

PLU

Plan Local d'Urbanisme

2. Rapport de présentation

2.6. Justifications des choix retenus



*Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire du 28/03/2024*

*Le Président,
Jean-Michel FOURGOUS*

Sommaire

Sommaire	3
Introduction.....	5
Explication des choix retenus pour établir le PLU.....	6
1. Explication des choix retenus pour établir le PADD.....	6
2. La prise en compte des documents supra-communaux.....	25
A. Le SDRIF.....	25
B. Le PDUIF.....	30
C. Le SRCE.....	32
D. Le SDAGE Seine Normandie	37
E. Le SAGE de la Mauldre	38
Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques	43
Justifications relatives à l'équilibre social de l'habitat.....	49
Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation	51
1. Les OAP thématiques.....	52
2. Les OAP sectorielles	58
Justification des dispositions générales.....	72
Justification des dispositions communes applicables en toutes zones	75
1. Les protections paysagères, patrimoniales et environnementales.....	75
2. Les règles spécifiques transversales	83
3. Conditions de desserte des terrains et des réseaux	85
4. Stationnement.....	87
A. Stationnement de véhicules motorisés	87

B.	Stationnement vélo	91
5.	Performance énergétique et environnementale	92
6.	Mixité sociale	93
7.	Mixité fonctionnelle et diversité commerciale	94
8.	Obligation de planter	95
	Justification de la délimitation des zones	96
1.	Motifs de la délimitation des zones	96
2.	Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU	99
	Justification des règles par zone.....	108
1.	Dispositions particulières applicables en zone U.....	110
A.	Destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisés sous condition	111
B.	Indice de densité	118
C.	Indice d'implantation	123
D.	Indice de hauteur	130
2.	Dispositions particulières applicables en zone N.....	134
A.	Justification des dispositions applicables en zone N.....	135
B.	Justification des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)	140
3.	Dispositions particulières applicables en zone A.....	156
A.	Justification des dispositions applicables en zone A.....	157
	Les indicateurs de suivi.....	160

Introduction

Ce document constitue la deuxième partie du rapport de présentation. Il présente les explications et justifications des différents choix retenus dans le cadre de la révision du PLU pour établir le PADD, les OAP et le dispositif réglementaire.

Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés.

Explication des choix retenus pour établir le PLU

1. Explication des choix retenus pour établir le PADD

➤ Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU

La révision du PLU s'initie par une volonté communale d'adapter son PLU aux nouveaux objectifs municipaux. Par délibération en date du 17 décembre 2020, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal. À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis.

Les objectifs de la délibération de prescription pour la révision du PLU sont les suivants :

- Maîtriser l'évolution de la population et améliorer son cadre de vie en :
 - Améliorant l'accueil des nouveaux habitants
 - Proposant des infrastructures adaptées
 - Offrant des équipements publics ajustés aux besoins de ces populations
 - Préservant le caractère « ville verte »

- Augmenter les protections paysagères, patrimoniales et environnementales en :
 - Intégrant l'ambition d'une « zéro artificialisation » comme objectif
 - Favorisant le renouvellement urbain dans le diffus et en zone urbaine mixte
 - Augmentant certaines protections paysagères et patrimoniales pour que Villepreux garde son caractère « ville verte » en lien avec le site de la Plaine de Versailles
 - Préservant le caractère du village tout en garantissant sa redynamisation par la pérennisation et/ou le développement de facteur d'animation
 - Favorisant une évolution encadrée et limitée des sites patrimoniaux en zones N et A pour garantir la pérennité du bâti et des usages de ces bâtiments en lien avec la Plaine de Versailles

- Préserver les qualités de vie au quotidien des Villepreusiens en :
 - Favorisant le parcours résidentiel pour que la population ne diminue pas
 - Veillant à répondre à la diversité des besoins de logements
 - Etudiant la requalification urbaine de la RD 11 et de ses abords pour améliorer l'accessibilité au pôle gare Villepreux-Les Clayes
 - Répondant aux besoins de ses habitants en termes d'équipement publics, d'offre de services et de commerces de proximité
 - Fixant des objectifs ambitieux en matière d'environnement pour répondre aux impératifs de transition écologique

Ces objectifs ont ensuite été traduits dans le PADD en axes et en orientations :

- **AXE 1 : VILLEPREUX, UN TERRITOIRE AU PATRIMOINE D'EXCEPTION (NATUREL, BATI ET AGRICOLE) A PRESERVER ET VALORISER**
- **AXE 2 : VILLEPREUX, UNE VILLE A TAILLE HUMAINE, AGREABLE A VIVRE**
- **AXE 3 : VILLEPREUX, UNE COMMUNE ENGAGEE POUR UNE EVOLUTION MAITRISEE ET ECO-RESPONSABLE DE SON TERRITOIRE**

➤ Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic

Les tableaux ci-après font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic par thème et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. Le PADD a été réalisé dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>❖ Patrimoine</p> <p>Villepreux est un territoire riche d'un patrimoine varié et témoin de l'histoire ancienne et contemporaine de la commune.</p> <p>On compte un total de 4 bâtiments classés ou inscrits au titre des monuments historiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le Château de Grand'Maisons • La maison Saint-Vincent-de-Paul • Le hangar agricole de Grand'Maisons • L'église Saint-Vincent-de-Paul <p>A côté de ce patrimoine d'exception, le tissu urbain villepreusien et la Plaine de Versailles sont agrémentés de nombreux éléments patrimoniaux issus des différentes phases d'urbanisation de la commune et vecteurs d'identité.</p> <p>Ainsi, il existe de nombreuses fermes, dont certaines toujours en activité, de même que de nombreuses maisons de village et maisons bourgeoises au sein du Village. Le quartier de la Haie Bergerie, érigé dans les années 1950 dans une architecture contemporaine typique du XXème siècle, n'est pas en reste, avec la présence de plusieurs fresques et statues.</p> <p>L'enjeu suivant a été identifié :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en valeur et protéger les éléments bâtis remarquables vecteurs d'histoire et d'identité 	<p>AXE 1 : VILLEPREUX, UN TERRITOIRE AU PATRIMOINE D'EXCEPTION (NATUREL, BATI ET AGRICOLE) A PRESERVER ET VALORISER</p> <p>Renforcer la valorisation des éléments du patrimoine, marqueurs de la grande histoire et vecteurs d'identité</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identifier et assurer la protection des éléments bâtis remarquables du territoire : corps de ferme, maisons de caractère, fresques, murs de pierre, ponts, statues... ; • Préserver le caractère du village et son organisation typique, tout en garantissant sa redynamisation par la pérennisation et/ou le développement de facteurs d'animation ; • Valoriser le quartier de la Haie Bergerie comme patrimoine remarquable du XXème siècle (architecture, fresques, statues, œuvres artistiques).

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>❖ Paysages</p> <p>Villepreux est inscrite au sein d'une unité paysagère protégée : la Plaine de Versailles. A ce titre, elle est intégrée au sein de la charte paysagère participative du site classé, complétée à l'échelle intercommunale par un Plan Paysage mettant en avant les enjeux paysagers du territoire.</p> <p>En matière d'espaces agricoles, ces différents documents identifient des pistes d'amélioration et de valorisation du grand paysage villepreusien telles que l'amélioration des franges agri-urbaines, ou la plantation de haie.</p> <p>Les opportunités de travail sur les transitions paysagères se cristallisent au niveau des entrées de ville. Ainsi, à Villepreux, 2 entrées de ville ont été identifiées pour leur potentiel en matière de valorisation paysagère :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'entrée de ville Nord-Ouest (RD 161), où il existe à ce jour différentes occupations en lien ou non avec la Plaine de Versailles et qui gagneraient à une meilleure lisibilité ; • L'entrée de ville Sud, le long de la RD 11, qui présente des opportunités de renouvellement urbain (ancienne station de mesure, Pont de Biais) et de valorisation de l'entrée de ville. <p>D'autres entrées de ville, cette fois-ci urbaines, avec parfois un aspect vieillissant ou sont faiblement fonctionnelles, présentent également des opportunités de renouvellement urbain (Pointe à l'Ange, Pont de Biais), également en lien avec d'autres thématiques (habitat, mobilités...).</p> <p>Les enjeux suivants ont été identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver la plaine agricole de la commune, • Améliorer et mettre en valeur les lisières agricoles : notamment Grand Maison, Haie Bergerie, entrée Nord de la ville • Requalifier les entrées de ville urbaines afin de les rendre davantage fonctionnelles et agréables. 	<p>AXE 1 : VILLEPREUX, UN TERRITOIRE AU PATRIMOINE D'EXCEPTION (NATUREL, BATI ET AGRICOLE) A PRESERVER ET VALORISER</p> <p>Préserver les espaces agricoles, marqueurs paysagers et identitaires du territoire</p> <p>Poursuivre les actions en faveur d'une meilleure intégration paysagère des entrées de ville en lisière d'espaces agricoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De l'entrée de ville Nord-Ouest (RD 161) et de l'entrée de ville Sud-Ouest (RD 11 : ancienne station de mesures) ; • Des occupations existantes sur la Plaine de Versailles (sites d'activités, jardins familiaux, terrains Côte de Paris...). <p>Améliorer la qualité des entrées de ville urbaines, notamment les secteurs de la Pointe à l'Ange, de la RD11 / Pont de Biais, de l'avenue du Lieutenant Maurice Hervé</p>

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>❖ Environnement</p> <p>Villepreux bénéficie d'une richesse environnementale qui se manifeste tant en termes de superficie d'espaces naturels et agricoles (62,5% du territoire occupé par des espaces agricoles et 9,5% par des espaces naturels d'après le MOS 2021) que de diversité de milieux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les espaces agricoles de la Plaine de Versailles, • La forêt domaniale du Bois-d'Arcy, qui constitue un réservoir de biodiversité protégé par une ZNIEFF, • 2 rus, le ru de Gally et le ru de Gally, • Des zones humides à proximité des rus mais également ailleurs sur le territoire (Haie Bergerie, Porte de Paris, mares), • Des milieux prairiaux <p>Ces espaces naturels et agricoles sont le support d'une trame verte et bleue développée, qui connaît néanmoins quelques fragmentations inhérentes, d'une part, au tissu urbain villepreusien, et d'autre part, à la présence de grandes infrastructures ferroviaires et routières (RD11, RD98).</p> <p>Les enjeux suivants ont été identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Assurer la préservation des milieux naturels et des continuités écologiques : Bois d'Arcy, ru de Gally et ru de l'Arcy, prairies permanentes, boisements épars et haies. • Favoriser la replantation de haies, notamment au sein de la matrice agricole • Préserver les milieux humides de l'urbanisation : source du ru de l'Arcy, Haie Bergerie, Porte de Paris et de les valoriser • Préserver les corridors écologiques fonctionnels du territoire au niveau du réseau hydrographique, sur l'ensemble de la plaine agricole et au niveau des boisements • Veiller à limiter l'impact fragmentant des aménagements urbains 	<p>AXE 1 : VILLEPREUX, UN TERRITOIRE AU PATRIMOINE D'EXCEPTION (NATUREL, BATI ET AGRICOLE) A PRESERVER ET VALORISER</p> <p>Préserver la biodiversité patrimoniale communale, agir pour la préservation, la valorisation et le renforcement de la Trame Verte et Bleue, qui traduisent la richesse environnementale et écologique du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver les espaces naturels-clés, réservoirs de biodiversité : Forêt domaniale du Bois d'Arcy, ru de Gally, ru de l'Arcy, milieux prairiaux, participant à l'identité du territoire ; • Préserver les milieux humides du territoire et notamment ceux identifiés par le Comité du Bassin Hydrographique de la Mauldre et de ses affluents (COBAHMA) pour leur apport en termes de biodiversité, de paysage et de mitigation du risque inondation ; • Préserver les espaces agricoles inscrits au sein de la Plaine de Versailles et assurer la continuité entre les plaines à l'ouest et à l'est du territoire ; • Valoriser et améliorer les lisières agri-urbaines, notamment en intégrant des éléments naturels intéressants en termes de biodiversité (haies, arbres) ; • Veiller à ne pas rompre les continuités écologiques et à améliorer leur fonctionnalité ; • Préserver, voire restaurer, dans la mesure du possible, des éléments agroécologiques tels que les haies et les arbres ; • Veiller au maintien d'une trame noire par la gestion différenciée de l'éclairage urbain ;

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>❖ Environnement</p> <p>Le tissu urbain villepreusien est, en complément des espaces naturels et agricoles du territoire, un support important de la trame verte et bleue locale. Cette dernière s'appuie sur certains grands parcs urbains, tels que la Pépinière, de même que sur les espaces ouverts artificialisés (6,5% de la superficie du territoire, principalement situés au sein du tissu urbain).</p> <p>Avec des formes urbaines majoritairement pavillonnaires, Villepreux présente de nombreux jardins privés, parfois historiquement intégrés au cœur du plan d'aménagement (Haie Bergerie), de même que de nombreuses haies.</p> <p>Afin de préserver ces espaces de biodiversité en ville et les valoriser, les enjeux suivants ont été identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger les espaces verts existants et promouvoir la végétalisation de la ville • Requalifier certains espaces (entrée de ville, triangle vert, espaces publics...) afin de les rendre davantage agréables 	<p>AXE 1 : VILLEPREUX, UN TERRITOIRE AU PATRIMOINE D'EXCEPTION (NATUREL, BATI ET AGRICOLE) A PRESERVER ET VALORISER</p> <p>Valoriser le caractère de ville verte en donnant à la nature toute sa place et protéger la biodiversité</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger les cœurs d'îlots et espaces verts privés (jardins) au sein des tissus pavillonnaires et des résidences ; • Préserver les parcs existants ; • Aménager des espaces verts dans les projets et développer la biodiversité au sein des projets d'aménagement (surface de pleine terre préservée, mode de gestion, choix des essences et des plantations...); • Prioriser la désimperméabilisation des sols, favoriser la végétalisation des espaces publics, équipements, cœurs d'îlots, espaces de jardin, délaissés de voirie, pieds d'immeubles...
<p>❖ Environnement</p> <p>Comme exposé précédemment, il existe des milieux humides variés et préservés sur le territoire. L'eau couvre par ailleurs 3,4 hectares de la superficie communale, principalement au niveau du canal et du plan d'eau du domaine des Gondi. On retrouve ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 rus, le ru de Gally et le ru de Gally, • Des zones humides à proximité des rus mais également ailleurs sur le territoire (Haie Bergerie, Porte de Paris, mares), <p>Les enjeux suivants ont été identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Assurer la préservation des milieux humides et de leurs continuités écologiques : ru de Gally et ru de l'Arcy, zones humides (source du ru de l'Arcy, Haie Bergerie, Porte de Paris) et également les valoriser 	<p>AXE 1 : VILLEPREUX, UN TERRITOIRE AU PATRIMOINE D'EXCEPTION (NATUREL, BATI ET AGRICOLE) A PRESERVER ET VALORISER</p> <p>Assurer la préservation et le bon état écologique du ru de Gally, du ru de l'Arcy et du ruisseau de l'Oisemont, notamment en préservant au maximum les milieux participant à la reconquête de la qualité de l'eau : les ripisylves*, les haies, les zones humides</p>

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> Préserver les corridors écologiques fonctionnels du territoire au niveau du réseau hydrographique. 	
<p>❖ Risques</p> <p>La commune de Villepreux est concernée par certains risques naturels et technologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> Un risque inondation encadré par le PPRI du ru de Gally Un risque de remontée de nappes, notamment aux abords des rus de Gally et de l'Arcy Un risque cavité encadré par un arrêté valant PPRN Un aléa retrait-gonflement des argiles localement fort Un risque de transport de matières dangereuses lié à deux canalisations de transport de gaz, aux principaux axes routiers (D98, D11, D161, D97 et D12) et à la voie ferrée <p>Afin de concilier au mieux urbanisation et aléas existants, les enjeux suivants ont été identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Maintenir le couvert végétal (boisements, zones humides...) et les zones d'expansion des crues qui contribuent à la régulation des flux hydrauliques superficiels et à la lutte contre les risques d'inondation, notamment aux abords du ru de l'Arcy et du ru de Gally. Limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux et la réduction des risques d'inondation Améliorer la connaissance des anciennes carrières et réaliser des sondages de reconnaissance avant tout projet d'urbanisme en cas de présence de cavités souterraines Prévoir des prescriptions limitant les risques de détérioration du bâti dans les zones soumises aux aléas retrait-gonflement des argiles Encadrer les aménagements aux abords des voies de circulation importantes (D98, D11, D161, D12, D97, voie ferrée) et des canalisations GRT Gaz 	<p>AXE 1 : VILLEPREUX, UN TERRITOIRE AU PATRIMOINE D'EXCEPTION (NATUREL, BATI ET AGRICOLE) A PRESERVER ET VALORISER</p> <p>Se prémunir des risques</p> <ul style="list-style-type: none"> Maintenir le couvert végétal (boisements, zones humides...) et les zones d'expansion des crues qui contribuent à la régulation des flux hydrauliques superficiels et à la lutte contre les risques d'inondation Limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux et mieux gérer les eaux de pluie Lutter contre la pollution des eaux et préserver la ressource en eau d'un point de vue quantitatif et qualitatif en visant les objectifs de bon état des masses d'eau fixés par le SDAGE Seine-Normandie et le SAGE de la Mauldre S'adapter au contexte géologique et prendre en compte les risques de mouvements de terrain existants : risque d'effondrement (anciennes carrières), présence d'argile dans le sous-sol Assurer le recul des projets d'aménagement vis-à-vis des grandes infrastructures routières, sources de risques technologiques

❖ Nuisances

D'après le projet de PPBE en cours d'élaboration sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines, la population du territoire est exposée à une ambiance sonore calme à modérée, représentative d'un milieu péri-urbain.

Sur la commune de Villepreux, plusieurs axes routiers et ferroviaires constituent des secteurs à enjeux en raison de dépassement des seuils en termes de nuisances sonores. Il s'agit de la D98, l'avenue du lieutenant Maurice Hervé à l'ouest, la D97, la D161 et la D12 au centre de la commune, la D11 et la voie ferrée. Parmi elles, la D161 au niveau de la rue Amédée Brocard-route de Rennemoulin fait partie des zones à enjeux prioritaires.

Par ailleurs, la commune de Villepreux est concernée par le Plan d'Exposition aux Bruits de l'aérodrome de Chavenay-Villepreux dont la révision a été approuvée par arrêté le 17 janvier 2022. Le nord-est de la commune est concerné par les zonages C et D du PEB. N'impliquant que la plaine agricole, la zone C n'induit pas d'enjeux particuliers. En revanche, le projet de plan d'exposition au bruit estime que la zone D concerne 3 maisons individuelles et 193 habitations collectives sur la commune.

En matière de déchets, depuis le 1er janvier 2016, la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines est gestionnaire des déchets ménagers sur les 12 communes du territoire intercommunal. Sur cette thématique, Saint-Quentin-en-Yvelines s'est engagée pour la réduction de la production des déchets et la sensibilisation de la population dans le cadre de certains documents réglementaires (PLPDMA, PCAET).

Les enjeux suivants ont été identifiés :

- Protéger la population face aux nuisances sonores : limitation de l'urbanisation autour des routes D98, D11, D11, D161, D97 et de la voie ferrée, mise en oeuvre de mesures de réduction du bruit à la source (écran anti-bruit, chicanes...)
- Prendre en compte le règlement du PEB de l'aérodrome de Chavenay-Villepreux
- Poursuivre les actions en faveur de la limitation de production des déchets et de la sensibilisation de la population

AXE 1 : VILLEPREUX, UN TERRITOIRE AU PATRIMOINE D'EXCEPTION (NATUREL, BATI ET AGRICOLE) A PRESERVER ET VALORISER

Limiter les nuisances

- Maintenir un cadre de vie apaisé en limitant l'exposition de la population aux nuisances (aérodrome, trafic)
- Optimiser la gestion des déchets afin de réduire leurs impacts sur l'environnement et la salubrité publique

<p>❖ Équipements</p> <p>Villepreux dispose d'un bon niveau d'équipements et de services de proximité, répartis sur l'ensemble du territoire. On dénombre ainsi une trentaine d'équipements, dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4 écoles maternelles, 4 écoles primaires, un collège et un lycée ; • 5 équipements socio-culturels ; • 2 complexes sportifs et une plaine d'équipements ; • 2 centres médicaux ; • 1 résidence seniors. <p>Le diagnostic territorial identifie une bonne couverture en équipements relatifs à l'éducation et au sport, et correcte en matière de santé. Des lacunes sont identifiées concernant les équipements culturels et de loisirs, où une volonté existe de s'appuyer sur les équipements existants et notamment le théâtre de Fulpmes pour améliorer l'offre culturelle du territoire vers davantage de polyvalence.</p> <p>En matière d'équipements, les enjeux sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir un bon niveau d'équipements, en lien avec l'augmentation de la population villepreusienne • Encourager l'installation de nouveaux professionnels de santé • Valoriser les équipements dont le fonctionnement n'est pas optimisé 	<p>AXE 2 : VILLEPREUX, UNE VILLE A TAILLE HUMAINE, AGREABLE A VIVRE</p> <p>Adapter l'offre en équipements et services aux besoins et garantir l'accessibilité des équipements à tous les Villepreusiens</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir un bon niveau d'équipements de tous types ; • Privilégier la rénovation (isolation thermique et acoustique), la requalification ou la valorisation de bâtiments communaux existants à de nouvelles constructions pour créer les projets d'équipements ; • Rendre la santé accessible à tous en incitant les professionnels de santé à venir s'installer dans la commune ; • Développer notamment les équipements sportifs pour répondre aux besoins des populations ; • Au niveau des équipements culturels, favoriser la mutualisation et les polyvalences des espaces et des usages ; • Garantir l'accessibilité aux équipements publics à tous ; • Prévoir le devenir et la valorisation des équipements dont le fonctionnement n'est pas optimisé ; • Poursuivre les actions en faveur d'une couverture optimisée en communication numérique <p>Aménager des espaces de proximité, de loisirs de plein air</p> <p>Aménager ou requalifier des lieux de rencontre et d'animation participant à rythmer la vie de la ville</p>
<p>❖ Tourisme</p> <p>Villepreux bénéficie d'un cadre de vie d'exception en lien avec son patrimoine architectural et paysager, support à certaines pratiques touristiques et notamment de tourisme vert,</p>	<p>AXE 2 : VILLEPREUX, UNE VILLE A TAILLE HUMAINE, AGREABLE A VIVRE</p> <p>Tirer parti des atouts du territoire pour développer l'offre en tourisme</p>

<p>d'agrotourisme et de tourisme d'affaire.</p> <p>Par exemple, le territoire peut compter sur un réseau de sentes et chemins ruraux au sein de la Plaine de Versailles, ainsi que sur la présence de l'Allée royale de Villepreux et de 2 grands domaines d'exception : les domaines de Gondi et de Grand'Maisons.</p> <p>Un enjeu de mise en valeur du patrimoine architectural d'exception ainsi que de la Plaine de Versailles a ainsi été identifié.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Valoriser le tourisme vert : renforcer l'accessibilité de la Plaine de Versailles et des abords du ru de Gally, améliorer la visibilité et la mise en réseau des richesses patrimoniales du territoire ; • Encourager les initiatives locales en matière d'hôtellerie / restauration et de tourisme d'affaires ; • Poursuivre le développement de l'agrotourisme par la mise en réseau des acteurs de la Plaine de Versailles.
<p>❖ Les commerces</p> <p>Les commerces villepreusiens sont implantés au sein de 4 polarités commerciales de tailles variées. Le centre-ville de la Haie Bergerie constitue ainsi la première polarité commerciale du territoire, complétée par une grande enseigne alimentaire implantée au Val Joyeux ainsi que de 2 polarités commerciales de grande proximité, la Pointe à l'Ange et les Hauts du Moulin.</p> <p>Ce tissu commercial permet de satisfaire les besoins de proximité de la population, dans un contexte commercial fortement concurrentiel. En effet, Villepreux se situe à proximité de pôles commerciaux majeurs, tels que la zone commerciale de Plaisir – Les Clayes-sous-Bois, à Montigny-le-Bretonneux, ainsi que de grandes surfaces au sein d'autres communes voisines (Fontenay-le-Fleury, Noisy-le-Roi).</p> <p>Le diagnostic identifie néanmoins que cette offre commerciale reste faiblement diversifiée et généraliste, et que certains quartiers ne disposent pas à ce jour d'une offre commerciale, en dépit d'un potentiel existant (Village).</p> <p>Les enjeux liés au commerce sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Assurer le maintien des commerces de proximité pour leur rôle structurant dans la qualité de vie et le paysage commercial villepreusien • Développer de nouveaux commerces et services, notamment tournés vers les lieux de convivialité (restaurants, café, bar...) afin de diversifier le tissu commercial existant • Mener une réflexion quant à la localisation de ces futurs commerces, et notamment concernant le secteur du Village 	<p>AXE 2 : VILLEPREUX, UNE VILLE A TAILLE HUMAINE, AGREABLE A VIVRE</p> <p>Renforcer l'attractivité de l'offre commerciale villepreusienne</p> <ul style="list-style-type: none"> • Assurer et accompagner le maintien des commerces de proximité pour leur rôle structurant dans la qualité de vie et le paysage commercial villepreusien ; • Développer de nouveaux commerces et services, notamment tournés vers les lieux de convivialité (lieux de restauration,...) afin de diversifier le tissu commercial existant ; • Repenser la qualité des aménagements du centre-ville (Place Riboud, avenue de Touraine) ;

<p>❖ Agriculture</p> <p>L'activité économique locale est portée par une agriculture dynamique, quantitativement tournée vers la culture du blé, du colza et du maïs, mais qui a récemment connu un effort notable de diversification des productions, notamment vers le maraîchage, l'arboriculture et le bio.</p> <p>Si l'appartenance à la Plaine de Versailles est garante d'une agriculture de qualité, ce classement est aussi source de certaines contraintes pour les agriculteurs, nécessitant de les accompagner dans leurs projets.</p> <p>Les enjeux identifiés sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer les relations entre le territoire nourricier et le tissu urbain habité • Assurer le maintien de l'agriculture sur le territoire, encourager le développement de dispositifs (information, circuits courts, vente directe...) permettant de valoriser la place de l'activité agricole dans l'identité villepreusienne 	<p>AXE 2 : VILLEPREUX, UNE VILLE A TAILLE HUMAINE, AGREABLE A VIVRE</p> <p>Soutenir l'agriculture locale pour une alimentation saine et durable</p> <ul style="list-style-type: none"> • Assurer le maintien des terres agricoles vecteur de l'identité villepreusienne et permettre les projets qualitatifs d'évolution et de valorisation de l'activité agricole en lien avec la Plaine de Versailles : soutien à des pratiques agricoles vertueuses, mise en valeur des producteurs et des produits et des circuits courts.
<p>❖ Les activités économiques</p> <p>Le tissu économique de Villepreux représente, en 2018, 1 537 emplois. Il existe 2 zones d'activités économiques représentant un total de 7 hectares : la zone d'activités du Trianon, et la zone d'activité du Val Joyeux, toutes deux principalement caractérisées par la mixité des activités accueillies (artisanat, industrie, entrepôt). On retrouve également une enseigne Carrefour au sein de la zone d'activités du Val Joyeux.</p> <p>Un travail conjoint a été engagé entre la commune et Saint-Quentin-en-Yvelines afin de revitaliser les zones d'activités villepreusiennes, et davantage définir leurs destinations.</p> <p>Un enjeu de maintien de l'activité économique à Villepreux, par la préservation des zones d'activités économiques et par une réflexion quant au type d'activités à maintenir, est ainsi identifié.</p>	<p>AXE 2 : VILLEPREUX, UNE VILLE A TAILLE HUMAINE, AGREABLE A VIVRE</p> <p>Valoriser l'artisanat et les entreprises locales, soutenir les activités vertes et solidaires</p> <p>Maintenir les zones d'activités existantes et favoriser leur dynamisme et leur diversification</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la requalification des zones d'activités en termes d'accès, de signalétique, d'espaces extérieurs, de végétalisation... ; • Permettre l'accueil de PME, PMI, pépinières d'entreprises, tiers-lieu mixte (espace de rencontre, services de proximité, co-working)....

❖ Equilibres territoriaux

Le territoire communal se compose à 62,5% d'espaces agricoles, à 21,6% d'espaces construits, à 9,5% d'espaces naturels et à 6,5% d'espaces ouverts artificialisés d'après les données du MOS 2021.

- Formes urbaines

Les formes urbaines villepreusiennes présentent une forte diversité, reflet des différentes phases d'urbanisation du territoire, du noyau ancien du Village jusqu'aux opérations collectives récentes, en passant par différentes opérations d'ensemble telles que la Haie Bergerie, le Prieuré ou les Hauts du Moulin. On observe une prééminence de l'habitat pavillonnaire sur le territoire, qui représentent 60% des espaces construits artificialisés en 2021 d'après le MOS Île-de-France.

Aujourd'hui, le tissu urbain communal est très fortement constitué. Néanmoins, le diagnostic foncier permet de mettre en avant l'existence de différents fonciers potentiellement mobilisables dans le cadre d'opération de renouvellement urbain.

- Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Entre 2012 et 2021, 30,3 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés, dont 14,4 hectares entre 2012 et 2017 et 15,95 hectares entre 2017 et 2021. Cette consommation d'espaces est majoritairement survenue en consommant des espaces agricoles dans le cadre de l'opération des Hauts du Moulin.

Les enjeux suivants ont été identifiés :

- Préserver le tissu urbain dans sa diversité et sa richesse, et notamment les quartiers pavillonnaires et le Village
- Développer la ville sur elle-même, par renouvellement urbain, pour éviter la consommation de nouveaux espaces naturels ;

AXE 3 : VILLEPREUX, UNE COMMUNE ENGAGÉE POUR UNE ÉVOLUTION MAÎTRISÉE ET ECO-RESPONSABLE DE SON TERRITOIRE

Maîtriser et encadrer l'évolution du territoire

- Tendre vers l'objectif de zéro artificialisation nette des sols ;
- Conduire un développement de la commune sans consommation de nouveaux espaces agricoles et naturels en extension (hors secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées), en favorisant le renouvellement urbain ;
- Favoriser une évolution encadrée et limitée des sites patrimoniaux en zones naturelles et agricoles pour garantir la pérennité du bâti et des usages de ces bâtiments en lien avec la Plaine de Versailles. La consommation d'espaces naturel ou agricole est ainsi limitée à environ 1 hectare pour les 10 prochaines années, soit moins de 0,1 % du territoire ;
- Favoriser le renouvellement urbain notamment sur des secteurs ciblés en entrée de ville et/ou proches des pôles de vie :
 - Pointe à l'Ange ;
 - « Les anciennes bulles » ;
 - Porter une réflexion globale sur l'entrée de ville RD 11 / Pont de Biais.
- Réfléchir à moyen / long terme à la valorisation des abords de l'avenue du Lieutenant Hervé (face au collège) ;
- Maintenir la diversité des formes urbaines existantes à dominante d'habitat (village, quartiers pavillonnaires) présentes sur le territoire avec une réglementation adaptée ;
 - Permettre des aménagements, extensions du bâti existant dans le respect des formes urbaines ;
 - Conserver des espaces de pleine terre.

	<ul style="list-style-type: none"> Gérer les transitions entre habitat collectif et habitat pavillonnaire et/ou ensemble bâti patrimonial.
<p>❖ Énergie et développement durable</p> <p>L'État Initial de l'Environnement met en avant les efforts de la commune réalisés en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES). Ainsi, d'après le Réseau d'Observation Statistique de l'Énergie et des Émissions de GES, Villepreux a réduit de 16% ses émissions de GES entre 2005 et 2018. En 2018, la majorité des émissions de GES sur le territoire sont dues au secteur résidentiel (plus de 50%).</p> <p>Localement, Villepreux dispose d'une ressource en eau potable abondante ainsi que d'un périmètre de protection de captage permettant de préserver la qualité de la ressource en eau potable. Néanmoins, l'État Initial de l'Environnement fait état de certaines problématiques liées au réseau unitaire d'assainissement, avec des phénomènes ponctuels d'inondation ou de saturation de la station de Villepreux par temps de pluies, ou de problématiques liées aux ECPP et ECPM. Enfin, il existe également des problématiques de pollution du ru de Gally.</p> <p>En matière de production d'énergies renouvelable, l'État Initial de l'Environnement fait par ailleurs état d'un potentiel solaire intéressant à l'échelle communale, notamment localisé sur les vastes toitures des équipements et de certains collectifs (Haie Bergerie, Hauts du Moulin, Hôtel de Ville...). La commune présente par ailleurs un potentiel géothermique intéressant concernant la géothermie très basse énergie sur les aquifères superficiels, allant de moyen à fort sur les plaines agricoles et les secteurs urbanisés sur la moitié sud à très fort à l'extrême sud de la commune.</p> <p>Enfin, concernant les îlots de chaleur urbains, la grande majorité du territoire communal est sujette à une vulnérabilité faible à moyenne, en raison de l'existence d'espaces verts au sein du tissu urbain et notamment de jardins privatifs ou d'espaces verts de résidence. Généralement, la vulnérabilité aux îlots de chaleur urbains croît à mesure que la densité augmente. Enfin, les grands ensembles de la Pointe à l'Ange présentent une vulnérabilité forte au phénomène.</p> <p>Les enjeux identifiés sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> Valoriser les initiatives de développement durable sur le territoire (constructions biosourcées, 	<p>AXE 3 : VILLEPREUX, UNE COMMUNE ENGAGÉE POUR UNE ÉVOLUTION MAÎTRISÉE ET ECO-RESPONSABLE DE SON TERRITOIRE</p> <p>Faire de Villepreux un territoire résilient face au changement climatique</p> <ul style="list-style-type: none"> Fixer des objectifs ambitieux en matière d'environnement pour répondre aux impératifs de transition écologique ; Prioriser la désimperméabilisation des sols et favoriser la présence végétale là où elle est possible ; Prendre en compte le phénomène d'îlots de chaleur urbains (ICU), notamment sur le secteur de grands ensembles, les équipements et les ZAE présentant une vulnérabilité plus importante ; Veiller à la mise en place d'une gestion durable de la ressource en eau en vue d'assurer la résilience du territoire ; <ul style="list-style-type: none"> Assurer une exploitation rationnelle de la ressource pour l'eau potable, compatible avec la préservation des milieux naturels associés ; Développer la gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle, et les dispositifs de récupération des eaux de pluie Assurer l'adaptation de la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable en lien avec les projets envisagés et poursuivre leur amélioration dans le but de limiter les pertes et les pollutions sur les milieux naturels.

<p>production d'énergie renouvelable...)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Respecter les prescriptions définies au sein des périmètres de protection de captage et contribuer à la protection des aires d'alimentation des captages • Adapter la capacité des réseaux d'assainissement et de distribution d'eau potable aux projets urbains • Encourager une réduction de la consommation d'eau potable, en encourageant notamment l'utilisation de système de récupération des eaux pluviales pour les eaux de non-consommation • Continuer d'améliorer les réseaux d'eau potables et d'assainissement afin de limiter les risques de pollution et les pertes en eau potable. • Favoriser une intégration de nature en ville (désimperméabilisation, renaturation, etc.) permettant une diminution de la vulnérabilité du territoire aux ICU, notamment au niveau des grands ensembles et autre secteur à forte vulnérabilité 	
<p>❖ Armature urbaine</p> <p>L'armature urbaine villepreusienne se caractérise par un tissu urbain relativement morcelé. Le tissu urbain est majoritairement concentré au sud-ouest en limite avec le tissu urbain des Clayes-sous-Bois, puis contenu entre les 2 domaines communaux au niveau du Village, puis enfin au nord, avec le quartier des Hauts de Grisy, séparé du reste du tissu urbain par des espaces agricoles et formant une continuité avec Saint-Nom-la-Bretèche.</p> <p>Les 3 principales centralités villepreusiennes sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le centre ancien : le Village • Le centre-ville commerçant : la Haie Bergerie autour de l'avenue de Touraine • La centralité d'équipements le long de l'avenue du Lieutenant Maurice Hervé <p>Le mode d'urbanisation de la commune, qui s'est construite à l'occasion de grandes opérations urbaines parfois refermées sur elles-mêmes, participe à limiter les liens qu'entretiennent certains quartiers entre eux. La RD11, de même que les voies ferrées, créent par ailleurs une coupure urbaine entre le quartier de la Haie Bergerie et du Val Joyeux.</p>	<p>AXE 3 : VILLEPREUX, UNE COMMUNE ENGAGEE POUR UNE EVOLUTION MAITRISEE ET ECO-RESPONSABLE DE SON TERRITOIRE</p> <p>Conforter l'armature urbaine du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Améliorer les connexions, les transitions existantes entre les différents quartiers de la commune ; • Requalifier certains espaces (entrée de ville, espaces publics...) afin de les rendre plus qualitatifs ; • Favoriser le dynamisme du centre-ville.

<p>Les enjeux suivants ont été identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Améliorer les liaisons entretenues entre les différents quartiers de la commune (notamment les liaisons piétonnes) • Requalifier certains espaces afin de les rendre davantage agréables 	
<p>❖ Démographie</p> <p>La population municipale Villepreusienne a franchi le seuil des 11 000 habitants en 2019, avec au total, d'après l'INSEE, 11 003 habitants. La commune connaît une forte attractivité démographique depuis 2013, avec +10,3% entre 2013 et 2018, faisant suite à une période d'augmentation mesurée de la population.</p> <p>Le diagnostic socio-économique met en avant certains phénomènes à l'échelle de la commune, tels qu'un desserrement des ménages ainsi qu'un vieillissement de la population, induisant une évolution des besoins en matière de logements et de services.</p> <p>❖ Logements</p> <p>En 2019, d'après les données de l'INSEE, le parc de logements villepreusien s'élève à 4 397 logements. Par rapport à 2013, 1 123 nouveaux logements ont été construits en 2021, principalement situés au Hauts du Moulin. Ce qui permet d'estimer le parc de logements à environ 5 490 logements en 2021.</p> <p>En 2019, le parc de logements présente les caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 66% du parc constitué par des maisons individuelles ○ 3,9% de logements vacants ○ 71,9% de logements disposant de 4 pièces ou plus <p>En 2020, 17,59% du parc de résidences principales sont des logements sociaux, ce qui représente 757 logements. Villepreux se situe donc en-deçà des objectifs de la loi SRU en matière de logements sociaux, avec, à l'instant T 2020, 310 logements sociaux manquants pour atteindre 25% du parc de résidences principales.</p>	<p>AXE 3 : VILLEPREUX, UNE COMMUNE ENGAGÉE POUR UNE ÉVOLUTION MAÎTRISÉE ET ECO-RESPONSABLE DE SON TERRITOIRE</p> <p>Encadrer la production de logements sur des sites stratégiques (OAP sectorielles)</p> <p>Tendre vers l'objectif de 25% de logements sociaux pour répondre aux exigences de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain</p> <p>Favoriser le parcours résidentiel complet, en donnant l'opportunité de se loger selon ses besoins et ses moyens dans de bonnes conditions</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proposer une offre de logements ciblés pour des publics spécifiques ou intergénérationnels, notamment : <ul style="list-style-type: none"> - Les jeunes décohabitants et les familles monoparentales ; - Les personnes âgées ; - Les personnes en situation de handicap ; - Publics fragiles et/ou en situation d'urgence. • Favoriser une mixité des logements en taille et en type (locatif, locatif social, accession sociale, accession libre à la propriété ...) complémentaire avec le parc de logements existant.

En lien avec les évolutions du profil de la population, les enjeux sur la thématique du logement sont les suivants :

- Accompagner les évolutions démographiques de la commune (augmentation et vieillissement de la population, desserrement des ménages...) par une réponse appropriée en termes de logements, commerces et équipements
- Poursuivre le développement de la commune sans consommation de nouveaux espaces naturels, en favorisant la construction de la ville sur elle-même au sein de secteurs identifiés, tout en préservant les spécificités des quartiers et notamment le Vieux Village et les quartiers pavillonnaires
- Continuer de développer le logement social sur la commune afin de tendre vers l'objectif de 25% de logements sociaux
- Cibler la construction sur les besoins les plus marqués (logements sociaux, petits logements en direction des seniors et jeunes, logements familiaux)

❖ **Perspectives démographiques**

Pour rappel, le dernier chiffre officiel de l'INSEE fait état de 11 003 habitants en 2019.

En lien avec le point mort estimé sur la période 2019-2030 et des perspectives démographiques retenues, à savoir un maintien de la population, tout en tendant vers les objectifs de la loi SRU, trois scénarios démographiques peuvent être établis en fonction de la tendance en matière de desserrement des ménages. Pour information, le nombre moyen de personnes par résidence principale était de 2,58 en 2019, un nombre moyen en constante diminution depuis 1968. Les trois scénarios s'attachent ainsi à couvrir les trois cas de figure d'évolution de la taille moyenne des ménages – sa diminution, sa stabilisation, ou son augmentation.

Projections démographique	Nouvelle population accueillie sur la période 2019-2035	Population totale en 2035
Scénario haut (taille des ménages qui augmente : 2,68)	1621	12624
Scénario stable (taille des ménages stable : 2,58)	1561	12564
Scénario bas (taille des ménages qui diminue : 2,40)	1452	12455

Ainsi, en fonction du scénario retenu, depuis 2019 à horizon PLU (2035), Villepreux devrait accueillir entre 1450 et 1620 nouveaux habitants pour parvenir, à horizon 2035, à une population municipale

<p>estimée entre 12 450 et 12 625 habitants. Cela correspond à la construction d'environ 600 logements entre 2019 et 2030.</p>	
<p>❖ Logements</p> <p>Le parc de résidences principales est majoritairement constitué de logements construits dans la période d'après-guerre, jusqu'aux années 1990 (71% du parc des résidences principales). Les logements plus anciens représentent seulement 3,3% du parc de résidences principales.</p> <p>Les logements plus récents, construits à partir de 1991 jusqu'en 2015, constituent 25,6% des résidences principales. La part de logements récents est sous-estimée, un nombre important de logements ayant vu le jour aux Hauts du Moulin depuis 2016.</p> <p>Ainsi, environ 62% des logements de Villepreux ont été construits après la première réglementation thermique de 1974. Les enjeux suivants ont été identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'accompagnement des ménages dans la rénovation énergétique de leurs logements • Le développement des énergies renouvelables • La lutte contre les îlots de chaleur urbains et l'adaptation des constructions et aménagements à la problématique des fortes chaleurs 	<p>AXE 3 : VILLEPREUX, UNE COMMUNE ENGAGEE POUR UNE EVOLUTION MAITRISEE ET ECO-RESPONSABLE DE SON TERRITOIRE</p> <p>Améliorer la qualité de l'habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Promouvoir la sobriété énergétique (architecture bioclimatique, dispositifs d'énergies renouvelables, qualité et durabilité des matériaux...) ; • Améliorer le confort des logements (surface des logements, orientation, ventilation naturelle, ensoleillement, espaces extérieurs privatifs) ; • Favoriser la création d'îlots de fraîcheur dans la conception des opérations de construction. <p>Affirmer l'engagement du territoire dans la transition énergétique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'amélioration de la qualité thermique et acoustique du bâti ; • Encourager le développement d'installations de production d'énergies renouvelables dans le tissu urbain, notamment le photovoltaïque solaire, la géothermie.
<p>❖ Mobilités :</p> <p><i>Déplacements routiers :</i></p> <p>Villepreux bénéficie d'une bonne accessibilité en voiture depuis l'extérieur, en raison de l'existence de routes départementales d'importance (RD11, RD98). Pour autant, la commune connaît des</p>	<p>AXE 3 : VILLEPREUX, UNE COMMUNE ENGAGEE POUR UNE EVOLUTION MAITRISEE ET ECO-RESPONSABLE DE SON TERRITOIRE</p> <p>Apaiser la circulation et assurer le stationnement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Amorcer l'apaisement de la circulation par des aménagements spécifiques dans certains quartiers comme le Village ;

<p>désagréments liés à une forte fréquentation des axes routiers principaux de la commune (RD11, RD98, chemin des Vignes, avenue du Languedoc), de même que des problèmes de sécurisation de certains tronçons de voies (RD98, avenue du Lieutenant Maurice Hervé...).</p> <p>Dans l'objectif de pacifier la circulation le long de la RD11 et de favoriser les modes de déplacements actifs, la requalification de la RD11 en boulevard urbain est en projet auprès du Département des Yvelines. Les travaux sur cette portion seraient prévus par le CD 78 à horizon 226-2027.</p> <p><i>Stationnement :</i></p> <p>Il existe environ 1 600 places de stationnement à Villepreux, localisées principalement à proximité des commerces et des équipements ou autres polarités de vie. Certains quartiers, davantage résidentiels, sont moins couverts. Cette situation, qui se surajoute à un tissu urbain fortement constitué et à de petites parcelles ne permettant pas toujours le stationnement de plusieurs voitures par ménage, conduit à une problématique d'encombrement des trottoirs, notamment au sein du quartier de la Haie Bergerie. La densité et les formes urbaines anciennes du Village contribuent également à créer des difficultés de stationnement au sein de ce quartier.</p> <p>Les enjeux en matière de déplacements routiers et de stationnement sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Assurer une circulation fluide à Villepreux : désengorgement du Village, requalification de la RD 11, sécurisation de certains abords routiers (notamment de l'avenue du Lieutenant Hervé aux abords du collège)... • Maintenir les emplacements de stationnement existants à ce jour 	<ul style="list-style-type: none"> • Sécuriser les abords routiers près des équipements (notamment aux abords du collège Léon Blum) ; • Favoriser la requalification de la RD 11 en boulevard urbain en donnant une place prépondérante aux modes actifs ; • Assurer un stationnement adapté aux pôles de vie (commerces, services, équipements notamment).
<ul style="list-style-type: none"> • Mobilités : <p><i>Transports en commun :</i></p> <p>S'il n'existe pas de gare située directement sur le territoire villepreusien, la commune est néanmoins située à proximité directe de la gare de Transilien N de Villepreux – Les Clayes, située sur la commune voisine des Clayes-sous-Bois. Villepreux bénéficie également de la proximité de la gare de Transilien L de Saint-Nom-la-Bretèche, ainsi que du passage du Tramway T13 à Saint-Cyr. Des lignes de bus permettent de relier les différents quartiers villepreusiens à la gare de Villepreux</p>	<p>AXE 3 : VILLEPREUX, UNE COMMUNE ENGAGÉE POUR UNE ÉVOLUTION MAÎTRISÉE ET ÉCO-RESPONSABLE DE SON TERRITOIRE</p> <p>Encourager le développement d'un cadre favorable à l'utilisation des modes de transport alternatifs (liaisons douces, co-voiturage, etc.) afin de limiter les rejets de gaz à effet de serre, rejets de polluants atmosphériques et autres nuisances, et assurer leur intégration au paysage et aux axes de circulation existants</p>

– Les Clayes

Mobilités douces :

Le réseau cyclable villepreusien est aujourd'hui principalement constitué de « vélorues » et de chemins partagés avec les piétons (chemins forestiers, agricoles...). S'il n'existe qu'un nombre limité d'aménagements cyclables dédiés, des extensions cyclables ont néanmoins été votées dans le cadre du Schéma Directeur Cyclable de Saint-Quentin-en-Yvelines, prévoyant notamment un itinéraire cyclable traversant le tissu urbain villepreusien du nord au sud, et d'autres d'est en ouest. Un plan vélo municipal est par ailleurs en cours de réflexion.

De plus, Villepreux bénéficie d'un réseau étoffé de sentes piétonnes, récemment remises en état dans la plupart des quartiers (réhabilitation, embellissement...). Ces sentes permettent aujourd'hui de desservir l'ensemble des quartiers par un itinéraire piétons les reliant aux différentes polarités de vie.

En matière de transports en commun et de mobilités actives, les enjeux sont les suivants :

- Développer et entretenir le réseau de pistes cyclables en lien avec les différents acteurs impliqués (Ville de Villepreux, Saint-Quentin-en-Yvelines, Département)
- Conserver, valoriser et développer les sentes piétonnes pour leur rôle dans la promotion des mobilités douces à l'échelle de Villepreux
- Faciliter certains franchissements piétons et cyclables pour améliorer l'accessibilité des différents pôles de vie villepreusiens

- Développer des liaisons inter-quartiers et faciliter certains franchissements, notamment pour les piétons et les cycles, pour améliorer l'accessibilité vers les pôles de vie et d'emploi (gares, commerces, services, équipements, zones d'activités) ;
- Développer et entretenir le réseau cyclable par le biais du plan vélo en lien avec les différents acteurs impliqués (Ville de Villepreux, Saint-Quentin-en-Yvelines, Département) ;
- Conserver, valoriser et développer les sentes piétonnes pour leur rôle dans la promotion des mobilités douces à l'échelle de Villepreux.

Accompagner une mise en accessibilité des différents lieux de vie par une offre de mobilité adaptée

2. La prise en compte des documents supra-communaux

Au-delà du diagnostic, le PADD a également été élaboré en veillant à respecter la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux (SDRIF, PDUIF, SRCE...).

A. Le SDRIF

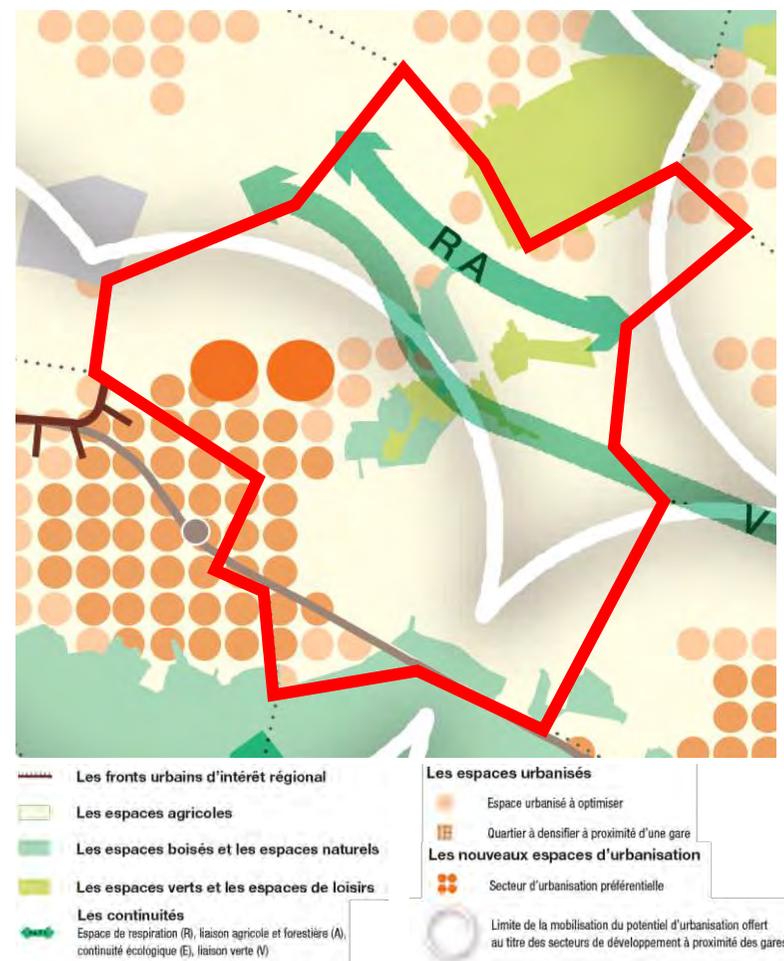
Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France.

Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise des actions pour :

- Corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- Coordonner l'offre de déplacement ;
- Préserver les zones rurales et naturelles.

Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013. Le PLU de Villepreux doit être compatible avec le schéma directeur, qui donne plusieurs orientations sur la commune, principalement dans un objectif de confortation de l'existant et de préservation des espaces naturels et agricoles.

La révision du SDRIF-E est en cours. L'approbation du document final est envisagée courant 2024. Le PLU devra prendre en compte les éventuels nouveaux enjeux dans les délais prévus au code de l'urbanisme.



Orientation du document	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD																														
<p>Les espaces urbanisés</p> <p>Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine ainsi que de la densité moyenne des espaces d'habitat.</p> <p>La commune est concernée par cette orientation en raison de la présence à moins de 1 000 mètres de la gare de Villepreux – Les Clayes. Le PLU devra, pour être compatible avec le SDRIF, permettre la réalisation d'environ 570 logements entre 2013 et 2030.</p> <p>Le secteur des Hauts du Moulin a été identifié comme « secteur d'urbanisation préférentielle ». Les opérations liées à ce quartier étant pour leur quasi-totalité finalisées, et les espaces consommés, ces pastilles ne sont plus applicables sur le temps du PLU. Il est à préciser que ces nouvelles opérations ayant été réalisées en extension du tissu urbain, elles ne sauraient être comptabilisées au sein du calcul des logements nécessaires au titre de la densification des espaces d'habitat.</p>	<p><u>Compatibilité du PLU avec le SDRIF en matière de densification :</u></p> <p>Depuis 2013, un certain nombre d'opérations de logements sur le territoire ont été soit réalisées, soit engagées. D'après les données communales, 255 logements comptabilisés au titre du SDRIF ont été livrés et/ou commencés. Le PLU actuel doit rendre possible la construction de 315 logements supplémentaires d'ici 2030 pour atteindre les objectifs du SDRIF.</p> <table border="1" data-bbox="853 624 1998 679"> <thead> <tr> <th colspan="3">Opérations réalisées : 220 logements</th> </tr> <tr> <th>Adresse</th> <th>Nombre total de logements</th> <th>Date de livraison</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sente de l'Orme à la Blonde – Villa Lisa</td> <td>89</td> <td>Décembre 2018</td> </tr> <tr> <td>Avenue Georges Nagelmackers – Villa <u>Perosa</u></td> <td>123</td> <td>Début 2021</td> </tr> <tr> <td>Rue Simone Weil</td> <td>8 logements (8 sur la commune des Clayes-sous-Bois)</td> <td>Mai 2021</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="853 943 1998 999"> <thead> <tr> <th colspan="3">Opérations en cours : 35 logements</th> </tr> <tr> <th>Adresse</th> <th>Nombre total de logements</th> <th>Date de livraison</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Rue du docteur Alexandre</td> <td>2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Quartier Hauts de <u>Grisy</u></td> <td>3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Avenue des Clayes</td> <td>30</td> <td>Courant 2024</td> </tr> </tbody> </table> <p>À l'horizon 2030, la réalisation de près de 440 logements est projetée en densification à l'occasion d'opérations de plus ou moins grande envergure, localisées au sein du diagnostic foncier dans différents quartiers de Villepreux (Val Joyeux, Pointe à l'Ange...).</p>	Opérations réalisées : 220 logements			Adresse	Nombre total de logements	Date de livraison	Sente de l'Orme à la Blonde – Villa Lisa	89	Décembre 2018	Avenue Georges Nagelmackers – Villa <u>Perosa</u>	123	Début 2021	Rue Simone Weil	8 logements (8 sur la commune des Clayes-sous-Bois)	Mai 2021	Opérations en cours : 35 logements			Adresse	Nombre total de logements	Date de livraison	Rue du docteur Alexandre	2		Quartier Hauts de <u>Grisy</u>	3		Avenue des Clayes	30	Courant 2024
Opérations réalisées : 220 logements																															
Adresse	Nombre total de logements	Date de livraison																													
Sente de l'Orme à la Blonde – Villa Lisa	89	Décembre 2018																													
Avenue Georges Nagelmackers – Villa <u>Perosa</u>	123	Début 2021																													
Rue Simone Weil	8 logements (8 sur la commune des Clayes-sous-Bois)	Mai 2021																													
Opérations en cours : 35 logements																															
Adresse	Nombre total de logements	Date de livraison																													
Rue du docteur Alexandre	2																														
Quartier Hauts de <u>Grisy</u>	3																														
Avenue des Clayes	30	Courant 2024																													

Orientation du document**PRISE EN COMPTE DANS LE PADD****Opérations projetées à l'horizon 2030 : 439 logements**

Adresse	Nombre total de logements	Date de livraison
Avenue de la Pépinière	105	2025
Pointe à l'Ange	54	2025
La Poste-Trianon-avenue du Tourne Roue	30 environ	2025-2030
Avenue de Versailles	250 environ	2030-2035

Concernant les opérations projetées sur les secteurs Avenue de la Pépinière et Pointe à l'Ange, 110 logements font déjà l'objet d'un dépôt d'une autorisation d'urbanisme dédiée.

Le PLU actuel intègre ces secteurs de projet au sein du dispositif réglementaire, à travers 2 OAP dédiées (OAP Pont de Biais et OAP intercommunale Pointe à l'Ange – Tourne Roue) et des indices dont les règles d'implantation, d'emprise et de hauteur permettront de traduire la densité visée. Ainsi, les objectifs du SDRIF en matière de densification seront atteints et dépassés à Villepreux.

Par ailleurs sont inscrites dans le PADD des orientations visant à poursuivre les efforts de densification sur certains sites ciblés et encadrés, et à limiter l'artificialisation des sols :

Maîtriser et encadrer l'évolution du territoire :

- Tendre vers l'objectif de zéro artificialisation nette des sols ;
- Conduire un développement de la commune sans consommation de nouveaux espaces agricoles et naturels en extension, en favorisant le renouvellement urbain ;
- Favoriser le renouvellement urbain notamment sur des secteurs ciblés en entrée de ville et/ou proches des pôles de vie (Pointe à l'Ange ; « les anciennes bulles » ; porter une réflexion globale sur l'entrée de ville RD 11 / Pont de Biais) ;

Faire de Villepreux un territoire résilient face au changement climatique :

- Prioriser la désimperméabilisation des sols et favoriser la présence végétale là où elle est possible ;

Orientation du document	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD
	<p><u>Compatibilité du PLU avec le SDRIF en matière de densité humaine :</u></p> <p>En matière de densité humaine, le SDRIF fixe un objectif de densité humaine (habitants + emplois) de +15 % à atteindre à horizon 2030. Par rapport à la densité humaine du territoire en 2013, estimée à 63,7 habitants et emplois par hectare au sein des zones urbanisées au sens strict (180,80 hectares) par le référentiel du SDRIF, l'objectif pour 2030 est d'atteindre 73,2 habitants + emplois par hectare.</p> <p>Entre 2013 et 2019, la population municipale a augmenté de 1 028 habitants, passant de 9 975 habitants à 11 003 habitants. Par ailleurs, les perspectives démographiques et de construction de logements en densification des tissus urbains existants permettent d'estimer la population municipale en 2030 à environ 12 550 habitants, soit 1 547 habitants supplémentaires par rapport à 2013, soit une augmentation de la densité humaine égale à 69,4 en 2030. A cette densité de population, s'ajouteront de nouveaux emplois créés sur emprise constante de la zone U, et dont le PADD et le dispositif règlementaire permettront le maintien ou la création :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par la sanctuarisation des zones d'activités économiques existantes - par la création de nouveaux commerces et activités en rez-de-chaussée d'opérations mixtes (RD 11, Pointe à l'Ange – Tourne Roue) - par le développement d'une activité hôtelière sur la partie du domaine de Gondi située en zone U. <p>Ainsi, l'effort de construction en logements et la promotion de l'activité économique sous toutes ses formes, permettront l'atteinte de cet objectif.</p> <p><u>Compatibilité du PLU avec le SDRIF en matière d'extension urbaine :</u></p> <p>Aucune extension urbaine n'est prévue au sein du PLU révisé. Seule la définition de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées au titre de l'article L.151-11 et L.151-12), implique la consommation d'environ 1 hectare sur 10 ans soit moins de 0,1 % de la surface du territoire d'espaces agricoles ou naturels pour permettre de pérenniser des sites de grande qualité patrimoniale, leur mise en valeur ou le développement d'activités économiques valorisantes dans le site classé de la plaine de Versailles.</p>
<p>Préserver et valoriser : Les espaces boisés, les espaces naturels et les espaces de loisirs</p>	
<p>Le SDRIF identifie les éléments suivants à préserver ou valoriser :</p> <p> <u>Les espaces boisés et les espaces</u></p>	<p>Le PLU prend en compte l'objectif général porté par le SDRIF en matière d'environnement. En effet, le PLU a pour volonté de protéger les espaces naturels et agricoles sur la commune qu'ils soient publics, comme les parcs et jardins, ou privés, comme les cœurs d'îlots végétalisés. Les réservoirs de biodiversité, de même que les continuités écologiques, sont identifiés par le PADD en vue de leur protection et valorisation :</p>

Orientation du document

naturels : la forêt de Bois-d'Arcy, les boisements des domaines de Gondi et de Grand'Maisons

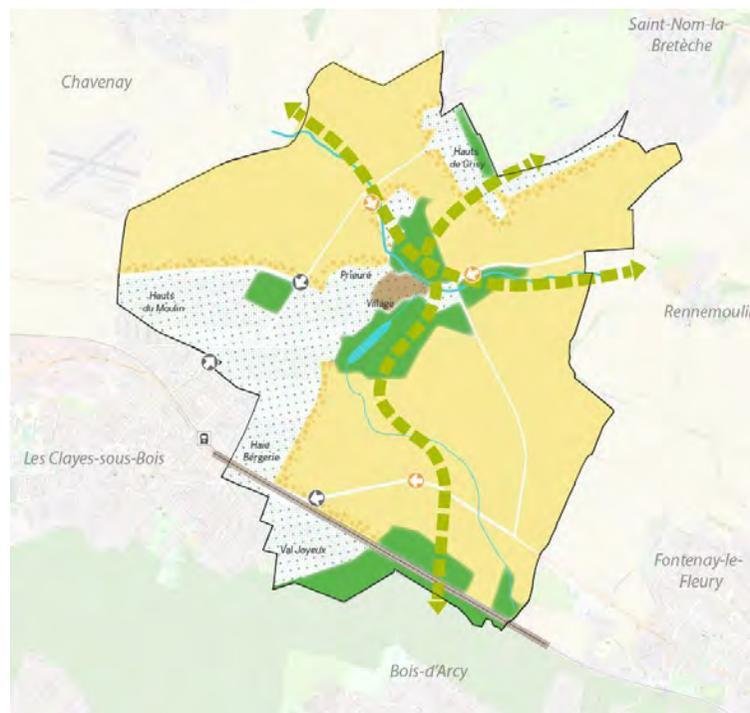
 Les espaces verts et espaces de loisirs : les jardins familiaux, la partie prairie du Domaine de Gondi...

 Les espaces agricoles : la Plaine de Versailles

 2 continuités écologiques : 1 liaison verte ; 1 espace de respiration

PRISE EN COMPTE DANS LE PADD

Cartographie de l'axe 1 : Villepreux, un territoire au patrimoine d'exception (naturel, bâti et agricole) à préserver et valoriser



-  Préserver et valoriser les réservoirs de biodiversité
-  Préserver les espaces agricoles inscrits au sein de la Plaine de Versailles
-  Préserver les rus
-  Valoriser et améliorer les lisières agri-urbaines
-  Veiller à ne pas rompre les continuités écologiques et à améliorer leur fonctionnalité
-  Protéger les coeurs d'îlots et espaces verts privés au sein des tissus pavillonnaires et des résidences
-  Limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux
-  Préserver le caractère du Village et son organisation typique
-  Améliorer la qualité des entrées de ville urbaines et assurer une meilleure intégration paysagère des entrées de ville en lisière d'espaces agricoles

Voir 2.5 Évaluation Environnementale du PLU

B. Le PDUIF

Le **Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)** est un document stratégique relatif aux modes de déplacement des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transport (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacement.

Le Code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un **rapport de compatibilité entre certains d'entre eux**. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement. Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que **les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur**.

Le PLU doit être compatible avec le PDUIF.

PRESCRIPTIONS DU PDUIF POUR LA COMMUNE DE VILLEPREUX :

Normes vélos :

- **Habitation :**
 - 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas
 - Superficie minimale de 3 m²
- **Bureaux :**
 - 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- **Activités / commerces / industrie de plus de 500 m² de surface de plancher :**
 - Une place pour 10 employés
- **Équipements scolaires :**
 - Une place pour 8 à 12 élèves

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire répond aux prescriptions du PDUIF en termes de stationnement vélos, en imposant les normes vélos prescrites dans le PDUIF.

Normes véhicules (voiture et deux roues motorisées) :

- **Bureaux :**
 - **Inclure des normes plafond pour le stationnement :**
 - À moins de 500 m de la gare de Villepreux – Les Clayes : 1 place maximum pour 45 m² de surface de plancher
 - Au-delà d'un rayon de 500 m de la gare de Villepreux – Les Clayes : 1 place maximum pour 55 m² de surface de plancher
- **Logements :**
 - Le PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (soit pour Villepreux : 1,48 voiture par ménage) : $1,48 \times 1,5 \approx 2,22$ **places par logement**. Par ailleurs, dans les zones situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport, le PLU ne peut exiger la réalisation de plus d'une place par logement, en application de l'article L151-36 du Code de l'urbanisme. Une norme plancher à 1 place par logement a été instaurée nonobstant l'article L.151-36.

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire prend en compte voire dépasse les prescriptions du PDUIF en imposant cette norme plafond pour l'ensemble des zones où les constructions à destination de bureau ou de logements sont autorisées par une disposition réglementaire transversale, rédigée ainsi :

- **Bureaux :**
 - **Inclure des normes plafond pour le stationnement :**
 - À moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher sans pouvoir excéder 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher
 - Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
- **Logements :** Le nombre de places exigible de stationnement ne pourra excéder 2,2 places de stationnement par logement sans pouvoir être inférieur à 1 place par logement nonobstant l'article L.151-36.

Ainsi le PLU révisé entend respecter scrupuleusement le PDUIF en matière de normes de stationnement pour les constructions à destination de logement et se montrer plus vertueux encore en matière de bureaux.

C. Le SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. À ce titre :

- Il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- Il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

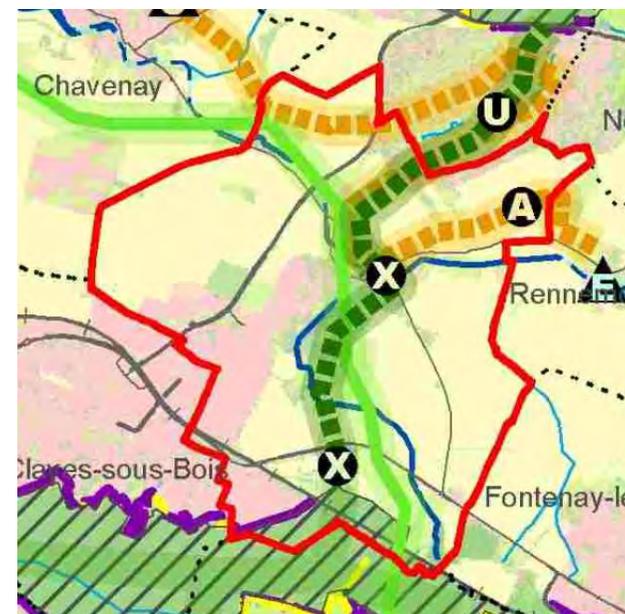
Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant la trame verte et bleue et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

Le PLU s'inscrit dans un rapport de prise en compte du SRCE.

CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le SRCE identifie :

- 4,2 km de corridor fonctionnel de prairies, friches et dépendances vertes traversant le territoire du sud au nord-ouest, depuis la forêt de Bois-d'Arcy jusqu'au ru de Gally, en passant par les espaces boisés autour du ru d'Arcy
- Un corridor à fonctionnalité réduite des réservoirs de biodiversité traversant la commune du sud au nord-est sur 3,3 km.
- Un corridor des milieux calcaires à fonctionnalité réduite sur la partie Nord de Villepreux
- 0,8 km de lisières urbanisées des boisements de plus de 100 ha entre la forêt de Bois-d'Arcy et le quartier du Val Joyeux
- 11 km de lisières agricoles
- 2 clôtures difficilement franchissables impactant le corridor à fonctionnalité réduite des réservoirs de biodiversité
- 1 coupure agricole impactant le corridor fonctionnalité réduite des milieux calcaires
- 5,1 km de cours d'eau à préserver et/ou à restaurer.



CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE LÉGENDE	
CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS
Réservoirs de biodiversité	Obstacles des corridors arborés
Réservoirs de biodiversité	Infrastructures fractionnantes
Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France	Obstacles des corridors calcaires
Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France	Coupures urbaines
Corridors de la sous-trame arborée	Obstacles de la sous-trame bleue
Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité	Obstacles à l'écoulement (ROE v3)
Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité	Point de fragilité des corridors arborés
Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité	Routes présentant des risques de collisions avec la faune
Corridors de la sous-trame herbacée	Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire
Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes	Passages difficiles dus au mitage par l'urbanisation
Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes	Passages prolongés en cultures
Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite	Clôtures difficilement franchissables
Corridors et continuum de la sous-trame bleue	Points de fragilité des corridors calcaires
Cours d'eau et canaux fonctionnels	Coupures boisées
Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite	Coupures agricoles
Cours d'eau intermittents fonctionnels	Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue
Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite	Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport
Corridors et continuum de la sous-trame bleue	Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

CARTE DES OBJECTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

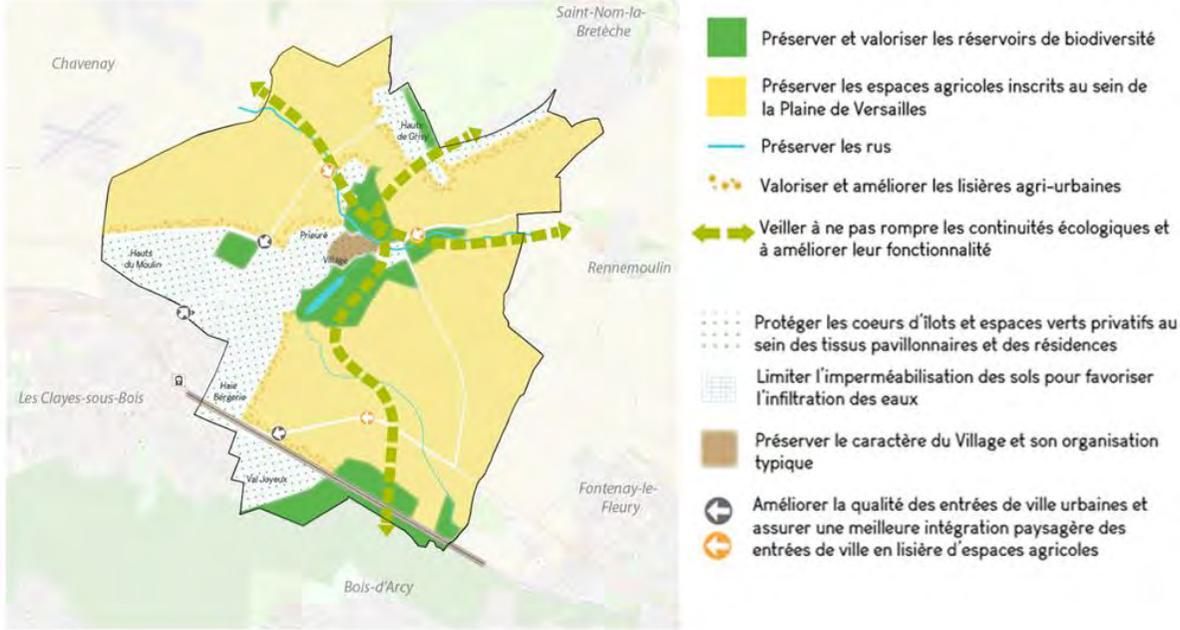
Le SRCE identifie les objectifs suivants :

- Le corridor de la sous-trame arborée, d'une longueur de 3,8 km, à préserver et/ou restaurer.
- Le corridor des milieux calcaires, d'une longueur de 4,3 km à préserver et/ou à restaurer.
- 6,4 km de cours d'eau à préserver et/ou à restaurer.
- 1,2 km de coupures de réservoir de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes est identifié à l'emplacement de la RD 11, en entrée de ville, et est à traiter prioritairement.
- Deux points de fragilité des corridors arborés causés par des clôtures difficilement franchissables, et où il s'agit de favoriser la circulation de la faune.



CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE	
LÉGENDE	
<p>CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER</p> <p>Principaux corridors à préserver</p> <ul style="list-style-type: none"> Corridors de la sous-trame arborée Corridors de la sous-trame herbacée <p>Corridors alluviaux multitrames</p> <ul style="list-style-type: none"> Le long des fleuves et rivières Le long des canaux <p>Principaux corridors à restaurer</p> <ul style="list-style-type: none"> Corridors de la sous-trame arborée Corridors des milieux calcaires <p>Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> Le long des fleuves et rivières Le long des canaux <p>Réseau hydrographique</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer <p>Connexions multitrames</p> <ul style="list-style-type: none"> Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux Autres connexions multitrames 	<p>ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT</p> <p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée</p> <ul style="list-style-type: none"> Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes Principaux obstacles Points de fragilité des corridors arborés <p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 2014-17 du code de l'environnement) Obstacles sur les cours d'eau Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport
<p>ÉLÉMENTS À PRÉSERVER</p> <ul style="list-style-type: none"> Réservoirs de biodiversité Milieux humides 	<p>AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteurs de concentration de mares et mouillères Mosaïques agricoles Lisières agricoles des basements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés

ORIENTATIONS DU SRCE	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD
<ul style="list-style-type: none"> - Le corridor de la sous-trame arborée, d'une longueur de 3,8 km, à préserver et/ou restaurer - Le corridor des milieux calcaires, d'une longueur de 4,3 km à préserver et/ou à restaurer 	<p>Afin de garantir la préservation de la fonctionnalité des corridors écologiques, de même que des réservoirs de biodiversité, le PADD formule les objectifs suivants :</p> <p>Préserver la biodiversité patrimoniale communale, agir pour la préservation, la valorisation et le renforcement de la Trame Verte et Bleue, qui traduisent la richesse environnementale et écologique du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver les espaces naturels-clés, réservoirs de biodiversité : Forêt domaniale du Bois d'Arcy, ru de Gally, ru de l'Arcy, milieux prairiaux, participant à l'identité du territoire ; • Préserver les espaces agricoles inscrits au sein de la Plaine de Versailles et assurer la continuité entre les plaines à l'ouest et à l'est du territoire ; • Veiller à ne pas rompre les continuités écologiques et à améliorer leur fonctionnalité ; • Préserver, voire restaurer, dans la mesure du possible, des éléments agroécologiques tels que les haies et les arbres ; • Préserver les milieux humides du territoire et notamment ceux identifiés par le Comité du Bassin Hydrographique de la Mauldre et de ses affluents (COBAHMA) pour leur apport en termes de biodiversité, de paysage et de mitigation du risque inondation ; <p>La carte de l'axe 1 du PADD « Villepreux, un territoire au patrimoine d'exception (naturel, bâti et agricole) à préserver et valoriser » identifie par ailleurs les différents milieux naturels et agricoles à des fins de préservation, ainsi que les continuités écologiques à des fins de préservation et d'amélioration de leur fonctionnalité.</p>

ORIENTATIONS DU SRCE	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD
	
<p>- Les cours d'eau, d'une longueur de 6,4 km, à préserver et/ou à restaurer</p>	<p>Afin de garantir la préservation et la valorisation des cours d'eau, le PADD formule les objectifs suivants :</p> <p>Assurer la préservation et le bon état écologique du ru de Gally, du ru de l'Arcy et du ruisseau de l'Oisemont, notamment en préservant au maximum les milieux participant à la reconquête de la qualité de l'eau : les ripisylves*, les haies, les zones humides</p> <p>Se prémunir des risques</p> <ul style="list-style-type: none"> Lutter contre la pollution des eaux et préserver la ressource en eau d'un point de vue quantitatif et qualitatif en visant les objectifs de bon état des masses d'eau fixés par le SDAGE Seine-Normandie et le SAGE de la Mauldre <p>La carte de l'axe 1 du PADD fait par ailleurs figurer les rus, à préserver.</p> <p style="text-align: right;"><i>Voir 2.5 Évaluation Environnementale du PLU</i></p>

D. Le SDAGE Seine Normandie

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures sont entrés en vigueur le 23 mars 2022. Il planifie, pour une période de 6 ans, la politique de l'eau dans l'objectif d'améliorer la gestion de l'eau sur le bassin et les actions à mettre en œuvre localement par les acteurs de l'eau pour atteindre les objectifs fixés. Le SDAGE 2022-2027 compte 5 orientations fondamentales déclinées en mesures générales ou territorialisées telles que :

- Orientation fondamentale 1 : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- Orientation fondamentale 2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles
- Orientation fondamentale 4 : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- Le programme de mesures : le volet opérationnel
- Orientation fondamentale 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

Ces 5 orientations fondamentales sont déclinées au sein d'orientations générales, et territorialisées. A Villepreux, qui fait partie de l'unité hydrographique « Rivières d'Île-de-France – Mauldre et Vaucoeurs », ces orientations portent par exemple sur :

- La réalisation de travaux d'amélioration de la gestion et du traitement des eaux pluviales
- La limitation des apports de fertilisants au-delà de la Directive nitrates
- La mise en place de mesures de restaurations des continuités écologiques
- La mise en place de mesures de gestion des eaux humides

Le PLU doit être compatible ou rendu compatible avec les orientations du SDAGE 2022-2027 (article L131-1 du Code de l'urbanisme).

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PADD :

Le PADD s'engage à « lutter contre la pollution des eaux et préserver la ressource en eau d'un point de vue quantitatif et qualitatif en visant les objectifs de bon état des masses d'eau fixés par le SDAGE Seine-Normandie et le SAGE de la Mauldre ».

Par rapport à la question de la gestion des eaux pluviales, le PADD indique :

- Maintenir le couvert végétal (boisements, zones humides...) et les zones d'expansion des crues qui contribuent à la régulation des flux hydrauliques superficiels et à la lutte contre les risques d'inondation

- Limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux et mieux gérer les eaux de pluie ;
- Assurer une exploitation rationnelle de la ressource pour l'eau potable, compatible avec la préservation des milieux naturels associés ;
- Développer la gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle, et les dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
- Assurer l'adaptation de la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable en lien avec les projets envisagés et poursuivre leur amélioration dans le but de limiter les pertes et les pollutions sur les milieux naturels.

En complément de ces orientations écrites, la cartographie de l'axe 1 « Villepreux, un territoire au patrimoine d'exception (naturel, bâti et agricole) à préserver et valoriser » fait ressortir les rus de Gally et de l'Arcy comme des espaces à préserver, et les tissus urbains comme des espaces où l'imperméabilisation des sols est à limiter afin de favoriser l'infiltration des eaux.

Voir 2.5 Évaluation Environnementale du PLU

E. Le SAGE de la Mauldre

Le SAGE de la Mauldre a été approuvé le 4 janvier 2001 et révisé en 2015. Il s'agit d'un document de planification à l'échelle locale déclinant les orientations et dispositions du SDAGE Seine-Normandie, en tenant compte des spécificités du territoire. Le Plan d'Aménagement et de Gestion des Durables (PAGD) du SAGE relève cinq enjeux sur l'unité de la Mauldre :

- Enjeu n° 1 : Assurer la gouvernance et la mise en œuvre du SAGE
- Enjeu n° 2 : Restaurer la qualité des milieux aquatiques superficiels
- Enjeu n° 3 : Préserver la ressource en eau souterraine
- Enjeu n° 4 : Prévenir et gérer le risque d'inondation.
- Enjeu n° 5 : Valoriser le patrimoine et les usages liés à l'eau

Le SAGE de la Mauldre prend en compte les dispositions du SDAGE Seine Normandie.

Le PLU doit être rendu compatible avec les objectifs de protection définis par le SAGE.

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PADD :

Ce document étant de rang inférieur au SDAGE, une compatibilité avec le SDAGE garantit une compatibilité avec le SAGE. Le SAGE étant plus précis à l'échelle locale, il identifie des enjeux plus précis.

Le PADD prend notamment en compte les objectifs du SAGE dans les orientations suivantes :

- Lutter contre la pollution des eaux et préserver la ressource en eau d'un point de vue quantitatif et qualitatif en visant les objectifs de bon état des masses d'eau fixés par le SDAGE Seine-Normandie et le SAGE de la Mauldre. Protéger le territoire urbain contre les inondations (favoriser la création de bassins de rétention...)
- Maintenir le couvert végétal (boisements, zones humides...) et les zones d'expansion des crues qui contribuent à la régulation des flux hydrauliques superficiels et à la lutte contre les risques d'inondation

- Limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux et mieux gérer les eaux de pluie
- Assurer une exploitation rationnelle de la ressource pour l'eau potable, compatible avec la préservation des milieux naturels associés ;
- Développer la gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle, et les dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
- Assurer l'adaptation de la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable en lien avec les projets envisagés et poursuivre leur amélioration dans le but de limiter les pertes et les pollutions sur les milieux naturels

Les zones humides sont par ailleurs protégées, majoritairement identifiées en zone N ou A sauf dans le cas où un tissu ancien préexistant à l'identification de la zone humide existe, comme c'est le cas par exemple sur la partie Nord du Village.

Enfin, les dispositions communes du règlement insistent sur la protection et la gestion des berges, en interdisant les occupations ou aménagements de nature à altérer les cours d'eau, les rus ou leurs berges, en imposant un retrait de 10 mètres minimum des nouvelles constructions à compter des berges de manière notamment à permettre l'accès aux cours d'eau et rus au personnel chargé de leur surveillance ou de leur entretien. Cette marge de retrait pourra permettre également des projets de reméandrage et/ou de renaturation. Le règlement rappelle également que les prescriptions du SAGE de la Mauldre devront être respectées en matière d'implantation d'installations, ouvrages, travaux ou activités dans le lit mineur des cours d'eau et au niveau des berges.

F. La charte paysagère de l'association patrimoniale de la plaine de Versailles et du plateau des Alluets

La charte réalisée en 2014 n'est pas un document d'urbanisme opposable. Elle est pour chacun des signataires un contrat moral qui a vocation non seulement à nourrir les volets paysage/urbanisme/environnement des futurs SCOT et PLU mais aussi à donner un cadre aux dynamiques de chaque porteur de projet du territoire concerné. Cette charte a été complétée par d'autres guides sur les lisières agri-urbaines (2018) et l'insertion du bâti agricole (2019)

La charte comprend les 5 orientations suivantes :

- Maintenir l'activité agricole comme socle des paysages
- Cultiver un « dialogue paysager » entre les espaces agraires et bâtis
- Enrichir les paysages par une politique environnementale
- Comprendre les paysages agricoles de la plaine et communiquer auprès du grand public
- Valoriser le patrimoine culturel

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PADD :

Le PADD prend en compte les objectifs de la charte notamment dans son axe 1 : **Villepreux, un territoire au patrimoine d'exception (naturel, bâti et agricole) à préserver et valoriser** et notamment les orientations suivantes :

- Renforcer la valorisation des éléments du patrimoine, marqueurs de la grande histoire et vecteurs d'identité
- Préserver les espaces agricoles, marqueurs paysagers et identitaires du territoire
- Poursuivre les actions en faveur d'une meilleure intégration paysagère des entrées de ville en lisière d'espaces agricoles

Le PLU révisé s'inscrit dans la charte et vise à préserver et valoriser la plaine de Versailles. Les projets de développement touristique prévus dans le PLU s'inscrivent dans cette démarche de valorisation paysagère et patrimoniale.

Les autres plans et programmes de rang supérieur référents à l'environnement sont présentés dans la pièce 2.5 Évaluation environnementale du PLU

Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

Rappel : en matière de lutte contre l'étalement urbain et de zéro artificialisation nette, le PADD fixe les objectifs suivants :

- Tendre vers l'objectif de zéro artificialisation nette des sols ;
- Conduire un développement de la commune sans consommation de nouveaux espaces agricoles et naturels en extension (hors secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées), en favorisant le renouvellement urbain ;
- Favoriser une évolution encadrée et limitée des sites patrimoniaux en zones naturelles et agricoles pour garantir la pérennité du bâti et des usages de ces bâtiments en lien avec la Plaine de Versailles. La consommation d'espaces naturels ou agricoles est ainsi limitée à environ 1 hectare, soit moins de 0,1 % du territoire ;

Le PADD du PLU révisé ainsi que la traduction règlementaire qui en découle, s'attachent à concentrer le développement de la commune en densification des espaces urbains existants. Ainsi, aucune nouvelle extension résidentielle n'est rendue possible et les différents projets communaux se réaliseront dans une logique de renouvellement urbain. Au total, ce sont 439 logements qui sont rendus possibles en renouvellement urbain par le projet de PLU révisé. Cela représente 1 050 à 1 180 nouveaux habitants.

Les deux zones d'activités économiques du territoire sont sanctuarisées sur leur superficie existante, sans projet d'extension ni sur le tissu urbain aux abords, ni sur quelconque espace naturel ou agricole.

Ainsi, la seule consommation d'espaces qui sera observée sur le temps du PLU sera liée aux Secteurs de Tailles et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL). Au total cette consommation prise sur les espaces naturels représentera environ 1 hectare, et permettra, en lien avec les orientations du PADD :

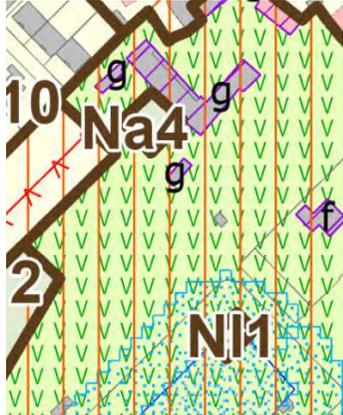
- D'autoriser la valorisation du Domaine de Gondi par le développement d'une activité hôtelière positionnée sur une offre haut de gamme, par la création d'un domaine hôtelier, sur la partie enherbée et sans impact sur les zones boisées, de 65 clés en limite directe de zone urbaine. Ce projet correspond à une partie de la zone UM2e12 sur 1500 m² d'emprise au sol et au STECAL Na3 sur 4500 m² d'emprise au sol.



Le projet proposé s'inscrit dans le cadre de la poursuite de la mise en valeur du Domaine entrepris depuis 2017 comprenant la rénovation extérieure et intérieure du bâti existant, la mise en sécurité du parc paysagé qui n'était plus entretenu depuis des années ainsi qu'un projet paysagé validé par la commission des sites en 2018 mettant en valeur toutes les qualités du domaine. C'est par exemple dans cet objectif que 1 775 arbres de 33 essences différentes ont été plantés sur le site du Domaine.

Cette rénovation, qui va s'étendre sur plusieurs années se doit, pour être pérenne et participer au rayonnement culturel et économique de la Plaine de Versailles et de Villepreux, de développer de nouveaux axes de développement au domaine, en accord avec le PADD. Ainsi, la création d'un domaine hôtelier positionné sur une offre haut de gamme permettrait à la fois d'assurer la pérennité économique de l'entretien du domaine, et de mettre en valeur un site majeur de la Plaine de Versailles, qui deviendrait référent au sein du site classé et de Saint-Quentin-en-Yvelines. Ce domaine hôtelier, d'une capacité totale de 65 chambres, nécessite ainsi la consommation 4500 m² d'espaces ouverts artificialisés en limite directe du tissu urbain existant.

- D'autoriser deux extensions supplémentaires sur le domaine de Gondi, d'emprise au sol très limitée et encadrées par des secteurs de taille et de capacité limitée (Na4 sur 400 m² d'emprise au sol et NI1 sur 200 m² d'emprise au sol)

Extrait du plan de zonage du PLU révisé	Vue aérienne	Photos du site
 <p>Extrait du plan de zonage du PLU révisé montrant les zones Na4 et NI1. Le secteur Na4 est délimité par des lignes vertes et jaunes, et le secteur NI1 est délimité par des lignes bleues et jaunes. Des lettres 'g' sont indiquées à l'intérieur des zones Na4.</p>	 <p>Vue aérienne du domaine de Gondi, montrant le Grand Canal et les bâtiments existants. Une ligne rouge délimite le périmètre du projet.</p>	 <p>Photos du site montrant des bâtiments historiques et un canal.</p>

En complément de la réalisation d'un domaine hôtelier sur le secteur Na4, le Domaine de Gondi verra ses différents bâtiments changer d'usage afin d'accueillir de nouvelles activités à destination du public et des clients du domaine hôtelier. Ainsi, le projet vise à mobiliser en priorité les bâtiments existants et d'en assurer une rénovation qualitative, de façon à préserver le cadre paysager exceptionnel du domaine et limiter au maximum l'artificialisation des sols. Néanmoins, deux besoins spécifiques nécessitent la réalisation de nouvelles constructions, sur des superficies très limitées :

- La réalisation d'un petit local à destination de restauration commerciale sur 400 m²
- La construction d'un local de type embarcadère sur 200 m² à proximité du Grand Canal, pour lequel une étude de zone humide a été rendue en novembre 2022 de manière à assurer le caractère non humide de l'emplacement souhaité du local, identifié sur le plan de zonage comme une potentielle zone humide.

Un STECAL spécifique a été délimité de manière à encadrer ces projets.

- D'autoriser l'implantation d'un équipement d'intérêt collectif à caractère privé sur la partie Nord du secteur Grand'Maisons dit OAP 2 Ecole.



Mobilisant en priorité le corps de ferme et autres bâtiments existants, ce projet vise à optimiser les espaces bâtis existants en aménageant les espaces intérieurs, dans le respect du patrimoine bâti du site.

Un besoin de petites extensions ponctuelles et nouvelles constructions est anticipé par la création de 4 STECAL Ne1 présentant chacun et au total une faible empreinte au sol. Ces extensions et/ou nouvelles constructions devront se faire dans le respect du cadre architectural et des espaces naturels. Ainsi, dans une logique d'accroche cohérente des extensions avec le tissu bâti existant, les STECALs ont été placés, dans la mesure du possible, dans la continuité du corps de ferme existant. Les STECALs ont été étudiés de manière à sortir de la zone rouge du PPRi, et de l'enveloppe des zones humides probables identifiées par le SAGE et reprises par la DRIEE.

- D'autoriser l'installation d'une activité économique compatible avec le caractère naturel du site.

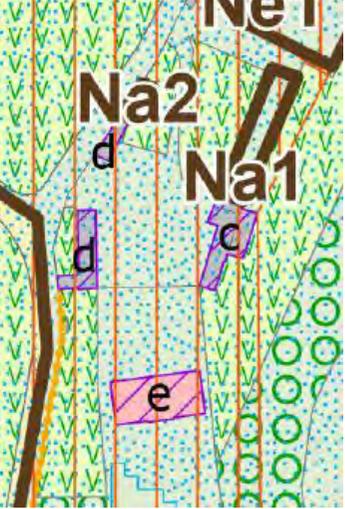
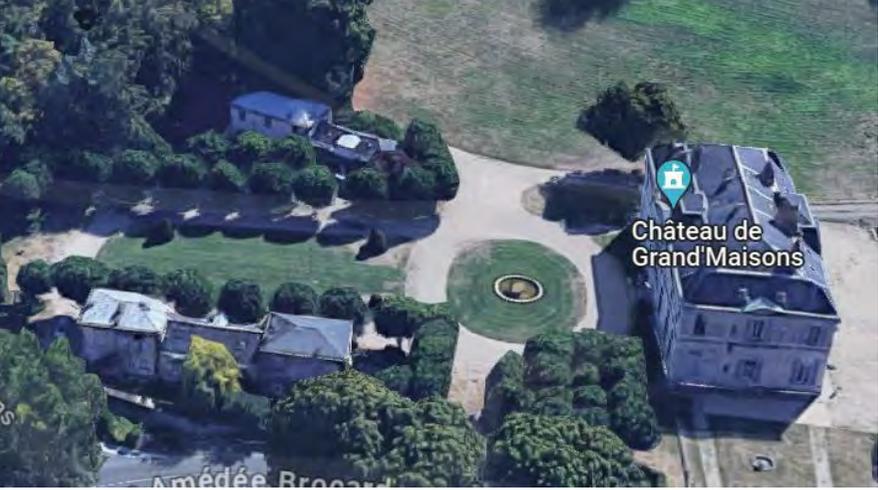


Ce projet d'activités économiques s'appuie à la fois sur le bâti existant, par la mobilisation de l'entrepôt actuellement implanté sur le site et en le réhabilitant, et sur un besoin de création d'un hangar visant au stockage du matériel d'élagage. En lien avec l'Inspection des Sites, la réhabilitation des bâtiments existants permettra d'améliorer la qualité architecturale et paysagère globale du bâtiment existant, notamment en retravaillant les façades (peinture, végétalisation) de même qu'assurer un traitement des clôtures cohérent avec le site classé de la Plaine de Versailles (haies, charmilles...). Un travail a également été effectué quant à l'intégration paysagère de l'extension.

De manière à encadrer le positionnement du hangar, un STECAL avec faible empreinte au sol (400 m²) a été identifié. Le STECAL pour le nouveau hangar est situé en dehors de la zone humide potentielle.

Ce projet, au-delà de conforter l'activité économique du territoire en permettant l'installation d'une activité liée à l'économie circulaire, permettra conjointement d'assurer une réhabilitation qualitative de ce secteur d'entrée de ville et de la Plaine de Versailles, aujourd'hui peu qualitatif.

Un dernier projet en zone N devraient par ailleurs voir le jour sur le temps du PLU. C'est le cas de la réalisation du projet dit « Château-Orangerie » au sein du domaine de Grand'Maisons. Ce projet, qui vise la création d'activités évènementielles, restauration, services au sein du pavillon Est existant du domaine exige pour permettre sa réhabilitation et extension de qualité, une extension d'environ 250 m² (bâtiment c) et la réalisation d'un passage couvert 250 m² (STECAL Na1) ainsi que la réalisation d'un local poubelle de 20 m² (STECAL Na2), en complément des activités au sein du château existant.

Extrait du plan de zonage du PLU révisé	Vue aérienne	Photo du site
		

Justifications relatives à l'équilibre social de l'habitat

L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000. Les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 habitants dans l'unité urbaine de Paris) appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25 % de logements sociaux, en regard des résidences principales.

Les logements comptabilisés au titre de la loi SRU peuvent revêtir différentes formes : logement locatif social appartenant aux organismes HLM ou conventionnés, logements ou lits des logements-foyers à destination de publics spécifiques conventionnés (personnes âgées ou handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants...), centres d'hébergement et de réinsertion sociale, centres d'accueil des demandeurs d'asile... Depuis la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018, les logements en Bail Réel Solidaire (BRS) ou en Prêt Social Location-Accession (PSLA) sont également comptabilisés au titre de la loi SRU.

Villepreux entre dans les critères de la loi SRU et est donc soumise au taux minimal de 25% de logements comptabilisés au titre de la loi SRU sur son territoire. En 2020, à Villepreux, ce taux s'élevait, d'après les données de la DDT78, à 17,59% du parc de résidences principales, ce qui représente 757 logements. Villepreux se situe donc en-deçà des objectifs de la loi SRU en matière de mixité sociale, avec, à l'instant T 2020, 310 logements comptabilisés au titre de la loi SRU manquants pour atteindre 25% du parc de résidences principales.

La commune est néanmoins engagée dans une politique de rattrapage en matière de logements SRU. Cette volonté se traduit, d'une part, dans le PADD, qui se donne pour orientation de « *Tendre vers l'objectif de 25% de logements sociaux pour répondre aux exigences de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain* », et d'autre part, dans le dispositif réglementaire, à travers :

- **Les OAP** : les programmations des OAP concernées par des projets de création de logements, soit les OAP « Pont de Biais – secteur à dominante Habitat » et « Pointe à l'Ange – Tourne Roue » (OAP intercommunale avec la commune des Clayes-sous-Bois), définissent toutes deux un pourcentage volontariste de logements comptabilisés au titre de la loi SRU :
 - **OAP Pont de Biais – secteur à dominante Habitat** : au moins 50% et maximum 60% de logements comptabilisés au titre de la loi SRU.
 - **OAP intercommunale Pointe à l'Ange – Tourne Roue** : au moins 40% de logements comptabilisés au titre de la loi SRU.
- **L'instauration de secteurs de mixité sociale (article L151-15 du code de l'urbanisme)** : ces secteurs concernent les projets de construction de logement faisant ou non l'objet d'une OAP sectorielle. Ces secteurs, et leur programmation en logements comptabilisés au titre de la loi SRU, sont résumés ci-dessous :

Lettre correspondante sur le plan de zonage	Localisation	Nature du projet	Nombre de logements	% de logements comptabilisés au titre de la loi SRU	Dont logement locatifs sociaux	Dont logements Bail Réel Solidaire	Etat d'avancement
A	Avenue des Clayes	Résidence-accueil	30	95%	N.C	N.C	PC délivré
B	Pépinière – Les Bulles	Opération de logements	105	95%	70%	30%	PC en cours d'instruction
C	Pointe à l'Ange	Opération de logements	54	95%	N.C	N.C	En réflexion
D	Pointe à l'Ange – Tourne Roue (secteur d'OAP)	Opération de logements	30	40%	N.C	N.C	En réflexion
E	RD11 – Pont de Blais (secteur d'OAP)	Opération de logements	250	60%	N.C	N.C	En réflexion

De plus, pour toute opération d'au moins 10 logements, le règlement impose la réalisation d'un pourcentage de 30% de logements comptabilisés au titre de la loi SRU.

Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pour accompagner la mise en œuvre des orientations du PADD, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies sur des secteurs stratégiques (OAP sectorielles) et sur des thématiques précises (OAP thématiques), au titre de l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme :

4 OAP thématiques, portant sur l'ensemble du territoire :

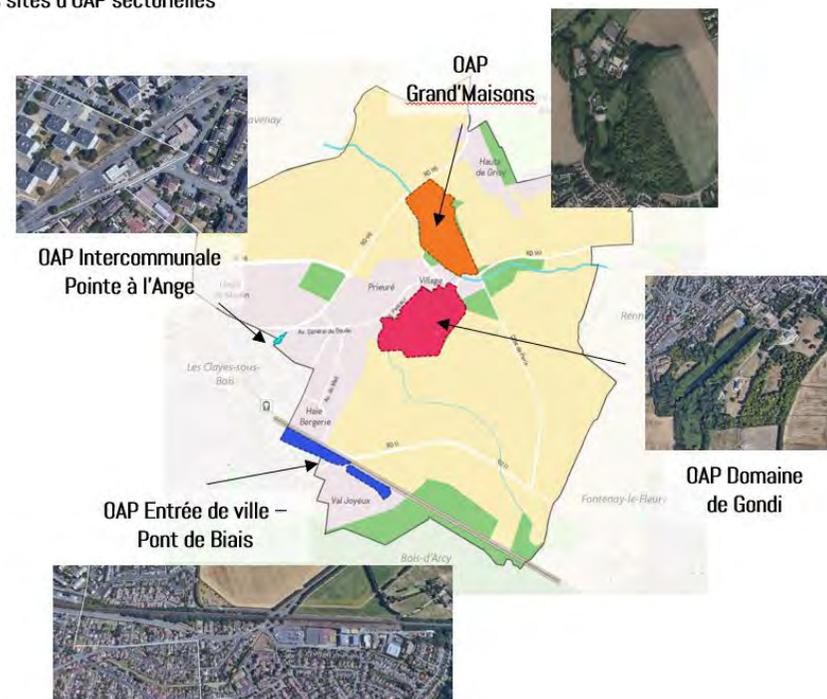
- Trames Verte et Bleue et Nature en ville
- Patrimoine
- Qualité du Bâti
- Mobilités Douces

5 OAP sectorielles, portant sur des sites d'enjeux :

- Entrée de ville – Pont de Biais
- Domaine des Gondi
- Grand'Maisons (OAP n°1 Orangerie-Château / OAP n° 2 Ecole)
- Pointe à l'Ange – Tourne Roue (OAP intercommunale)

Les OAP constituent une pièce opposable, s'appliquant dans un rapport de comptabilité avec les autorisations d'urbanisme.

Les sites d'OAP sectorielles



1. Les OAP thématiques

L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE ET NATURE EN VILLE

Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP
<p>Préserver les espaces agricoles, marqueurs paysagers et identitaires du territoire</p> <p>Préserver la biodiversité patrimoniale communale, agir pour la préservation, la valorisation et le renforcement des Trames Verte et Bleue, qui traduisent la richesse environnementale et écologique du territoire</p> <p>Veiller au maintien d'une trame noire par la gestion différenciée de l'éclairage urbain</p> <p>Valoriser le caractère de ville verte en donnant à la nature toute sa place et protéger la biodiversité</p> <p>Assurer la préservation et le bon état écologique du ru de Gally, du ru de l'Arcy et du ruisseau de</p>	<p>La réalisation d'une OAP Trame Verte et Bleue constitue une obligation au titre de l'article 200 de la loi Climat et Résilience promulguée le 22 août 2021.</p> <p>Dans le prolongement de l'attention forte portée au respect des grands équilibres du territoire et des espaces naturels et agricoles de qualité dont bénéficie la commune, l'OAP Trame Verte et Bleue et Nature en ville vient encadrer l'évolution du territoire au regard des grands enjeux identifiés au sein de l'État Initial de l'Environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver et valoriser les milieux boisés et renforcer les continuités écologiques associées - Assurer le maintien et la valorisation de la plaine agricole, support de biodiversité et composante majeure de l'identité communale - Garantir la protection des cours d'eau et des milieux humides constituant la Trame Bleue - Préserver les espèces sensibles de la pollution lumineuse - Répondre aux enjeux environnementaux actuels et à venir par l'intégration de la Nature en Ville <p>Au travers de 4 schémas et de 10 orientations, l'OAP Trame Verte et Bleue s'assure de la bonne intégration des enjeux liés à la préservation des réservoirs de biodiversité, des continuités écologiques, de même qu'elle favorise des modes d'aménagement plus respectueux de la faune, de la flore et des sols.</p> <p><u>Justification de l'OAP :</u></p> <p>L'identification des différentes composantes de la trame verte et bleue, dans le but d'assurer leur préservation, répond aux objectifs fixés par le PADD,</p>

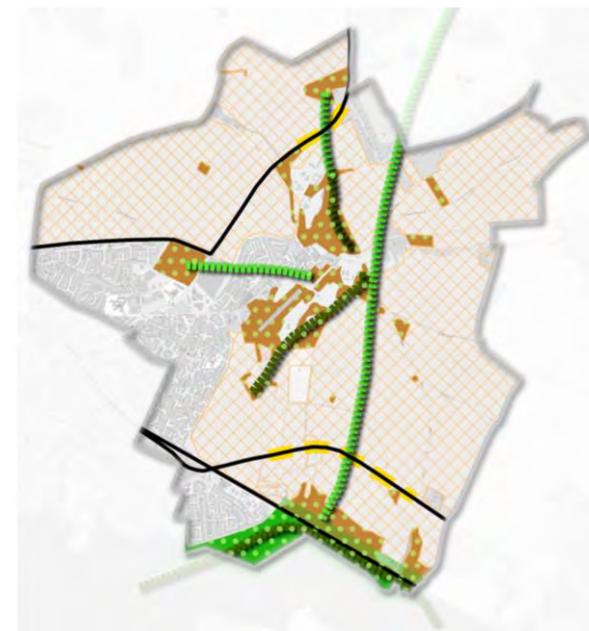


Schéma d'aménagement de l'enjeu « réserver et valoriser les milieux boisés et renforcer les continuités écologiques associées »

Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP
<p>l'Oisemont, notamment en préservant au maximum les milieux participant à la reconquête de la qualité de l'eau : les ripisylves*, les haies, les zones humides</p>	<p>qui entend assurer la préservation des différents milieux naturels et agricoles du territoire ainsi que consolider la trame verte et bleue.</p> <p>Conformément aux orientations déclinées par le PADD, les principales orientations de l'OAP sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La préservation des réservoirs de biodiversité (forêt de Bois-d'Arcy et autres boisements) - La préservation de la plaine agricole et notamment des milieux prairiaux - La préservation de la lisière de la forêt de Bois-d'Arcy - L'amélioration des lisières agri-urbaines - La préservation des cours d'eau du territoire - La préservation des zones humides et de leurs fonctions - La préservation des cœurs d'îlots et espaces verts publics ou privés - La lutte contre l'imperméabilisation des sols - La préservation et le renforcement des espaces bocagers sur la plaine agricole - La réduction de l'effet fragmentant de certaines infrastructures de transport - Le maintien et le renforcement des corridors écologiques - La mise en place d'une gestion différenciée de l'éclairage

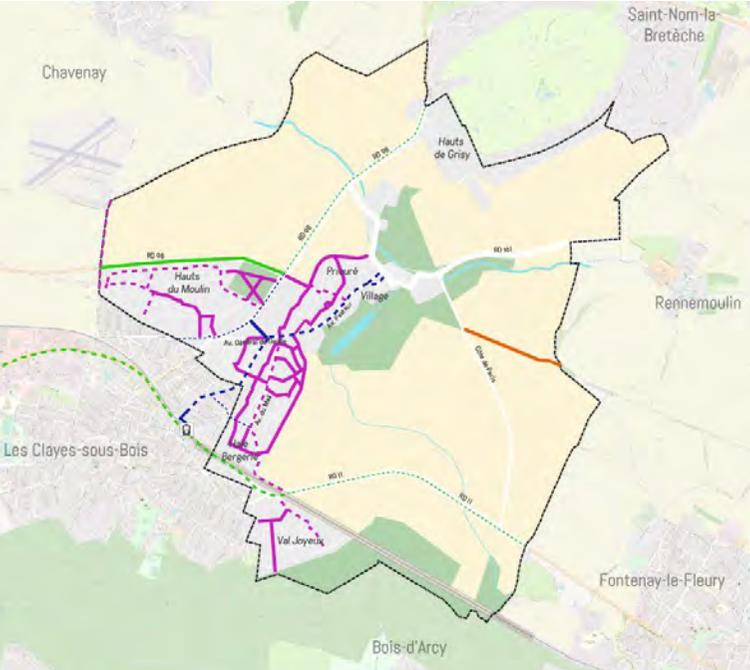
L'OAP PATRIMOINE

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Identifier et assurer la protection des éléments bâtis remarquables du territoire : corps de ferme, maisons de caractère, fresques, murs de pierre, ponts, statues... ;</p> <p>Préserver le caractère du village et son organisation typique, tout en garantissant sa redynamisation par la pérennisation et/ou le développement de facteurs d'animation ;</p> <p>Valoriser le quartier de la Haie Bergerie comme patrimoine remarquable du XXème siècle (architecture, fresques, statues, œuvres artistiques).</p>	<p>Villepreux dispose d'atouts patrimoniaux liés à son histoire, ayant motivé plusieurs orientations au sein du PADD de manière à couvrir les différentes formes que revêt ce patrimoine. En effet, à côté des différents éléments bâtis remarquables existants sur le territoire (domaines, corps de fermes, maisons de caractère, petits éléments de patrimoine...), Villepreux dispose d'ensembles urbains de valeur patrimoniale, tant au sein du Village (centre ancien) qu'au sein de la Haie Bergerie (ensemble remarquable du XXème siècle).</p> <p>Dès lors, l'OAP Patrimoine entend valoriser et préserver la dimension patrimoniale de son territoire et garantir l'harmonie des paysages urbains. Les orientations ne visent pas à figer les constructions, mais bien à encadrer les évolutions de son patrimoine ancien et récent afin que ce dernier puisse perdurer dans son aspect et dans ses usages.</p> <p><u>Justification de l'OAP :</u></p> <p>L'OAP Patrimoine s'inscrit pleinement dans les orientations du PADD, puisque son armature reprend, de manière linéaire, les différentes orientations énoncées au sein du PADD.</p> <p>Ainsi, l'OAP Patrimoine commence par décliner, par typologie de patrimoine (maisons rurales et bourgeoises, corps de ferme, château et domaine, petit patrimoine...) les différentes orientations à respecter lors de toute intervention sur les éléments repérés sur le plan de zonage : implantation et composition des bâtiments, rythme des ouvertures, façades, clôtures...</p> <p>L'OAP dresse ensuite des orientations complémentaires s'appliquant soit à l'échelle du Village, soit à l'échelle de la Haie Bergerie, afin d'assurer la préservation de l'organisation typique de ces deux quartiers. On retrouve ainsi des orientations spécifiques concernant les devantures commerciales au sein du Village, ainsi qu'un nuancier spécifique propre à favoriser le développement de façades colorées au sein de la Haie Bergerie.</p>

L'OAP QUALITÉ DU BÂTI

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Favoriser le parcours résidentiel complet, en donnant l'opportunité de se loger selon ses besoins et ses moyens dans de bonnes conditions</p> <p>Promouvoir la sobriété énergétique (architecture bioclimatique, dispositifs d'énergies renouvelables, qualité et durabilité des matériaux...) ;</p> <p>Améliorer le confort des logements (surface des logements, orientation, ventilation naturelle, ensoleillement, espaces extérieurs privatifs) ;</p> <p>Favoriser la création d'îlots de fraîcheur dans la conception des opérations de construction.</p> <p>Affirmer l'engagement du territoire dans la transition énergétique</p>	<p>La Ville de Villepreux s'est engagée depuis plusieurs années, avec la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, dans une politique de l'habitat et de développement durable et solidaire dont les grands objectifs sont partagés avec ceux du PADD. Cet engagement se matérialise par la création d'une OAP dédiée à la qualité du bâti, qui vise notamment à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garantir la qualité attendue des prochaines opérations de constructions neuves et leur insertion dans leur environnement urbain et paysager - Favoriser la création de programmes de logements qui savent répondre aux demandes (taille, espaces verts...) et participant au bien-être des habitants (taille minimale, ensoleillement, ventilation naturelle, espaces extérieurs) - Encourager la modernisation des modes de conception, de construction, et de réalisation des logements, notamment d'un point de vue environnemental <p>Si l'OAP s'adresse principalement aux nouvelles opérations, elle intègre néanmoins une page spécifiquement destinée aux constructions existantes, de manière à assurer leur insertion urbaine et paysagère, la qualité des aménagements intérieurs ou extérieurs, ou encore l'atteinte d'un certain niveau de performance énergétique et environnementale.</p> <p><u>Justification de l'OAP :</u></p> <p>L'OAP Qualité du bâti s'inscrit, de manière transversale, dans les différentes orientations du PADD ayant trait à la qualité de l'habitat, aux performances énergétiques des constructions, mais également liées à la satisfaction des besoins en logements, de même qu'à la lutte contre les îlots de chaleur.</p> <p>Ainsi, conformément aux orientations déclinées par le PADD, les principales orientations de l'OAP sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer une insertion urbaine qualitative (respect du tissu urbain environnant, préservation de l'intimité des logements...) - Intégration obligatoire d'espaces extérieurs par logement et à l'échelle de l'opération et qualité de ces espaces - Assurer l'accessibilité aux différents éléments de l'opération (locaux techniques, logements, stationnement...) - Limitation de l'épaisseur des bâtiments de manière à favoriser les doubles expositions - Travail sur la qualité des parties communes (ensoleillement, limitation du nombre de logements par pallier) - Optimisation de l'orientation des logements et limitation des logements mono-orientés - Travail sur l'habitabilité des logements (offre en espaces servants, réversibilité, pré-cablage...) - Assurer une typologie variée de logements et une taille minimale par chambre - Favoriser un niveau élevé de qualité énergétique, thermique, phonique et environnementale - Engagement dans une démarche d'architecture bioclimatique

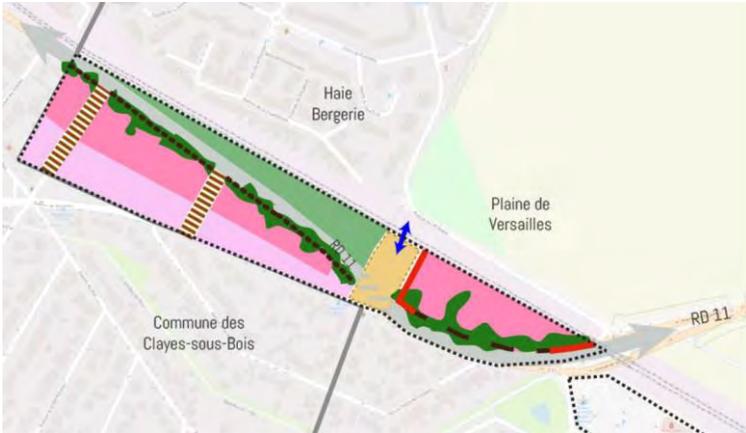
L'OAP MOBILITES DOUCES

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Apaiser la circulation et assurer le stationnement</p> <p>Développer des liaisons inter-quartiers et faciliter certains franchissements, notamment pour les piétons et les cycles, pour améliorer l'accessibilité vers les pôles de vie et d'emploi (gares, commerces, services, équipements, zones d'activités) ;</p> <p>Développer et entretenir le réseau cyclable par le biais du plan vélo en lien avec les différents acteurs impliqués (Ville de Villepreux, Saint-Quentin-en-Yvelines, Département des Yvelines) ;</p> <p>Conserver, valoriser et développer les sentes piétonnes pour leur rôle dans la promotion des mobilités douces à l'échelle de Villepreux.</p>	 <p>Réseau cyclable de la Ville de Villepreux</p> <ul style="list-style-type: none"> Réseau existant Réseau en projet (Plan Vélo) <p>Réseau cyclable de Saint-Quentin-en-Yvelines</p> <ul style="list-style-type: none"> Réseau existant Réseau en projet (Schéma Directeur Cyclable) Réseau en perspective (négociations) <p>Réseau cyclable du Département des Yvelines</p> <ul style="list-style-type: none"> Réseau existant Réseau en projet Réseau en perspective (négociations) <p>Réseau cyclable de Versailles Grand Parc</p> <p>Dans la continuité des orientations du PADD, l'OAP Mobilités douces vient expliciter les principes de l'aménagement de nouvelles circulations piétonnes et cyclables. Le développement des mobilités douces représente, en effet, un sujet de première importance vis-à-vis du cadre de vie et de la lutte contre le changement climatique.</p> <p>L'OAP se divise en 3 parties :</p> <ul style="list-style-type: none"> Une première partie résume les projets de développement du réseau cyclable actés par les différents acteurs intervenant dans l'aménagement des itinéraires cyclables (voir cartographie de synthèse ci-dessus) ; Une seconde partie indique les emplacements de stationnement vélo existants, et ceux à créer ;

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="622 220 1778 248">• Une dernière partie référence l'ensemble des sentes et chemins piétons existants sur le territoire communal. <p data-bbox="577 288 808 317"><u>Justification de l'OAP :</u></p> <p data-bbox="577 357 2101 453">L'OAP Mobilités Douces vise à densifier le réseau d'itinéraires cyclables présent sur la commune. L'objectif est à la fois d'assurer la desserte des différents quartiers et des polarités de vie, ainsi que de relier Villepreux aux communes voisines, conformément au PADD qui se donne pour orientation le développement du réseau cyclable et la facilitation des mobilités piétonnes et cyclables afin d'améliorer l'accessibilité des pôles de vie.</p>

2. Les OAP sectorielles

L'OAP PONT DE BIAIS

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Favoriser le renouvellement urbain notamment sur des secteurs ciblés en entrée de ville et/ou proches des pôles de vie : porter une réflexion globale sur l'entrée de ville RD 11 / Pont de Biais.</p> <p>Maintenir les zones d'activités existantes et favoriser leur dynamisme et leur diversification</p> <p>Tendre vers l'objectif de 25% de logements sociaux pour répondre aux exigences de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain</p> <p>Favoriser la requalification de la RD 11 en boulevard urbain en donnant une place prépondérante aux modes actifs</p> <p>Développer des liaisons inter-quartiers et faciliter certains franchissements, notamment pour les piétons et les cycles, pour améliorer l'accessibilité vers les pôles de vie et d'emploi</p>	<p>L'OAP Pont de Biais vise à traduire les résultats des réflexions menées par Saint-Quentin-en-Yvelines autour du secteur de la gare au Pont de Biais et les orientations identifiées sur la commune de Villepreux.</p> <p>Elle se divise en 2 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteur 1 : « quartier à dominante habitat », situé de part et d'autre de la RD11 entre le Pont de Biais et les Clayes-sous-Bois - Secteur 2 : « ZAE du Val Joyeux », situé le long de la partie Sud des voies ferrées sur l'actuelle zone d'activités économiques du Val Joyeux <p>Les principes et justification de l'OAP Pont de Biais seront présentées par secteur.</p> <p>SECTEUR 1 « QUARTIER À DOMINANTE HABITAT »</p> <div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;">  </div> <div style="flex: 2;"> <p>Développement urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Réaliser des petits collectifs en R+3 maximum le long de la RD11 ■ Réaliser de l'habitat de forme « intermédiaire » ou individuel groupé en R+1 ou R+1+C ou attique en cœur d'îlot ■ Aménager un espace public qualitatif en sortie de la traversée piétonne sous la voie ferrée - - - Implanter les constructions perpendiculairement à la voirie - - - Implanter les constructions perpendiculairement à la voirie ou en retrait — Réaliser des rez-de-chaussée actifs à l'alignement et marquer les angles par le traitement du bâti, l'architecture... <p>Déplacements</p> <ul style="list-style-type: none"> ▬ Aménager de nouvelles liaisons ouvertes à la circulation du public (tracé de principe) ➔ Accompagner la requalification de la RD11 en boulevard urbain avec création d'une piste cyclable ↔ Améliorer la lisibilité et la qualité du franchissement piéton et cyclable des voies ferrées <p>Composition paysagère et inscription au sein de la Trame Verte et Bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Préserver la végétation des délaissés le long des voies ferrées ■ Assurer un traitement paysager en bordure de RD11 et une mise à distance permettant une zone verte tampon favorisant la biodiversité </div> </div> <p>L'entrée de ville du pont de Biais par la RD11 se caractérise aujourd'hui par une faible lisibilité et un aménagement très routier du secteur. Au traitement minéral des abords de la RD11 s'ajoute un tissu urbain faiblement défini, tournant le dos à la RD11 et offrant de nombreux murs pignons.</p>

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>(gares, commerces, services, équipements, zones d'activités) ;</p>	<p>Enfin, les circulations actives y sont peu aisées (absence d'aménagements cyclables dédiés, difficultés de franchissement de la RD11).</p> <p>En lien avec le projet de requalification de la RD11 porté par le Département des Yvelines, l'OAP porte les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Désenclaver le quartier d'entrée de ville par une requalification des espaces publics à proximité de la RD 11 • Construire de nouveaux logements en renouvellement urbain, par une densification cohérente et harmonieuse du tissu pavillonnaire et de l'entrée de ville, et compléter le parcours résidentiel local • Favoriser la mixité sociale des opérations par un taux volontariste en logements sociaux • Réintroduire des composantes paysagères au cœur du secteur favorisant la biodiversité <p><u>Justification de l'OAP :</u></p> <p>Ce secteur inscrit dans l'enveloppe urbaine, ne présente pas d'enjeux environnementaux particuliers hormis la proximité de la RD 11</p> <p>L'OAP permet de traduire plusieurs orientations transversales au PADD, telles que la requalification de cette entrée de ville et d'agglomération, le renouvellement urbain dans une logique de densification du tissu urbain, l'apaisement de la circulation ou encore la construction de nouveaux logements comptabilisés au titre de la loi SRU dans l'objectif de tendre vers les objectifs de la loi SRU.</p> <p>Ces orientations du PADD se traduisent, au sein de l'OAP, par les principes d'aménagement suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La réalisation de nouveaux logements présentant un épannelage des hauteurs en direction du tissu pavillonnaire, avec programmation volontariste en matière de logements sociaux (50% à 60%) ; - La dégressivité des hauteurs et gabarits vers l'avenue de Versailles, de manière à ce que le nouveau secteur s'inscrive en transition avec le quartier résidentiel pavillonnaire présent sur la commune des Clayes-sous-Bois ; - L'aménagement d'un espace public en sortie de la traversée piétonne des voies ferrées et permettant de mieux relier le quartier du Val Joyeux au nord du territoire ; - La constitution d'un front urbain qualitatif en bordure de RD11 ; - La requalification de la RD11 en boulevard urbain avec création d'une piste cyclable et l'aménagement de nouvelles liaisons ouvertes à la circulation du public ; - La réalisation de rez-de-chaussée actifs ; - Le traitement paysager des abords de la RD11 et des délaissées le long des voies ferrées.

Orientations du PADD

Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEUR 2 : « ZAE DU VAL JOYEUX »



- Développement urbain**
- Maintenir le tissu d'activités économiques existant tout en permettant son renouvellement par l'accueil d'activités, commerces ou artisanat compatibles avec le caractère résidentiel des abords
 - Tissu d'habitat existant
- Déplacements**
- Créer un accès
 - Préserver les sentiers piétons bordant la zone d'activités

- Composition paysagère et inscription au sein de la Trame Verte et Bleue**
- Assurer un traitement paysager en bordure de la zone d'activités
- Autres éléments**
- Accès existant
 - Périmètre du secteur 2

La partie Nord du quartier du Val Joyeux accueille la zone d'activités économiques (ZAE) du Val Joyeux, qui longe les voies ferrées et se raccroche à la RD11 au niveau du Pont de Biais. L'identité de cette zone d'activités est aujourd'hui faiblement définie ; la partie Ouest, directement raccrochée à la RD11, accueille l'enseigne Carrefour, tandis que la partie Est regroupe un tissu d'activités mixtes (artisanat, entrepôt...).

L'objectif de l'OAP est ainsi de redynamiser cette ZAE en favorisant une évolution maîtrisée, adaptée aux besoins de la commune et compatible avec le caractère résidentiel du quartier du Val Joyeux.

Justification de l'OAP :

Ce secteur inscrit dans l'enveloppe urbaine à dominante d'activités, ne présente pas d'enjeux environnementaux particuliers hormis la proximité de la RD 11

Ce secteur d'OAP s'inscrit dans la lignée de l'objectif du PADD en matière de ZAE, qui vise à « Maintenir les zones d'activités existantes et favoriser leur dynamisme et leur diversification ». Ce second secteur de l'OAP Pont de Biais le permet, en actant la sanctuarisation du tissu d'activités

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	<p>économiques et en favorisant son renouvellement dans le respect du tissu résidentiel avoisinant. Dans ce cadre, l'OAP limite la hauteur des constructions à un R+2, ainsi que les activités pouvant s'installer aux activités tertiaires, de commerces ou d'artisanat.</p> <p>Le secteur d'OAP intègre par ailleurs des principes d'aménagement en faveur d'un traitement environnemental et paysager plus qualitatif de la zone d'activités : végétalisation des limites de parcelles, recours à la pleine terre pour les espaces résiduels quand cela est possible, traitement des toitures...</p>

L'OAP DOMAINE DES GONDI

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Favoriser une évolution encadrée et limitée des sites patrimoniaux en zones naturelles et agricoles pour garantir la pérennité du bâti et des usages de ces bâtiments en lien avec la Plaine de Versailles ;</p> <p>Valoriser le tourisme vert : renforcer l'accessibilité de la Plaine de Versailles et des abords du ru de Gally, améliorer la visibilité et la mise en réseau des richesses patrimoniales du territoire ;</p> <p>Encourager les initiatives locales en matière d'hôtellerie / restauration et de tourisme d'affaires ;</p> <p>Renforcer la valorisation des éléments du patrimoine, marqueurs de la grande histoire et vecteurs d'identité</p>	 <p>Développement urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> Construire un domaine hôtelier à haut niveau de service et de haute qualité architecturale et paysagère dans un objectif de valorisation du site classé de la Plaine de Versailles et de sa topographie (65 chambres) Au sein des demeures historiques existantes (dans l'emprise des bâtiments) du logement ou une offre para-hôtelière ouverte à la location moyenne/longue durée par une rénovation de haute qualité du bâti Développer des activités ouvertes au public en s'appuyant sur les bâtiments et infrastructures existants et les mettant en valeur Développer des activités sportives et de loisirs (équitation, tennis...) en s'appuyant sur les infrastructures existantes et réhabilitées dans le respect du patrimoine ancien Développer des activités sur le bassin (embarcations de loisir) Construire un local type embarcadère Zone d'extension potentielle Préserver les perspectives paysagères <p>Déplacements</p> <ul style="list-style-type: none"> Aménager 2 accès pour les différentes clientèles Construire un parking paysager et perméable s'intégrant dans le site avec discrétion d'environ 160 places / 4 000 m² <p>Composition paysagère et inscription au sein de la Trame Verte et Bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> Limiter l'imperméabilisation des sols <p>Autres éléments</p> <ul style="list-style-type: none"> Bâti existant Bois Espaces ouverts Ru, plan d'eau : Valoriser le ru de l'Arcy Tronçon enterré du ru Principales voies de circulation Périmètre de l'OAP <p>Le domaine de Gondi occupe un site aux qualités patrimoniales, historiques et paysagères d'exception au sein de la Plaine de Versailles. Il constitue une propriété dont l'histoire morphologique, faite de renouvellement et d'enrichissements au gré des propriétaires et courants architecturaux successifs, constitue un exemple remarquable de l'évolution des grands domaines en Île-de-France. Au cours du XX^{ème} siècle, le Domaine est progressivement délaissé et se délabre. En se rendant acquéreurs du Domaine des Gondi, les propriétaires actuels ont souhaité faire revivre le Domaine.</p> <p>Une rénovation du site est entreprise depuis 2017 dans le respect et la mise en valeur du périmètre sauvegardé de la Plaine de Versailles. Dans les années à venir, l'objectif est de valoriser ce site d'exception en développant son attrait économique et culturel, en lien avec les objectifs exprimés au sein du PADD d'encourager les initiatives locales en matière d'hôtellerie et de mettre en valeur les éléments du patrimoine naturel et bâti de la commune. Il s'agit ainsi de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Valoriser ce patrimoine architectural, historique et paysager d'exception - Donner accès au Domaine à la population locale à travers une offre d'activités de loisirs et de restauration - Ouvrir autant que possible le site aux activités à vocation éducative, en partenariat avec les écoles, associations, centres de loisirs

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	<ul style="list-style-type: none"> - Créer un pôle à vocation touristique, patrimoniale et naturelle, référent pour la Plaine de Versailles et positionné sur une offre hôtelière Premium - <p>Justification de l'OAP :</p> <p>Le site présente des qualités environnementales, paysagères exceptionnelles (boisements, prairie, zone humide, cours d'eau, alignements d'arbres qui sont prises en compte dans le projet avec la protection en zone N d'une grande partie du domaine, la valorisation du ru de l'Arcy, la préservation des prairies hormis sur la partie Na3 faisant l'objet du projet de construction hôtelier.</p> <p>L'OAP Domaine de Gondi vise à poursuivre les orientations énoncées au sein du PADD relatives au tourisme et au patrimoine dans le plus grand respect de la richesse architecturale et naturelle du site.</p> <p>Tout d'abord, le projet vise à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols, en s'appuyant sur les bâtiments et infrastructures existantes. A cette fin, l'OAP Domaine de Gondi est assortie est à 80 % classée en zone naturelle N protégée</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucun accès et voirie nouveaux ne seront créés, de manière à conserver l'organisation originelle du domaine. - Les différentes activités ouvertes aux clients du domaine hôtelier et plus largement aux villepreusiens se concentreront au sein des bâtiments existants au nord-ouest du domaine, dans la continuité du tissu urbain du Village. Une petite zone d'extension potentielle est prévue à des fins de commerce à proximité directe des serres et bâtiments existants, dans le respect des règles du secteur Na4. - La réhabilitation ou l'aménagement d'espaces d'activités sportives ou de loisirs (tennis, équitation...) s'appuiera sur les infrastructures existantes (terrains existants desservis...). - Un local type embarcadère sera créé en bordure de canal, et présentera une emprise au sol limitée (maximum 200m²) de manière à circonscrire au maximum son impact environnemental et visuel. - Le patrimoine bâti d'exception du Domaine sera réhabilité et mis en valeur, par le développement d'une offre para-hotellière ouverte à la location de moyenne ou longue durée. <p>Le domaine hôtelier, qui devra nécessairement être créé en-dehors des bâtiments existants, a été imaginé de manière à limiter au maximum l'impact environnemental et visuel des constructions. Il fait l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) Na3.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le domaine hôtelier sera érigé à cheval entre la zone U comprenant la Maison des Sœurs et la zone Na2 créée, et dans le respect de la topographie du site. Le parking de l'établissement sera traité avec un revêtement perméable, et sera principalement situé dans la zone tampon entre le tissu urbain villepreusien et le domaine hôtelier. Au total, le domaine hôtelier, les emplacements de stationnement et les activités de restauration et de stockage ne dépasseront pas les 9 900 m² d'emprise au sol dont 2600 m² dans le bâti existant. - En matière d'impact visuel, la hauteur du domaine hôtelier sera limitée à 12m, en cohérence avec la taille des arbres de la parcelle et la topographie. Situé en limite du tissu urbain, le domaine hôtelier se trouve en-dehors des perspectives visuelles du canal et du château.

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	La définition d'une OAP, d'une zone naturelle N et de 3 STECAL Na3,Na4 et NI1 circonscrit au domaine hôtelier, permettra d'encadrer l'évolution du Domaine de Gondi au plus près du projet et d'assurer aux usages et à la qualité patrimoniale de ce site d'exception de perdurer.

L'OAP SECTEUR GRAND'MAISONS

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Favoriser une évolution encadrée et limitée des sites patrimoniaux en zones naturelles et agricoles pour garantir la pérennité du bâti et des usages de ces bâtiments en lien avec la Plaine de Versailles</p> <p>Encourager les initiatives locales en matière d'hôtellerie / restauration et de tourisme d'affaires</p> <p>Renforcer la valorisation des éléments du patrimoine, marqueurs de la grande histoire et</p>	<p>Le Domaine de Grand'Maisons constitue un domaine à haute valeur patrimoniale, historique et environnementale. Il se compose de 4 parties distinctes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le corps de ferme historique, restauré et exploité en événementiel depuis 1975 ; • Le château, classé aux Monuments Historiques, restauré en 2019 et exploité en événementiel, et ses communs à destination d'habitation ; • Un vaste ensemble boisé d'environ 15 hectares ; • Les bâtiments, dont le hangar agricole Hardy classé aux Monuments Historiques, et les terres agricoles. <p>Ayant appartenu au domaine royal de Versailles, il s'agit d'un site chargé d'histoire. À travers les siècles, les fonctions des différents bâtiments ont évolué, et certains d'entre eux sont aujourd'hui peu ou pas exploités. Si le corps de ferme et le château ont pu être restaurés, d'autres bâtiments sont dans un état de dégradation parfois avancé (communs du château (les pavillons Est et Ouest), hangar Hardy).</p> <p>Afin de valoriser ce domaine d'exception et d'en faire revivre certains bâtiments, une vente récente du terrain occupé par le corps de ferme a été effectuée à un porteur de projet qui souhaite développer dans le corps de ferme une école privée. Cette vente a aussi pour objectif de permettre la rénovation et la mise en valeur de la seconde partie du domaine, où se situent le château, ses communs et le hangar Hardy. Ainsi, ces deux projets sont étroitement liés, la réalisation de l'un assurant l'aboutissement de l'autre.</p> <p>Deux OAP visent à assurer l'évolution de ce domaine nouvellement divisé en deux projets distincts, de manière à assurer une cohérence d'ensemble au projet et le respect des orientations du PADD.</p> <p>L'OAP secteur Grand'Maisons se divise en 2 OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP n°1 : Le château et l'Orangerie - OAP n°2 : Ecole

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>vecteurs d'identité</p> <p>Maintenir un bon niveau d'équipements de tous types</p> <p>Aménager des espaces de proximité, de loisirs de plein air</p> <p>Aménager ou requalifier des lieux de rencontre et d'animation participant à rythmer la vie de la ville</p>	<p>OAP n°1 : l'Orangerie et le château</p>  <div data-bbox="1008 303 1792 1165"> <p>Développement urbain</p> <p><i>Partie « bâtiments agricoles »</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Rénover et aménager le bâti existant en valorisant le site classé de la Plaine de Versailles, dans le respect du PPRI en vigueur <p><i>Partie « Pavillons / Château »</i></p> <p>Aménager des activités mixtes (logements, restauration, commerces, événementielle, hôtellerie, services...) s'appuyant sur les bâtiments existants et leurs extérieurs dans un objectif de valorisation du site classé de la Plaine de Versailles et dans le respect du PPRI en vigueur</p> <ul style="list-style-type: none"> Rénover et aménager le bâti existant Permettre la réhabilitation et l'extension du pavillon Est nommé l'Orangerie / aménager un local pour les déchets Aménager un passage couvert entre l'espace de stationnement et l'Orangerie <p>Déplacements</p> <p><i>Partie « Pavillons »</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Créer de nouveaux espaces de stationnement perméable Favoriser la mutualisation des emplacements de stationnement avec les activités existantes <p>Composition paysagère et inscription au sein de la Trame Verte et Bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> Ouvrir des vues et mettre en valeur le ru de Gally </div> <div data-bbox="1523 319 1792 654"> <p>Autres éléments</p> <ul style="list-style-type: none"> Bâti existant Bois Espaces ouverts Jardin Parking agricole existant Valorisation du Ru de Gally Périmètre de l'OAP n°1 </div> <p>L'OAP n°1 Orangerie-Château correspond aux abords du château, des communs, des pavillons et des différents hangars agricoles existants en face de la porte d'accès au domaine, de l'autre côté du chemin de Grand'Maisons.</p> <p>Sur ce secteur, en-dehors du château exploité en événementiel, les différents bâtiments existants (pavillons, hangar Hardy, Grand Hangar, Hangar Vert) ne font pas l'objet d'une valorisation particulière. Non utilisés, leur état se dégrade, alors même que le site et le hangar Hardy présentent un intérêt patrimonial de premier ordre.</p>

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	<p>En lien avec la vente de la seconde partie du domaine à un porteur de projet, l'objectif est de réhabiliter ce patrimoine d'exception et de lui redonner un usage. Plus largement, l'objectif est d'assurer la pérennité de l'entièreté de cette partie du domaine, en garantissant la solvabilité financière de l'activité événementielle en la complétant par d'autres activités évènementielles, services, restauration, hôtellerie s'appuyant sur le patrimoine bâti sans le dénaturer.</p> <p>Les objectifs du secteur « château - Orangerie » dans le respect du PPRi sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conserver l'exploitation événementielle du château et la développer ; • Valoriser les communs du château. • Réhabiter et étendre le pavillon Est en Orangerie, salle de reception, <p>Ils s'inscrivent ainsi directement dans la lignée des orientations du PADD, qui vise à renforcer la valorisation des éléments patrimoniaux communaux, à encourager les initiatives locales en matière d'évènementiel, à garantir la pérennité de l'usage des bâtiments agricoles.</p> <p><u>Justification de l'OAP :</u></p> <p>Le secteur présente des enjeux environnementaux avec des espaces boisés, les prairies humides, le ru de Gally, les espaces agricoles. Une grande partie du site est classée en zone naturelle N avec EBC et espaces paysagers. Le ru de Gally est valorisé et les nouvelles constructions fortement limitées avec sol perméables.</p> <p>Le projet de valorisation des communs du château et de ses abords se base uniquement sur les constructions existantes, dans une logique de réhabilitation du patrimoine existant. Il s'agit ainsi de rénover et d'aménager de nouveaux logements ou chambres au sein du bâti existant, au sein du pavillon ouest pour les besoins personnels du porteur de projet et de sa famille, et au sein du château de manière à en développer l'activité événementielle. Le pavillon Ouest est réhabilité et étendu en Orangerie avec salle de réception pour l'activité événementielle. 2 STECALs sont créés Na1 pour permettre la réalisation d'un passage couvert et Na2 pour permettre la réalisation d'un local déchets, constructions complémentaires à la pérennité de l'activité évènementielle. Un espace de stationnement pour la réception est prévu en entrée du site.</p> <p>Les 3 hangars agricoles seront, eux, réhabilités et utilisés dans le respect du PPRi en vigueur.</p> <p>Les accès au secteur sont existants. De manière à limiter au maximum l'impact visuel et l'imperméabilisation des sols, le parking de la « Plaine Aire » et de l'activité événementielle du château sera mutualisé avec ceux de l'école. Seuls quelques places de stationnement perméables seront créées à proximité des communs, pour desservir les logements créés pour le porteur de projet.</p>

Orientations du PADD

Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP n°2 : ECOLE



- | | |
|--|--|
| <p>Développement urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> Adapter le bâti existant pour créer une structure d'enseignement privée Prévoir de potentielles nouvelles constructions et futures extensions d'équipements et logement associé à l'équipement Aménager des terrains de sport et compatibles avec le PPRi en vigueur Aménager une aire de jeux perméable <p>Déplacements</p> <ul style="list-style-type: none"> P Maintenir les parkings existants Aménager un dépose-minute | <p>Composition paysagère et inscription au sein de la Trame Verte et Bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver les alignements d'arbres <p>Autres éléments</p> <ul style="list-style-type: none"> Milieux ouverts Cours Parking Bois Périmètre de l'OAP n°2 « Ecole » |
|--|--|

L'OAP n°2 « Ecole » correspond au corps de ferme, exploité en événementiel depuis 1975, ainsi que la partie Ouest du domaine, de l'autre côté du chemin de Grand'Maisons, où il existe aujourd'hui 2 parkings et 2 anciennes granges. Le corps de ferme est lui-même subdivisé en différentes parties, dont un ancien prieuré.

Le corps de ferme est aujourd'hui en bon état et un porteur de projet souhaite changer la destination de cet ensemble bâti de manière à ouvrir une école privée. L'OAP, assortie de la création de 4 STECAL Ne1, vise à permettre et encadrer ce changement de destination ainsi que les aménagements à réaliser en vue de l'ouverture de l'école (extensions et nouvelles constructions potentielles encadrées par les STECAL Ne1)

Justification de l'OAP :

Les enjeux environnementaux identifiés sur le secteur sont liés aux boisements à l'est du site et aux risques inondation liés au PPRi sur la partie ouest du site.

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	<p>L'OAP n°2 Ecole répond directement aux orientations du PADD en matière d'évolution encadrée des bâtiments en zone agricole et naturelle, de valorisation du patrimoine et de maintien d'un tissu développé d'équipements. Une grande partie de la zone est classée en zone naturelle protégée N. Seuls 4 STECAL Ne1 sont définis au plus près de l'emprise des bâtiments projetés.</p> <p>L'école s'installant au sein de bâtiments existants, la réalisation du projet n'engendrera dans un premier temps aucune consommation d'espaces naturels ou agricoles. Il s'agira uniquement d'adaptation du bâti existant. Des futures extensions / nouvelles constructions de taille limitée sont prévues au sein de l'OAP de manière à anticiper de futurs besoins liés au développement de l'école. L'emprise au sol totale des extensions et nouvelles constructions s'élève à 2000 m². L'OAP pose également pour principe le respect du cadre architectural et des espaces naturels quant à la réalisation de ces extensions/nouvelles constructions.</p> <p>Le positionnement de ces extensions/nouvelles constructions, de même que la réutilisation des bâtiments existants, ont été pensés de manière à ne pas exposer le public au risque inondation. Si la partie Ouest de l'OAP est en zone rouge du PPRi du ru de Gally, cette dernière n'accueille que les parkings existants, le dépose-minute et les terrains de sport.</p> <p>Les parkings existants seront maintenus, et une partie sera mutualisée La desserte en voiture de l'école sera assurée par le chemin de Grand'Maisons et la création d'un dépose-minute.</p>

L'OAP INTERCOMMUNALE POINTE A L'ANGE – TOURNE ROUE

Améliorer la qualité des entrées de ville urbaines, notamment les secteurs de la Pointe à l'Ange, de la RD11 / Pont de Biaï, de l'avenue du Lieutenant Maurice Hervé

Renforcer l'attractivité de l'offre commerciale villepreusienne

Favoriser le renouvellement urbain notamment sur des secteurs ciblés en entrée de ville et/ou proches des pôles de vie : Pointe à l'Ange

Gérer les transitions entre habitat collectif et habitat pavillonnaire et/ou ensemble bâti patrimonial.

Tendre vers l'objectif de 25% de logements sociaux pour répondre aux exigences de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain



Développement urbain

Construire un programme d'habitat collectif d'environ 50 logements limité au R+2+A sur la surface totale de l'OAP (environ une trentaine de logements sur la partie Villepreusienne dont au moins 40% de logements comptabilisés au titre de la loi SRU)

Prévoir des rez-de-chaussée actifs à destination de commerces ou de services

Prévoir des hauteurs dégradées du chemin des Vignes vers l'avenue du Tourne-Roue de manière à ménager une transition avec le tissu pavillonnaire

Déplacements

Accompagner le développement d'itinéraires cyclables voté dans le cadre du Schéma Directeur Cyclable de Saint-Quentin-en-Yvelines

Composition paysagère et inscription au sein de la Trame Verte et Bleue

Prévoir une proportion d'espaces verts qualitatifs de manière à assurer l'insertion paysagère des constructions ainsi que favoriser la présence de nature en ville

Autres éléments

Périmètre de l'OAP

Limite entre Villepreux et les Clayes-sous-Bois

L'OAP dite de la Pointe à l'Ange – Tourne Roue englobe un périmètre de 3 800 m² à cheval sur les communes de Villepreux et des Clayes-sous-Bois. Elle a ainsi la particularité d'être une OAP située sur le périmètre de 2 communes, pensée dans son ensemble et faisant l'objet d'une OAP dans chacun des PLU révisés, Villepreux et les Clayes-sous-Bois ayant engagé la révision de leurs PLU dans les mêmes temporalités. Ce périmètre, situé en entrée de ville de Villepreux, est aujourd'hui occupé par des activités mixtes (La Poste, parking, friche, délaissés). Il fait la jonction entre les grands ensembles de la Pointe à l'Ange et les quartiers pavillonnaires villepreusiens.

Aujourd'hui, ce secteur stratégique à l'échelle des deux communes, puisqu'il s'agit d'une entrée de ville, présente un aspect peu qualitatif, justifiant une OAP visant à la transformation de cette emprise à des fins de développement d'une offre diversifiée de logements. Ainsi, sur la partie villepreusienne de l'OAP, la construction d'une trentaine de logements est attendue, pour un total de 50 logements sur les 2 communes.

Justification de l'OAP :

Ce secteur situé dans l'enveloppe urbaine ne présente pas d'enjeux environnementaux particuliers.

Les principes de l'OAP sont en cohérence avec les orientations du PADD portant sur le renouvellement urbain, le renforcement de l'offre commerciale, l'amélioration des entrées de ville ou encore la gestion des transitions entre habitat collectif et habitat pavillonnaire.

En lien avec la création d'un secteur de mixité sociale sur le périmètre de l'OAP, la programmation de l'OAP veille à ce qu'au moins 40% des logements puissent être comptabilisés au titre de la loi SRU.

Les autres principes d'aménagement sont les suivants :

- La construction d'un programme dont la hauteur est limitée au R+2+A et devant prévoir des hauteurs dégressives de manière à ménager une transition avec le tissu pavillonnaire
- Le maintien d'une proportion d'espaces verts qualitatifs au sein du programme
- La création de rez-de-chaussée actifs à destination de commerces et de services
- L'accompagnement du développement d'itinéraires cyclables par Saint-Quentin-en-Yvelines

Justification des dispositions générales

Emplacements réservés

Numéro emplacement réservé	Nature emplacement réservé	Surface emplacement réservé (m2)	Bénéficiaire emplacement réservé
1	Méandre du Ru et aménagement d'une promenade	25964	Commune
2	Création d'une continuité douce (1m50)	1594	Commune
4	Création d'une voirie	2314	Commune
3	Création d'une voirie	3597	Communauté d'agglomération
5	Création d'un bassin de rétention	4000	Communauté d'agglomération
6	liaison douce - pôle gare	11555	Communauté d'agglomération

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants ».

Le nombre total d'emplacements réservés est de 6. Ils sont destinés à permettre des projets liés à la mobilité, avec des créations de voiries et la création d'une nouvelle continuité douce, à l'environnement et à sa valorisation (méandres du ru de Gally et aménagement d'une promenade, accès au pôle gare), et enfin à la gestion des eaux pluviales avec la création d'un bassin de rétention. Ces différents emplacements réservés permettent ainsi de traduire les objectifs suivants du PADD :

- Assurer la préservation et le bon état écologique du ru de Gally, du ru de l'Arcy et du ruisseau de l'Oisemont, notamment en préservant au maximum les milieux participant à la reconquête de la qualité de l'eau : les ripisylves*, les haies, les zones humides
- Valoriser le tourisme vert : renforcer l'accessibilité de la Plaine de Versailles et des abords du ru de Gally, améliorer la visibilité et la mise en réseau des richesses patrimoniales du territoire
- Se prémunir des risques
- Apaiser la circulation et assurer le stationnement
- Développer des liaisons inter-quartiers et faciliter certains franchissements, notamment pour les piétons et les cycles, pour améliorer l'accessibilité vers les pôles de vie et d'emploi (gares, commerces, services, équipements, zones d'activités) ;

Prévention des Risques d'inondation

Le territoire de Villepreux est impacté par un risque d'inondation encadré par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du ru de Gally approuvé par arrêté inter-préfectoral le 24 juillet 2013, de même que par un risque d'inondation par remontées de nappes sur certaines zones (recensées au sein de la carte des zones soumises au risque d'inondation par de remontée de nappes annexé au PLU).

Le règlement rappelle que pour les terrains concernés par une zone verte ou rouge du PPRi, les constructions et installations de toute nature doivent respecter, en complément du règlement, les dispositions du PPRi qui sont annexées au PLU. De même, il rappelle que des méthodes constructives adaptées doivent être employées au sein des zones soumises au risque d'inondation par remontée de nappes afin de prévenir toute inondation par remontée de nappes.

L'ensemble de ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation et à encadrer les techniques de construction au sein des zones constructibles où un risque existe. Ce rappel s'assure par ailleurs de la bonne intégration des prescriptions du PPRi au sein du PLU, et traduit l'orientation suivante du PADD : « *se prémunir des risques* ».

Prévention des risques liés aux carrières

Le règlement rappelle qu'au sein des secteurs sujets aux risques liés à la présence d'anciennes carrières, des prescriptions doivent être prises afin d'assurer la stabilité des constructions dans le cadre d'autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Cette disposition permet la traduction de l'orientation suivante du PADD : « *S'adapter au contexte géologique et prendre en compte les risques de mouvements de terrain existants : risque d'effondrement (anciennes carrières), présence d'argile dans le sous-sol* ».

Prévention du risque de retrait-gonflement des argiles

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles (cf. cartographie du risque annexé au présent dossier).

Au sein des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux identifiées en annexe du PLU, le règlement impose la réalisation d'études de sol conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'extension d'une habitation.

Par ailleurs, l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, est annexé au présent règlement de manière à accompagner les porteurs de projet dans leurs projets de construction en zone impactée par le risque de retrait-gonflement des argiles.

Ces dispositions permettent la traduction de l'orientation suivante du PADD : « *S'adapter au contexte géologique et prendre en compte les risques de mouvements de terrain existants : risque d'effondrement (anciennes carrières), présence d'argile dans le sous-sol* ».

■ Justification des dispositions communes applicables en toutes zones

1. Les protections paysagères, patrimoniales et environnementales

Différentes protections paysagères et environnementales ont été développées au sein du plan de zonage, à travers des prescriptions graphiques, et/ou à travers le règlement.

Les prescriptions graphiques mises en place à Villepreux sont les suivantes :

- Des Espaces Boisés Classés (article L.113-1 du Code de l'urbanisme)
- Des Espaces Paysagers Protégés (articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme)
- Une zone de protection rapprochée de l'aqueduc de l'Avre
- Des zones humides (article L.151-23 du Code de l'urbanisme)
- Des arbres remarquables (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)
- Les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares
- Des alignements d'arbres (article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme)

Le règlement prend également des prescriptions concernant l'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau, la protection des arbres et plantations.

Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Afin d'assurer la compatibilité du PLU révisé avec le SAGE de la Mauldre, le règlement mentionne que toute construction devra respecter un retrait de 10 mètres minimum depuis les berges des rus de Gally et de l'Arcy, créant ainsi une bande d'inconstructibilité de 10 mètres par rapport aux berges de manière à garantir l'accès aux cours d'eau et rus, des agents ou personnels chargés de leur surveillance ou de leur entretien, ou encore de permettre des projets de reméandrage et/ou de renaturation. Cette prescription vise à traduire les objectifs de SAGE de la

Mauldre. Une mention de l'article 1 du règlement du SAGE de la Mauldre est par ailleurs faite pour rappeler que les prescriptions du SAGE sont également à respecter en matière d'implantation d'installations, ouvrages, travaux ou activités dans le lit mineur des cours d'eau et au niveau des berges.

Cette disposition permet de répondre aux objectifs suivants du PADD : « Assurer la préservation et le bon état écologique du ru de Gally, du ru de l'Arcy et du ruisseau de l'Oisemont, notamment en préservant au maximum les milieux participant à la reconquête de la qualité de l'eau : les ripisylves*, les haies, les zones humides ».

Espaces boisés classés (articles L. 113-1 et L. 113-2 du code de l'urbanisme)

La règlement rappelle que les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'urbanisme.

Le classement d'un espace boisé, bois, forêt, parc, arbre isolé, alignement d'arbres ou haies comme espace boisé classé entraîne :

- Une interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés et les cheminements y sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants et qu'ils sont perméables.
- Un rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier, nonobstant toutes dispositions contraires.
- Un encadrement des coupes et abattages d'arbres, soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme.

Ces dispositions permettent de préserver la qualité des espaces boisés et d'être compatibles avec les espaces boisés repérés par le SDRIF.

Protection des lisières de bois et forêts

Le zonage identifie les lisières de massifs boisés de plus de 100 hectares de manière à en assurer la protection.

Il matérialise les lisières situées en sites urbains constitués, et celles situées en-dehors, et décline des prescriptions en fonction de ces deux cas de figure :

- Dans les sites urbains constitués : les règles visent à encadrer fortement les nouvelles constructions situées dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique, qui ne doivent pas dépasser le front d'urbanisation existant et respecter une certaine emprise au sol maximale par unité foncière (25m² pour les extensions, 20m² pour les annexes). Par ailleurs, le nombre de piscine non couvertes par unité foncière est limité à 1 piscine.

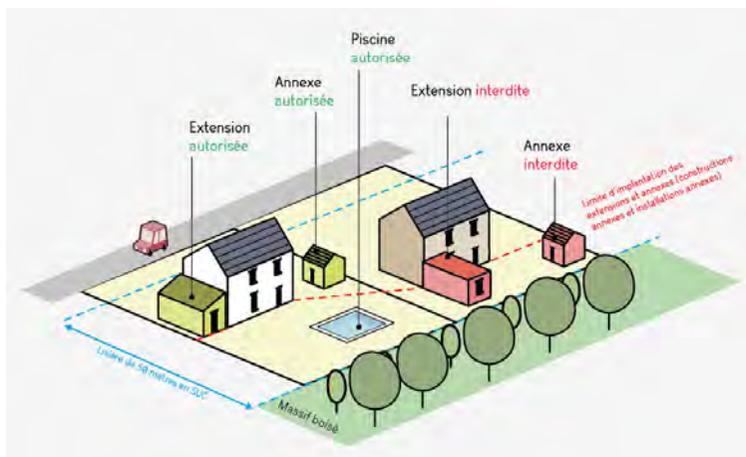


Illustration ©Espace Ville SCOP

- En-dehors des sites urbains constitués, toute construction principale nouvelle, extension, annexe, extension d'annexe existante et toute piscine est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique.

Les aménagements, constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les constructions à destination agricole et exploitations forestières, ne sont pas concernés.

Ces règles permettent d'encadrer les aménagements dits « communs » des constructions existantes situées en site urbain constitué et leurs permettent d'évoluer en lien avec leurs besoins, tout en limitant l'imperméabilisation des sols. Elles permettent de traduire différentes orientations du PADD, notamment celle visant à « *Préserver la biodiversité patrimoniale communale, agir pour la préservation, la valorisation et le renforcement de la Trame Verte et Bleue, qui traduisent la richesse environnementale et écologique du territoire* ».

Espaces paysagers protégés (article L. 151-23 du Code de l'urbanisme)

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet de protéger et de mettre en valeur des éléments de paysage. Pour rappel, cet article indique que : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Les espaces paysagers protégés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Seuls sont autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Dans les secteurs de taille et de capacité limitées définis en zone naturelle N, les constructions et aménagements en cohérence avec ceux autorisés dans les différents secteurs et en compatibilité avec les OAP sectorielles définies ;
- Dans la zone Urs8f9, les constructions annexes, dans la limite maximale de 25 m² d'emprise au sol totale par unité foncière et d'une hauteur maximale de 3,50 m au point le plus haut. Une installation annexe de type piscines non couvertes ou couvertes d'une hauteur inférieure à 1,80 m par unité foncière.
- Les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,
- Les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La surface de ces espaces verts protégés est de 79 hectares au sein du PLU révisé. Les différents parcs urbains, de même que la Pépinière, le Domaine de Gondi, une partie du Domaine de Grand'Maisons ainsi qu'une partie des jardins privés du quartier des Hauts de Grisy ont notamment été identifiés.

Cette protection traduit une attention particulière portée par ce nouveau PLU dans ce domaine de manière à préserver au maximum ces ensembles qui participent de la présence de nature en ville et qui sont des composantes importantes de la trame verte. La mise en place d'espaces paysagers protégés permet notamment de traduire les orientations du PADD suivantes : « *Protéger les cœurs d'îlots et espaces verts privés (jardins) au sein des tissus pavillonnaires et des résidences* », « *Préserver les parcs existants* ».

Arbres remarquables et alignements d'arbres (article L. 151-23 du Code de l'urbanisme)

Le plan de zonage identifie des arbres remarquables et alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Le règlement interdit leur abattage, sauf motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes dûment justifiés. Il interdit les constructions et aménagements dans un rayon de 3 mètres autour du pied d'un arbre remarquable ou d'un alignement d'arbres, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.).

Ces mesures permettent de préserver les arbres remarquables et d'assurer leur croissance et leur santé en ménageant un espace autour d'eux. Ces prescriptions correspondent à l'orientation du PADD « *Préserver, voire restaurer, dans la mesure du possible, des éléments agroécologiques tels que les haies et les arbres* ».

Protection des arbres et plantations

Le règlement oblige à obtenir une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers avant toute coupe ou abattage d'arbre.

Avant dépôt d'une autorisation d'urbanisme, les plantations de qualité existantes en-dehors de l'emprise au sol du projet de construction doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. Une liste des essences d'arbres et d'arbustes à privilégier, ainsi qu'une liste des espèces invasives et allergènes à proscrire, a par ailleurs été annexée au règlement de manière à guider les porteurs de projet dans le choix des essences.

Enfin, le règlement oblige le maintien ou le remplacement des arbres d'alignement, publics ou privés.

Ces différentes prescriptions permettent d'assurer la protection des arbres existants et à encourager leur plantation là où elle est possible, en cohérence avec le PADD qui entend « *Prioriser la désimperméabilisation des sols, favoriser la végétalisation des espaces publics, équipements, cœurs d'îlots, espaces de jardin, délaissés de voirie, pieds d'immeubles...* » ou encore « *Aménager des espaces verts dans les projets et développer la biodiversité au sein des projets d'aménagement (surface de pleine terre préservée, mode de gestion, choix des essences et des plantations...)* ».

Zones humides à préserver (article L. 151-23 du Code de l'urbanisme)

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Les zones humides avérées identifiées par le SAGE et reprises par la DRIEE ont été majoritairement classées en zone N, sauf dans le cas du Village où un tissu urbain s'est historiquement constitué en partie en zone humide.

Ainsi, afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables. Il est interdit :

- de créer tout remblai ou décaissement susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites.
- de réaliser quelques affouillements ou exhaussements de sol.

En amont de tout projet de construction, une étude devra par ailleurs justifier du caractère humide ou non de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Cette prescription permet de garantir la préservation des zones humides, conformément à l'orientation du PADD suivante : « *Préserver les milieux humides du territoire et notamment ceux identifiés par le Comité du Bassin Hydrographique de la Mauldre et de ses affluents (COBAHMA) pour leur apport en termes de biodiversité, de paysage et de mitigation du risque inondation* ».

Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables (L151-19 du Code de l'urbanisme) - Patrimoine bâti

Afin de préserver le patrimoine villepreusien, les constructions et autres éléments remarquables tels que les fresques ou les statues, sont repérés sur le plan de zonage. Ils sont régis par les dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Les éléments bâtis remarquables

Dans le cas des éléments bâtis remarquables, les prescriptions suivantes sont appliquées :

- Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé et toute surélévation est interdite.
- La pose d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE) est interdite sauf si elle est de nature à mettre en valeur le bâtiment identifié. Pour le secteur spécifique de la Haie Bergerie, l'isolation par l'extérieur peut être autorisée à titre exceptionnel, à condition de reproduire à l'identique l'ensemble des détails de la façade et de ne pas dénaturer le bâtiment identifié.
- Les modifications de volume ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et d'éléments constructifs inesthétiques ou dommageables (en rupture avec le style architectural d'origine par exemple) pourra être autorisée. Pour le secteur spécifique de la Haie Bergerie, une modification de volume au-dessus des garages est admise sur un niveau uniquement en respectant la hauteur de la construction principale existante, si le système constructif le permet.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.
- D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus peuvent être adoptées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'elles soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

Prescriptions aux abords d'éléments bâtis patrimoniaux remarquables identifiés

Aux abords des éléments bâtis identifiés sur le plan de zonage, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- La hauteur de la nouvelle construction devra être inférieure ou égale à la hauteur du bâti patrimonial identifié
- Les nouvelles constructions implantées sur la même unité foncière ou à proximité d'un bâtiment ou ensemble bâti identifié devront prévoir un retrait au minimum égal à la hauteur à l'égout de la construction. Néanmoins cette implantation peut être différente si elle est justifiée et permet de mettre en valeur ledit bâtiment ou ensemble bâti
- Lorsque qu'il existe sur le terrain ou sur l'un des terrains contigus une construction repérée au titre de l'article L 151-19, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi identifiés doivent être élaborés dans la perspective de ne pas dénaturer ce patrimoine en termes de style architectural et de matériaux utilisés.
- Les clôtures des unités foncières voisines à celle d'une clôture, bâti ou ensemble, identifié au titre du patrimoine notamment les clôtures sur rue devront être traitées avec soin, le type de clôture devra être cohérent avec celle protégée (type, hauteur, partie ajourée, matériaux et couleurs)

Les murs à protéger

Les murs remarquables sont également protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les prescriptions suivantes s'y appliquent :

- En cas de réhabilitation, les murs remarquables doivent être réhabilités à l'identique (matériaux, appareillage, mise en œuvre).
- Leur démolition est interdite, sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement indispensable à l'accès pérenne à l'unité foncière (dans la limite d'un seul accès par unité foncière, sauf impossibilité technique dûment justifiée notamment pour la destination d'équipement d'intérêt collectif ou service public). La démolition pour accès temporaire à la parcelle (par exemple pour passage d'engins de travaux) ne peut être autorisée que s'il n'existe aucune autre solution technique (dans la limite d'un seul accès par unité foncière d'une largeur maximale de 3,50 mètres, sauf impossibilité technique dûment justifiée). La reconstruction en fin de travaux est obligatoire et à l'identique.
- En cas d'effondrement subit d'un mur remarquable existant, sa reconstruction doit être assurée à l'identique, sauf lorsqu'il permet de libérer un point de vue vers le ru de Gally ou le site classé de la Plaine de Versailles.

Ces prescriptions permettent de garantir la protection du patrimoine villepreusien, tant pour sa valeur paysagère qu'historique, en cohérence avec l'orientation du PADD suivante :
« Identifier et assurer la protection des éléments bâtis remarquables du territoire : corps de ferme, maisons de caractère, fresques, murs de pierre, ponts, statues... ».

2. Les règles spécifiques transversales

Constructions annexes

Le règlement précise que, dans le cadre de constructions accolées et de manière très ponctuelle liée à un projet précis, la recherche d'un équilibre des gabarits entre la nouvelle construction annexe et la construction principale pourra amener à une hauteur plus importante.

Ces règles viennent introduire la souplesse nécessaire à la réalisation d'annexes qualitatives, dans les cas où une telle souplesse est nécessaire, en lien avec le PADD qui souhaite « *Permettre des aménagements, extensions du bâti existant dans le respect des formes urbaines* ».

Piscines/SPA/jacuzzi/Bassin d'agrément

Le règlement précise que les bassins de piscines et leurs abords aménagés (margelles, terrasses...) constituent une superficie comptabilisée dans l'emprise au sol.

De même, le règlement précise que les piscines sont considérées comme une construction principale lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de couverture est supérieure ou égale à 1,80 mètre. Il fixe les conditions d'implantation des piscines et installations techniques de manière à ménager l'intimité et la tranquillité des riverains.

Ces dispositions permettent de clarifier le statut des piscines, spa et jacuzzi et ce faisant, d'en encadrer la création, en vertu de l'objectif de limitation de l'imperméabilisation des sols traduite comme suit au sein du PADD : « *Protéger les cœurs d'îlots et espaces verts privés (jardins) au sein des tissus pavillonnaires et des résidences* ».

Extension et surélévation de constructions existantes non implantées conformément aux règles

Le règlement prévoit, hormis en zone UR4b10, qu'une implantation différente de celle autorisée par l'indice de caractéristiques urbaines et architecturales du secteur concerné est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat.

L'introduction de cette souplesse permet par exemple d'autoriser un recul par rapport à l'alignement, ou un recul par rapport aux limites séparatives, au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du PLU même si cet alignement ne respecte par le règlement de zone concerné. Ces extensions ou surélévations sont néanmoins limitées à la création de maximum 5 mètres de linéaires de façade par rapport à la construction existante.

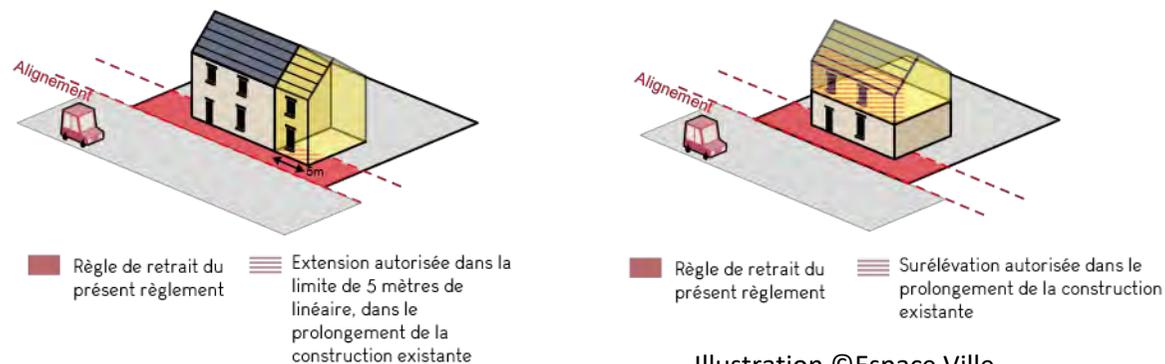


Illustration ©Espace Ville

Règles particulières pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Le règlement prévoit également des règles dérogatoires pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation des constructions, et de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles, ou si cela permet une meilleure intégration de la construction dans le contexte environnant.

Ainsi le PLU entend faciliter la réalisation de ce type de construction et d'installation, dont les formes urbaines peuvent être très diverses en fonction de la nature du projet, et étant néanmoins indispensables à la population. C'est le cas particulièrement pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Antennes – réseaux numériques et de télécommunication

Le règlement encadre la création de pylônes, antennes, paraboles et autres supports techniques autonomes de manière à assurer leur intégration paysagère, les possibilités de mutualisation ainsi que leur implantation. Ces prescriptions se justifient au titre de la protection des paysages et de la sécurité des personnes.

Il oblige les constructions nouvelles à être raccordées aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication, et oblige ces réseaux à se situer en souterrain sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire.

3. Conditions de desserte des terrains et des réseaux

Conditions de desserte des terrains

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement. Les règles poursuivent trois objectifs essentiels à savoir :

- Concernant les conditions de desserte des terrains par les voies publiques : il s'agit de s'assurer que les terrains constructibles sont accessibles par une voie et que celle-ci est adaptée à l'importance ou à la destination des constructions.
- Les conditions d'accès aux voies ouvertes au public afin que chaque terrain présente un accès suffisant, adapté et aux normes.
- La réglementation des voies de desserte internes privées, notamment pour garantir la sécurité et la praticité des voies (véhicules de secours, d'enlèvement des ordures ménagères...).

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et de communications électroniques, régleme les différents points suivants :

L'alimentation en eau potable

Le règlement rappelle que le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau. Pour les constructions nouvelles à usage autre que d'habitation et qui requiert une alimentation en eau potable, il est possible de se soustraire à l'obligation de branchement si elle justifie d'une ressource suffisante (captages, forages, puits) et d'une qualité conforme aux réglementations en vigueur.

Le réseau d'assainissement

Le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de construction, les modalités de desserte par les réseaux d'eau et d'assainissement imposées par les règlements d'assainissement de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie et dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE de la Mauldre). Il précise également le type de réseau existant ou à réaliser (de type séparatif).

Il précise les modalités de raccordement au réseau d'assainissement public. Concernant les eaux pluviales, le PLU demande que la gestion des eaux pluviales s'effectue au plus près d'où la pluie tombe avec la mise en place de dispositifs favorisant une gestion à la source des eaux pluviales. En cas d'une impossibilité de procéder totalement par infiltration, le rejet de l'excédent non infiltrable pourra être dirigé vers le réseau public de collecte des eaux pluviales. Les dispositions prévues s'inscrivent ainsi dans une démarche environnementale et de développement durable, tout en ménageant une nécessaire souplesse dans les cas où l'infiltration totale ou partielle des eaux pluviales est impossible.

Ainsi, le PLU révisé se place dans le respect des règlements d'assainissement de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, du SDAGE Seine Normandie et du SAGE de la Mauldre.

Les déchets

Ce chapitre a pour objectif de garantir que les futures constructions et programmes respectent le tri sélectif en place dans la commune, comportent des espaces de stockage des déchets dimensionnés, ou encore favorisent l'intégration de services d'apport volontaire sous forme de bornes enterrées. L'implantation de composteurs est également encouragée. Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable.

Desserte téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz

Le PLU impose le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz en souterrain.

4. Stationnement

A. Stationnement de véhicules motorisés

Ce chapitre permet de définir les règles relatives aux places de stationnement.

Le règlement commence par préciser le dimensionnement des places de stationnement, qui doivent mesurer au minimum 2,50 mètres de largeur et 5 mètres de longueur.

Règlement	Justifications
<p>Habitation :</p> <p><u>Logement :</u></p> <p>2,2 places de stationnement maximum par logement sans être inférieur à 1 place par logement.</p> <p><u>Hébergement :</u></p> <p>1 place pour 5 unités d'hébergement</p>	<p>L'usage de la voiture reste important à Villepreux. Comme le présente le diagnostic territorial, les places de stationnement et parkings sont principalement situés aux abords des pôles de vie et le stationnement résidentiel s'effectue dans la majorité des cas au sein des parcelles. La dépendance croissante à la voiture et la démocratisation de son usage, qui s'est observée à l'échelle de la France entière à partir de la seconde moitié du XXème siècle, se traduit à Villepreux par des emplacements de stationnement au sein des parcelles sous-dimensionnés par rapport au nombre moyen de voiture par ménage. En conséquence, certains quartiers sont fortement touchés par des problématiques de saturation des emplacements de stationnement et de stationnement sauvage au bord des voies, comme au sein de la Haie Bergerie.</p> <p>Plus généralement, le stationnement occupe une place considérable de l'espace public, ce qui nuit à la qualité de ce dernier et rend moins agréable le recours aux modes actifs sur le territoire et en premier lieu la marche. Il apparaît donc justifié de maintenir un seuil de places de stationnement imposé aux futurs constructeurs conforme aux besoins de manière à lutter contre l'encombrement du domaine public par du stationnement « sauvage ».</p> <p>Ainsi, sont pris en compte dans cet article les orientations du PDUIF, à savoir la création d'un nombre de places de stationnement inférieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune, 2,2 places de stationnement maximum par logement. Par ailleurs, ces règles, ainsi que les</p>

Règlement	Justifications
<p>Commerces et activités de service :</p> <p><u>Artisanat et commerce de détail :</u></p> <p>Pour les constructions supérieures à 200 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.</p> <p><u>Restauration :</u></p> <p>Pour les constructions supérieures à 200 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.</p> <p><u>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :</u></p> <p>Pour les constructions supérieures à 200 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.</p> <p><u>Hôtel :</u></p> <p>1 place de stationnement pour 3 unités d'hébergement</p> <p><u>Autre hébergement touristique :</u></p> <p>1 place de stationnement par unité d'hébergement</p> <p><u>Cinéma :</u></p> <p>Déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres</p>	<p>suivantes, permettent de respecter les orientations du PADD, notamment celle visant à « <i>Apaiser la circulation et assurer le stationnement</i> ».</p> <p>Des normes de stationnement différentes ont été définies en fonction de la destination des constructions et de leur surface de plancher. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permette le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités qui justifient la création de places de stationnement.</p> <p>Afin de faciliter la création de commerces et de services, une dérogation est introduite aux règles de stationnement, qui ne s'appliquent ainsi pas lors d'un changement de destination vers des commerces et activités de service. Cette dérogation n'est possible qu'en secteur M, et vise à « <i>Renforcer l'attractivité de l'offre commerciale villepreusienne</i> » et « <i>Développer de nouveaux commerces et services</i> », conformément au PADD.</p>
<p>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</p> <p><u>Industrie :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - A moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 place de stationnement par tranche entamée de 75 m² de surface de plancher. 	<p>Des normes de stationnement différentes ont été définies en fonction de la destination des constructions et de leur surface de plancher. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permette le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités qui justifient la création de places de stationnement (industrie, activités, entrepôts, etc.).</p>

Règlement	Justifications
<ul style="list-style-type: none"> - Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher. - Au-delà de 1000 m² de surface de plancher, les normes de stationnement pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire. <p><u>Entrepôt :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Au-delà des 400 premiers m² de surface de plancher, il est exigé 1 place par tranche de 130 m² de surface de plancher - Au-delà de 1000 m² de surface de plancher, les normes de stationnement pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire. <p><u>Bureau :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - À moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher sans pouvoir excéder 1 place par tranche de 45 m² de surface de planche. La norme de 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher correspond à une norme plafond, que les constructeurs immobiliers ne sont pas autorisés à dépasser lors de la construction de bâtiments neufs à usage de bureaux. - Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher 	<p>Par ailleurs, concernant les bureaux, dans cet article sont prises en compte les orientations du PDUIF.</p>
<p>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le nombre de places exigible doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement. 	<p>Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est indiqué que le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité...) et au nombre et au type d'utilisateurs</p>

Règlement	Justifications
	concernés. Il appartiendra au porteur de projet de justifier la nécessité du stationnement demandé.
<p>Exploitation agricole et forestière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à destination de constructions agricoles ou forestière, le nombre de places exigibles doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par ces constructions - Pour les constructions à destination de logements des agriculteurs : 2 places par logement - Pour les constructions à destination d'artisanat et commerces de détail liées à l'activité agricole : 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher 	<p>Pour les exploitations agricoles et forestières, il est indiqué que le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté aux besoins propres des exploitations. Il appartiendra au porteur de projet de justifier la nécessité du stationnement demandé.</p> <p>Pour les logements des agriculteurs, la norme en matière de stationnement a été fixée de manière à être légèrement inférieure à celle du PDUIF, à 2 places par logement. Concernant les constructions à destination d'artisanat et commerces de détail liées à l'activité agricole, la même règle que celle préconisée par le PDUIF s'applique.</p>

B. Stationnement vélo

Règlement	Justifications
<p>Habitation : <u>Logement :</u> Il est imposé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m², aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. Il peut néanmoins être réalisé en sous-sol en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée. - au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales - au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas 	<p>Le PADD, dans sa volonté de renforcer les liaisons et la cohésion entre quartiers, entend « Favoriser la pratique du vélo en développant des pistes cyclables sur le territoire et des infrastructures favorables aux déplacements actifs » ainsi que de « Renforcer les possibilités d'accès en mobilité actives vers les polarités commerciales, d'équipements et de loisirs et vers les espaces verts ».</p> <p>Les règles imposées par le PLU en matière de stationnement servent donc ces orientations, en permettant de développer le stationnement vélo dans la commune.</p>
<p>Commerces et activités de service : Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m²</p>	<p>Le PLU respecte par ailleurs les prescriptions fixées par le PDUIF concernant le stationnement vélo dans les constructions à usage d'habitation, de bureau, d'activités, commerces, industries et équipements publics et d'établissements scolaires.</p>
<p>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : <u>Industrie / entrepôts :</u> Au moins 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 3 m² <u>Bureau :</u> Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher, avec un minimum de 3 m².</p>	
<p>Equipements d'intérêt collectif et services publics : <u>Équipements publics (hors établissements scolaires) :</u> Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m²</p> <p><u>Équipements publics (établissements scolaires)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les écoles primaires : au moins 1 place pour 12 élèves. - Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : au moins 1 place pour 5 élèves. 	

Règlement	Justifications
Exploitation agricole et forestière : Il n'est pas fixé de règle.	

5. Performance énergétique et environnementale

Extrait du site internet du ministère de la Transition Écologique :

« Le respect des engagements pris dans la lutte contre le changement climatique, récemment réaffirmés dans la loi Energie Climat, suppose que la France atteigne la neutralité carbone en 2050. L'un des principaux leviers est d'agir sur les émissions des bâtiments, du secteur résidentiel comme du secteur tertiaire, qui représentent un quart des émissions nationales de gaz à effet de serre. Dans cet objectif, la nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs (RE2020) a été prévue par la loi « Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique » (ELAN), pour une entrée en vigueur intervenue à partir du 1er janvier 2021.

Dans ce cadre, les priorités de la future Réglementation environnementale sont de :

- Diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, dès la construction. Cela permettra d'une part d'inciter à des modes constructifs qui émettent peu de gaz à effet de serre ou qui permettent d'en stocker tels que le recours aux matériaux biosourcés. D'autre part, la consommation de sources d'énergie décarbonées sera encouragée, notamment la chaleur renouvelable.
- Poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs. La réglementation ira au-delà de l'exigence de la réglementation actuelle, en insistant en particulier sur la performance de l'isolation quel que soit le mode de chauffage installé, grâce au renforcement de l'indicateur « de besoin bioclimatique » (dit « Bbio »).
- Garantir aux habitants que leur logement sera adapté aux conditions climatiques futures en introduisant un objectif de confort en été. Les bâtiments devront mieux résister aux épisodes de canicule, qui seront plus fréquents et intenses du fait du changement climatique. »

En réponse aux exigences en matière de transition énergétique, et conformément à la nouvelle réglementation des bâtiments neufs, le PLU révisé consacre un volet entier de son règlement à la question de la performance énergétique et environnementale.

Ainsi, il encourage la recherche en matière d'énergie renouvelable au regard de trois caractéristiques :

- La performance énergétique ;
- L'impact environnemental positif ;
- La pérennité de la solution retenue.

L'utilisation de matériaux biosourcés et géosourcés, en lien avec une démarche Haute Qualité Environnementale, est également encouragée.

L'installation de dispositifs liés aux énergies renouvelables est encadrée de manière à ce que ces dispositifs fassent l'objet d'une insertion paysagère et urbaine. C'est plus particulièrement le cas des dispositifs d'énergie renouvelable en toiture, où différentes préconisations d'implantation sont énoncées.

Pour toute construction nouvelle supérieure à 1 000 m² d'emprise au sol, le règlement impose l'existence d'un dispositif de production d'énergie renouvelable et d'au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

A souligner que ces mesures réglementaires sont complétées par l'OAP Qualité du Bâti, qui énonce des principes relatifs à la qualité énergétique et environnementale des constructions.

Ces éléments rejoignent les différents objectifs du PADD en matière d'habitat et de résilience face au changement climatique (« Favoriser l'amélioration de la qualité thermique et acoustique du bâti », « Promouvoir la sobriété énergétique (architecture bioclimatique, dispositifs d'énergies renouvelables, qualité et durabilité des matériaux...) », « Encourager le développement d'installations de production d'énergies renouvelables dans le tissu urbain, notamment le photovoltaïque solaire, la géothermie »).

6. Mixité sociale

La commune Villepreux recensait 17,59% de logements comptabilisés au titre de la loi SRU au 1er janvier 2020 (soit 757 logements), soit un taux inférieur aux 25% de logements nécessaires pour répondre aux obligations de la loi SRU.

En dehors des secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle et/ou secteurs de mixité sociale, le règlement impose une part de 30% de logements sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat pour tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation ou division portant sur la création d'au moins 10 logements.

Cette règle, prise conformément à l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, vise à favoriser une part volontariste de logements sociaux au sein des opérations, et plus globalement, à favoriser l'atteinte des objectifs communaux en matière de logements sociaux.

Par ailleurs, des secteurs de mixité sociale ont été identifiés sur le règlement graphique, conformément à l'article L151-15 du Code de l'urbanisme :

- Secteurs de mixité sociale A, B et C : 95% minimum des logements réalisés devront être des logements comptabilisés au titre de la loi SRU
- Secteur de mixité sociale D : 40% maximum des logements réalisés devront être des logements comptabilisés au titre de la loi SRU
- Secteur de mixité sociale E : 60% maximum des logements réalisés devront être des logements comptabilisés au titre de la loi SRU

Ces règles répondent à l'orientation suivante du PADD : « *Tendre vers l'objectif de 25% de logements sociaux pour répondre aux exigences de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain* ».

7. Mixité fonctionnelle et diversité commerciale

Le plan de zonage identifie des axes où doit être préservée ou développée la diversité commerciale et artisanale au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme. Dans ces secteurs repérés, le changement de destination des locaux à destination de commerce de détail et artisanat est interdit, sauf dans certains cas :

- Changement de destination en restauration ;
- Changement de destination en service avec accueil d'une clientèle
- Changement de destination en constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'objectif de cette règle est d'interdire le changement de destination de ces locaux vers de l'habitation.

Différents linéaires font l'objet de cette préservation, tels qu'une partie de l'avenue de Touraine, de l'avenue du Mail, de l'avenue des Clayes ou encore du Chemin des Vignes. L'identification de ces linéaires répond à plusieurs orientations du PADD, telles que « *Assurer et accompagner le maintien des commerces de proximité pour leur rôle structurant dans la qualité de vie et le paysage commercial villepreusien* » ou encore « *Développer de nouveaux commerces et services, notamment tournés vers les lieux de convivialité (lieux de restauration,...) afin de diversifier le tissu commercial existant* ».

8. Obligation de planter

Le règlement introduit une obligation de planter, de manière à favoriser le couvert végétal au sein du tissu urbain, support à la trame verte et bleue en milieu urbain.

Ainsi, les espaces végétalisés, qu'ils soient de pleine terre ou complémentaires, doivent être plantés à raison a minima d'une unité de plantation par tranche entamée de 20 m². Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'une unité de plantation pour une place de stationnement et intégrer un module de plantation par tranche de 10 places de stationnement, dans le cas des aires de stationnement non couvertes de plus de 20 places.

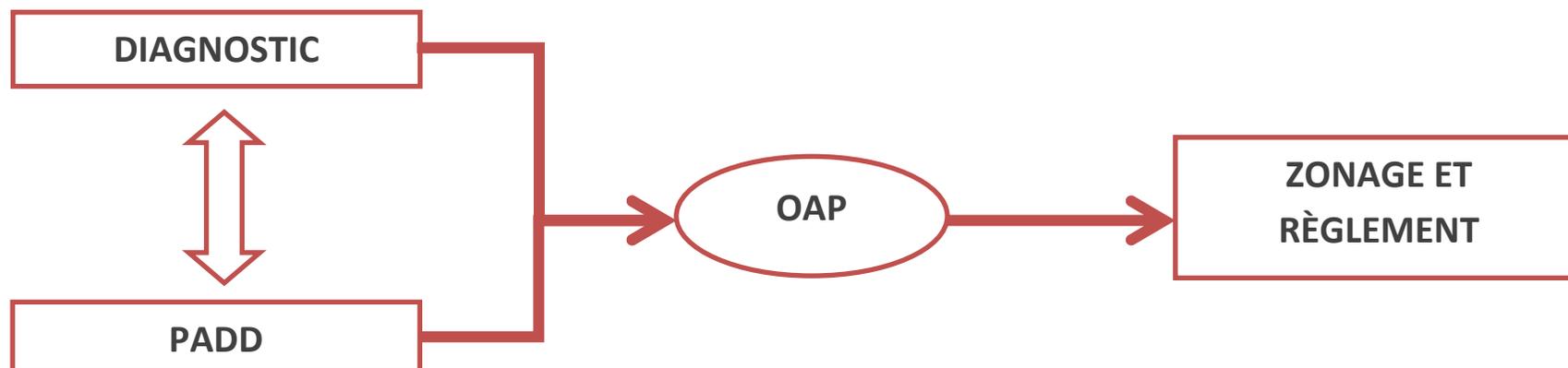
Le règlement préconise par ailleurs la composition des strates et renvoie à la liste des essences végétales recommandées et à la charte de l'arbre de Saint-Quentin-en-Yvelines situées en annexes du règlement.

Ces dispositions permettent de traduire l'orientation suivante du PADD : « *Prioriser la désimperméabilisation des sols, favoriser la végétalisation des espaces publics, équipements, cœurs d'îlots, espaces de jardin, délaissés de voirie, pieds d'immeubles* ».

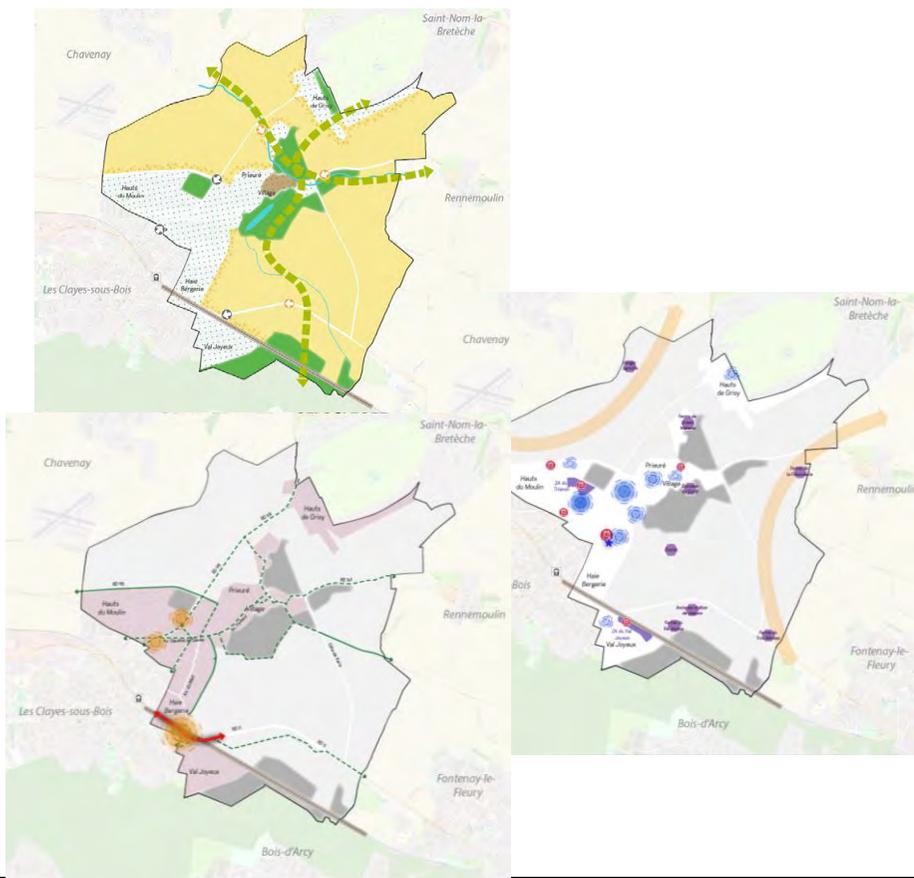
Justification de la délimitation des zones

1. Motifs de la délimitation des zones

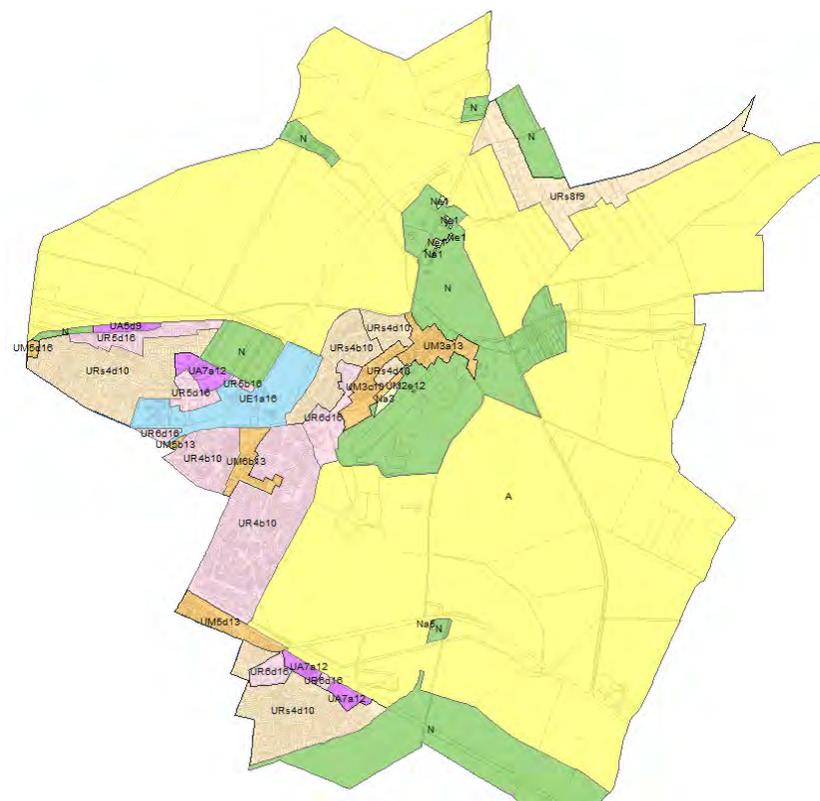
Le plan de zonage a été revu dans le cadre de la révision du PLU. Celui-ci s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation du sol et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.



Les cartes de synthèse par axe du PADD



Plan de zonage du PLU révisé

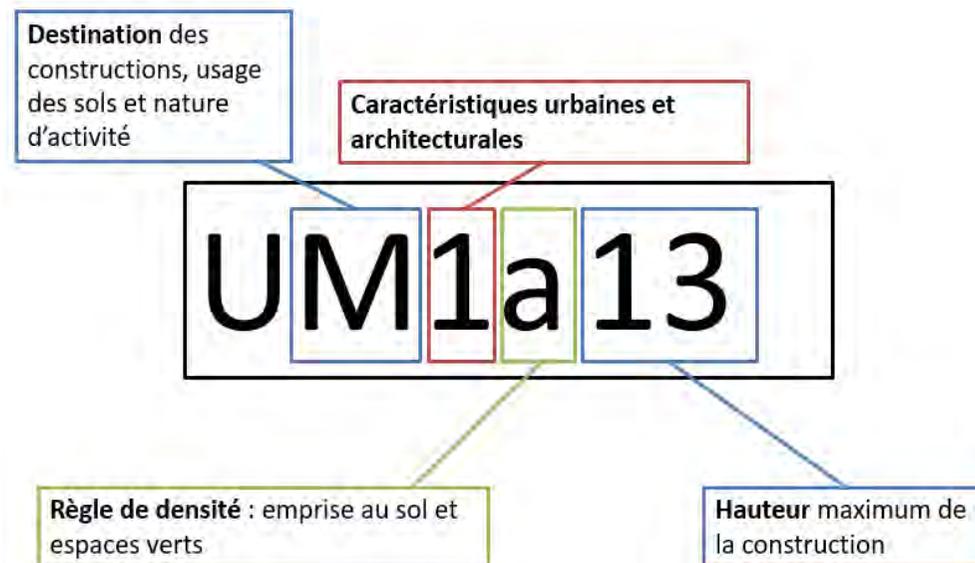


Le plan de zonage a donc été élaboré à partir du PADD, en veillant à respecter les enseignements issus de l'analyse territoriale réalisée dans le diagnostic. Le plan de délimitation des zones du PLU se compose ainsi de 3 grandes catégories de zone :

- **La zone U dite « urbaine »** et correspondant au tissu urbain villepreusien ; en application de l'article R 151-18 du Code de l'Urbanisme, les zones U concernent « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».
- **La zone A dite « agricole »**, correspondant aux espaces agricoles de la Plaine de Versailles. En application des articles R 151-22 et 23 du Code de l'Urbanisme, les zones A concernent « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».
- **La zone N dite « naturelle et forestière »**, correspondant aux espaces boisés ou prairiaux de la commune : forêt de Bois-d'Arcy, Pépinière, domaine de Gondi, domaine de Grand'Maisons... En application de l'article R 151-24 du Code de l'Urbanisme les zones N concernent « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
 - Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - Soit de leur caractère d'espaces naturels ».

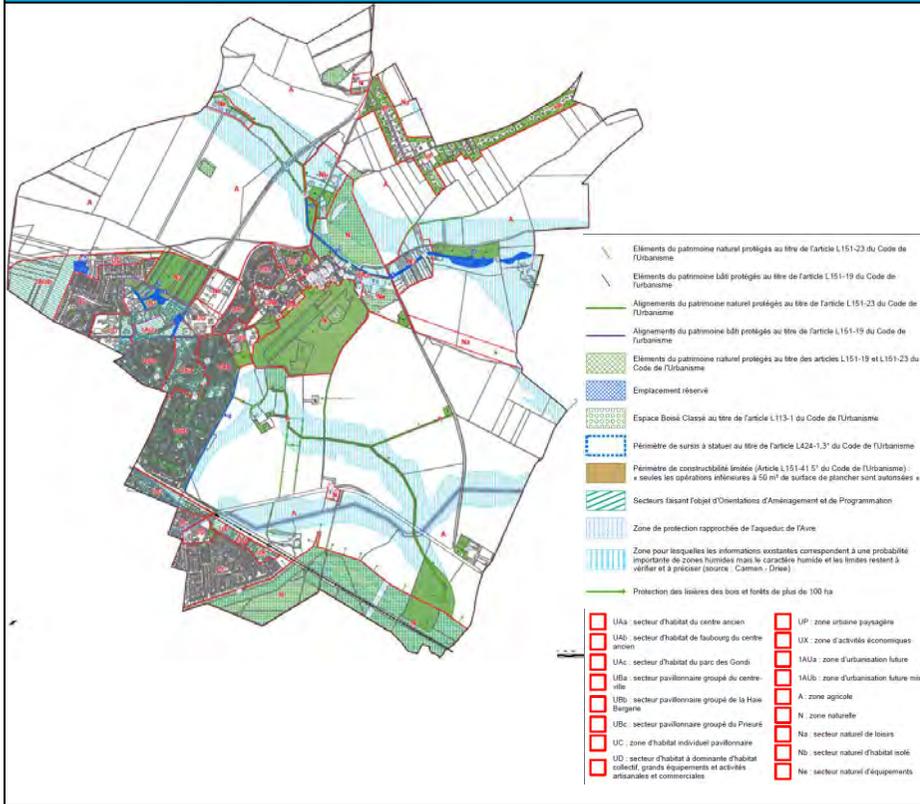
2. Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU

Entre le zonage du PLU actuel et le zonage du PLU révisé, les principales différences tiennent au mode de présentation du dispositif réglementaire, sous la forme d'indices et non plus sous la forme de zones, comme au sein du PLU actuel. Ainsi, au sein du zonage du PLU révisé, les zones urbaines sont règlementées selon un système d'indice qui correspond à la dénomination du secteur :

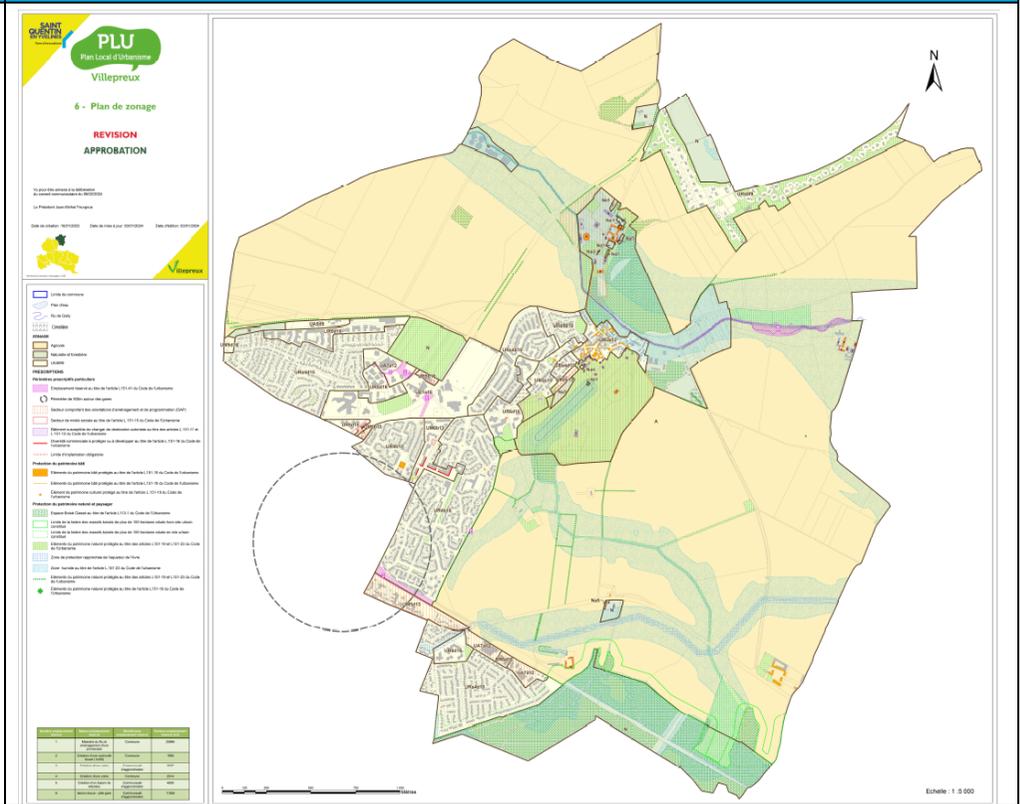


C'est ainsi une toute autre manière de présenter les différents secteurs au sein du plan de zonage. Néanmoins, le tableau récapitulatif des évolutions de surfaces par grandes zones (U, A, N) permet de montrer de très faibles évolutions de la superficie des différentes zones.

Le plan de zonage du PLU actuel



Le plan de zonage révisé

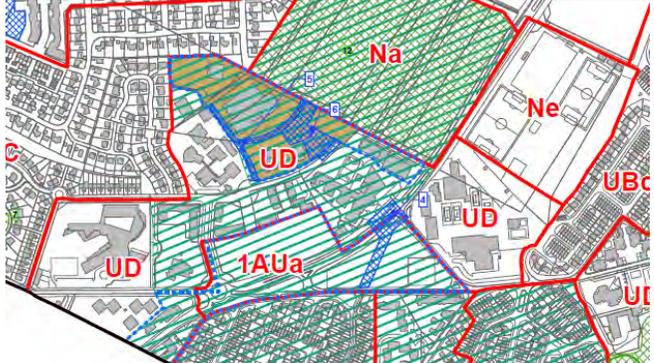
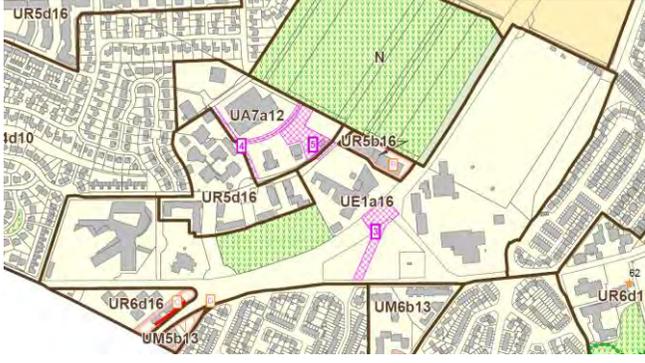


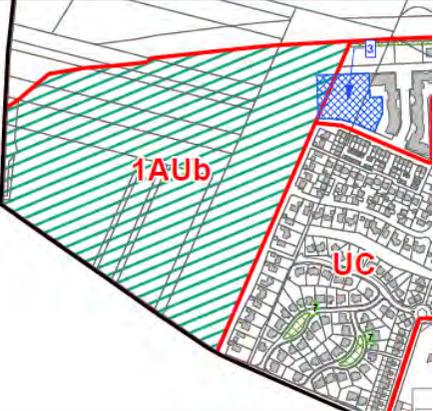
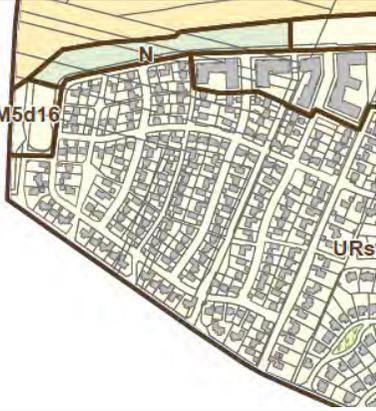
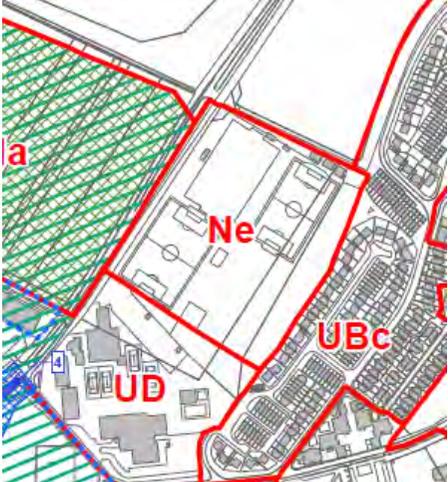
Récapitulatif de l'évolution de la surface des zones en hectares

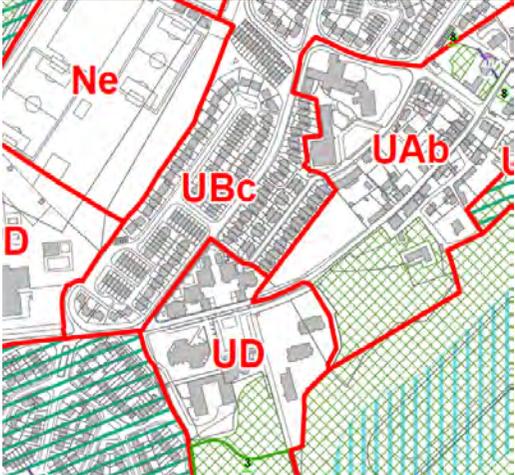
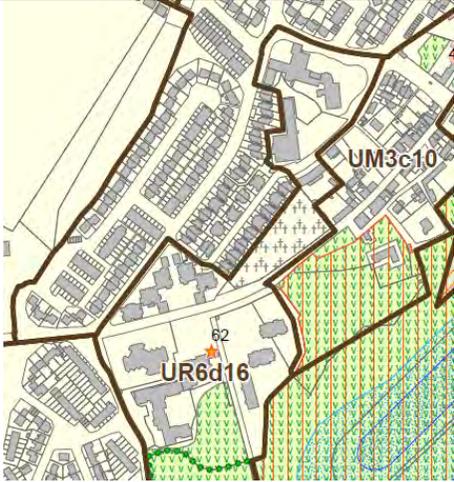
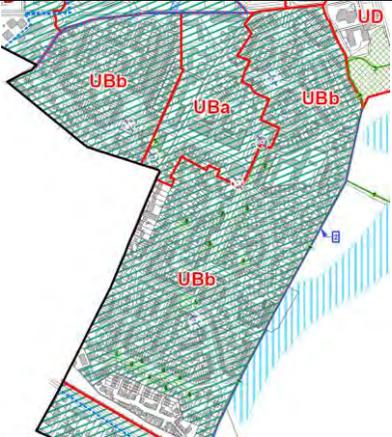
	PLU actuel	Superficie en %		PLU révisé	Superficie en %
Zone U	183,26	17,5	Zone U	205,35	19,6
Zone AU	17,74	1,7	Zone AU	0	0
Zone A	691,1	66	Zone A	696,9	66,7
Zone N	153,5	14,8	Zone N	143,4	13,7
total	1045,65	100	total	1045,65	100

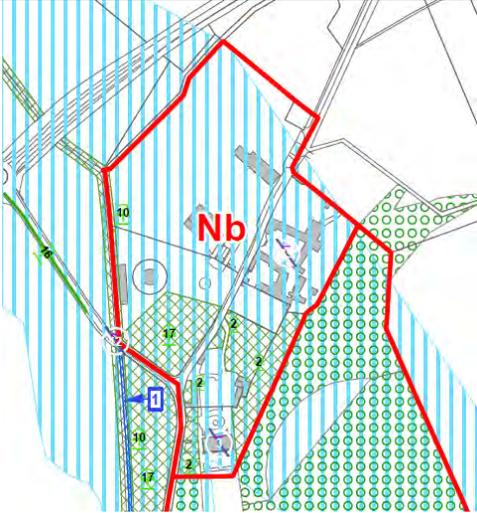
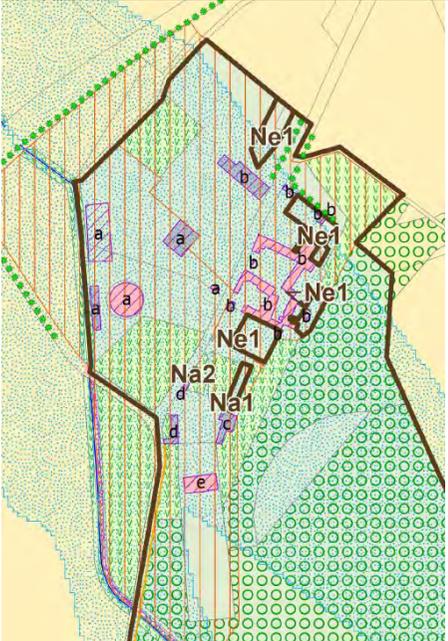
Les principales évolutions de zonage portent sur la suppression des deux zones à urbaniser, intégrées principalement en zone U mais également en zone N (partie Nord des Hauts du Moulin). Les espaces agricoles sont pérennisés et leur surface totale s'accroît légèrement. La diminution de la surface allouée aux zones naturelles est causée par le basculement de la plaine d'équipements de Villepreux, anciennement classée en zone N, au sein d'un secteur d'équipements, de manière davantage cohérente avec l'occupation réelle des sols. D'autres évolutions plus limitées visent à corriger la délimitation des différents secteurs de manière à présenter davantage de cohérence avec la réalité de l'occupation du sol villepreusienne, ou de manière à traduire plus spécifiquement les projets communaux.

Justifications des grandes évolutions de zonage par rapport au PLU actuel

Extrait de zonage du PLU actuel	Extrait de zonage du PLU révisé	Justifications
 <p>Map showing the current zoning plan (PLU actuel) with various zones labeled: Na, Ne, UBc, UD, and 1AUa. The 1AUa zone is highlighted with a green hatched pattern.</p>	 <p>Map showing the revised zoning plan (PLU révisé) with various zones labeled: UR5d16, UA7a12, UR5b16, UE1a16, UR6d16, UM5b13, UM6b13, and UR6d16. The zones are color-coded: green for residential, purple for economic activities, and yellow for landscape space.</p>	<p>Un secteur dédié aux équipements a été créé au sein du PLU révisé.</p> <p>L'ancienne zone à urbaniser 1AUa, d'une superficie de 4,54 hectares à vocation de logements, a été supprimée et reclassée en zone d'équipements collectifs. Une partie de l'ancienne zone 1AUa est par ailleurs identifiée comme espace paysager à protéger.</p> <p>La zone d'activités du Trianon, précédemment zonée en zone UD et disposant d'un périmètre de constructibilité limitée, a été rebasculée au sein d'un secteur d'activités économiques dédié, de manière à sanctuariser la zone d'activités économiques conformément aux orientations du PADD.</p> <p>Le secteur dédié à l'habitat collectif, anciennement UD, n'englobe désormais que les bâtiments collectifs et le foyer-résidence Camille Claudel, situés de part et d'autre de la rue Camille Claudel, et le secteur des bulles concerné par un projet d'habitat collectif, le long de l'avenue de la Pépinière.</p>

Extrait de zonage du PLU actuel	Extrait de zonage du PLU révisé	Justifications
		<p>L'ancienne zone à urbaniser 1Aub a été rebasculée dans différents secteurs d'habitat pavillonnaire ou collectif pour parachever l'opération des Hauts du Moulin, désormais finalisée. Une bande en bordure Nord de la zone a été sanctuarisée en zone N.</p>
		<p>La diminution de la superficie de la zone N au sein du PLU révisé est liée au changement de zonage de la plaine d'équipements, en N dans le PLU actuel. Dans le PLU révisé, la plaine d'équipements a rejoint le secteur d'équipements, ce qui traduit davantage la réalité de l'occupation de ces terrains très artificialisés.</p>

Extrait de zonage du PLU actuel	Extrait de zonage du PLU révisé	Justifications
 <p>Map showing zoning areas: Ne, UBc, UAb, UD, and D. The map features red outlines and a green grid pattern.</p>	 <p>Map showing zoning areas: UR6d16, UM3c10, and 62. The map features brown outlines and a green grid pattern.</p>	<p>Les équipements situés aux abords de la rue Pasteur et de l'avenue de Fulpmes ont été basculés au sein d'un secteur mixte dédié aux collectifs et équipements aux abords de l'hôtel de ville, de manière à faire gagner le zonage en cohérence, notamment sur la question des hauteurs.</p>
 <p>Map showing zoning areas: UBb, UBa, and UD. The map features red outlines and a blue grid pattern.</p>	 <p>Map showing zoning areas: UR6d16, UM6b13, UR4b10, and UM5c13. The map features brown outlines and a blue grid pattern.</p>	<p>La délimitation des secteurs au sein de la Haie Bergerie a évolué, de manière à gagner en cohérence notamment sur la question des implantations et des hauteurs.</p>

Extrait de zonage du PLU actuel	Extrait de zonage du PLU révisé	Justifications
		<p>Le zonage du secteur Grand'Maisons évolue de manière à conserver en N stricte une grande partie du secteur.</p> <p>3 Secteurs de Taille et de Capacité Limitées au plus près des projets existants. (<i>voir dispositions particulières applicables en zone N</i>) sont créés :</p> <p>OAP n°1 Orangerie-château : 2 STECAL Na 1 et Na 2</p> <p>OAP n°2 Ecole : 4 STECAL Ne1</p>

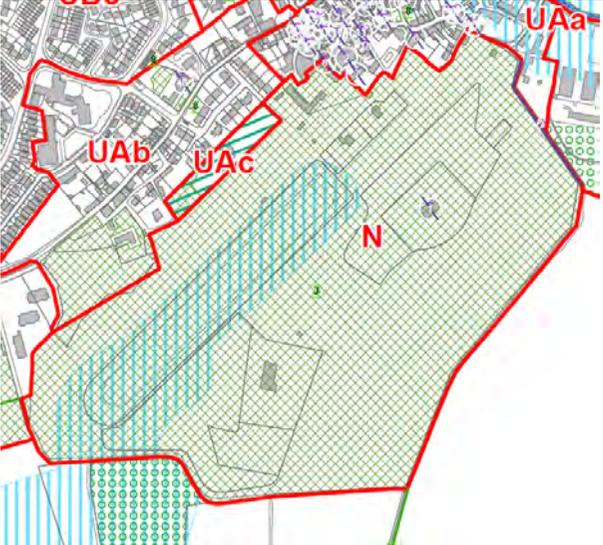
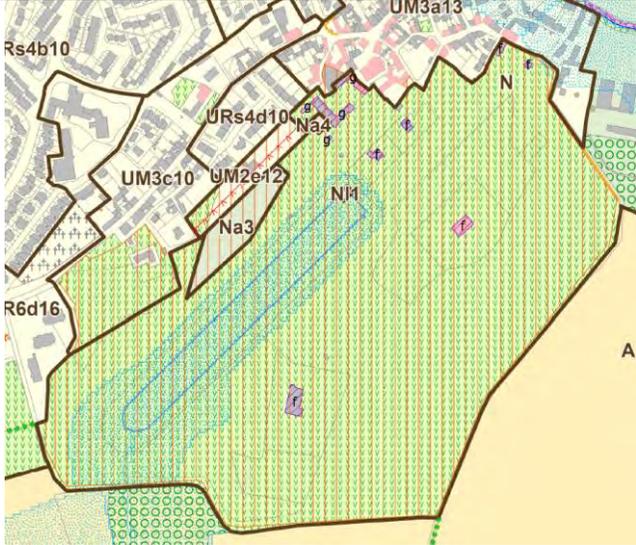
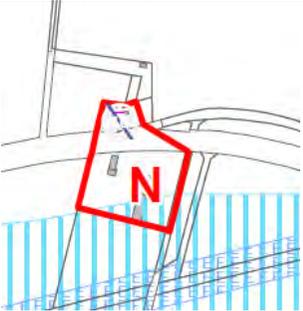
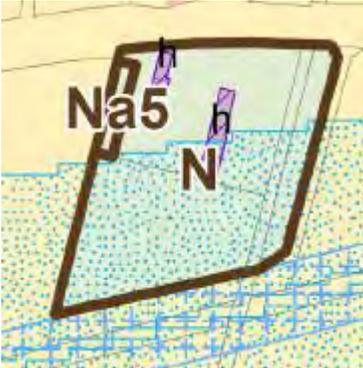
Extrait de zonage du PLU actuel	Extrait de zonage du PLU révisé	Justifications
 <p>Map showing the current zoning of the domain of Gondi. A large area is designated as 'N' (green hatched). Surrounding areas are labeled 'UAa', 'UAAb', and 'UAc' (red outlines).</p>	 <p>Map showing the revised zoning of the domain of Gondi. The 'N' zone is maintained but divided into three sectors: 'Na3', 'Na4', and 'Na5'. Other labels include 'Rs4b10', 'UM3a13', 'URs4d10', 'UM3c10', 'UM2e12', and 'R6d16'.</p>	<p>Le zonage du domaine de Gondi évolue de manière à conserver une très grande partie du domaine en zone N stricte et de créer 3 Secteurs de Taille et de Capacité Limitées au plus près du projet existant Na3, Na4 et N11 (<i>voir dispositions particulières applicables en zone N</i>)</p>
 <p>Diagram showing the current zoning of the measurement sector. A red outline defines a sector labeled 'N'.</p>	 <p>Diagram showing the revised zoning of the measurement sector. A brown outline defines a sector labeled 'Na5' and 'N'.</p>	<p>Le zonage du secteur dit de l'ancienne station de mesure évolue de manière à créer un Secteur de Taille et de Capacité Limitées au plus près du projet existant Na5 (<i>voir dispositions particulières applicables en zone N</i>)</p>

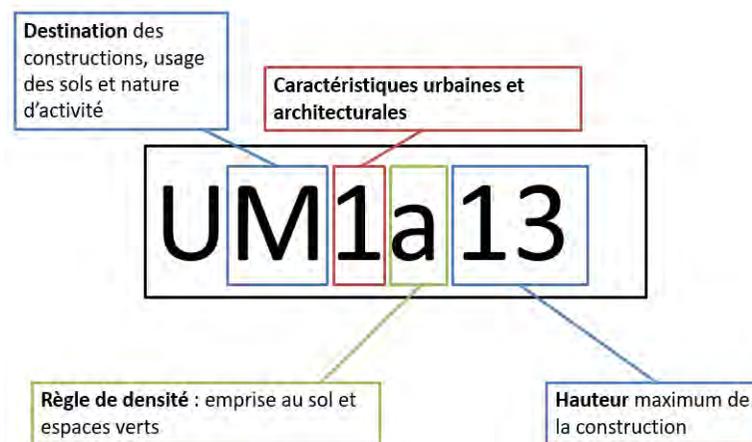
Tableau de correspondance des anciennes zones et indices

Anciennes zones	Libellé	Destination	Caractéristiques urbaines et architecturales	Densité	Hauteur maximum	Indice
ANCIENNES ZONES UA						
UAa	Centre-bourg	UM	3	a	13	UM3a13
UAb	Faubourg du centre ancien - av. Pasteur	UM	3	c	10	UM3c10
UAc	Maison des Sœurs (OAP « Gondi »)	UM	2	e	12	UM2e12
ANCIENNES ZONES UB						
UBa	Haie bergerie commerçante	UM	6	b	13	UM6b13
UBb	Haie bergerie plus résidentielle	UR	4	b	10	UR4b10
UBc	Prieuré - parc des sports	UR->URs	4	b	10	URs4b10
ANCIENNE ZONE UC						
UC	Val joyeux ; partie Nord du Prieuré ; Trianon ; Hauts du Moulin	UR->URs	4	d	10	URs4d10
ANCIENNES ZONES UD						
UD	Zone d'équipements et collectifs autour de l'hôtel de Ville	UR	6	d	16	UR6d16
UD	Avenue de Versailles - RD 11	UM	5	d	13	UM5d13
UD	Collectifs du val joyeux	UR	6	d	16	UR6d16
UD	Pointe à l'ange	UR	6	d	16	UR6d16
UD	Foncier La Poste (OAP « pointe à l'ange – Tourne Roue »)	UM	5	b	13	UM5b13
UD	Secteur des Bulles - Pépinière	UR	5	b	15	UR5b16
UD	Collectifs villa Perosa	UR	5	d	16	UR5d16
UD	Collectifs des hauts du Moulin	UR	5	d	16	UM5d16
ANCIENNE ZONE UP						
UP	Hauts de <u>Grisy</u>	UR->URs	8	f	9	URs8f9
ANCIENNE ZONE UX						
UX	Zones d'activités du Val Joyeux / Trianon ; Carrefour	UA	7	a	12	UA7a12
ZONE ÉQUIPEMENT (CRÉATION)						
	Équipements	UE	1	a	16	UE1a16

Justification des règles par zone

La présentation des règles par zone est profondément renouvelée dans sa structure en raison du recours à un système d'indices. Il s'organise en 3 chapitres :

- **Les dispositions particulières applicables aux zones urbaines** : l'élaboration du règlement des zones U s'est appuyée sur une méthode permettant à la fois une finesse d'adaptation du dispositif réglementaire à chaque tissu urbain, ainsi que sur une gestion intégrée et rationalisée du règlement sous la forme du système d'indices utilisé pour le PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines. Une nomenclature sous forme d'indices a ainsi été apposée à chaque secteur du zonage :



Les premières lettres indiquent la vocation du secteur en renseignant sur la destination des constructions ;

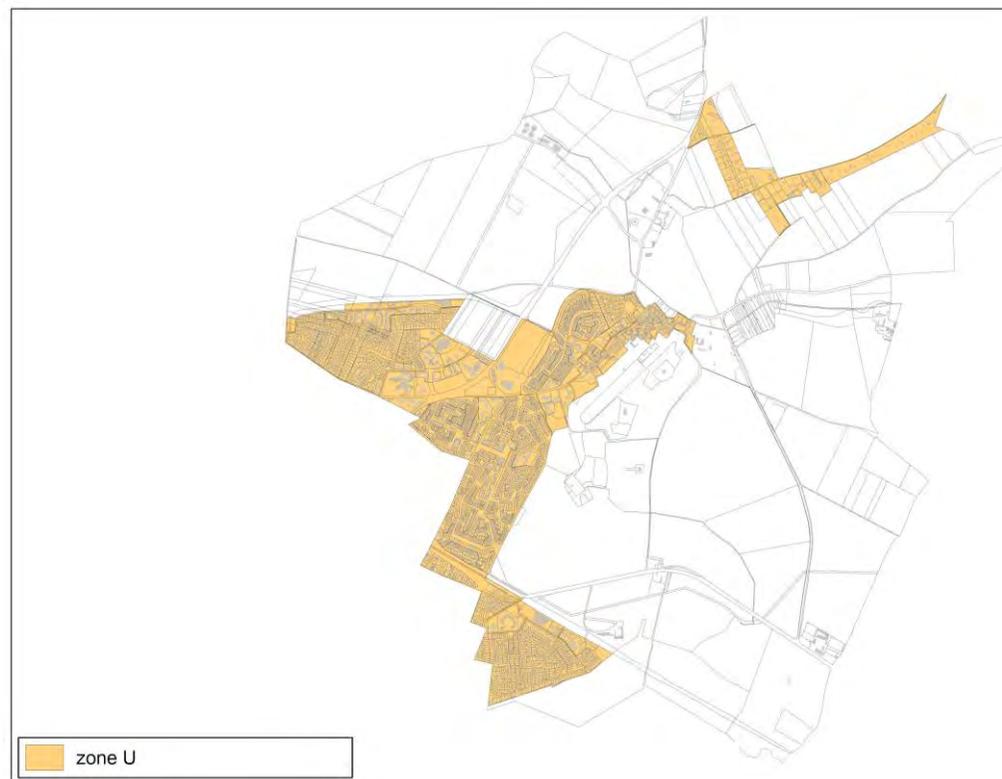
- Le premier indice chiffré fait référence aux règles régissant l'implantation des constructions et l'aspect extérieur ;
- La lettre minuscule qui suit renseigne sur les règles de densité : l'emprise au sol et les espaces verts ;
- Le dernier indice chiffré indique la hauteur maximale au point le plus haut des constructions , autorisée dans le secteur.

La dénomination de chacun des secteurs identifiés au plan de zonage est donc issue d'une combinaison de plusieurs règles, établie à partir d'une typologie de tissus urbains visant à tenir compte de la vocation dominante de chacun des secteurs et à marquer la volonté de respecter les spécificités des tissus urbains et de conforter les caractéristiques morphologiques existantes : natures, densités, hauteurs, etc.

- **Les dispositions particulières applicables aux zones agricoles** : ce titre expose les dispositions spécifiques applicables à la zone agricole.
- **Les dispositions particulières applicables aux zones naturelles** : ce titre expose les dispositions spécifiques applicables à la zone naturelle. Les zones dites « naturelles et forestières » concernent les grandes entités paysagères du territoire, comme les bois domaniaux de Gondi et de Grand'Maisons, ou encore la forêt de Bois-d'Arcy. La zone N se décline en 5 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées de manière à encadrer au plus près le règlement de chaque secteur, en fonction de ses spécificités. Des changements de destination au sein du bâtiment existant en zone agricole et naturelle sont identifiés par les lettres « a à h » et strictement définis dans le règlement écrit.

1. Dispositions particulières applicables en zone U

La zone U correspond au tissu urbain villepreusien. En application de l'article R 151-18 du Code de l'Urbanisme, les zones U concernent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.



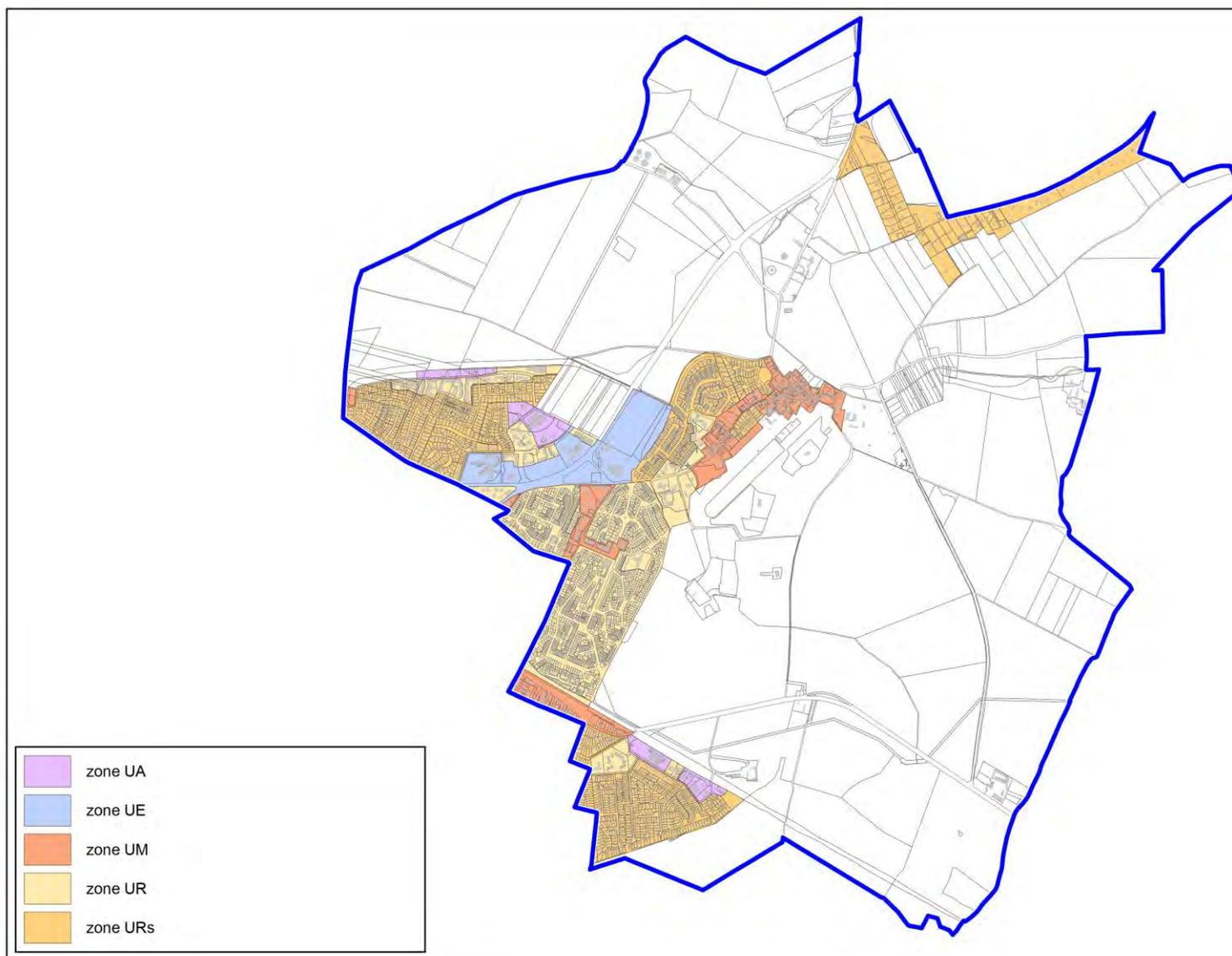
A. Destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisés sous condition

La zone urbaine est découpée en secteurs dont la vocation dominante et les destinations ont été définies pour permettre d'atteindre les objectifs du PADD selon les indices expliqués dans le tableau ci-après :

Indice	Principe
UM	Zone urbaine mixte : elle est caractérisée par une grande diversité des fonctions urbaines, les industries, entrepôts et commerces de gros y sont toutefois interdits.
UR	Zone urbaine résidentielle : Dominante habitat et fonctions associées encadrées.
URs	Secteur résidentiel strict : la création de commerces, activités d'artisanat et de services, bureaux, la restauration et l'hébergement sont interdites. Elle vise à la fois à préserver la tranquillité d'espaces résidentiels et à limiter la dispersion des commerces en dehors des polarités commerciales existantes. Il s'agit également d'éviter les nuisances liées au développement de l'artisanat dans les secteurs de stationnement contraint alors que des espaces dévolus à l'artisanat sont vacants.
UA	Zone urbaine d'activités économiques : Toutes activités économiques et services publics et logement directement nécessaire
UE	Zone urbaine d'équipements : sont autorisés uniquement les équipements d'intérêt collectif et services publics , activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et logements directement nécessaires

La création de ces différents indices permet de conforter la volonté du PADD de garantir le cadre de vie à la population et de conforter l'armature urbaine du territoire en associant aux différents quartiers des fonctionnalités propres à leurs caractéristiques.

Présentation des indices de destination au sein du PLU révisé :



Dispositions applicables en secteur « M » :

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Justifications et évolution par rapport au PLU actuel

Peu d'évolution sont à relever entre le PLU actuel et le PLU révisé.

En zone M, les logements sont autorisés sous condition du respect de la règle de mixité sociale énoncée au sein des dispositions générales applicables en toute zone, de même que sous condition d'être compatibles avec les orientations des OAP.

La surface de plancher des activités d'artisanat et de commerces de détail, des activités de services et des activités de restauration est limitée à 500 m² maximum. Ce plafond a été augmenté par rapport au PLU actuel, où ces surfaces étaient limitées à 300 m² au sein du Village et à 200m² au sein du tissu d'habitat collectif, de manière à rendre possible l'installation de supérettes.

Par ailleurs, les destinations activités et commerces de détail, restauration, activités de service, hébergement touristique, cinéma, équipements, et exploitations agricoles ne seront autorisées qu'à condition que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement. Cette condition cherche à assurer une cohabitation des différentes fonctions au sein de la zone M et notamment avec la destination logements.

Dispositions applicables en secteur « R » :

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Justifications et évolution par rapport au PLU actuel

Peu d'évolution sont à relever entre le PLU actuel et le PLU révisé.

Les logements sont autorisés sous condition de respect de la règle de mixité sociale énoncée au sein des dispositions générales applicables en toute zone.

La surface de plancher des activités d'artisanat et de commerces de détail, des activités de services et des activités de restauration est limitée à 150 m² maximum. Ce plafond a été restreint par rapport au PLU actuel, où ces surfaces étaient limitées à 300 m² au sein du Village et à 200m² au sein du tissu d'habitat collectif. Cette limitation vise à rendre possible la création d'activités de tailles limitées au sein des tissus pavillonnaires en secteur R.

Les destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service, hébergement touristique, industrie, bureau et équipements, ne seront autorisées qu'à condition que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes. Cette condition cherche à assurer une cohabitation des différentes fonctions pouvant être ponctuellement présentes au sein de la zone R et notamment avec la destination logements. En complément, les activités d'hébergement touristiques devront s'inscrire à l'intérieur des volumes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé

En secteur R : les activités industrielles sont autorisées, uniquement s'il s'agit d'industrie liée à l'artisanat. Ces activités resteront soumises aux autres conditions, à savoir une limitation de la surface de plancher à 150m² et à une obligation d'être compatible avec le caractère résidentiel du secteur. Il s'agit d'une évolution par rapport au PLU actuel où toute construction à destination industrielle était interdite.

Dispositions applicables en secteur « Rs » :

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Justifications et évolution par rapport au PLU actuel

Peu d'évolution sont à relever entre le PLU actuel et le PLU révisé.

Le secteur Rs correspond aux secteurs urbains à vocation résidentielle stricte. A ce titre, l'hébergement, l'ensemble des commerces et activités de service (à l'exception des hébergements touristiques), l'ensemble des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les exploitations agricoles et forestières et certains équipements sont interdits.

Les logements sont autorisés sous condition de respect de la règle de mixité sociale énoncée au sein des dispositions générales applicables en toute zone.

Les constructions à destination d'hébergement touristique sont autorisées à condition que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, et à condition que les hébergements s'inscrivent à l'intérieur des volumes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé. Ces conditions visent à garantir l'intégration des constructions avec la vocation résidentielle du secteur. Il s'agit d'une évolution par rapport au PLU actuel, qui interdisait tout hébergement hôtelier. Cette évolution a été motivée par l'inscription de conditions qui encadrent la destination.

Dispositions applicables en secteur « A » :

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Justifications et évolution par rapport au PLU actuel

Peu d'évolution sont à relever entre le PLU actuel et le PLU révisé.

Les secteurs A correspondent aux zones d'activités du Trianon et du Val Joyeux, accueillant aujourd'hui des activités mixtes. A ce titre, la plupart des destinations relatives aux commerces et activités de services, ou aux activités des secteurs secondaires et tertiaires sont autorisées. Des exceptions sont faites pour certaines grandes activités, dont le type d'usage et notamment en matière d'accueil du public et de trafic ne seraient pas compatibles avec ces zones d'activités et leur environnement résidentiel. C'est ainsi le cas du commerce de gros, des hôtels, des autres hébergements touristiques, des cinémas ou des centres de congrès et d'exposition.

Par rapport au PLU actuel, la condition demandant aux activités de commerces de ne pas dépasser les 200m² de surface de plancher a été levée.

La plupart des équipements d'intérêt collectif et services publics sont interdits, de manière à ne pas susciter la présence du public au sein de zones où certaines activités peuvent représenter des risques ou des nuisances. Seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous conditions de compatibilité avec le caractère urbain ou résidentiel des secteurs environnants.

Les exploitations agricoles sont autorisées sous condition de ne pas générer de flux de circulation inadaptés, dans une logique de préservation de la tranquillité des secteurs résidentiels environnants.

Enfin, certains logements peuvent être autorisés de manière ponctuelle pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement d'une construction. Ces logements ne pourront par ailleurs dépasser les 100m² d'emprise au sol.

Dispositions applicables en secteur « E » :

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Justifications et évolution par rapport au PLU actuel

L'introduction d'un secteur E dédié aux équipements est une nouveauté. En effet, il n'existe pas de zone spécifique aux équipements au sein du PLU actuel.

Le secteur E correspond aux secteurs d'équipements. Y sont autorisés l'ensemble des équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les exploitations agricoles et forestières, sous condition d'être compatibles avec l'habitat et les infrastructures existantes.

L'ensemble des activités secondaires et tertiaires sont interdites, de même que les commerces et activités de service, à l'exception des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans la mesure où ces activités sont compatibles avec l'habitat et les infrastructures existantes et ne dépassent par 150m² de surface de plancher.

Certains logements peuvent être autorisés de manière ponctuelle pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement d'une construction. Ces logements ne pourront par ailleurs dépasser les 100m² d'emprise au sol.

B. Indice de densité

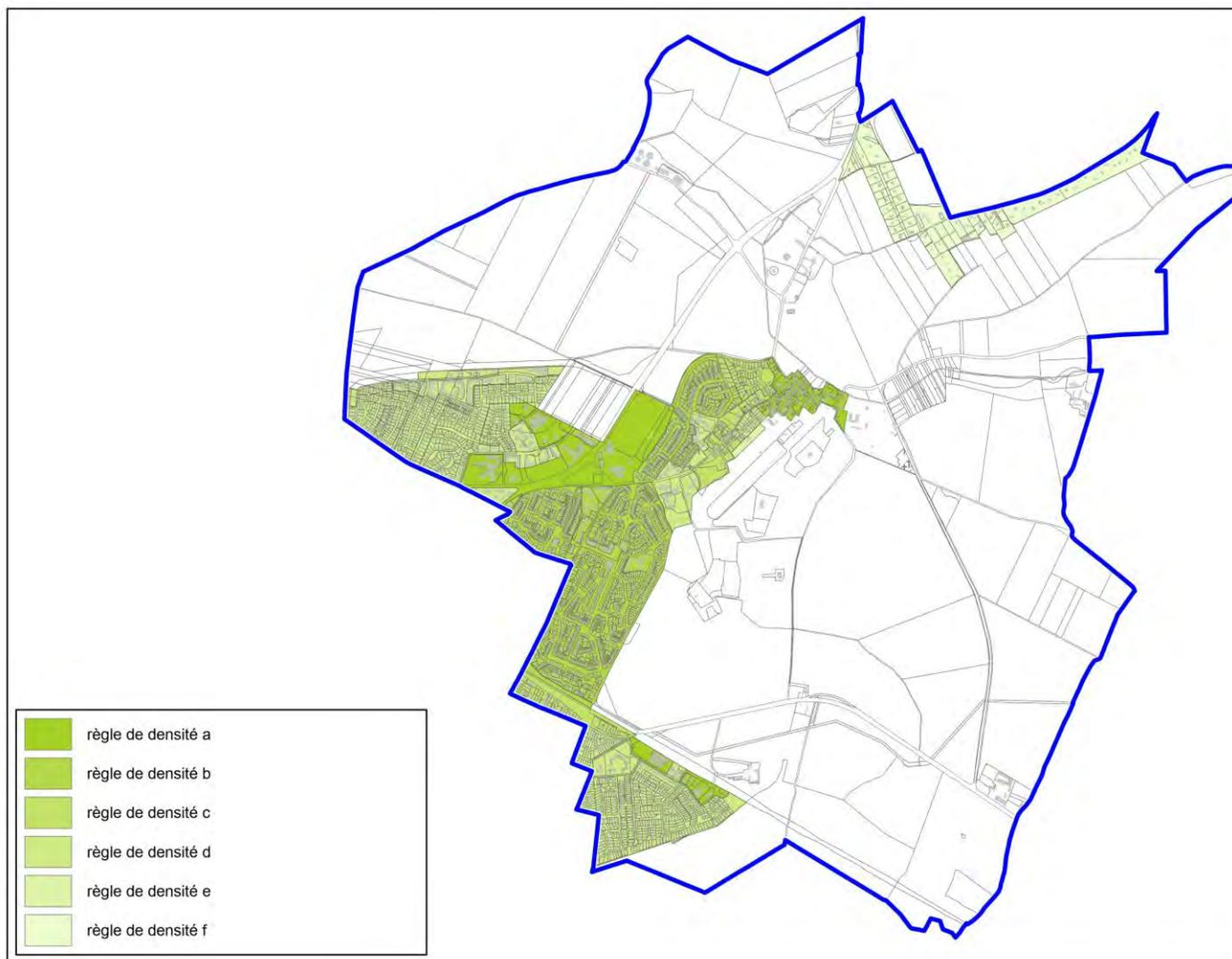
La combinaison des règles d'emprise au sol et d'espaces verts à réaliser permet de déterminer, pour chaque tissu urbain, la densité envisagée et le rôle dans la trame verte. Les indices « a » à « f » forment ainsi un gradient du plus dense au moins dense, déterminé par rapport à des objectifs de densification, de préservation du cadre de vie et de l'ambiance paysagère, de modération de l'imperméabilisation des sols, de préservation de la nature en ville et des continuums écologiques, selon les tissus concernés par l'indice.

Par rapport au PLU actuel, une règle de pleine terre est ajoutée de manière à préserver des espaces verts conservant leurs fonctionnalités écologiques, notamment en matière de biodiversité et d'infiltration des sols. De manière transversale à l'ensemble des indices, les règles de pourcentage minimal d'espaces verts, de même que la création d'une règle concernant la pleine terre, viennent traduire l'orientation du PADD visant à « *Prioriser la désimperméabilisation des sols, favoriser la végétalisation des espaces publics, équipements, cœurs d'ilots, espaces de jardin, délaissés de voirie, pieds d'immeubles* ».

Des indices du plus dense au moins dense

Indice	Emprise au sol maximale des constructions	Pourcentage minimum d'espaces verts		
		% total minimum d'espace vert	Règle de répartition	
			Pourcentage minimum d'espaces verts de pleine terre	Pourcentage maximum comptabilisable Espaces perméables complémentaires
a	70%	20%	15%	5%
b	60%	30%	20%	10%
c	50%	40%	30%	10%
d	40%	50%	35%	15%
e	25%	65%	20%	45%
f	15%	75%	60%	15%

Présentation des indices de densité au sein du PLU révisé :



Justification des indices de densité au sein du PLU révisé :

Indice	Emprise au sol maximale des constructions	Pourcentage minimum d'espaces verts			Justifications
		% total minimum d'espace vert	Pourcentage <u>minimum</u> d'espaces verts de pleine terre	Pourcentage <u>maximum</u> comptabilisable Espaces perméables complémentaires	
a	70%	20%	15%	5%	<p>L'indice a correspond au secteur du Village, caractérisé par un tissu villageois dense dont les formes urbaines présentent un intérêt patrimonial, ainsi qu'aux zones d'activités du Val Joyeux et du Trianon.</p> <p>L'indice ne fait évoluer les règles des secteurs concernés qu'à la marge. L'emprise au sol au sein du secteur du Village est augmentée de 10% mais l'intégration d'une règle relative à la pleine terre vient assurer qu'une part des espaces verts maintenus est traitée en pleine terre.</p>
b	60%	30%	20%	10%	<p>L'indice b correspond au quartier de la Haie Bergerie, qui se caractérise par des petites parcelles où l'emprise au sol est importante ainsi qu'à certains secteurs de projet destinés à recevoir une opération de logements collectifs dense.</p> <p>Par rapport au PLU actuel, l'emprise au sol évolue de manière marginale (Haie Bergerie : passage de 55% à 60% de l'unité foncière au sein du PLU révisé). Ici encore,</p>

					l'introduction d'une règle de pleine terre vient assurer une préservation qualitative des espaces verts privés ou de résidence.
c	50%	40%	30%	10%	L'indice c correspond au secteur mixte situé le long de l'avenue Pasteur, où se côtoient des formes urbaines villageoises et d'autres, plus pavillonnaires. Par rapport au PLU actuel, l'emprise au sol reste la même. L'évolution est plus marquée en matière d'espaces verts (passage de 30% d'espaces perméables à 40%, dont 30% de pleine terre).
d	40%	50%	35%	15%	L'indice d correspond aux quartiers pavillonnaires denses (Val Joyeux, Trianon, Hauts du Moulin...) ainsi qu'à la plupart des collectifs anciens et récents (Pointe à l'Ange, Villa Perosa...) voire en projet. L'emprise au sol diminue de 10% par rapport au PLU actuel de manière à ménager des espaces verts qualitatifs. La superficie minimale d'espaces verts augmente de 20% au sein du PLU révisé, avec une règle supplémentaire demandant 35% de pleine terre.
e	25%	65%	20%	45%	L'indice e correspond à l'extrémité Ouest du Domaine de Gondi. L'emprise au sol maximale est reprise du PLU actuel. L'indice de densité a été travaillé de manière à encadrer le projet existant sur le Domaine de Gondi et garantir une surface généreuse d'espaces verts (65%). En cohérence avec l'OAP et les besoins en stationnement, la règle de pleine terre est exceptionnellement fixée à 20% tandis que les 45% d'espaces verts restants seront traités en espaces perméables complémentaires. Cela vise ainsi à répondre

					aux besoins spécifiques du secteur tout en obligeant à la réalisation d'emplacements de stationnement perméables.
f	15%	75%	60%	15%	<p>L'indice f correspond au quartier pavillonnaire peu dense des Hauts de Grisy.</p> <p>Sur ce secteur, l'emprise au sol demeure inchangée. La règle relative au pourcentage minimal d'espaces verts augmente, avec 75% de l'unité foncière concernée, contre 60% au sein du PLU actuel. La règle de pleine terre (60% de l'unité foncière) garantit par ailleurs la fonctionnalité des espaces verts de ce secteur.</p>

C. Indice d'implantation

L'implantation des constructions est réglementée par le second indice, numéroté de 1 à 8 dans le nom des secteurs urbains en fonction de la souplesse des règles. Cet indice permet de combiner les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux espaces publics aux limites séparatives entre elles, ainsi que les volumétries des toitures et hauteurs des clôtures.

La définition de ces indices se base sur les règles du PLU actuel, et les fait évoluer à la marge de manière à présenter davantage de cohérence par rapport à la réalité des tissus urbains. Conformément au PADD, ces indices visent à « *Maintenir la diversité des formes urbaines existantes à dominante d'habitat (village, quartiers pavillonnaires) présentes sur le territoire avec une réglementation adaptée* ».

	Principes	
Des indices du plus souple au plus restrictif	1	Règles dédiées aux secteurs d'équipements, intégrant la souplesse nécessaire à la réalisation des différents besoins en équipements.
	2	Règles permettant de traduire et d'encadrer le projet de résidence hôtelière au sein du domaine des Gondi.
	3	Règles permettant de traduire et de conforter la morphologie du village caractérisée par un tissu ancien dense.
	4	Règles permettant de traduire et de conforter les tissus pavillonnaires denses.
	5	Règles permettant la réalisation de projet d'aménagement en renouvellement (secteur d'OAP, collectif en renouvellement).
	6	Règles permettant de tenir compte de la diversité des implantations et de l'aspect des constructions pour le bâti collectif.
	7	Règles spécifiques aux zones d'activités.
	8	Règles permettant de traduire et de conforter le tissu pavillonnaire peu dense du quartier des Hauts de Grisy, où les constructions bénéficient de grandes parcelles.

Justification des indices d'implantation au sein du PLU révisé :

Indice	Règlement	Évolutions et justifications par rapport au PLU actuel
1	<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : à l'alignement ou en retrait avec minimum 0,5 mètre</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives : en limite séparative ou en retrait. Si retrait : 4 mètres si la façade ou la toiture comporte des ouvertures créant des vues, 2 mètres dans le cas contraire</p> <p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière : pas de règle</p> <p>Volumétrie des toitures : les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception</p> <p>Hauteur des clôtures : la hauteur de toutes clôtures est limitée à 1,80 mètre à l'alignement</p>	<p>Un secteur dédié aux équipements a été créé de manière à munir de règles spécifiques la plaine d'équipements villepreusienne, qui s'organise le long de la rue du Lieutenant Maurice Hervé et de l'avenue du Général de Gaulle.</p> <p>Au sein du PLU actuel, la plaine d'équipements était intégrée au sein d'un zone plus large, la zone UD, dédiée aux bâtiments collectifs. Une partie, traitée en espaces verts aujourd'hui, était par ailleurs concernée par une zone 1AU, qui a été supprimée au sein du PLU révisé.</p> <p>La création d'un secteur dédié permet de donner davantage de lisibilité aux fonctions urbaines et de prévoir des règles plus souples, nécessaires à la réalisation ou à l'évolution des équipements existants.</p>
2	<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : en retrait avec minimum de 2 mètres</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives : en limite séparative ou en retrait. Si retrait : 4 mètres si la façade ou la toiture comporte des ouvertures créant des vues, 2 mètres dans le cas contraire Une limite d'implantation est fixée sur le document graphique</p> <p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière : en retrait de 8 mètres si la façade ou la toiture comporte des</p>	<p>Ce secteur, anciennement concerné par une zone UAc, évolue de manière à rendre possible le projet de domaine hôtelier au sein du Domaine de Gondi, en lien avec l'OAP Domaine de Gondi et le STECAL Na3.</p> <p>Ainsi, la règle d'alignement par rapport aux voies et emprises publiques est supprimée. Le retrait minimum est porté à 2 mètres au lieu de 5, et est rendu obligatoire. Une possibilité pour les constructions de s'implanter en limite séparative est introduite et correspond au projet. Néanmoins afin de préserver les riverains de la rue du Potager, un recul d'environ 19 mètres est inscrit sur le document graphique est à respecter en alignement au bâtiment existant.</p>

Indice	Règlement	Évolutions et justifications par rapport au PLU actuel
	<p>ouvertures créant des vues, 4 mètres dans le cas contraire</p> <p>Volumétrie des toitures : les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception</p> <p>Hauteur des clôtures : la hauteur de toutes clôtures est limitée à 1,80 mètre à l'alignement</p>	
3	<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : Maintien des alignements existants ou retrait équivalent avec les constructions mitoyennes</p> <p>Si retrait : alignement à recréer par un élément constitutif (porche, mur, clôture, portail)</p> <p>À l'alignement obligatoire en cas de rez-de-chaussée actif</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives : en limite séparative ou en retrait.</p> <p>Si retrait : 4 mètres si la façade ou la toiture comporte des ouvertures créant des vues, 2 mètres dans le cas contraire</p> <p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière : en retrait de 8 mètres si la façade ou la toiture comporte des ouvertures créant des vues, 4 mètres dans le cas contraire</p> <p>Volumétrie des toitures : les toitures doivent obligatoirement être à pentes et respecter les pentes de toiture de la construction d'origine</p> <p>Hauteur des clôtures : la hauteur de toutes clôtures est limitée à 1,80 mètre à l'alignement</p>	<p>Les règles d'implantation visent à conserver les spécificités architecturales du Village, dont la diversité d'implantation, de gabarit... donne le caractère patrimonial du quartier. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, visent à ce que les projets se calquent sur les implantations existantes sur la parcelle et aux alentours de manière à conserver voire renforcer la cohérence d'une rue.</p> <p>Les règles d'implantation du PLU actuel sont globalement maintenues. Le PLU révisé renforce les règles relatives à l'alignement aux voies et emprises publiques en le rendant obligatoire si un alignement existait auparavant ou en cas de rez-de-chaussée actifs.</p>

Indice	Règlement	Évolutions et justifications par rapport au PLU actuel
4	<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : Conservation des alignements existants pour les constructions principales. Autrement : retrait équivalent aux constructions mitoyennes</p> <p>Par rapport aux sentes : retrait de 2,5m minimum</p> <p>Interdiction des extensions et des annexes à l'avant de la construction principale</p> <p>Pour le secteur Urs4d10 du quartier des Hauts du Moulin, les extensions des constructions principales existantes et les constructions annexes doivent être obligatoirement implantées à l'arrière des constructions principales comportant le logement par rapport à la voie d'adressage. Les extensions, verticales et horizontales des constructions annexes à usage exclusif de stationnement sont interdites.</p> <p>Lorsque le terrain est entouré ou longé par plusieurs voies et/ou emprises publiques, les aménagements et les extensions de construction principales sont autorisées sur les façades arrières de la construction par rapport à la voie d'adressage.</p> <hr/> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives : en limite ou retrait.</p> <p>Si retrait : 4 mètres si la façade ou la toiture comporte des ouvertures créant des vues, 2 mètres dans le cas contraire.</p> <p>Par rapport aux sentes : retrait de 2,5m minimum</p> <hr/> <p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière : en retrait de 8 mètres si la façade ou la toiture comporte des ouvertures créant des vues, 4 mètres dans le cas contraire</p> <hr/> <p>Volumétrie des toitures : les toitures doivent respecter les types de toiture de la construction existante (à pente ou terrasse) si la toiture est à pente, l'inclinaison</p>	<p>Ces règles d'implantation visent à préserver la diversité d'implantation au sein des différents quartiers pavillonnaires, et notamment au sein de la Haie Bergerie et des Hauts du Moulin présentant une homogénéité d'implantation en fonction des rues. Ainsi, la règle proposée pour l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques se calque sur les implantations existantes sur la parcelle et sur celles mitoyennes. Cela remplace la règle du PLU actuel, qui rendait possible un alignement ou un retrait minimum de 6 mètres sans considération pour le tissu urbain mitoyen.</p> <p>Un retrait par rapport aux sentes est introduit de manière à assurer la qualité de ces dernières, notamment en matière d'ensoleillement et de végétalisation.</p> <p>L'interdiction des extensions et annexes à l'avant des constructions principales est par ailleurs maintenue de manière à ne pas perturber les continuités d'alignement et assurer un moindre impact visuel aux extensions et annexes.</p>

Indice	Règlement	Évolutions et justifications par rapport au PLU actuel
	<p>de la pente d'origine doit être respectée</p> <p>Hauteur des clôtures : la hauteur de toutes clôtures est limitée à 1,60 mètre à l'alignement</p>	
5	<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : retrait minimum de 3 mètres ou alignement en cas de rez-de-chaussée actif</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives : en limite ou retrait. Si retrait : égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut ($L=H/2$)</p> <p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière : en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut ($L=H/2$) avec un minimum de 6 mètres.</p> <p>Volumétrie des toitures : les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception</p> <p>Hauteur des clôtures : la hauteur de toutes clôtures est limitée à 1,60 mètre à l'alignement</p>	<p>Ces règles visent à encadrer la réalisation de nouveaux bâtiments collectifs en renouvellement urbain.</p> <p>Par rapport à l'ancien secteur UD, le règlement du PLU révisé introduit un traitement des retraits par rapport aux limites séparatives et entre deux constructions, mesuré en fonction de la hauteur des projets, de manière à assurer des retraits suffisants et cohérents par rapport aux constructions nouvelles. Le minimum est par ailleurs porté à 6 mètres, au lieu de 2 mètres.</p> <p>Il rend également obligatoire une implantation à l'alignement en cas de rez-de-chaussée actifs.</p> <p>Ces secteurs sont identifiés comme récents ou mutables à priori vers du collectif préférentiellement</p>
6	<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : Retrait de minimum 5 mètres ou équivalent aux constructions mitoyennes</p> <p>Alignement si rez-de-chaussée actifs</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives : en limite ou retrait. Si retrait : égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut ($L=H/2$) avec minimum 4 mètres</p>	<p>Cet indice actualise les règles d'implantation de l'ancienne zone UD de manière à assurer une implantation qualitative des constructions au sein du tissu collectif existant, notamment vis-à-vis des limites séparatives et des constructions entre elles.</p> <p>Le règlement du PLU révisé introduit un traitement des retraits par rapport aux limites séparatives et entre deux constructions, mesuré en fonction de la hauteur des projets. Le minimum est par ailleurs porté à 4 mètres, au lieu de 2 mètres. Il rend également obligatoire une</p>

Indice	Règlement	Évolutions et justifications par rapport au PLU actuel
	<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière : en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut ($L=H/2$) avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>Volumétrie des toitures : les toitures doivent respecter les types de toiture de la construction existante (à pente ou terrasse) si la toiture est à pente, l'inclinaison de la pente d'origine doit être respectée</p> <p>Hauteur des clôtures : la hauteur de toutes clôtures est limitée à 1,60 mètre à l'alignement</p>	<p>implantation à l'alignement en cas de rez-de-chaussée actifs.</p> <p>Par rapport à l'indice 5, cet indice ménage un retrait minimum par rapport aux voies et emprises publiques plus important, de 5 mètres, ou le calque sur les constructions mitoyennes, afin de régler la diversité des cas d'implantations présents au sein des quartiers collectifs villepreusiens.</p> <p>Ces secteurs correspondent à des formes urbaines collectif majoritairement</p>
7	<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : retrait minimum de 5 mètres</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives : en retrait de 8 mètres si la façade ou la toiture comporte des ouvertures créant des vues, 4 mètres dans le cas contraire</p> <p>En limite des secteurs M, R et Rs, retrait porté à 10 mètres</p> <p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière : pas de règle</p> <p>Volumétrie des toitures : les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception</p> <p>Hauteur des clôtures : la hauteur de toutes clôtures est limitée à 1,80 mètre à l'alignement</p>	<p>Cet indice dédié aux zones d'activités fait évoluer les règles de l'ancienne zone UX de manière à y intégrer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Davantage de souplesse concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (10 mètres initialement contre 5 mètres au sein du PLU révisé) - Un retrait majoré en limite avec les autres secteurs M, R et Rs, de manière à ménager les habitations environnantes des potentielles nuisances causées par les activités
8	<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : Retrait de 10 mètres minimum et bande de constructibilité de 10 m à 30 m de la voie</p> <p>Les extensions des constructions principales existantes sont possibles dans les</p>	<p>Cet indice vise à préserver les spécificités des Hauts de Grisy, un quartier pavillonnaire peu dense et largement végétalisé situé au nord de Villepreux, le long du golf de Saint-Nom-la-Bretèche.</p>

Indice	Règlement	Évolutions et justifications par rapport au PLU actuel
	<p>conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le prolongement de la construction principale existante dans la limite de 5 m linéaire au-delà des 30 m. - Et, dans la limite de 20 m² de surface de plancher maximale au-delà des 30 m. <p>Au-delà : seulement piscines et annexes de 12 m² d'emprise et 3,5 mètres de hauteur maximum</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives : en retrait de 8 mètres si la façade ou la toiture comporte des ouvertures créant des vues, 4 mètres dans le cas contraire</p> <p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière : en retrait de 16 mètres si la façade ou la toiture comporte des ouvertures créant des vues, 8 mètres dans le cas contraire</p> <p>Volumétrie des toitures : les toitures doivent respecter les types de toiture de la construction existante (à pente ou terrasse) si la toiture est à pente, l'inclinaison de la pente d'origine doit être respectée</p> <p>Hauteur des clôtures : la hauteur de toutes clôtures est limitée à 1,80 mètre à l'alignement</p>	<p>La bande de constructibilité est maintenue, de manière à conserver une cohérence d'implantation et de protéger les fonds de parcelle. Une règle relative aux piscines et annexes a été ajoutée de manière à prévoir une souplesse pour ce type d'installations de petit gabarit.</p> <p>Un retrait obligatoire des constructions les unes par rapport aux autres est introduit de manière à préserver l'intimité des habitations et limiter la dénaturation de ce tissu pavillonnaire peu dense par des constructions trop rapprochées.</p>

D. Indice de hauteur

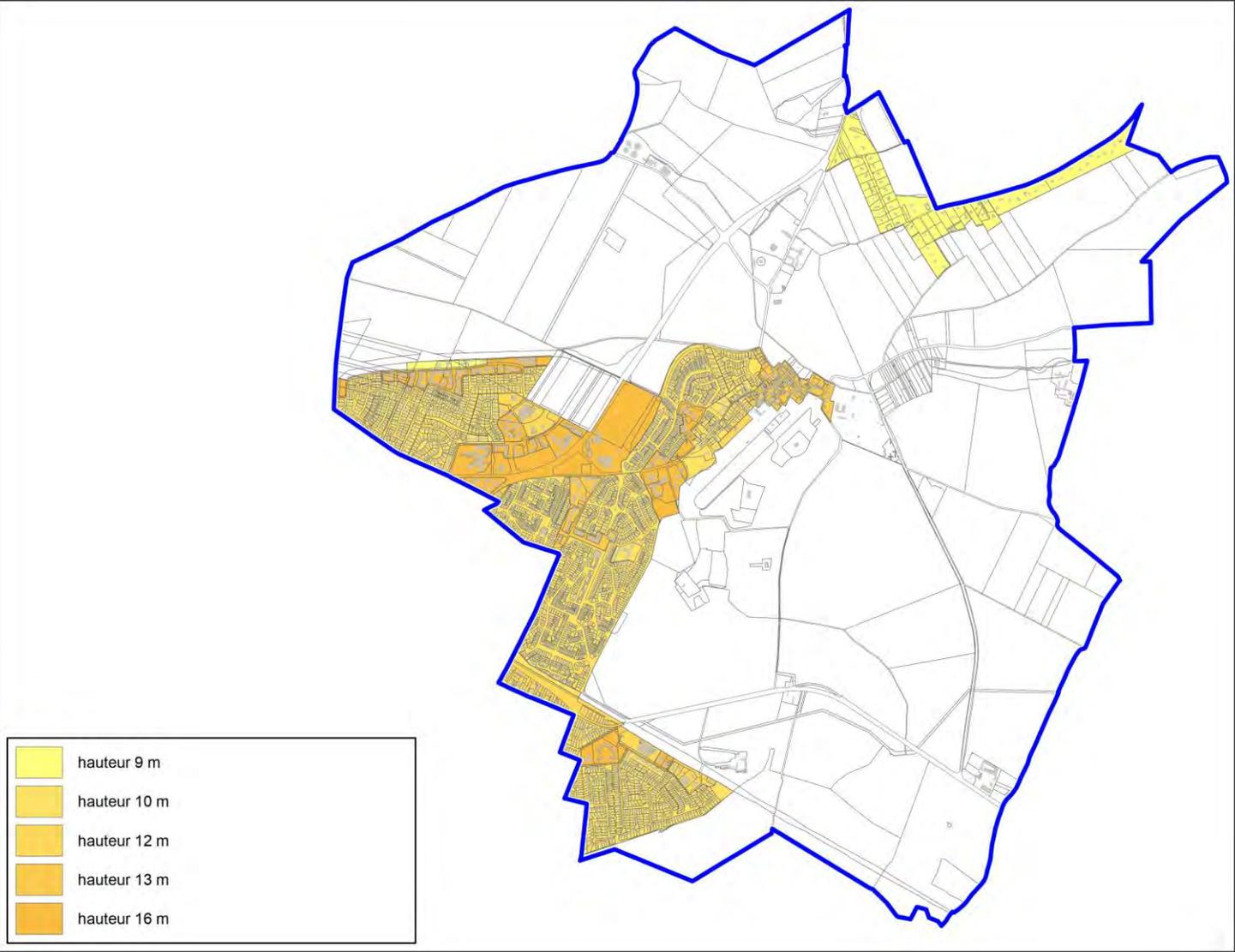
Le quatrième indice fixe la hauteur maximale de la construction. En lien avec les objectifs du PADD, l'affectation de chaque hauteur répond à un objectif de maintien de la diversité des formes urbaines présentes sur le territoire.

La hauteur maximale des constructions est une hauteur exprimée en mètres, et mesurée au point le plus haut de la construction. Le règlement fixe également un nombre maximum de niveaux admis, ainsi qu'une hauteur maximale de façade.

Hauteur totale maximale de la construction = <u>indice</u>	Nombre de niveaux maximum admis pour les constructions	Hauteur maximale en mètres de la façade
9	R+1 ou R+1+C ou A	6
10*	R+1+C ou A En cas de surélévation : celle-ci est limitée à 1 niveau supplémentaire soit 3m max de hauteur	7
12	R+2 ou R+2+C ou A	9
13*	R+2 ou R+2+C ou A	10
16	R+3 ou R+3+C ou A	13

* uniquement si la construction comporte un rez-de-chaussée actif (bureau, commerces et activités de service, équipement) la hauteur H est égale à celle indiquée dans le tableau ci-dessus, dans les autres cas, la hauteur H est diminuée de 1 mètre.

Présentation des indices de hauteur au sein du PLU révisé :



Justification des indices de hauteur au sein du PLU révisé :

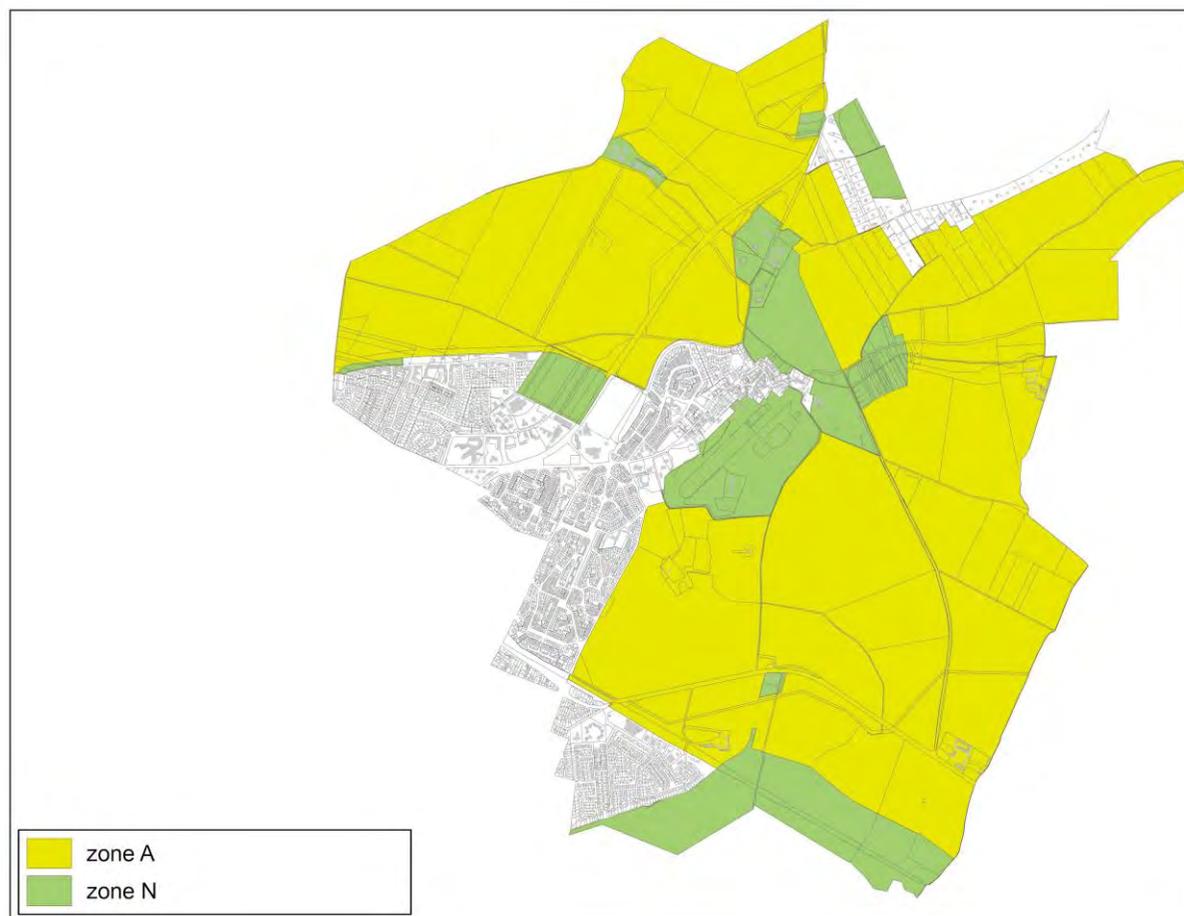
Hauteur totale maximale de la construction = <u>indice</u>	Nombre de niveaux maximum admis pour les constructions	Hauteur maximale en mètres de la façade	Évolutions et justifications par rapport au PLU actuel
9	R+1 ou R+1+C ou A	6	<p>Cet indice vise à régler les hauteurs spécifiques au quartier des Hauts de Grisy (ancien UP), composé de pavillons peu hauts, et de la zone d'activités des Hauts du Moulin ayant des enjeux paysagers ou en entrée de ville depuis la RD98.</p> <p>Par rapport au PLU actuel, la hauteur maximale a été portée de 8 mètres à 9 mètres pour des questions de cohérence avec le tissu urbain existant.</p>
10*	<p>R+1+C ou A</p> <p>En cas de surélévation : celle-ci est limitée à 1 niveau supplémentaire soit 3m max de hauteur</p>	7	<p>Cet indice correspond aux autres zones pavillonnaires de Villepreux. Cette règle est inchangée pour certains quartiers, précédemment zonés en UC, ou est diminuée d'1 mètre pour les quartiers anciennement zonés en UBb et UBc. Dans ce second cas, il s'agit ici également d'assurer une mise en cohérence avec les formes urbaines existantes.</p> <p>Une règle spécifique pour les surélévations a été ajoutée de manière à permettre une évolution du bâti existant tout en conservant une harmonie d'ensemble, notamment dans les quartiers d'habitat organisé, et en particulier à la Haie Bergerie.</p>

12	R+2 ou R+2+C ou A	9	<p>Cet indice s'applique aux zones d'activités (ancien UX), de même que sur le secteur du Domaine de Gondi (ancien UAc) concerné par un zonage en U.</p> <p>La hauteur est inchangée pour les zones d'activités, et est augmentée d'1 mètre pour le secteur du Domaine des Gondi de manière à permettre au projet porté sur ce secteur de voir le jour.</p>
13*	R+2 ou R+2+C ou A	10	<p>Cet indice correspond au secteur du Village (ancien UAa), de la Haie Bergerie sur sa partie plus dense et commerçante (ancien UBa) ainsi qu'à 2 secteurs de renouvellement urbain, les abords de la RD11 et du Chemin des Vignes (tous deux anciens UD).</p> <p>Par rapport aux règles actuelles, la hauteur maximale a été portée à 13 mètres dans le cas de constructions présentant un rez-de-chaussée actif. Autrement, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres et demeure ainsi inchangée au Village et à la Haie Bergerie, et diminue de 3 mètres au sein des secteurs de renouvellement urbain.</p>
16	R+3 ou R+3+C ou A	13	<p>Cet indice correspond aux secteurs de collectifs ou d'équipements.</p> <p>Par rapport au PLU actuel, la hauteur maximale est passée de 15 mètres à 16 mètres.</p>

2. Dispositions particulières applicables en zone N

La zone N correspond aux espaces boisés ou prairiaux de la commune : forêt de Bois-d'Arcy, Pépinière, domaine des Gondi, secteur de Grand'Maisons... En application de l'article R 151-24 du Code de l'Urbanisme les zones N concernent « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ».



A. Justification des dispositions applicables en zone N

30 bâtiments existants sont situés en zone naturelle dans des périmètres de projet faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). La valorisation, réhabilitation, transformation dans les volumes de ces bâtiments existants concourent à la mise en œuvre des projets de valorisation de la plaine de Versailles souhaités dans le cadre du PLU révisé de Villepreux. Il est donc proposé d'encadrer les changements de destination autorisés à l'intérieur de ces constructions existantes au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. Pour ce faire, les bâtiments sont identifiés par une lettre de « a à h » faisant référence à des sous-destinations autorisés dans le règlement écrit en compatibilité avec la programmation définie dans les OAP. Ces changements de destination sont compatibles avec le caractère patrimonial des bâtiments et des contraintes environnementales et naturels des sites.

PADD	Règlement	Évolutions et justifications par rapport au PLU actuel																																																																																																												
<p>Préserver les espaces naturels clés, réservoirs de biodiversité Forêt domaniale du Bois d'Arcy ru de Gally, ru de l'Arcy milieux prairiaux participant à l'identité du territoire</p> <p>Préserver les milieux humides du territoire et notamment ceux identifiés par le Comité du Bassin Hydrographique de la Mauldre et de ses affluents (pour leur apport en termes de biodiversité, de paysage et de mitigation du risque inondation</p> <p>Veiller à ne pas rompre les continuités écologiques et à améliorer leur fonctionnalité</p> <p>Préserver les parcs existants</p> <p>Limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux et mieux gérer les eaux de pluie</p>	<p>Destination et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions</p> <table border="1" data-bbox="618 357 1339 1050"> <thead> <tr> <th>Sous-destinations</th> <th>Interdites</th> <th>Autorisées</th> <th>Autorisées sous conditions</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">HABITATION</td> </tr> <tr> <td>Logement</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hébergement</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</td> </tr> <tr> <td>Artisanat et commerce de détail</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Restauration</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Commerce de gros</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hôtel</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autre hébergement touristique</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cinéma</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</td> </tr> <tr> <td>Industrie</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Entrepôt</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bureau</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Centre de congrès et d'exposition</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</td> </tr> <tr> <td>Locaux et bureaux des admis. Publiques et assimilés</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Locaux techniques et industriels des admis. Publiques et assimilés</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Salles d'art et de spectacles</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Équipements sportifs</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autres équipements recevant du public</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</td> </tr> <tr> <td>Exploitation agricole</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Exploitation forestière</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions	HABITATION				Logement				Hébergement				COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES				Artisanat et commerce de détail				Restauration				Commerce de gros				Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				Hôtel				Autre hébergement touristique				Cinéma				AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES				Industrie				Entrepôt				Bureau				Centre de congrès et d'exposition				ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				Locaux et bureaux des admis. Publiques et assimilés				Locaux techniques et industriels des admis. Publiques et assimilés				Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				Salles d'art et de spectacles				Équipements sportifs				Autres équipements recevant du public				EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES				Exploitation agricole				Exploitation forestière				<p>Les seules destinations autorisées en zone N sont, sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le logement, uniquement pour les extensions des constructions existantes et dans la limite d'un total de 25m² d'emprise au sol, 1 annexe dans la limite d'un total de 20m² d'emprise au sol, et les piscines, limitées à une par unité foncière - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés uniquement les constructions existantes ou liés au réseau routier, ferroviaire et énergies, réseaux - Les équipements sportifs, et uniquement les aménagements et installations sportives de plein air - Les exploitations agricoles, sous la forme d'abris légers pour animaux, ouverts sur au moins un côté - Les exploitations forestières - Des changements de destination sont autorisés au sein du bâtiment existant pour permettre l'évolution des constructions en lien
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions																																																																																																											
HABITATION																																																																																																														
Logement																																																																																																														
Hébergement																																																																																																														
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES																																																																																																														
Artisanat et commerce de détail																																																																																																														
Restauration																																																																																																														
Commerce de gros																																																																																																														
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle																																																																																																														
Hôtel																																																																																																														
Autre hébergement touristique																																																																																																														
Cinéma																																																																																																														
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES																																																																																																														
Industrie																																																																																																														
Entrepôt																																																																																																														
Bureau																																																																																																														
Centre de congrès et d'exposition																																																																																																														
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS																																																																																																														
Locaux et bureaux des admis. Publiques et assimilés																																																																																																														
Locaux techniques et industriels des admis. Publiques et assimilés																																																																																																														
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale																																																																																																														
Salles d'art et de spectacles																																																																																																														
Équipements sportifs																																																																																																														
Autres équipements recevant du public																																																																																																														
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES																																																																																																														
Exploitation agricole																																																																																																														
Exploitation forestière																																																																																																														

PADD	Règlement	Évolutions et justifications par rapport au PLU actuel
		<p>avec les projets définis en zone N. Les bâtiments sont nommés de « a à h » afin d'encadrer strictement ces changements de destination dans les différentes zones N et dans un objectif général de valorisation de la plaine de Versailles et dans le respect du PPRi en vigueur.</p> <p>Ces règles permettent d'encadrer fortement les destinations autorisées en zone N, par exemple en ne permettant que les constructions à destination de logement si elles sont liées à l'existence préalable d'une habitation en zone N.</p>
	<p>Implantation des constructions par rapport à l'alignement</p> <p>Les extensions des constructions à destination d'habitation doivent être implantées dans le prolongement de la construction principale existante</p> <p>Les constructions à destination d'équipement collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait</p> <p>Toutes les autres constructions doivent respecter l'implantation des constructions existantes</p>	<p>Les règles d'implantation par rapport à l'alignement visent à tenir compte de la diversité des implantations existantes. Ainsi, il n'est pas fixé de règle, comme au sein du PLU actuel (retrait minimum de 6m) mais plutôt des règles qualitatives visant à assurer la cohérence des nouvelles constructions vis-à-vis des constructions existantes.</p> <p>Une souplesse est introduite pour les constructions à destination d'équipement collectif.</p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les extensions des constructions à destination d'habitation doivent être implantées dans le prolongement de la construction principale existante</p> <p>Les constructions à destination d'équipement collectif peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait</p> <p>Toutes les autres constructions doivent respecter l'implantation des</p>	<p>Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives visent à tenir compte de la diversité des implantations existantes. Ainsi, il n'est pas fixé de règle mathématique comme au sein du PLU actuel (retrait de 4 à 8 mètres minimum en fonction de l'existence de vues), mais plutôt des règles qualitatives visant à assurer la cohérence des nouvelles constructions vis-à-vis des constructions existantes.</p> <p>Une souplesse est introduite pour les constructions à</p>

PADD	Règlement	Évolutions et justifications par rapport au PLU actuel
	constructions existantes	destination d'équipement collectif.
	Implantation des constructions sur un même terrain	L'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas règlementée. Cela ne change pas par rapport au PLU actuel.
	Non règlementé	
	Emprise au sol	L'emprise au sol des nouvelles constructions en zone N est fortement encadrée, de manière à n'autoriser qu'une emprise au sol maximum de 25m ² en cas de réalisation d'extension.
	<p>Pour les constructions existantes à destination de logements, l'emprise au sol maximale des extensions est fixée à un total de 25 m² d'emprise au sol au maximum à compter de la date d'approbation du présent PLU ; les extensions pouvant être réalisées en une ou plusieurs fois.</p> <p>Dans l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé pouvant changer de destination, identifiés par les lettres « a,b,d,e,f,g,h » sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme</p> <p>Dans la limite de 500 m² d'emprise au sol (construction existante à la date d'approbation du PLU révisé et extension de celle-ci comprise) pour la construction pouvant changer de destination, identifiée par la lettre « c » sur le document graphique</p> <p>Pour les équipements collectifs, il n'est pas fixé de règle</p>	<p>Il n'existait pas de règle d'emprise au sol au sein du PLU actuel.</p> <p>L'emprise au sol des bâtiments pouvant changer de destination correspond à l'emprise existante, hormis l'Orangerie sur le secteur Grand'Maisons où une extension est permise afin de réaliser le projet de salle de réception prévue dans l'OAP n°1</p>
	Hauteur maximale	Cette règle permet de s'adapter au contexte environnant d'une construction en zone N, de manière à en limiter l'impact visuel.
	La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.	Il n'existait pas de règle de hauteur au sein du PLU actuel.

PADD	Règlement	Évolutions et justifications par rapport au PLU actuel
	<p data-bbox="618 220 1408 284">Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions</p> <p data-bbox="618 389 1375 523">Une part de 80 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre. Toutefois dans le secteur Grand'Maisons (OAP 1 Orangerie et OAP 2 Ecole), une perméabilité des sols maximale devra être recherchée.</p>	<p data-bbox="1435 220 2051 354">Cette règle permet d'assurer un traitement majoritaire de la superficie des unités foncière en pleine terre, en cohérence avec le zonage N et son objectif de préservation des milieux.</p> <p data-bbox="1435 379 2040 513">Toutefois, afin de permettre la réalisation des projets en zone naturelle encadrés par les OAP, le pourcentage de 80% dans le secteur Grand'Maisons ne peut être atteint, aussi une souplesse a été accordée.</p> <p data-bbox="1435 539 2013 603">Il n'existait pas de règle de pleine terre au sein du PLU actuel.</p>

B. Justification des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

La zone N comprend plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre des articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme, afin d'encadrer strictement le changement de destination de plusieurs constructions existantes à destination d'équipements ou d'activités économiques, et permettre la réalisation de nouvelles constructions.

L'ensemble de ces STECAL traduisent l'orientation suivante du PADD : « Favoriser une évolution encadrée et limitée des sites patrimoniaux en zones naturelles et agricoles pour garantir la pérennité du bâti et des usages de ces bâtiments en lien avec la Plaine de Versailles. La consommation d'espaces naturel ou agricole est ainsi limitée à environ 1 hectare, soit moins de 0,1 % du territoire ».

Zone N	Zone naturelle protégée
Secteur Ne 4 secteurs sont délimités	Secteur à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics / logement Ne1 : secteur Grand'Maisons (OAP n°2 Ecole)
Secteur Na 5 secteurs sont délimités	Secteurs à sous-destinations d'activités économiques Na1 et Na2 : secteurs Grand' Maisons (OAP n°1 Château -Orangerie) Na3 et Na4 : secteurs domaine de Gondi (OAP domaine de Gondi) Na5 : secteur RD 11- Est
Secteur NI 1 secteur délimité	Secteur à sous-destination d'activités de loisirs de plein air NI1 : secteur domaine de Gondi (OAP domaine de Gondi)

Secteur Ne1 : secteur Grand'Maisons / OAP n°2 « Ecole »

État actuel



Corps de ferme



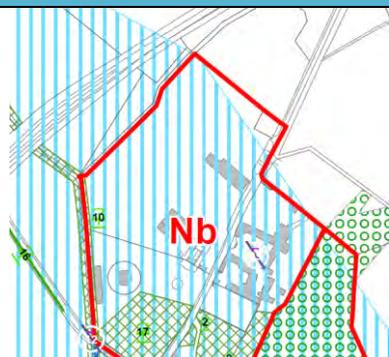
Parking au nord du site



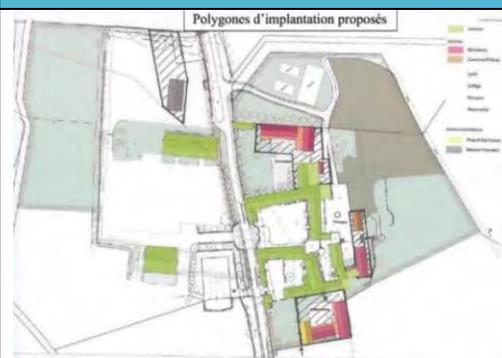
Limite Nord du corps de ferme



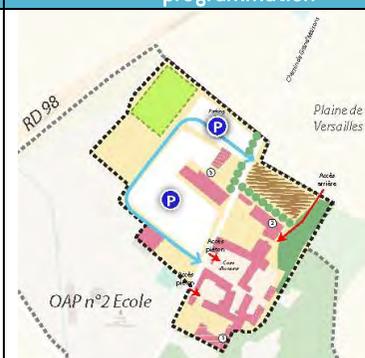
Zonage au sein du PLU actuel



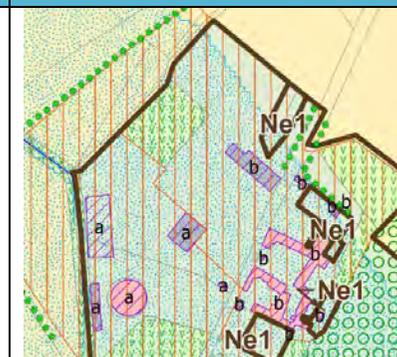
Projet



Orientation d'aménagement et de programmation



Zonage au sein du PLU révisé



Règles

Destinations des constructions :

Les destinations sont toutes interdites sauf, sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les logements,

- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale dans la limite de 1 350 m² d'emprise au sol
- Les équipements sportifs dans la limite de 650 m² d'emprise au sol
- Les autres équipements recevant du public,
- Les exploitations agricoles, sous la forme d'abris légers pour animaux, ouverts sur au moins un côté
- Les exploitations forestières

Implantation des constructions :

- **Par rapport à l'alignement et par rapport aux limites séparatives** : les nouvelles constructions et extensions des constructions principales existantes doivent être obligatoirement implantées librement dans les secteurs Ne1. Toutes les autres constructions doivent respecter l'implantation des constructions existantes
- **Entre 2 constructions sur un même terrain** : non règlementé.

Emprise au sol maximale des constructions :

Dans les secteurs Ne1 et les constructions existantes pouvant changer de destination nommées « b » fixés sur le document graphique, l'emprise au sol maximale des nouvelles constructions et extensions des constructions principales existantes est fixée à 2000 m² d'emprise.

Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du présent dans le secteur OAP n°2 « Ecole » règlement.

Justifications

Ce STECAL correspond à la partie du secteur Grand'Maisons concerné par un projet d'équipement d'intérêt collectif. OAP n°2

Afin de traduire fidèlement le projet de développement d'un établissement scolaire tout en encadrant au plus près les possibilités d'extension/nouvelles constructions, dans un secteur par ailleurs partiellement concerné par une zone rouge du PPRi, 4 STECAL Ne1 ont été dessinés. Ces derniers permettent de limiter l'emprise au sol maximale des futures extensions /nouvelles constructions à 2000 m² et les localiser précisément. L'implantation des STECAL permet d'assurer par ailleurs une cohérence au secteur, avec des STECAL prévus au près des constructions projetées et dans la continuité du tissu urbain existant tout en respectant les conditions fixées par le PPRi en vigueur.

Les destinations autorisées visent uniquement à traduire le projet concerné, soit l'ouverture d'un établissement scolaire, dans sa globalité, en permettant le logement des professeurs sur site et en anticipant la possibilité de créer un internat, les établissements d'enseignement pour les salles de classes, les autres équipements recevant du public pour les lieux de culte, de même que les équipements sportifs. Les exploitations agricoles et forestières sont par ailleurs autorisées de manière transversale aux zones N et A.

L'implantation des constructions est laissée souple, tant que ces dernières s'implantent bien au sein des STECAL délimités sur le règlement graphique.

La hauteur maximale des nouvelles constructions devra être cohérente avec les constructions alentour, en ne les dépassant pas.

Ce projet doit valoriser la plaine de Versailles.

➤ Secteurs Na1 et Na2 : secteur Grand'Maisons / OAP n°1 Orangerie- Château

État actuel



Grand'Maisons

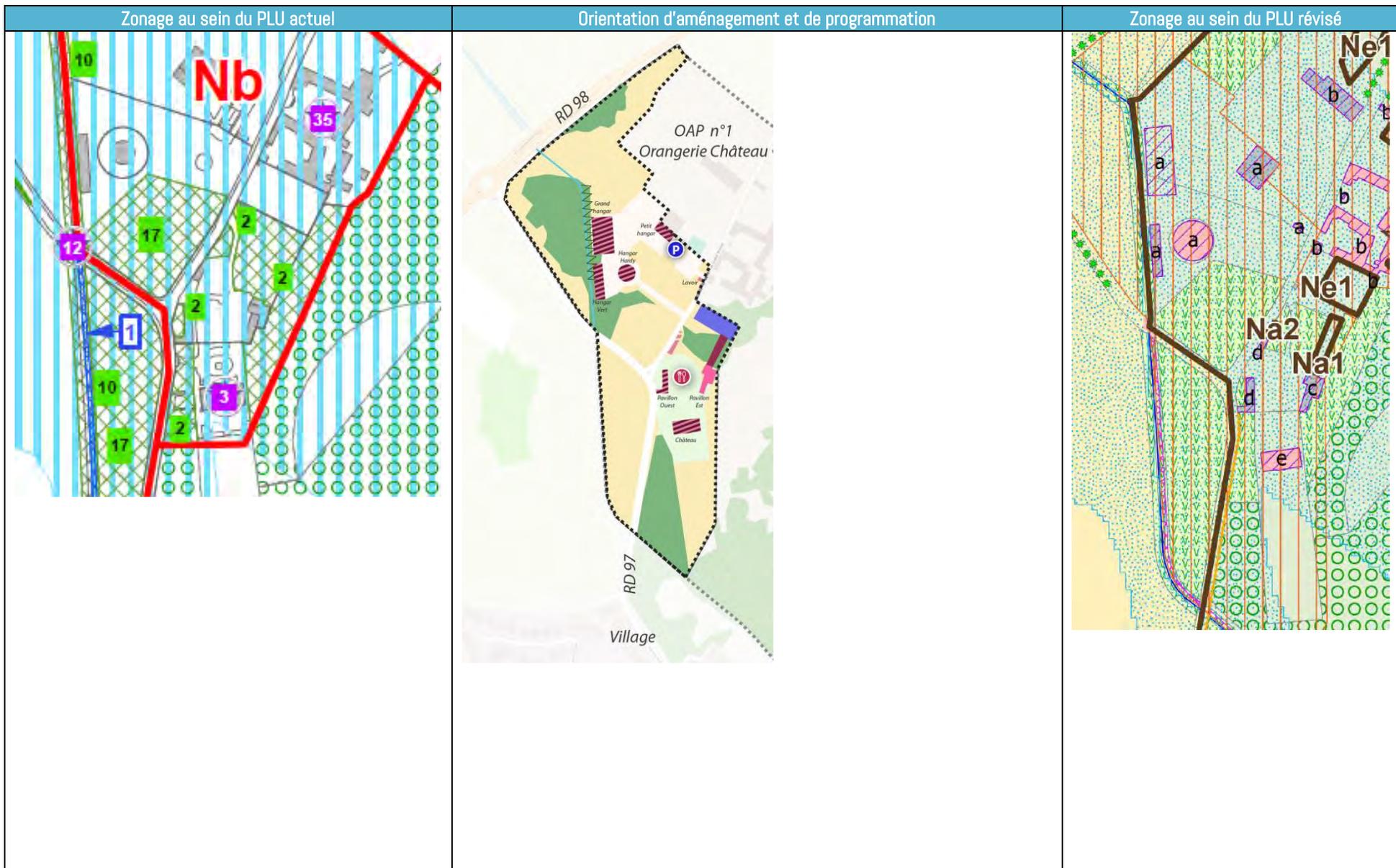


Le pavillon Ouest



Le pavillon Est

Le
Château
de



Règles

Destinations des constructions :

Les destinations sont toutes interdites sauf :

- Les logements, dans le respect du PPRi
- L'hôtellerie, la restauration, les services, le commerce de proximité
- Les exploitations agricoles, sous la forme d'abris légers pour animaux, ouverts sur au moins un côté
- Les exploitations forestières

Implantation des constructions :

Par rapport à l'alignement et par rapport aux limites séparatives :

- Librement dans les STECAL

Entre 2 constructions sur un même terrain : non règlementé.

- **Entre 2 constructions sur un même terrain :** non règlementé.

Emprise au sol maximale des constructions :

En Na 1 : 240 m² et Na2 : 20 m²

Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4,5 mètres

Justifications

Ces STECAL correspondent à la partie du Domaine de Grand'Maisons accueillant le château de Grand'Maisons, classé aux Monuments historiques, ainsi que des communs, les pavillons Est et Ouest. Le château est à ce jour exploité en évènementiel, tandis que les deux pavillons ne sont pas occupés. Ces derniers s'abiment avec le temps. Le STECAL Na1 a pour but de réaliser un passage couvert entre l'espace de stationnement et l'Orangerie salle de réception - évènementielle réhabilitée et étendue (pavillon Est, « c »). Le STECAL Na2 a pour but de permettre l'implantation d'un local déchets, nécessaire pour l'activité restauration - évènementielle

Les règles du STECAL visent à traduire ce projet, en prévoyant des règles d'emprise, de hauteur et d'implantation ne permettant de petites constructions dans un objectif de mise en valeur respectueuse du patrimoine et de la plaine de Versailles.

Secteurs Na 3 : secteur Domaine de Gondi

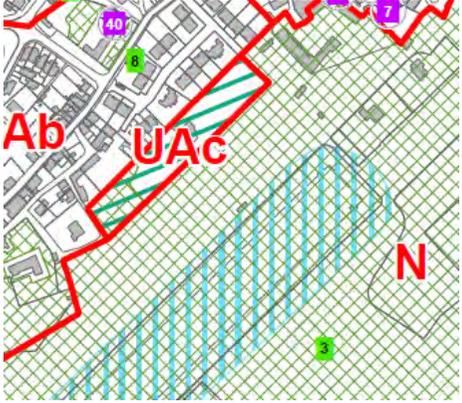
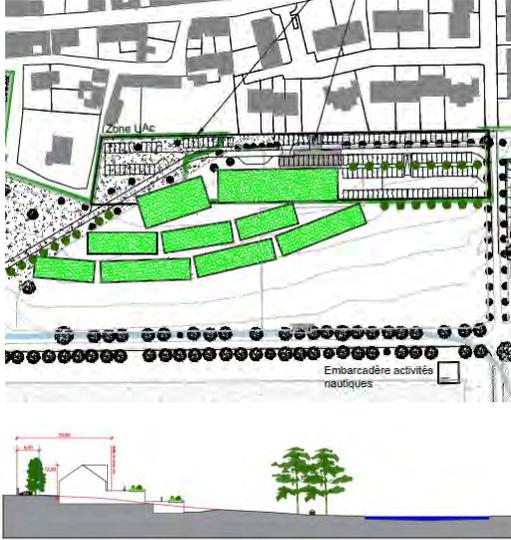
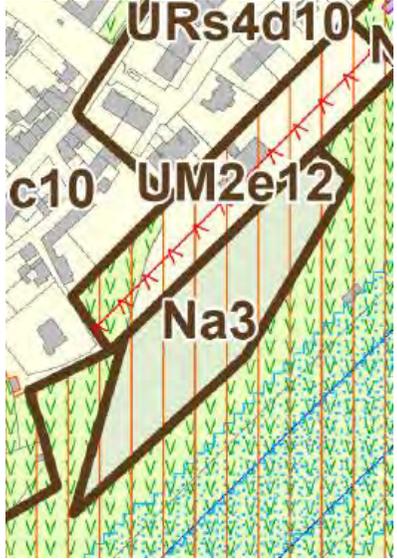
État actuel



Milieux prairiaux



Pavillon des Sœurs

Zonage au sein du PLU actuel	Projet	Orientation d'aménagement et de programmation	Zonage au sein du PLU révisé
 <p>This map shows the current zoning of the area. A red outline highlights a specific zone labeled 'UAc' (Urban Activity Center) which is partially overlapped by another zone 'Ab'. To the right, a zone labeled 'N' (Natural) is visible. The map includes a grid of streets and various colored markers.</p>	 <p>The 'Projet' section contains two diagrams. The top one is a detailed architectural plan of a waterfront area, showing buildings, a promenade, and a 'Zone UAc'. A label 'Embarcadère activités nautiques' (Nautical activities pier) is present. The bottom diagram is a cross-section showing a building profile, trees, and a water level line.</p>	 <p>This map illustrates the orientation of the project within the urban fabric. It shows various zones in different colors (red, green, yellow) and includes symbols for parking (P), a school (school icon), and a park (park icon). A blue line indicates a waterway or canal.</p>	 <p>This map shows the proposed zoning for the revised PLU. The project area is outlined in brown and contains several zones: 'URs4d10' (Urban Residential), 'c10' (Community Center), 'UM2e12' (Urban Medium Density), and 'Na3' (Natural Area). The map also shows a grid of streets and a waterway.</p>

Destinations des constructions :

Les destinations sont toutes interdites sauf :

- La restauration, dans la limite de 1300 m² d'emprise au sol
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans la limite de 1300 m² d'emprise au sol
- L'hôtellerie, uniquement dans la limite de 4 500 m² d'emprise au sol et sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les équipements sportifs, dans la limite de 1300 m² d'emprise au sol

Implantation des constructions :

- **Par rapport à l'alignement et par rapport aux limites séparatives** : les nouvelles constructions et extensions des constructions principales existantes doivent être obligatoirement implantées librement dans le STECAL fixé sur le document graphique. Toutes les autres constructions doivent respecter l'implantation des constructions existantes
- **Entre 2 constructions sur un même terrain** : non règlementé.

Emprise au sol maximale des constructions :

Dans le STECAL fixé sur le document graphique, l'emprise au sol maximale des nouvelles constructions est fixée à 4 500 m² d'emprise.

Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

Justifications

Ce STECAL vise à encadrer le développement d'un complexe hôtelier au sein du domaine des Gondi, qui s'inscrit dans le cadre de la poursuite de la mise en valeur de la plaine de Versailles et du Domaine des Gondi et dans la pérennisation de l'usage et de l'entretien du domaine. A cette fin, seules les destinations liées à l'activité hôtelière, à savoir l'hôtellerie, la restauration et les activités de services accueillant une clientèle, sont autorisées, de même que les exploitations agricoles et naturelles autorisées de manière transversale sur la zone N. Les emprises au sol par destination sont encadrées.

Ce STECAL défini au plus près des besoins exprimés par le porteur de projet en matière d'emprise. Ainsi le STECAL, par sa superficie, encadre au plus près l'implantation du domaine hôtelier, et le limite à un maximum de 4 500 m² d'emprise au sol.

Il encadre ses hauteurs en fixant un maximum de 12 mètres au point le plus haut, en cohérence avec le tissu urbain ainsi que les arbres alentour, de façon à assurer une intégration discrète de la construction au sein du Domaine des Gondi.

Ce secteur fonctionne de pair avec le secteur UM2e12, situé en zone U, et dont les règles encadrent également le projet de domaine hôtelier, situé à cheval sur le secteur UM2e12 et le secteur Na3. A ce titre, un indice d'emprise spécifique a été créé, de même qu'un indice d'implantation (*voir justification des dispositions particulières applicables en zone U*).

➤ Secteurs Na4 et NI1 : secteur Gondi

État actuel

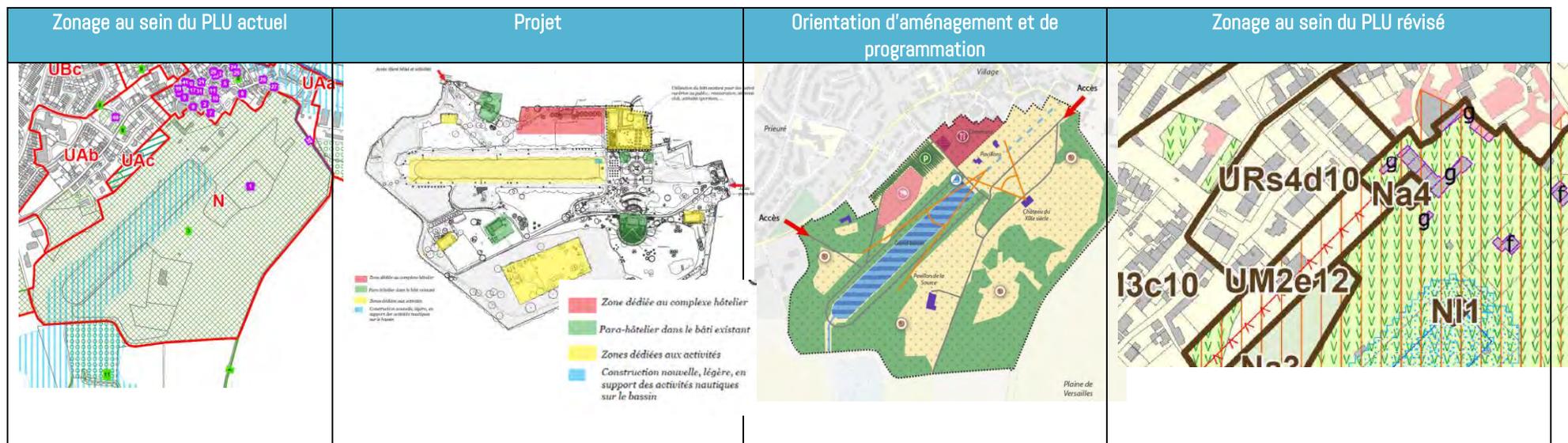


Les communs

Perspective sur le domaine



Le grand canal



Règles

Destinations des constructions :

Les destinations sont toutes interdites sauf :

- En Na4 : la restauration, dans la limite de 400 m² de surface de plancher
- En NI1 : les équipements sportifs et plus précisément une construction légère de type embarcadère dans le STECAL délimité sur le document graphique dans la limite de 200 m² d'emprise au sol

Implantation des constructions :

- **Par rapport à l'alignement et par rapport aux limites séparatives :** les nouvelles constructions et extensions des constructions principales existantes doivent être obligatoirement implantées librement dans les STECAL fixés sur le document graphique. Toutes les autres constructions doivent respecter l'implantation des constructions existantes
- **Entre 2 constructions sur un même terrain :** non règlementé.

Emprise au sol maximale des constructions :

En Na4 + NI1 : l'emprise au sol maximale des nouvelles constructions et extensions des constructions principales existantes est fixée à 600 m² d'emprise.

Hauteur maximale des constructions :

En secteur Na4 : la hauteur maximale est limitée à la hauteur des constructions existantes identifiées par la lettre « g » sur le document graphique

En secteur NI1 : la hauteur maximale est fixée à 4,5 mètres au point le plus haut.

Justifications

Ces STECAL correspondent à la partie du domaine de Gondi concernée par un projet de loisirs et d'activité para-hôtelière, en lien avec le STECAL Na3 dédié au domaine hôtelier.

La réalisation des 2 nouvelles constructions sont encadrées par la matérialisation de 2 STECAL Na4 et NI1 sur le document graphique, ainsi que par une limitation de l'emprise au sol totale de 600 m² (400m² pour le local de restauration + 200m² pour l'embarcadère). L'un d'entre eux Na4, en continuité des communs du domaine, vise à la réalisation d'un local de restauration en direction des clients du domaine hôtelier et du public ; le second NI1, à la réalisation d'un local de type embarcadère. Ces deux constructions, de gabarits très restreints, permettront de parachever le projet, en permettant l'utilisation du grand canal à des fins d'activités de loisirs (promenades en barque...) et la création d'un point de restauration ouvert au public.

Les règles du STECAL permettent ce projet spécifique, en encadrant les destinations au plus près des besoins, en ciblant les usages et les surfaces d'emprise au sol et de surface de plancher des futures constructions visées par les STECAL, et en inscrivant les hauteurs dans le respect des hauteurs existantes sur le site.

Secteur Na5 : secteur RD11 - Est

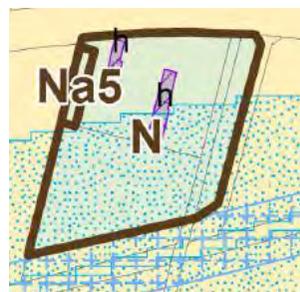
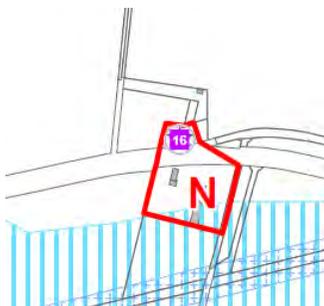
État actuel



Entrepôt

Vue depuis la RD11

Zonage au sein du PLU révisé



Règles

Destinations des constructions :

Les destinations sont toutes interdites sauf :

- L'industrie, sous réserve :
 - o Que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles

sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- Uniquement dans le STECAL délimité sur le document graphique

Implantation des constructions :

- **Par rapport à l'alignement et par rapport aux limites séparatives** : les nouvelles constructions et extensions des constructions principales existantes doivent être obligatoirement implantées librement dans le STECAL fixé sur le document graphique. Toutes les autres constructions doivent respecter l'implantation des constructions existantes
- **Entre 2 constructions sur un même terrain** : non règlementé.

Emprise au sol maximale des constructions :

l'emprise au sol maximale des nouvelles constructions est fixée à 400 m² d'emprise.

Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4m.

Justifications

Ce STECAL correspond à un ancien site de station de mesure, qui se situe aux abords de la RD 11 à l'est de Villepreux. Il s'agit d'un site en entrée de ville et d'agglomération, situé au cœur de la Plaine de Versailles.

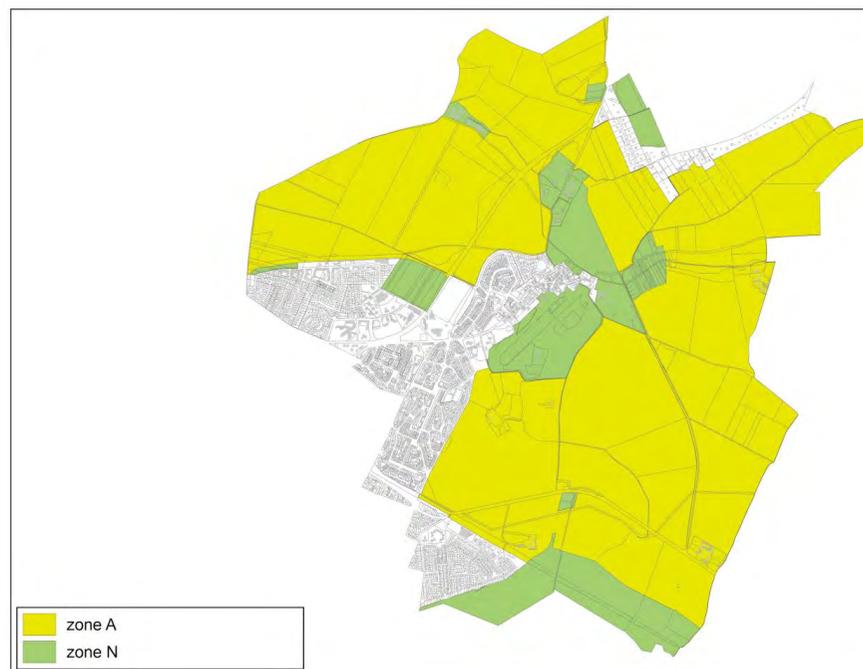
Ce STECAL est destiné à traduire un projet d'installation d'une activité économique, qui, en plus de rénover l'entrepôt existant aujourd'hui en mauvais état, nécessite la construction d'un hangar destiné au stockage des outils et véhicules relatifs à l'activité. Le site présentant aujourd'hui un aspect dégradé, ce projet permettrait de revaloriser ce secteur d'entrée d'agglomération en améliorant l'aspect général du site et des constructions existantes, en lien avec l'Inspection des Sites.

Afin d'encadrer ce projet, la surface est limitée à 400 m², l'implantation est contrainte compte-tenu d'une zone humide en partie du sud du site et au site classé de la plaine de Versailles.

Par ailleurs, de manière à limiter l'impact visuel du projet, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 4 mètres.

Dispositions particulières applicables en zone A

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune, qui ont pour spécificité d'appartenir au site classé de la Plaine de Versailles. En application des articles R 151-22 et 23 du Code de l'Urbanisme, les zones A concernent « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».



Justification des dispositions applicables en zone A

PADD	Règlement	Évolutions et justifications par rapport au PLU actuel																																																																																																												
<p>Préserver les espaces agricoles, marqueurs paysagers et identitaires du territoire</p> <p>Préserver les espaces agricoles inscrits au sein de la Plaine de Versailles et assurer la continuité entre les plaines à l'ouest et à l'est du territoire</p> <p>Assurer le maintien des terres agricoles vecteur de l'identité villepreusienne et permettre les projets qualitatifs d'évolution et de valorisation de l'activité agricole en lien avec la Plaine de Versailles : soutien à des pratiques agricoles vertueuses, mise en valeur des producteurs et des produits et des circuits courts.</p>	<p>Destination et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #cccccc;">Sous-destinations</th> <th style="background-color: #cccccc;">Interdites</th> <th style="background-color: #cccccc;">Autorisées</th> <th style="background-color: #cccccc;">Autorisées sous conditions</th> </tr> </thead> <tbody> <tr style="background-color: #f4a460;"> <td colspan="4" style="text-align: center;">HABITATION</td> </tr> <tr> <td>Logement</td> <td></td> <td style="background-color: #c6e0b4;"></td> <td style="background-color: #fce4d6;"></td> </tr> <tr> <td>Hébergement</td> <td style="background-color: #f4cccc;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr style="background-color: #f4a460;"> <td colspan="4" style="text-align: center;">COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</td> </tr> <tr> <td>Artisanat et commerce de détail</td> <td></td> <td style="background-color: #c6e0b4;"></td> <td style="background-color: #fce4d6;"></td> </tr> <tr> <td>Restauration</td> <td></td> <td style="background-color: #c6e0b4;"></td> <td style="background-color: #fce4d6;"></td> </tr> <tr> <td>Commerce de gros</td> <td style="background-color: #f4cccc;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td> <td></td> <td style="background-color: #c6e0b4;"></td> <td style="background-color: #fce4d6;"></td> </tr> <tr> <td>Hôtel</td> <td></td> <td style="background-color: #c6e0b4;"></td> <td style="background-color: #fce4d6;"></td> </tr> <tr> <td>Autre hébergement touristique</td> <td></td> <td style="background-color: #c6e0b4;"></td> <td style="background-color: #fce4d6;"></td> </tr> <tr> <td>Cinéma</td> <td style="background-color: #f4cccc;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr style="background-color: #f4a460;"> <td colspan="4" style="text-align: center;">AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</td> </tr> <tr> <td>Industrie</td> <td style="background-color: #f4cccc;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Entrepôt</td> <td style="background-color: #f4cccc;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bureau</td> <td style="background-color: #f4cccc;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Centre de congrès et d'exposition</td> <td style="background-color: #f4cccc;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr style="background-color: #f4a460;"> <td colspan="4" style="text-align: center;">ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</td> </tr> <tr> <td>Locaux et bureaux des admis. Publiques et assimilés</td> <td style="background-color: #f4cccc;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Locaux techniques et industriels des admis. Publiques et assimilés</td> <td></td> <td style="background-color: #c6e0b4;"></td> <td style="background-color: #fce4d6;"></td> </tr> <tr> <td>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td> <td style="background-color: #f4cccc;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Salles d'art et de spectacles</td> <td style="background-color: #f4cccc;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Équipements sportifs</td> <td style="background-color: #f4cccc;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autres équipements recevant du public</td> <td style="background-color: #f4cccc;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr style="background-color: #f4a460;"> <td colspan="4" style="text-align: center;">EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</td> </tr> <tr> <td>Exploitation agricole</td> <td></td> <td style="background-color: #c6e0b4;"></td> <td style="background-color: #fce4d6;"></td> </tr> <tr> <td>Exploitation forestière</td> <td></td> <td style="background-color: #c6e0b4;"></td> <td style="background-color: #fce4d6;"></td> </tr> </tbody> </table>	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions	HABITATION				Logement				Hébergement				COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES				Artisanat et commerce de détail				Restauration				Commerce de gros				Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				Hôtel				Autre hébergement touristique				Cinéma				AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES				Industrie				Entrepôt				Bureau				Centre de congrès et d'exposition				ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				Locaux et bureaux des admis. Publiques et assimilés				Locaux techniques et industriels des admis. Publiques et assimilés				Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				Salles d'art et de spectacles				Équipements sportifs				Autres équipements recevant du public				EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES				Exploitation agricole				Exploitation forestière				<p>Les destinations autorisées en zone A sont, sous réserve que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le logement <ul style="list-style-type: none"> o soit en direction de nouvelles constructions à condition d'être nécessaires à l'activité agricole et que l'activité requiert une présence permanente et rapprochée dans la limite de 150 m² de surface de plancher par exploitation agricole. o soit en direction des constructions existantes pouvant changer de destination - L'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans les constructions existantes pouvant changer de destination et dans la limite de 100 m² d'emprise au sol - Les autres hébergements touristiques, dans les constructions existantes pouvant changer
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions																																																																																																											
HABITATION																																																																																																														
Logement																																																																																																														
Hébergement																																																																																																														
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES																																																																																																														
Artisanat et commerce de détail																																																																																																														
Restauration																																																																																																														
Commerce de gros																																																																																																														
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle																																																																																																														
Hôtel																																																																																																														
Autre hébergement touristique																																																																																																														
Cinéma																																																																																																														
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES																																																																																																														
Industrie																																																																																																														
Entrepôt																																																																																																														
Bureau																																																																																																														
Centre de congrès et d'exposition																																																																																																														
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS																																																																																																														
Locaux et bureaux des admis. Publiques et assimilés																																																																																																														
Locaux techniques et industriels des admis. Publiques et assimilés																																																																																																														
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale																																																																																																														
Salles d'art et de spectacles																																																																																																														
Équipements sportifs																																																																																																														
Autres équipements recevant du public																																																																																																														
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES																																																																																																														
Exploitation agricole																																																																																																														
Exploitation forestière																																																																																																														

PADD	Règlement	Évolutions et justifications par rapport au PLU actuel
		<p>de destination</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés uniquement les constructions existantes et ceux liés aux infrastructures routières, ferroviaires, aux énergies ou réseaux - Les exploitations agricoles - Les exploitations forestières <p>Ces règles permettent d'assurer à la fois la pérennisation des activités agricoles dans leur diversité et de promouvoir des activités complémentaires à l'agriculture (vente directe, agrotourisme...).</p>
	<p>Implantation des constructions par rapport à l'alignement</p>	<p>Les règles d'implantation par rapport à l'alignement sont assouplies par rapport au PLU actuel (retrait minimum de 10m), sauf en ce qui concerne les terrains aux abords des routes départementales afin d'en sécuriser les abords.</p>
	<p>En retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement, dans le respect du règlement sanitaire départemental.</p> <p>La distance de retrait est portée à 10 mètres minimum en vis-à-vis des routes départementales.</p>	
	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les règles d'implantation par rapport à l'alignement sont assouplies par rapport au PLU actuel (retrait minimum de 10m).</p>
	<p>Sur les limites séparatives ou en retrait dans le respect du règlement sanitaire départemental.</p>	
	<p>Implantation des constructions sur un même terrain</p>	<p>L'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas règlementée. Cela ne change pas par rapport au PLU actuel.</p>
	<p>Non règlementé</p>	

PADD	Règlement	Évolutions et justifications par rapport au PLU actuel
	<p>Emprise au sol</p> <p>Non réglementé</p> <p>Hauteur maximale</p> <p>Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres au point le plus haut.</p> <p>Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, la hauteur maximale est fixée à 11 mètres au point le plus haut.</p> <p>Toutefois, les serres sont limitées à une hauteur de 4 mètres au point le plus haut.</p> <p>La hauteur des constructions existantes reste inchangée.</p>	<p>L'emprise au sol des constructions sur un même terrain n'est pas réglementée. Cela ne change pas par rapport au PLU actuel.</p> <p>Les règles de hauteur du PLU actuel sont reprises et complétées. Ainsi, la hauteur pour les constructions à usage d'habitation augmente d'1 mètre pour des questions de cohérence architecturale, et la hauteur des serres est désormais limitée à 4 mètres.</p>
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</p> <p>Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.</p>	<p>Cette règle vise à encadrer l'artificialisation des sols de manière souple. Il s'agit d'un ajout par rapport au PLU actuel.</p>

■ Les indicateurs de suivi

Objectif : définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en œuvre du PLU sur le territoire communal au regard de différents éléments :

- La satisfaction des besoins en logements ;
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- La consommation globale de l'espace ;
- Les incidences sur l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans à compter de son approbation. À l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisées :

- la source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 3 ans à compter de l'approbation du PLU ;

Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial
Les habitants	Nombre d'habitants	INSEE	A chaque recensement	11 003 habitants en 2019
	Solde migratoire			0,9%
	Solde naturel			0,7%
	Taille des ménages			2,58 personnes
	Taux de chômage			7%
Les logements	Nombre de logements	INSEE DDT78	A chaque recensement	4 397 logements en 2019
	Part des résidences principales			95,3%
	Part des logements vacants			3,9%
	Part des grands logements (>T4)			71,9%
	Part des petits logements (<T2)			14%
	Part Logements sociaux			17,59% en 2020
	Nombre de logements livrés neufs par type et par an		Annuel	//
Les emplois et les activités économiques	Nombre d'emplois dans la zone	INSEE	3 ans	1 490 emplois en 2019
	Part d'actifs			78,3%
	Nombre d'établissements actifs			139

Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial
Le Patrimoine	<p>Nombre de monument historique</p> <p>Nombre d'éléments de petit patrimoine ponctuel (ponts, fresques, statues, murs)</p>	Commune	3 ans	<p>4</p> <p>14</p>
Constructibilité en zone naturelle et agricole	<p>Permis de construire en zone N</p> <p>OAP</p> <p>5 STECAL</p> <p>Na1 : 250 m² d'emprise</p> <p>Na2 : 20 m² d'emprise</p> <p>Na3 : 4500 m² d'emprise</p> <p>Na4 : 400 m² d'emprise</p> <p>NI1 : 200 m² d'emprise</p> <p>Na5 : 400 m² d'emprise</p> <p>et règles associées dans le règlement écrit</p> <p>1 hectare de consommation prévue</p>	PLU de Villepreux : OAP, zonage et règlement zone N	annuel	30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport au bâti existant
Les équipements	<p>Nombre de cimetières</p> <p>Nombre d'établissements scolaires</p>	Commune	3 ans	<p>2</p> <p>6 écoles maternelles, élémentaires ou groupe scolaire,</p>

Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial
	<p>Nombre d'élèves scolarisés en maternelle et primaire</p> <p>Nombre d'équipements sportifs</p>			<p>1 collège et 1 lycée</p> <p>1 367 en 2020</p> <p>2 complexes sportifs, 1 plaine d'équipements</p>
Transports, déplacements et stationnement	<p>Part des déplacements domicile travail s'effectuant en voiture</p> <p>Nombre de places</p> <p>Nombre de lignes de bus</p> <p>Nombre de gare ferroviaire</p> <p>Nombre de gare ferroviaire à proximité</p>	<p>INSEE</p> <p>Commune</p>	3 ans	<p>68,1% en 2019</p> <p>Env. 1 600</p> <p>5</p> <p>0</p> <p>1</p>

Septième partie : Programme de suivi des effets du PLU sur l'environnement

Thématique principale	Sous-thématique	Objectif du suivi et méthode	Indicateur (s) retenu(s)	Source des données	Etat zéro (valeur de référence)	Fréquence de suivi	Niveau d'alerte
Consommation de l'espace	/	Analyser l'évolution de l'occupation du sol <i>Valeur = surface des bois, forêts, milieux semi-naturels et espaces agricoles en ha</i>	Suivi de l'évolution de l'occupation des sols	MOS Île-de-France 2017	<u>D'après le MOS 2017</u> : <u>Forêts</u> : 77,4 ha <u>Milieux semi-naturels</u> : 19,1 ha <u>Espaces agricoles</u> : 669,8 ha <u>Eau</u> : 2,7 ha	6 ans	Diminution des espaces naturels et agricoles
Paysages	/	Évaluer si la mise en œuvre du PLU permet une intégration paysagère cohérente des projets de développement avec les éléments naturels et architecturaux caractéristiques du territoire	Suivi photographique des paysages urbains et naturels (parcs urbains) du territoire	Commune de Villepreux	Base de données à créer à l'approbation du PLU	En continu	Dégradation de la qualité architecturale et paysagère du territoire (appréciation qualitative)

Thématique principale	Sous-thématique	Objectif du suivi et méthode	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat zéro (valeur de référence)	Fréquence de suivi	Niveau d'alerte
Biodiversité	Milieus humides	<p>Évaluer si la mise en œuvre du PLU permet d'améliorer la connaissance des zones humides sur le territoire communal et de les protéger de toute urbanisation</p> <p><i>Valeur = surface des zones humides en ha</i></p>	Évolution des surfaces des zones humides caractérisées	Commune de Villepreux	19,1 ha de zones humides avérées identifiées (source : DRIEAT 2021)	3 ans	Dégradation et/ou destruction des zones humides
	Patrimoine naturel et continuités écologiques	<p>Évaluer si le repérage au plan de zonage et les dispositions prises au sein du règlement permettent de protéger les réservoirs de biodiversité</p> <p><i>Valeur = surface des réservoirs de biodiversité en ha</i></p>	Évolution de la surface des réservoirs de biodiversité identifiés dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue	Commune de Villepreux	86,1 ha de réservoirs de biodiversité	3 ans	Diminution des réservoirs de biodiversité

Thématique principale	Sous-thématique	Objectif du suivi et méthode	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat zéro (valeur de référence)	Fréquence de suivi	Niveau d'alerte
	Nature en Ville	<p>Analyser l'évolution de la surface d'espaces verts accessibles par habitant sur le territoire de Villepreux</p> <p><i>Valeur = (surface d'espaces verts accessibles par habitant à l'année n1 – surface d'espaces verts accessibles par habitant à l'année n) x nombre d'espaces verts accessibles par habitant à l'année n / 100</i></p>	Evolution de la surface d'espaces verts accessibles par habitant	Commune de Villepreux	44,37 m ² /habitant (cartographie des espaces verts de SQY et INSEE)	3 ans	Pas d'augmentation du nombre de m ² d'espaces verts accessibles par habitant (ou diminution)
Air Energie Climat	Qualité de l'air et émissions de GES	<p>Analyser l'évolution des émissions de GES sur le territoire de Villepreux</p> <p><i>Valeur = Teq CO2 émises sur le territoire par secteur</i></p>	Évolution de la quantité en Teq CO2 des émissions de gaz à effet de serre par secteur	Réseau d'Observation Statistique de l'Energie et des émissions de GES en Île-de-France (ROSE)	<p><u>Données ROSE :</u></p> <p>21 ktCO2eq en 2018, soit 1,7 tCO2eq./personne</p> <p>Se référer aux données ROSE pour les quantités émises par secteur.</p>	Révision du PLU	Augmentation des émissions de gaz à effet de serre

Thématique principale	Sous-thématique	Objectif du suivi et méthode	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat zéro (valeur de référence)	Fréquence de suivi	Niveau d'alerte
	Energies renouvelables	Connaître l'évolution de la part des énergies renouvelables dans la consommation énergétique du territoire de Villepreux <i>Valeur = part des énergies renouvelables dans la consommation énergétique du territoire</i>	Part des énergies renouvelables dans la consommation énergétique du territoire de Villepreux	Réseau d'Observation Statistique de l'Energie et des émissions de GES en Île-de-France (ROSE) PCAET	Se référer au PCAET et aux données ROSE	Révision du PLU	Absence d'évolution
	Consommation d'énergie	Évaluer l'évolution de la consommation énergétique du territoire par secteur d'activité <i>Valeur = consommation énergétique du territoire en GWh</i>	Consommation énergétique sur le territoire de Villepreux	Réseau d'Observation Statistique de l'Energie et des émissions de GES en Île-de-France (ROSE)	<u>Données ROSE</u> : 116 GWh en 2018	Révision du PLU	Augmentation des consommations énergétiques
	Îlots de chaleur urbains	Evaluer si la mise en œuvre du PLU a	Nombre d'îlots de fraîcheur créés	Bureau d'études spécialisé Commune de Villepreux	Etat zéro à établir la 1 ^{ère} année du PLU	Révision du PLU	Absence de création d'îlots de fraîcheur

Thématique principale	Sous-thématique	Objectif du suivi et méthode	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat zéro (valeur de référence)	Fréquence de suivi	Niveau d'alerte
		contribué à la création d'îlots de fraîcheur					
Pollutions et nuisances	Nuisances sonores	<p>Evaluer si le PLU a permis de contribuer à l'atténuation des nuisances sonores aux abords des infrastructures de transport</p> <p><i>Valeur = comparaison des futures analyses des niveaux de bruits par rapport aux mesures actuelles</i></p>	Niveau de bruits des infrastructures de transport	<p>Bureau d'études spécialisé</p> <p>Commune de Villepreux</p>	Se référer aux cartes de bruit et aux arrêtés préfectoraux	Révision du PLU	Absence d'évolution ou accentuation des niveaux de bruits aux abords des infrastructures
Risques	Risques naturels	<p>Évaluer les effets de l'urbanisation et/ou du changement climatique sur l'occurrence des risques naturels</p> <p><i>Valeur = nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle</i></p>	Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle	<p>Observatoire des Territoires</p> <p>DDT78</p> <p>Géorisques</p>	<p><u>Observatoire des Territoires</u> :</p> <p>11 arrêtés de catastrophes naturelles publiés au J.O. en 2022</p>	3 ans	/