clôtures nouvelles ne peut excéder 2,00 mètres, dans le cas de clôtures existantes de hauteur plus importante, la hauteur pourra être reproduite sans dépasser la hauteur existante.</i> <i>Les clôtures dans le secteur soumis aux inondations doivent permettre le libre écoulement des eaux de crues.</i> 11.3.1 - <i>Clôtures sur domaine publique :</i> <i>Les seules clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voiries automobiles sont les clôtures minérales qui répondent aux prescriptions de l'article UA 11.1.1. ou les clôtures mixtes : minérales et végétales telles que décrites à l'annexe paysagère.</i> <i>Les murs existants constitués de maçonnerie de pierres et de briques et de silex, de bauge formant clôtures, ne peuvent être démolis sans une autorisation préalable.</i> <i>Les clôtures minérales qui ne répondent pas à la définition de l'article UA 11.3.1 doivent être en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un matériau identique à celui de la construction édifiée sur la parcelle, le blanc est interdit. Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriqué brut ou peinte ou engravillonnée sont interdits.</i> 11.3.2- <i>Clôtures sur limites séparatives (propriétés voisines) :</i> <i>Les clôtures sur propriétés voisines autorisées, sont, les clôtures végétales ou les clôtures mixtes : minérales et végétales. Elles peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteaux métalliques verts ou de bois doublés de haies vives, telles que décrites à l'annexe paysagère. Les panneaux métalliques sont interdits.</i> 11.6 - Restauration de bâtiments existants. 11.6.1 - <i>Percements: La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature)</i> 11.6.2 - <i>Façades: Les murs en pierres de taille ou briques ou torchis prévus pour être apparents doivent être préservés.</i> 11.6.3 - <i>Toiture : la réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.</i>	Préserver la qualité de l'architecture ancienne et reprendre l'ordonnancement des ouvertures dans la façade et toiture couplé à l'harmonie des matériaux. Conserver le paysage minéral du centre ancien. Et lorsqu'elles sont végétales, on privilégie la haie vive pour améliorer le cadre de vie et conserver l'identité locale. Préserver la qualité de l'architecture ancienne et reprendre l'ordonnancement des ouvertures dans la façade et toiture couplé à l'harmonie des matériaux. Préservation de l'identité communale et du cadre de vie, du paysage bâti traditionnel.
-------------------	---	---

UA-	ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 13.1- <i>Pour toutes constructions nouvelles la surface d'espaces verts ne peut être inférieure à 30% de la surface de la propriété.</i> 13.1.1 - Ces espaces verts seront constitués, haies non comprises: 1- <i>d'une couverture végétale au sol, de gazon, de plantes couvrantes, de plantes maraîchères et potagères.</i> 2- <i>d'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 1000 m2 d'espaces verts,</i> 3- <i>d'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 100 m2 d'espaces verts.</i> 13.1.2 - <i>La réalisation de ces plantations devra répondre aux dispositions de l'article UA 11.1</i> 13.2 - <i>Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 6 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article UA 11.1.</i> <i>Les dispositions minimales de plantations consistent à la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement</i> 13.3 - <i>Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.</i>	Conserver un paysage à dominante minérale depuis la rue, tout en préservant les jardins en arrière des constructions (perception des paysage pas de ligne de construction arrière).
UB-	ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS 2.1- <i>Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions recevant du public et nécessaires à l'implantation des différents réseaux (les transformateurs seront implantés à plus de quinze mètres des habitations existantes) qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 13 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article UB11.1 au 1er alinéa.</i> 2.2- <i>Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être implantées à 15 m des transformateurs existants.</i> 2.3 - <i>La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée dans un délai de 10 ans entre le sinistre et la date de permis de construire.</i> ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE <i>Les dessertes aux parcelles seront en recul par rapport à la limite d'assiette de la voie de 5 mètres minimum. En cas d'impossibilité absolue, due aux dispositions constructives antérieures, le nouvel aménagement devra permettre une amélioration de la sécurité et de la visibilité sur la voie.</i> <i>Tout nouvel accès individuel sur les routes départementales est interdit.</i> 	Prise en compte des ondes électromagnétiques et des nuisances. Sécuriser les voies et les sorties de véhicules sur les routes de circulation, et permettre la création de stationnement devant les portails.

UB-	ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES <i>Les constructions doivent être édifiées en recul :</i> - des routes départementales 15 mètres minimum et 25 mètres maximum. - des autres voies de 12 mètres maximum au point le plus proche de la construction.	Conserver la densité existante et le caractère à dominante végétale de la zone d'urbanisation récente Limiter les nuisances de bruits liés aux trafics routiers.
	ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES <i>Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite soit en recul des limites séparatives. Lorsqu'elle ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être supérieure ou égale à 5 mètres.</i> <i>Les abris de jardins seront implantés en fond de parcelles, derrière les constructions, avec un recul minimum de 1m, suffisant pour être masquée par la haie.</i>	Maintenir l'identité de l'urbanisation récente tout en permettant l'extension sur un côté et de préserver sur l'autre côté un accès au jardin et de densifier. Faciliter les implantations des abris de jardins
	ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL <i>L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation et liées à l'habitation ou des extensions ne peut excéder 30% de la surface du terrain objet de la demande .</i>	Permettre une augmentation de la densité (extension des constructions, les deux lotissements sont déjà totalement bâti, aucun terrain n'est suffisamment grand pour pouvoir faire l'objet d'une dent creuse) tout en conservant la dominante végétale du paysage urbain récent et de la configuration de lotissement transition végétale entre zone agricole et bourg ancien.
	ARTICLE UB10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS <i>La hauteur des constructions nouvelles hors tout ne peut excéder 7 mètres par rapport au terrain naturel.</i> <i>La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée, sans dépasser la hauteur initiale de la construction existante.</i>	Maintenir les hauteurs existantes, plus basse que celle du bâti ancien afin de conserver la dominante du paysage ancien.
	ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES 11.1.1 - <i>Les revêtements de (leurs) façades doivent faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage et les constructions environnantes. Sont interdites les constructions et les architectures pastiches, non régionales (chalet savoyard, mas de Provence, maison bretonne...)</i> <i>Les matériaux de revêtement à employer sur les façades des bâtiments d'habitations et annexes sont :</i> 1 - <i>Les enduits hydrauliques de finition grattée ou talochée ou d'aspect identique, les matériaux minéraux et en général les matériaux naturels et leurs ersatz.</i> - <i>Les parpaings d'aggloméré de ciment ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (enduit)</i> 2 - <i>Les essentages ou vêtements de briques, de bois lasurés teintés naturelles = couleurs bois.</i>	Maintien du caractère architectural des constructions nouvelles et des nouveaux matériaux avec une réflexion sur les isolations extérieures et traitements des pignons par des essentages.

UB-	11.1.2 - Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction sont interdits. Le niveau du sol du RDC doit être au maximum à 50 cm du terrain naturel. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires. 11.1.3 - Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, les capteurs solaires, etc.....) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte. 11.1.4 - Les caves enterrées et le stationnement en sous-sol sont interdits. 11.1.5- Les volets roulants sont autorisés à la condition que les coffres soient encastrés et non visibles de la rue. 11.2 - Toitures : Les toitures sont à deux pentes. Les extensions des constructions existantes auront une cohérence architecturale avec la construction existante. 11.2.1 Les toitures doivent être recouvertes soit : - en ardoises naturelles ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement. - ou en tuiles de terre cuite, plate ou mécanique, de teinte rouge à brun à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 22 tuiles, ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement - ou en matériaux identiques à celui de la construction existante. - La pente des toitures sera supérieure à 30°, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente différente, auquel cas, elle peut être reproduite dans le cadre de l'extension de la construction existante. - Les toitures seront débordantes au minimum sur deux faces sur quatre du bâtiment d'au moins 25 cm. 11.3 - Clôtures, Murs : La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres. 11.3.1 - Clôtures sur domaine publique : Les clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voiries automobiles sont : Les clôtures végétales telles que décrites à l'annexe paysagère, elles peuvent être accompagné de grillage vert sur poteau vert. Les clôtures mixtes : minérales et végétales telles que décrites à l'annexe paysagère, et les clôtures minérales telles que décrites également à l'annexe paysagère 11.3.2- Clôtures sur limites séparatives (propriétés voisines) : Les clôtures sur propriétés voisines si elles sont minérales doivent être en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un matériau identique à celui de la construction édifiée sur la parcelle. Les clôtures sur propriétés voisines, si elles sont végétales, peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteaux métalliques verts ou de bois doublés de haies vives, telles que décrites à l'annexe paysagère. 	Le travail de la construction avec le sol pour éviter les mouvements de terrains perceptibles dans le paysage et souvent accompagnés de dysfonctionnement sur les eaux pluviales. Maintien des caractéristiques de l'architecture récente, autoriser une palette de matériaux plus variées et répondant à des contraintes économiques différentes. Préconisation de clôtures végétales pour maintenir le caractère à dominante végétale.
-------------------	--	---

[illegible]

UX-	Caractère de la zone UX : <i>La zone UX est destinée au maintien et au renforcement des ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES. Elle correspond aux activités existantes sur le Hameau de Bouchemont et sur PROUAIS.</i>	Pas de développement de zone d'activités, compétence du SCOT mais préservation des activités existantes, en relation avec l'activité agricole : « silo... »
	ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS 2.1 - <i>Les constructions à usage d'activités économiques et toutes les annexes nécessaire au fonctionnement des activités économiques...</i> 2.2 - <i>Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2 (Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n° 76-663, 19 juillet relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration) sous réserve d'être compatible avec la proximité de l'habitat.</i> 2.3- <i>L'extension d'activités économiques existantes, la transformation ou la réhabilitation, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.</i> 2.4- <i>Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 13 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article UX11.1 au 1er alinéa</i> 2.5 - <i>La reconstruction en cas de sinistre : en ce cas les articles 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible.</i>	Maintenir l'activité existante.
	ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE 3.1 - <i>Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</i> 3.2 - <i>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 6 mètres.</i> 3.3 - <i>Lorsque les voies sont en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (automobile et piétonne).</i> 3.4 - <i>La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.</i>	Prévoir des accès suffisant pour permettre une desserte en toute sécurité, parallèlement aux efforts fait par la collectivité pour désengorger du trafic poids lourd le centre de Rosay

UX-	3.5 - La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes - largeur minimale de chaussée : 5 mètres - largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.	Assurer la sécurité des usagers
	ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL L'emprise au sol des constructions nouvelles et leurs extensions ne peut excéder 60% de la surface du terrain objet de la demande.	Préférer une urbanisation plus dense qu'une extension des surfaces ; Les aires de stationnements et de circulation pouvant se situer en secteur non constructible et de ce fait facilement restituable aux milieux naturels en cas d'arrêt de l'activité.
	ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES 11.1 - Aspect extérieur : Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, doivent conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement. Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords soient de nature à porter atteinte au site et au paysage. Les caves, sous-sol sont interdits. Les bardages doivent être de teintes sombres (nuances de gris, vert et noir) et non brillantes. Les couleurs vives sont autorisées dans les enseignes encastrées en façades. Les toitures sont soit à pente, soit terrasse, soit terrasse végétalisée. Les panneaux solaires sont autorisés en façade et en toiture. 11.2 – Clôtures : Les clôtures sont composées soit de : - de grillage vert sur poteaux métalliques verts - de haies vives doublées ou non de grillage vert sur poteaux métalliques verts - un mur de clôture maçonnée d'une longueur maximale de 15 mètres uniquement lorsqu'il est support de l'enseigne de l'entreprise. Les murs en panneau de plaques de béton préfabriquées brutes ou peintes ou engravillonnées ou enduites sont interdits.	Prévoir une architecture qui s'intègre avec le grand paysage de plateaux par les teintes et des matériaux non brillants au soleil. Préserver le paysage et le cadre de vie des habitations voisines.
A-	<u>Caractère de la zone A :</u> La zone A est une zone destinée et vouée à l'exploitation agricole. Aucune construction ou utilisation du sol qui ne serait pas liée directement à cette économie ne sera autorisée. Le sous-secteur Anc correspond à un secteur où pour des raisons de risques naturels, de préservation du paysage où les constructions sont interdites. Le sous-secteur Ah correspondant à un secteur où existe des constructions non liées à l'activité agricole et où leur extension, réhabilitation et transformation sont autorisées.	Prise en compte de l'activité agricole sur les terres, sans pour autant autoriser la constructibilité. Prise en compte des habitations isolées en zone A, ou qui n'ont plus de vocation agricole mais auxquelles il faut permettre les améliorations et extensions.

A-	ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS Secteur A : 2.1 - Les constructions à usage agricoles 2.2 - Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public (électricité, téléphone, assainissement) qui impliquent des règles de constructions particulières, dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement, des dérogations aux règles 3 à 13 pourront leur être appliquées. 2.3 - Les aménagements hydrauliques afin de lutter contre les inondations dues aux ruissellements des eaux pluviales, et liés aux activités de la zone. 2.4 - Les constructions destinées aux logements ou aux activités nécessaires et directement liés et nécessaires aux bâtiments de l'exploitation agricole à la condition d'être implanté avec un recul maximale de 70 mètres des bâtiments agricoles de l'exploitation. 2.5 - Les bâtiments en diversification d'une activité agricole existante. 2.6 - Les abris pour animaux. 2.7- L'extension des constructions existantes à vocation d'habitat, identifiés au titre du L123-1-5, 6°alinéa du chapitre II du code de l'urbanisme et sans vocation agricole est autorisée à hauteur de 30% de la surface initiale bâtie et dans la limite de 100m² d'emprise au sol supplémentaire. Secteur Anc : 2.13- Les abris pour animaux d'une surface inférieure à 20m².	Permettre tout les types d'activités agricoles et la diversification agricole au sein des exploitations Permettre la transformation des bâtiments existant, qui n'ont pas de fonction agricole, sauvetage du patrimoine architectural, amélioration de l'habitat en limitant les surface pour éviter le mitage. Prise en compte du vieillissement des exploitants et d'une succession du corps de ferme qui se fait pour les bâtiments mais rarement pour l'habitation. Permettre la création d'abris dans les pâtures pour le confort des animaux (zone d'ombre) sans permettre la création de structure importante qui compromettrait la préservation du paysage et/ ou la prise en compte du risque de ruissellement.
------------------	---	--

A-	ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE <i>Tout accès qui ne répond pas aux caractéristiques de sécurité routière peut être interdit.</i> <i>Accès :</i> <i>Lorsque les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se font à partir des routes départementales, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance minimale d'au moins 50 mètres de part et d'autre d'un point de l'axe, situé à 10 mètres en retrait de l'alignement de la voie.</i> <i>Voirie :</i> <i>Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.</i> <i>La largeur d'assiette des nouvelles voies de desserte ou d'accès ne peut être inférieure à 8 mètres dès lors qu'elle dessert deux lots.</i>	Prévoir des accès sécurisés pour les temps de manœuvre aussi bien pour les agriculteurs que les autres usagers. Eviter les accidents.
	ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES <i>L'implantation de toute construction ou installation nouvelle doit respecter les servitudes d'alignement appliquées aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à créer ou à modifier.</i> <i>Pour l'implantation des constructions en dehors de la zone agglomérée, un recul minimum de 20 mètres est exigé par rapport aux routes départementales par rapport à l'alignement.</i> <i>En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.</i>	Assurer un recul suffisant des constructions pour permettre aux engins agricoles d'avoir des aires de manœuvres devant les constructions et en dehors des voies communales très étroites ou départementales.

N-	<i>Caractère de la zone N :</i> <i>La zone N constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage, du caractère des éléments naturels faunistiques et floristiques qui le composent, des risques d'inondations, de ruissellements.</i>	
	ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS 2.1 - <i>Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement, des dérogations aux règles 3 à 10 et 12 à 13 pourront leur être appliquées.</i> 2.2 - <i>Les aménagements hydrauliques afin de lutter contre les inondations dues aux ruissellements des eaux pluviales.</i> 2.3 - <i>La transformation et le changement d'affectation de bâtiments existants, identifiés au titre du L123-1-5, 6°alinéa du chapitre II du code de l'urbanisme est autorisée, avec l'obligation de conservation du volume initial. Ces aménagements intérieurs et changements d'affectation sont autorisés afin de permettre les aménagements des bâtiments à l'architecture exceptionnelle aussi bien pour des aménagements de confort que pour le développement d'activités économiques, culturelles, de loisirs.</i> 2.4 - <i>Extension des constructions existantes à vocation d'habitat, identifiés au titre du L123-1-5, 6°alinéa du chapitre II du code de l'urbanisme est autorisée à hauteur de 30% de la surface initiale bâtie et dans la limite de 100m2 d'emprise au sol supplémentaire.</i>	Prise en compte du risque naturel Permettre l'évolution sur le château et le moulin en conservant le volume initial. Permettre la transformation des bâtiments existants, qui n'ont pas de fonction agricole, sauvetage du patrimoine architectural, amélioration de l'habitat.

11- VUES AERIENNES



Vue ROSAY (depuis Sud en venant de Prouais)



Vue PROUAIS (depuis le Nord en venant de Rosay)



Vue BEAUCHENE (depuis Le Nord-Est)



Vue BEAUCHENE (depuis Sud-Ouest)



Vue LA MUSSE (depuis le Sud en venant de Beauchêne)



Vue CLOCHES (depuis le Sud)



Vue DANNEMARIE (depuis le Nord)



Vue BOUTIGNY (depuis l'Ouest)



Vue SAINT PROJET (depuis le Nord)



Vue LES JONCS (depuis le Nord)



Vue ALLEMANT (depuis L'Ouest en venant de Boutigny)



Vue BUTTE DE BEAUTERNE



Vue coupure urbanisation entre PROUAIS et ROSAY (depuis l'Est)



Vue PROUAIS (depuis Nord vers la sortie Sud)



Vue LA MUSSE (depuis le Sud)



Vue BOUTIGNY (depuis l'Ouest)



Vue BOUTIGNY (depuis Sud)



Vue LE MESNIL SUR OPTON (depuis l'Ouest)

12- TABLEAU DE SURFACES

	POS		PROJET DE PLU	
ZONE	SURFACE	REPRESENTATION EN % par rapport à la surface totale de la commune	SURFACE	REPRESENTATION EN % par rapport à la surface totale de la commune
UA	47 Ha 65		20 Ha 39	
UAI			1 Ha 91	
UB	119 Ha 32		16 Ha 29	
UC	26 Ha 43		19 Ha 77	
UD			52 Ha 64	
UDI			2 Ha 99	
UX	4 Ha 36		2 Ha 29	
Uh			2 Ha 31	
NA	30 Ha			
NA1	0 Ha 9			
Sous total Surface urbaine	228 Ha 66	7,04%	118 Ha 59	3,65%
NC	3 021 Ha 34			
A			2 100 Ha 40	
Anc			723 Ha 46	
N			307 Ha 55	
Sous total Surface naturelle	3 021 Ha 34	92,96%	3 131 Ha 41	96,35%
TOTAL Superficie communale sur base INSEE	3 250 Ha	100%	3 250 Ha	100%

13- ANNEXE : GLOSSAIRE

PLU :	Plan Local d'Urbanisme remplace les POS (plan d'occupation des sols)
PADD :	Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
DUP :	Déclaration d'Utilité Publique.
DPU :	Droit de Préemption Urbain, secteurs dans lesquels la commune peut acquérir les terrains lors d'une déclaration d'intention d'achat faite en mairie par le notaire au préalable à la vente de tous biens.
SCOT :	Schéma de Cohérence Territoriale.
SDRIF :	Schéma Directeur d'Ile de France.
GRENELLE :	Le Grenelle Environnement (souvent appelé Grenelle de l'environnement) est un ensemble de rencontres politiques organisées en France en septembre et octobre 2007, visant à prendre des décisions à long terme en matière d'environnement et de développement durable, en particulier pour restaurer la biodiversité par la mise en place d'une trame verte et bleue et de schémas régionaux de cohérence écologique, tout en diminuant les émissions de gaz à effet de serre et en améliorant l'efficacité énergétique. Initiative du président Nicolas Sarkozy, le Grenelle Environnement sera principalement conduit par le ministère de l'écologie de Jean-Louis Borloo. (Extrait définition du site de wikipedia)
INSEE :	Institut National de la Statistique et des Études Économiques
AGRESTE :	Organisme public d'études et de statistiques sur l'agriculture, la forêt, les industries agroalimentaires, l'occupation du territoire, les équipements et l'environnement.
DIA :	Déclaration d'intention d'achat faite en mairie par le notaire au préalable à la vente de tout bien.
Parcours mode doux :	Voies spécifiques interdites aux véhicules motorisés, elles peuvent cependant être implantées en limite de voies ouvertes à la circulation.
ER :	Emplacement Réservé : trame sur une parcelle de petit carré mis en place au profit d'un acquéreur public en vue de la réalisation d'un projet, qu'il soit pour la commune, la communauté de communes, le département la région, l'état.....Il rend le destinataire de l'ER primo acquéreur. Le terrain où la construction faisant l'objet d'un ER ne peut être vendu à aucune autre personne que celle destinataire de l'ER.
Architecture Contemporaine :	est par définition l'architecture produite maintenant, mais cette acception recouvre aussi les courants architecturaux de ces dernières décennies, voire plus généralement du XX siècle. L'architecture contemporaine est variée, elle associe des arts plastiques aux savoirs de la construction. Elle sert un but pratique durable ou éphémère sur du bâti ancien ou nouveau. Elle se sert au XX siècle de nouvelles technologies électroniques ou informatiques parfois jusqu'à l'extrême (virtualité) parfois dans des visions écologiques de la société.
Architecture Moderne :	est un courant de l'architecture apparu dans la première moitié du XX siècle avec le mouvement du Bauhaus, caractérisé par un retour au décor minimal et aux lignes géométriques pures, une tendance à la subordination de la forme au prédicat fonctionnel et une exergue de la rationalité, grâce notamment au déploiement de techniques et de matériaux nouveaux
Extension de constructions :	Il s'agit d'une construction de moindre importance que la construction existante et qui vient la prolonger en y étant forcément accolée. Si elle n'est pas accolée, il s'agit d'une construction nouvelle sur un terrain déjà bâti.
Hauteur au faîtage :	Il s'agit de la hauteur de la construction mesurée entre le terrain naturel ou existant avant la construction et le haut de la tuile faîtière (point haut à la jonction des pans de la toiture).
Enduit Hydraulique :	Enduit dans lequel l'eau est le liant principal, que la poudre soit de la chaux, du ciment ou tout autres matériaux qui le nécessitent pour sa mise en œuvre de l'eau.