



**TROISIEME PARTIE :**  
**JUSTIFICATION DES**  
**CHOIX RETENUS**  
**POUR LE PARTI**  
**D'AMENAGEMENT**



# 1 Les choix retenus pour établir le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression des grandes orientations du projet communal : il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Il a été établi en fonction du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement, des prévisions économiques et démographiques, des besoins répertoriés et des prescriptions supra-communales.

Le PADD s'inscrit dans le respect des principes définis dans l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

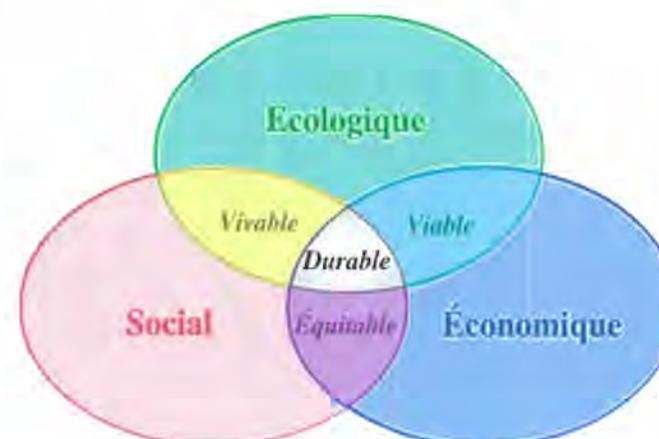
L'équilibre entre :

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les grandes orientations du PADD de Saint-Nom-la-Bretèche sont :

- Inscrire le projet de territoire dans la ruralité contemporaine
- Assurer un développement urbain équilibré et durable

Ces orientations définies dans le projet communal ont pour finalité de veiller à assurer un développement durable de Saint-Nom-la-Bretèche dans ses trois composantes : sociale, économique et écologique.



## 1.1 L'équilibre entre...

### 1.1.1 ... Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural

#### *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé*

Le projet communal s'appuie sur un axe fort : stopper l'étalement urbain en supprimant toute zone d'extension urbaine.

Aussi, le projet de développement de la commune repose sur le renouvellement et la densification des espaces urbanisés. D'une part, il vise à permettre la constructibilité maîtrisée des secteurs libres au sein de l'espace urbanisé, et d'autre part, il entend fixer le cadre réglementaire permettant une évolution maîtrisée de la ville, pour répondre aux besoins des habitants notamment sur les possibilités d'extension et d'aménagement des constructions.

#### *La restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville*

Le projet communal vise à préserver, renforcer et connecter les pôles de centralité de la commune : les centres historiques de Saint-Nom et de la Bretèche ainsi que le « centre village » qui s'est développé entre ces deux pôles.

Il vise à assurer la restructuration des espaces situés entre ces pôles, notamment le long de l'avenue des Platanes pour y affirmer une continuité urbaine, paysagère et fonctionnelle.

Le projet communal intègre également la valorisation des entrées de ville, notamment en affirmant le caractère rural de la commune. Il s'agit de marquer une transition entre les espaces agricoles d'un côté et les espaces urbanisés de l'autre, tout en traitant les franges.

#### *Le développement rural*

Enfin, le projet de PLU s'attache à assurer le développement rural de Saint-Nom-la-Bretèche qui s'appuie sur deux composantes. Il s'agit, d'une part, du maintien de l'activité agricole dans sa diversité et du renforcement des échanges entre agriculteurs et habitants et, d'autre part, de l'appropriation par chacun des espaces agricoles, naturels et paysagers qui participent de l'identité de la commune.

### 1.1.2 ... L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels

#### *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières*

En stoppant les extensions urbaines, le projet de PLU s'inscrit dans la préservation des espaces naturels.

En outre, il préserve les espaces agricoles et forestiers et favorise le développement des activités économiques qui leurs sont liées, par exemple, en limitant le morcellement des terres agricoles, ou encore en permettant l'évolution du bâti agricole pour assurer une diversification des activités agricoles, en réponse aux préoccupations actuelles.

#### *La protection des sites, des milieux et paysages naturels*

Le projet de PLU intègre la protection du patrimoine naturel et paysager de Saint-Nom-la-Bretèche (ZNIEFF, protection des espaces naturels du SDRIF, sites classés de la Plaine de Versailles...) et, au-delà, vise la préservation des milieux et espèces remarquables identifiés sur le territoire (majeure partie des milieux humides, connexions écologiques, protection des lisières forestières,... lutte contre les espèces invasives...).

Sur le plan paysager, le projet de PLU porte son attention sur la préservation des espaces ou éléments remarquables tant dans le grand paysage que dans le paysage urbain. Au-delà, il s'attache également à les mettre en valeur et à intensifier les

échanges entre les différents types d'espaces de la commune (urbain, naturel, agricole, paysager...), en s'appuyant sur la préservation et la valorisation des perspectives paysagères notamment.

### 1.1.3 ... La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables

Saint-Nom-la-Bretèche possède un patrimoine historique de qualité s'appuyant sur une trame urbaine traditionnelle le long des voies anciennes (avenue des Platanes, route de Saint-Germain, route du Valmartin, boulevard des Plants, avenue du Général de Gaulle...), des grandes propriétés (château de la Bretèche, maisons bourgeoises et leurs parcs et jardins...), des fermes historiques et des maisons rurales traditionnelles.

Le projet de PLU attache une grande importance à leur préservation tant sur le plan urbain (implantation des constructions, morphologie urbaine...) qu'architectural (identification et protection des éléments remarquables du patrimoine bâti).

Au-delà de ces éléments historiques, le cadre urbain de Saint-Nom-la-Bretèche s'est constitué à partir de grandes opérations d'habitat essentiellement individuel de la seconde partie du 20<sup>ème</sup> siècle. Le projet de PLU entend préserver l'unité urbaine, architecturale et paysagère de ces opérations qui en constitue l'intérêt principal.

Toutefois, il ne vise pas à figer le cadre urbain de Saint-Nom-la-Bretèche qu'il soit historique ou moderne, mais à permettre son évolution maîtrisée, dans le respect de ses caractéristiques et de son environnement.

## 1.2 La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat

Le projet de PLU entend favoriser la mixité fonctionnelle des quartiers de Saint-Nom-la-Bretèche, non seulement du centre-ville où la diversité des fonctions est indispensable pour conforter la centralité, mais aussi dans l'ensemble de l'espace urbanisé en permettant, par exemple, l'implantation de micro-entreprises au sein des quartiers à dominante d'habitat.

Ainsi, en soutenant le développement économique et en encourageant la mixité des fonctions urbaines, le projet de Saint-Nom-la-Bretèche répond au principe de mixité fonctionnelle garant d'un développement durable du territoire.

Le développement de Saint-Nom-la-Bretèche passe également par une diversification des activités économiques et une valorisation des potentiels du territoire. C'est dans ce sens que le projet entend soutenir les activités touristiques et de loisirs, notamment en valorisant les sites remarquables sur les plans naturels, culturels et paysagers. De même, le projet de PLU soutient le maintien et le développement d'activités agricoles diversifiées.

Par ailleurs, il vise à satisfaire les besoins en logements des populations actuelles et futures. La nécessaire diversification du parc de logements mise en exergue dans le diagnostic est inscrite au projet du PLU qui promeut la création de petits logements, de logements intermédiaires à destination notamment des jeunes ménages et des personnes âgées... dans le cadre de formes urbaines innovantes et durables (habitat individuel dense, habitat intermédiaire, petit collectif, urbanisme durable...).

Le projet entend également améliorer la qualité de vie des habitants en confortant l'offre en équipements notamment à destination des personnes âgées et des familles.

## 1.3 La préservation de l'environnement

### 1.3.1 La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

A partir de ses orientations visant le développement des déplacements doux (pédestres, cyclistes), le PADD de Saint-Nom-la-Bretèche vise à limiter voire réduire les émissions de gaz à effet de serre largement imputables aux véhicules motorisés. Ainsi, il inscrit l'aménagement et la réorganisation des espaces publics pour un meilleur partage de la voirie en faveur des circulations douces.

Par ailleurs, par le renouvellement et la densification des espaces urbanisés qu'il permet, le projet de PLU entend améliorer la maîtrise des dépenses énergétiques en limitant les distances de déplacements, en favorisant des équipements communs et des dessertes en réseau plus courtes (eau, énergie, collecte des ordures ménagères...).

Le projet vise à introduire des démarches environnementales et à favoriser les aménagements durables et de qualité, tant dans la trame urbaine existante que dans les nouvelles opérations afin de limiter les dépenses énergétiques dans les constructions en permettant l'utilisation des énergies renouvelables (solaire, géothermie...).

### 1.3.2 La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts

La prise en compte de la gestion des eaux et de la protection contre les pollutions constitue une des composantes essentielles du projet de PLU, pour une qualité renforcée de la ressource, dans le respect des orientations du SAGE en cours de révision.

De même, au-delà de la protection des espaces naturels et des milieux remarquables, le projet vise la préservation voire le renforcement de la biodiversité en confortant la

trame verte et paysagère au sein du tissu urbanisé (préservation et création de cœurs d'îlots paysagers, haies végétales, espaces publics végétalisés...).

### 1.3.3 La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

Le projet de PLU porte une attention particulière à la préservation des continuités écologiques identifiées dans les études préalables à la révision du SDRIF et par des repérages sur le terrain.

Leur préservation est inscrite graphiquement sur la carte des orientations du PADD.

### 1.3.4 La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

Le PADD vise la prise en compte et la réduction des nuisances et des risques impactant le territoire communal. Il s'agit plus particulièrement des risques de retrait-gonflement des argiles qui font l'objet d'un plan de prévention des risques approuvé le 12 mai 2012, des risques de mouvements de terrains ainsi que des risques d'érosion, de coulées de boues ou de ruissellement, localisés graphiquement sur l'une des cartes d'orientations du PADD.

## 2 Les motifs de la délimitation des zones et des règles applicables

La traduction du Projet de d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le règlement du PLU conduit à revoir en grande partie la délimitation des zones ainsi que les règles applicables du PLU approuvé le 13 février 2007, ayant fait l'objet d'une procédure de modification le 27 novembre 2008 puis d'une modification simplifiée le 25 mars 2010.

L'élaboration du PLU intègre également les nouvelles dispositions législatives entrées en vigueur depuis 2007, les lois Grenelle notamment.

Conformément à l'article R. 123-4 du code de l'urbanisme, l'ensemble du territoire communal de Saint-Nom-la-Bretèche est couvert par un règlement qui délimite trois types de zones dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Les zones urbaines sont dites « zones U » : elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R. 123-5 du code de l'urbanisme) ;
- Les zones agricoles sont dites « zones A » : elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R. 123-7 du code de l'urbanisme) ;
- Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N » : elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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 (article R. 123-8 du code de l'urbanisme).

La révision du PLU de Saint-Nom-la-Bretèche a généré la suppression des zones à urbaniser (AU) du PLU de 2007.

Les zones sont définies sur les documents graphiques, pièces n°5 du dossier de PLU.

### 2.1 Les grands principes du règlement

#### 2.1.1 Quatorze articles pouvant être réglementés

Le règlement compte quatorze articles qui peuvent être réglementés pour chacune des zones définies dans le PLU.

Seuls les articles 6 et 7 sont obligatoirement réglementés (article R. 123-9 du code de l'urbanisme).

Dans les zones naturelles et forestières N, « le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de constructions permettant d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone » (article R. 123-9 du code de l'urbanisme). Aussi, en plus des articles obligatoires 6 et 7, les articles 9, 10 et 14 gérant la hauteur et la densité des constructions sont également réglementés en zone N du PLU.

L'article 5 est soumis à condition depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 : la superficie minimale des terrains constructibles peut être réglementée « lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée » (article R. 123-9 du code de l'urbanisme).

Néanmoins, le PLU de 2007 réglemente l'article 5 dans les zones UC, UD, AUcd et A pour des motifs divers : en zone UC pour « conserver une certaine homogénéité dans le parcellaire », en zone UD pour « préserver l'urbanisation traditionnelle de la zone », en zone AUcd pour « garantir l'intérêt paysagé de la zone », en zone A pour assurer « l'implantation d'une exploitation agricole dans de bonnes conditions ».

La révision de PLU a limité l'a réglementation de l'article 5. La règle de PLU de 2007 est uniquement reconduite dans la zone A pour des raisons de paysage et de l'absence de desserte par un réseau d'assainissement collectif.

Sur les autres zones concernées, soit il a été considéré, au regard notamment du diagnostic territorial réalisé dans le cadre de la présente révision du PLU, que la réglementation de l'article 5 ne se justifiait pas, soit, dans les zones pouvant justifier de la réglementation de l'article 5, les autres articles du règlement ainsi que les

espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme ont été utilisés car plus adaptés pour gérer le paysage.

### 2.1.2 Neuf catégories définies par le code de l'urbanisme

Les règles édictées « *peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* » (article R. 123-9 du code de l'urbanisme). Ainsi, seules ces catégories de constructions définies par le code de l'urbanisme peuvent être réglementées.

Afin de faciliter la compréhension par tous, un lexique est intégré au règlement, pièce n°6 du dossier de PLU, et précise le sens donné à chacune de ces catégories.

### 2.1.3 Des règles communes pour garantir un fonctionnement cohérent : accès, desserte, assainissement, stationnement

Un certain nombre de règles du PLU est commun à toutes les zones urbaines, notamment celles qui traitent des conditions de desserte et d'accès ainsi que des raccordements aux réseaux et, plus largement, de la prise en compte dans les aménagements et les constructions des problématiques environnementales du développement durable.

#### **L'article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès des voies ouvertes au public**

Pour assurer une bonne desserte, le PLU impose à l'article 3, que seuls les terrains desservis par des accès et voiries carrossables et sécurisés soient constructibles. Les voies et accès doivent n'apporter aucune gêne à la circulation routière, permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie et le ramassage des déchets ménagers.

En outre, dans les zones mixtes et résidentielles UA, UB, UC, UD et UP, le règlement impose que toute nouvelle voie de desserte soit raccordée à ses deux extrémités au

réseau de rues existantes ou projetées, et qu'elle prenne en compte la circulation des piétons et des cycles.

#### **L'article 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Le règlement prescrit que toutes les constructions nouvelles et existantes doivent être raccordées au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement s'il existe.

De plus, l'écoulement des eaux pluviales ne doit pas être entravé et le règlement impose, pour les terrains de plus de 1000 m<sup>2</sup>, que les eaux pluviales soient régulées à la parcelle afin de limiter le ruissellement à 1l/s/ha, conformément aux prescriptions de la Commission Locale de l'Eau.

Sur les aires de stationnement, le règlement prescrit la mise en place d'un système de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes.

Dans les secteurs où il n'y a pas d'assainissement collectif (secteurs UPa, zones N et A au PLU), la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est imposé.

Enfin, le raccordement des habitations nouvelles au réseau téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution doit être souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires des réseaux.

#### **L'article 5 : la superficie minimale des terrains constructibles**

Le PLU fixe une superficie minimale de terrain à l'article 5 uniquement en zone A pour des raisons de paysage et d'absence de desserte par un réseau d'assainissement collectif. La règle reconduit celle du PLU de 2007.

Contrairement au PLU de 2007, la superficie minimale de terrain n'est pas réglementée sur les autres secteurs de la commune (Cf. 2.1.2 Neuf catégories définies par le code de l'urbanisme, page 190).

#### **L'article 11 : l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Afin d'inscrire les projets dans une démarche de développement durable et de préservation de l'environnement, le PLU révisé introduit une nouvelle disposition par rapport au PLU de 2007. A l'article 11, concernant l'aspect extérieur des constructions, il permet de lever les dispositions réglementées en cas d'architecture bioclimatique, de construction utilisant des technologies nouvelles ou de toiture-terrace végétalisée,

sous réserve de la préservation de l'harmonie avec les constructions traditionnelles existantes.

De plus, dans les zones naturelles et agricoles, le règlement impose la prise en compte des objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement. Par ailleurs, le PLU règlemente l'implantation des citernes, des paraboles..., des capteurs solaires, des boîtes aux lettres et des coffrets des concessionnaires, afin de limiter leur impact dans le paysage urbain et d'assurer leur intégration dans l'environnement.

### 2.1.4 Des règles distinctes selon la nature des zones et le paysage urbain

Le projet communal définit, au travers du PADD, les différentes affectations du territoire.

Les articles 1 et 2 du règlement fixent les interdictions de construire et les constructions soumises à des conditions particulières au regard du PADD. Les règles sont définies en fonction de la localisation et du rôle de chacune des zones dans les espaces urbanisés (centre ville, dominante résidentielle, dominante d'activités,...).

Le paysage urbain est fortement conditionné par les implantations, l'emprise au sol, les hauteurs, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que les plantations. Les règles sont définies en fonction de l'image urbaine que l'on cherche à préserver ou à générer dans chacune des zones.

Les règles du PLU fixent les distances des constructions par rapport aux emprises publiques (article 6) et aux limites séparatives (article 7) ainsi que l'emprise au sol (article 9) pour encourager la densification des secteurs proches des commerces et des équipements et pour maintenir d'avantage d'espaces libres dans les secteurs en marge des pôles de centralité.

La règle de hauteur (article 10) contribue très largement à qualifier le paysage urbain et permet de fixer, en complément des articles précédents, l'intensité du bâti.

Outre la hauteur du bâti, l'aspect extérieur des constructions (article 11) contribue très largement à la qualité du paysage urbain. Les règles fixées dans le PLU ont pour but de permettre la préservation du patrimoine bâti dans les secteurs où celle-ci se justifie,

et de permettre la réalisation de constructions architecturalement de leur époque. De plus, cet article prescrit des règles pour l'aménagement des abords des constructions. Dans le souci de gérer qualitativement l'espace public, une attention particulière est portée au traitement des clôtures qui, très prégnantes dans le paysage, plus encore parfois que les constructions, déterminent fortement la qualité des ambiances urbaines. Aussi, le règlement précise les types de clôtures possibles suivant les zones, de manière à rendre plus cohérent le paysage de la rue.

Dans la volonté de ne pas entraver la circulation dans les rues et de ne pas nuire au paysage urbain, le PLU impose que le stationnement (article 12) soit obligatoirement assuré à l'intérieur de la parcelle. Des normes sont fixées en fonction de la nature des constructions (habitat, bureaux, commerces, activités, équipements...) et de leur dimensionnement (surface de plancher).

Concernant l'habitat, les normes de stationnement varient selon les zones, notamment en fonction de leur densité bâtie et de leur proximité avec le centre ville.

De plus, le PLU fixe des règles pour le stationnement des vélos pour faciliter et encourager les déplacements en modes doux et ainsi limiter la consommation d'énergie et la pollution de l'air.

Le maintien obligatoire d'espaces non bâtis permet d'introduire des respirations dans le tissu urbain : plus l'on s'éloigne du centre ville, plus l'emprise au sol des constructions sera limitée pour étendre les espaces verts ou paysagers.

Les espaces libres, aire de jeux et plantations sont réglementés à l'article 13 de la même façon dans l'ensemble des zones urbaines mixtes (UA, UB, UC, UD et UP) ainsi que dans la zone spécifiquement destinée aux équipements publics et d'intérêts collectifs (UE).

La règle diffère pour la zone UX accueillant des constructions plus imposantes et nécessitant un paysagement plus fort des espaces libres. Le traitement des marges de recul par rapport aux limites séparatives et des marges de retrait par rapport à l'alignement de la voie y est notamment réglementé. De même, la réglementation de l'article 13 de la zone agricole fixe des prescriptions de paysagement aux abords des bâtiments du fait non seulement de leur dimensionnement, mais aussi de leur forte visibilité dans le paysage non construit de la plaine agricole.

Le règlement du PLU fixe également une liste de végétaux préconisés sur Saint-Nom-la-Bretèche afin de limiter les espèces invasives et de préserver le patrimoine naturel de la commune.

En plus de l'emprise au sol qui détermine la proportion entre les « pleins » et les « vides » et l'article 13 qui régleme les plantations, le règlement protège également, au travers de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les éléments de paysage pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique qu'il s'agisse d'éléments bâtis, d'espaces ou d'arbres particuliers.

## 2.2 Les zones urbaines

Les zones urbaines recouvrent l'ensemble du territoire aggloméré de la commune. Elles ont vocation à se densifier et à se renouveler dans le respect des principes énoncés dans la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains.

Elles sont découpées en fonction de leurs caractéristiques actuelles et des évolutions que l'on souhaite y favoriser tant en terme de mixité fonctionnelle, de morphologie urbaine que de cadre bâti et de paysage urbain.

Le territoire urbanisé de Saint-Nom-la-Breteche est découpé en sept zones aux documents graphiques du PLU : les zones UA, UB, UC, UD, UP sont à vocation mixte, la zone UE à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et la zone UX à vocation d'activités économiques.

Leurs règles diffèrent en fonction de leur vocation spécifique et du paysage urbain à préserver, à renouveler ou à créer sur chacune d'elles.

## 2.2.1 La zone UA

### *Caractéristiques générales de la zone*

**La zone UA** correspond au centre bourg de la commune et ses abords. Elle regroupe le centre historique de Saint-Nom, le tissu traditionnel de la Bretèche, le « centre village » implanté à mi-chemin entre les hameaux de Saint-Nom et de la Bretèche ainsi que le tissu mixte qui s'est développé sur leurs abords.

Elle s'étend de part et d'autre des axes structurants de la commune (l'avenue du Général de Gaulle d'une part et l'avenue des Platanes et la route de Saint-Germain d'autre part).

Le découpage de cette zone qui regroupe une mixité de fonctions (commerces, habitat, services, équipements...) vise à relier les pôles de centralité entre eux afin de conforter le dynamisme du centre bourg et de renforcer le rôle de pôle local de la commune.

Le secteur UAa regroupe les pôles de centralité de la commune : les centres-bourgs de Saint-Nom et de la Bretèche ainsi que le centre administratif autour du « centre village ».

Le tissu historique qui s'y trouve est composé de constructions implantées le plus souvent en continuité, à l'alignement des voies, ou reliées par des murs en pierre, derrière lesquels on aperçoit des espaces jardinés et arborés. Le « centre village » reprend certains codes de l'architecture traditionnelle tels que l'implantation des constructions à l'alignement des voies...

Le secteur UAb regroupe le tissu mixte hétérogène qui s'est développé souvent au coup par coup autour des pôles de centralité. Il se compose de maisons rurales, de quelques immeubles collectifs et de constructions pavillonnaires. Les constructions sont implantées de façon diversifiée, sur l'alignement des voies ou en retrait, sur une des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte ou au milieu de la parcelle.

Le PLU vise à préserver et prolonger les caractéristiques du tissu traditionnel en raison de son intérêt architectural et urbain et de sa capacité à accueillir une diversité fonctionnelle. Aussi, il encourage la restructuration paysagère du tissu

pavillonnaire, en favorisant des constructions nouvelles ou des extensions qui renouent avec les caractéristiques d'implantation du tissu urbain situé en cœur de bourg.

Par ailleurs, à l'écart du centre bourg, le secteur UAc englobe les cœurs des hameaux historiques du Valmartin et de la Tuilerie. Du fait de leurs caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères semblables à celle du tissu traditionnel du bourg, ces secteurs ont été inclus dans la zone UA. Toutefois, les fonctions qu'ils regroupent sont moins diversifiées et vectrices de centralité que dans le centre bourg, c'est pourquoi ils constituent un secteur de la zone UA.

Le PLU vise à préserver et étendre leurs caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.

La zone UA regroupe la majeure partie de la zone UA du PLU de 2007, l'ensemble des zones UB, UD et AUCpm ainsi qu'une partie des zones UC et UL (Cf. 2.5.1 Evolution des zones du PLU, page 211).

Elle recouvre également des terrains classés en zone agricole A sur la ferme du Valmartin et ses abords pour permettre une valorisation du site en cas de cessation de l'activité agricole. Les possibilités d'évolution du bâti existant et de constructibilité du site sont encadrées par l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 et l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme (Cf. 2.7 Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, des terrains classés en zone N au PLU de 2007 sont également intégrés en zone UA, puisqu'il s'agit de secteurs urbanisés et en partie construits. Néanmoins, la préservation du bâti historique qui s'y trouve et des espaces paysagers remarquables est assurée par l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme (Cf. 2.7 Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

La zone UA est concernée par les trois orientations d'aménagement et de programmation du PLU (Cf. 3. La justification des orientations d'aménagement et de programmation, page 219).

Le PLU identifie les espaces paysagers et les éléments du patrimoine bâti qui participent de la qualité du paysage urbain de ce secteur de Saint-Nom-la-Bretèche et les protège par des règles spécifiques aux articles 2, 11 et 13 (Cf. 2.7

Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

De plus, les sentiers piétonniers sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 6° du code de l'urbanisme et protégés à l'article 1 du règlement (Cf. 2.8 Les sentiers piétonniers à préserver au titre de l'article L. 123-1-5 6° du code de l'urbanisme).

En outre, le règlement précise qu'en lisière des massifs boisés de plus de 100 ha, toute urbanisation en direction du massif est proscrite (Cf. § La protection des massifs de plus de 100 ha, page 218).

#### **Justification des règles applicables**

**En terme de modes d'occupation des sols autorisés** dans la zone UA, les règles du PLU visent à favoriser la mixité des fonctions urbaines dans cette zone dense de la commune conformément à l'esprit de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains qui encourage la mixité fonctionnelle.

Sont listées avec exhaustivité les occupations du sol interdites (article 1). Elles se limitent aux installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie en milieu urbain :

- Les activités nuisantes ou incompatibles avec le mode de vie urbain du fait des nuisances sonores, olfactives... qu'elles génèrent telles que les industries, les exploitations agricoles ou forestières, les entrepôts, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ;
- Les modes d'occupations des sols qui nuisent au paysage urbain (dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs).

Pour garantir la mixité fonctionnelle de cette zone de centralité, tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés ou autorisés mais soumis à condition à l'article 2.

Les commerces et les petites activités artisanales sont autorisés sous condition de surface et de nuisances compatibles avec le mode de vie urbain. En effet, ces modes d'occupation des sols sont vecteurs d'une animation urbaine et d'attractivité locale mais le règlement limite leur surface pour éviter que s'implantent de trop

grandes surfaces commerciales ou artisanales qui n'ont pas leur place en centre ville.

Les ICPE soumises à déclaration ainsi que les aménagements des ICPE existantes sont autorisés à condition d'être compatibles avec les modes de vie urbains.

**En termes de paysage urbain et de densité**, les règles définies dans cette zone ont vocation à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du noyau historique et à les développer sur l'ensemble du périmètre de la zone. L'une des principales caractéristiques de ce tissu urbain est qu'il est continu, implanté à l'alignement sur rue, ou que l'alignement soit constitué par un mur de clôture.

Dans toute la zone, les règles d'implantation des constructions (articles 6 et 7), imposent de conforter cette caractéristique urbaine : implantation des constructions à l'alignement des voies pour préserver et étendre sur toute la zone cette qualité urbaine traditionnelle. Néanmoins, dans le secteur concerné par l'OAP n°1, un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement est autorisé.

Par ailleurs, le PLU prévoit, aux abords des voies structurantes (avenue des Platanes, rue Charles de Gaulle) et des rues Guitel et de la Fontaines des Vaux, une implantation des constructions sur le retrait figurant aux documents graphiques du PLU afin de poursuivre les implantations actuelles des constructions, et pour permettre une requalification des espaces situés en avant des constructions.

Cette implantation n'était pas imposée au PLU de 2007 qui permettait aussi une implantation en retrait de 3 ou 5 m maximum.

En outre, le PLU contraint l'implantation des constructions dans une bande de 15 mètres depuis l'alignement ou le retrait graphique afin de préserver les cœurs d'îlots en empêchant les constructions en second rang.

Le PLU impose à l'article 7 l'implantation des constructions sur une des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie ou espace public). Le retrait des constructions par rapport à l'une des deux limites séparatives aboutissant à la voie de desserte est autorisé pour préserver ou créer un espace libre (cour ou jardin). La distance minimale de retrait est fixée en fonction de la présence d'ouvertures sur la façade et de la hauteur de la construction.

La règle de l'article 7 est simplifiée par rapport à celle du PLU de 2007 qui variait en fonction de bandes de profondeur du terrain et de la hauteur des constructions à l'adossment.

Afin de maîtriser les vis-à-vis entre les constructions dans cette zone historique assez dense et composée de constructions élevées, l'article 8 est réglementé. Les distances minimales sont supérieures à celle du PLU de 2007 jugée trop faibles pour préserver des espaces privatifs de qualité.

Les règles régissant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords (article 11) visent la préservation des caractéristiques urbaines et architecturales historiques de Saint-Nom-la-Bretèche.

La clôture en bordure de voie, composée d'un mur en pierres apparentes ou d'un muret surmonté d'une grille permet une unité de traitement de l'espace public.

En limites séparatives, les murs pleins et les haies végétales sont autorisés. Ces dispositions permettent de préserver ou d'introduire des végétaux (clôtures végétales, arbres derrière un mur...) dans un tissu urbain à dominante minérale.

Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation qui fixe les grandes orientations du projet, des règles spécifiques sont fixées au règlement de la zone UA aux articles 2, 3, 6, 10, 12, 13 et 14 (Cf. 3. La justification des orientations d'aménagement et de programmation, page 219).

### ***Justification des règles des secteurs UAa, UAb et UAc***

Les règles des secteurs de la zone UA diffèrent aux articles 9, 10 et 14.

Pour encourager la mixité fonctionnelle, l'emprise au sol maximale autorisée (article 9) fixée à 50 % en zone UAa et 40 % en UAb est portée à 65 % de la superficie de l'unité foncière en cas de création de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée en UAa et à 50 % en UAb. Cette article n'était pas réglementé dans la zone UA du PLU de 2007.

Du fait de l'éloignement des pôles de centralité des secteurs classés en UAc, leur emprise au sol est limitée à 30 %, taux légèrement supérieur à celui du PLU de 2007 limité à 25 et 15 % en zones UC et UD.

La hauteur maximale des constructions (article 10) pour les toitures à pentes est fixée à 10 mètres en UAa correspondant à la hauteur des constructions traditionnelles composées d'un rez-de-chaussée, de 2 étages et de combles et à 9 mètres en UAb et UAc (rez-de-chaussée, 1 étage et combles habitables).

Pour gérer la hauteur des façades des constructions, maîtriser le paysage urbain ainsi que la perception du bâti depuis l'espace public, la règle diffère pour les constructions à toitures terrasses pour lesquelles la hauteur maximale est limitée à 7 mètres dans l'ensemble de la zone UA.

La règle de hauteur n'est pas imposée pour l'aménagement et l'extension des constructions qui seraient aujourd'hui plus élevées. Dans ce cas, la hauteur des constructions existantes à l'approbation du PLU pourra être maintenue.

Le PLU réglemente l'article 14 dans la zone UA en augmentant légèrement les COS définis au PLU de 2007 pour offrir des possibilités de densification, par ailleurs largement maîtrisées par les autres articles du règlement (article 6, 7, 8, 9, 10...).

Le niveau du COS diminue en fonction de la proximité des pôles de centralités : de 0,5 dans les trois secteurs de centralité en UAa, à 0,4 autour en secteur UAb, puis 0,3 dans les hameaux de la Tuilerie et du Valmartin en secteur UAc. Néanmoins, étant donné que ces COS sont inférieurs au tissu traditionnel de la commune, le PLU permet la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant sans augmentation de la surface de plancher.

## 2.2.2 La zone UB

### Caractéristiques générales de la zone

La zone UB correspond aux extensions pavillonnaires qui se sont développées autour de la zone de centralité.

Le secteur UBa regroupe le tissu qui s'est créé au cours des évolutions urbaines récentes, au coup par coup, au gré des opportunités foncières. Il se compose de constructions pavillonnaires implantées en retrait de l'alignement, souvent au milieu de la parcelle.

Le secteur UBb regroupe deux opérations groupées d'habitat individuel qui se caractérisent par une densité bâtie importante, proche de celle du centre bourg. Elles sont situées :

- dans la partie sud-ouest du quartier Parc de Galie ;
- dans la partie nord de l'allée des Plantiers du Roy.

Ces opérations s'identifient du reste du tissu pavillonnaire de la commune non seulement par leur forte densité bâtie mais aussi par leur composition urbaine qui réutilise certaines caractéristiques du tissu traditionnel. Les constructions, implantées sur un parcellaire étroit ou en lanières, sont accolées deux à deux ou en bandes.

Le PLU vise à prolonger les caractéristiques du tissu traditionnel dans une densité bâtie moins forte que celle de la zone centrale UA et à encourager la restructuration paysagère du tissu pavillonnaire, en permettant des constructions nouvelles ou des extensions qui renouent avec les caractéristiques d'implantation du tissu urbain traditionnel.

Il vise également à préserver le caractère originel des opérations groupées classées en secteur UBb.

La zone UB regroupe une partie des zones UA et UC du PLU de 2007 (Cf. 2.5.1 Evolution des zones du PLU, page 211). Elle intègre également des terrains classés en zone N au PLU de 2007 correspondant aux espaces collectifs végétalisés de l'opération du Parc de Galie. Ces terrains étant aménagés et desservis par les réseaux, ils sont désormais considérés comme des espaces urbanisés. Néanmoins, leur protection est assurée avec l'article L. 123-1-5 7° du

code de l'urbanisme (Cf. 2.7 Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

La zone UB est inscrite en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Chavenay-Villepreux sur un secteur très réduit situé sur les espaces paysagers de l'opération du parc de Galie.

Le PLU identifie les espaces paysagers et les éléments du patrimoine bâti qui participent de la qualité du paysage urbain de ce secteur de Saint-Nom-la-Bretèche et les protège par des règles spécifiques aux articles 2, 11 et 13 (Cf. 2.7 Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

Dans les espaces paysagers protégés du secteur UBb situés en partie dans la zone UC du PEB, toute construction est interdite.

De plus, les sentiers piétonniers sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 6° du code de l'urbanisme et protégés à l'article 1 du règlement (Cf. 2.8 Les sentiers piétonniers à préserver au titre de l'article L. 123-1-5 6° du code de l'urbanisme).

En outre, le règlement précise qu'en lisière des massifs boisés de plus de 100 ha, toute urbanisation en direction du massif est proscrite (Cf. § La protection des massifs de plus de 100 ha, page 218).

### Justification des règles applicables

En terme de modes d'occupation des sols autorisés dans la zone UB, les règles du PLU (articles 1 et 2) visent à permettre une diversité fonctionnelle compatible avec l'habitat.

Sont listées avec exhaustivité les occupations du sol interdites (article 1). Il s'agit des installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie en milieu urbain ainsi que les commerces pour concentrer leur implantation en zone centrale UA.

Tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés ou autorisés mais soumis à condition (article 2), pour garantir la mixité fonctionnelle.

Les petites activités artisanales sont permises sous condition de surface et de nuisances compatibles avec le mode de vie urbain.

Les ICPE soumises à déclaration ainsi que les aménagements des ICPE existantes sont autorisés à condition d'être compatibles avec les modes de vie urbains.

**En termes de paysage urbain et de densité**, les règles définies dans cette zone ont vocation à permettre le renouvellement urbain tout en préservant la qualité paysagère des quartiers.

Les règles définissant la structure du paysage urbain (implantation par rapport à la rue, aux limites de propriété voisines, emprise de la construction sur la parcelle...) visent à permettre la densification en continuité avec le tissu urbain du centre historique, dans une densité plus limitée.

Aujourd'hui, les constructions sont généralement implantées en retrait de l'alignement des voies et des emprises publiques, à l'exception de l'opération groupée du Parc de Galie. La règle de l'article 6 permet soit de poursuivre cette caractéristique ou bien de reproduire les implantations à l'alignement du tissu historique pour assurer une plus forte structuration du paysage urbain.

Dans cette démarche, le PLU prévoit, aux abords de la rue de la Fontaine des Vaux, une implantation des constructions sur le retrait inscrit aux documents graphiques pour poursuivre les implantations actuelles des constructions.

Une bande constructible d'une profondeur de 20 mètres permet de maîtriser la densification en empêchant notamment les constructions en second rang, et de préserver les cœurs d'îlots en jardin.

Pour favoriser la densification de la zone et une meilleure structuration de l'espace urbain, les constructions s'implanteront obligatoirement sur l'une des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (article 7), à l'exception des extensions des constructions pour lesquelles la règle est plus souple (sur la limite ou en retrait).

Le retrait des constructions par rapport à l'une des deux limites aboutissant à la voie de desserte est toutefois autorisé pour préserver ou créer un espace libre (cour ou jardin).

Afin de maîtriser les vis-à-vis entre les constructions, l'article 8 est règlementé.

L'emprise au sol fixée à 35 % de l'unité foncière à l'article 9 est légèrement plus importante que celles de la zone UC au PLU de 2007 (25 et 15 %) pour permettre une densification du bâti en secteur UBa. Néanmoins, cette règle permet de limiter les possibilités de densification de l'opération du parc de Galie classée en secteur UBb déjà assez dense au regard de sa situation en limite des espaces urbanisés de la commune.

Le règlement fixe, à l'article 10, une hauteur maximale à 10 mètres au faitage pour les toitures à pente pour permettre la réalisation de constructions de 2 niveaux (R+1+combles). Cette hauteur maximale est légèrement plus importante que celle du PLU de 2007 (8,60 mètres) pour être davantage en cohérence avec la réalité du terrain et permettre la création de constructions reprenant les volumétries traditionnelles.

Pour gérer la hauteur des façades des constructions, maîtriser le paysage urbain ainsi que la perception du bâti depuis l'espace public, la règle diffère pour les constructions à toitures terrasses ou à faible pente dont la hauteur maximale est portée à 7 mètres (R+1), niveau légèrement plus élevé que celui du PLU de 2007 (6,30 mètres).

Le PLU règlemente l'article 14 dans la zone UB en augmentant légèrement le niveau du COS défini au PLU de 2007 pour offrir des possibilités de densification, par ailleurs néanmoins maîtrisées par les autres articles du règlement (article 6, 7, 8, 9, 10...). Le COS est fixé à 0,4 reconduisant la règle du secteur UAa du PLU de 2007 et est supérieur à ceux des secteurs de la zone UC du PLU de 2007 (0,25 et 0,15).

### **Justification des règles des secteurs UBa et UBb**

Les règles des secteurs de la zone UB diffèrent aux articles 1, 2 et 11, notamment pour prendre en compte les modes d'urbanisation des quartiers, au coup par coup ou dans le cadre d'opérations groupées.

La règle afférente aux espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123.1.5 7° du code de l'urbanisme est plus stricte en zone UBb qu'en zone UBa aux articles 1 et 2 afin de contrer toute possibilité d'urbanisation sur les espaces collectifs du parc de Galie situés en limite de la plaine agricole et classés en zone N au PLU de 2007.

Sur ce secteur de transition entre le centre ville et le tissu pavillonnaire, le règlement est assez souple sur les types de clôtures autorisés en secteur UBa (article 11). Les murs et les haies végétales sont permis tant en bordure de voie qu'en limites séparatives. Les murets surmontés d'une grille sont également autorisés en bordure de voie.

Néanmoins, dans les opérations d'ensemble classées en zone UBb où la qualité paysagère tient beaucoup de l'unité d'ensemble des clôtures et de l'aspect extérieur des constructions, le règlement impose le respect des caractéristiques d'origine des opérations.

### 2.2.3 La zone UC

#### *Caractéristiques générales de la zone*

La zone UC regroupe la majeure partie des développements urbains réalisés durant la seconde moitié du 20<sup>ème</sup> siècle qui occupent plus de la moitié des espaces urbanisés de la commune.

Il s'agit d'un tissu pavillonnaire composé à la fois d'opérations d'ensemble et de découpages parcellaires au gré des opportunités foncières.

La zone UC à vocation principale d'habitat vise à préserver les caractéristiques urbaines et paysagères du tissu pavillonnaire tout en permettant sa densification maîtrisée et une plus grande mixité fonctionnelle en lien avec l'habitat (professions libérales, bureaux à domicile,...).

Elle est divisée en quatre secteurs UCa, UCb, UCc et UCd se différenciant par leurs caractéristiques urbaines, architecturales et/ou paysagères ou leur capacité à évoluer.

Les secteurs UCa et UCb englobent des opérations groupées, alors que les secteurs UCc et UCd regroupent un tissu pavillonnaire implanté au coup par coup.

**Le secteur UCa** correspond aux opérations groupées présentant une densité bâtie assez importante et un paysage urbain structuré par l'implantation des constructions à l'alignement des voies et/ou sur une des limites séparatives. Il s'agit de la partie sud-est de la résidence du Parc de Galie, de la résidence des Vergers du Château (rues A-J de Pomereu et J-C Richard), des abords de la rue de la Pommeraie à l'exception des constructions implantées le long de la route de Saint-Germain et de la partie ouest de la rue A. Rimbaud (entre la route des Deux Croix et l'espace culturel et sportif).

**Le secteur UCb** englobe les grandes opérations groupées d'habitat pavillonnaire des résidences du Pré Saint-Nom, du domaine de la Fontaine et des Hauts de Chavenay. Elles présentent des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères d'ensemble spécifiques à chacune d'entre elles qui participent de leur identité. Ainsi, chacune possède un modèle architectural décliné en plusieurs variantes ; la résidence du Pré-Saint-Nom se caractérise par son inspiration

« Louisiane », alors que celle du domaine de la Fontaine se rapproche de l'architecture traditionnelle et celle des Hauts de Chavenay s'appuie sur une architecture plus contemporaine. Le PLU vise à préserver et valoriser les caractéristiques originelles de chaque opération tout en permettant leur densification maîtrisée.

**Les secteurs UCc et UCd** regroupent un tissu pavillonnaire implanté soit au coup par coup au gré des opportunités foncières, soit dans le cadre de petites opérations (divisions de parcelles ou petits lotissements). Les modes d'implantation des constructions comme les caractéristiques architecturales et la densité bâtie y sont diversifiés.

Les deux secteurs se distinguent par leurs situations différentes dans la ville. Le secteur UCc s'inscrit dans l'espace urbanisé qui s'est développé autour du centre bourg, alors que le secteur UCd est localisé dans le hameau du Valmartin. Le PLU offre de plus grandes possibilités de densification en UCc à proximité de centre bourg qu'en UCd à l'écart des pôles de centralité.

La zone UC regroupe la majeure partie de la zone UC du PLU de 2007 (Cf. 2.5.1 Evolution des zones du PLU, page 211).

Elle intègre également des terrains classés en zone N au PLU de 2007 correspondant aux espaces collectifs paysagers des opérations groupées d'habitat pavillonnaire. Ces terrains étant aménagés et desservis par les réseaux, ils sont désormais considérés comme des espaces urbanisés et classés en zone urbaine au PLU révisé. Néanmoins, leur protection est assurée par l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme (Cf. 2.7 Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

De plus, la zone UC intègre des terrains classés en zone A au PLU de 2007 correspondant aux délaissés routiers de la RD307 sur laquelle l'activité agricole n'est plus viable compte tenu de la superficie des parcelles restantes.

La zone UC est inscrite en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Chavenay Villepreux sur une partie de la résidence du Vallon de Chavenay classée en zone UCb au PLU.

En outre, le secteur UCb est concerné par un risque de mouvements de terrain, aussi le règlement impose que tout projet d'aménagement ou de construction devra faire l'objet d'un avis de l'inspection générale des carrières.

Le PLU identifie les espaces paysagers qui participent de la qualité du paysage urbain de ce secteur de Saint-Nom-la-Bretèche et les protège par des règles spécifiques aux articles 2 et 13 (Cf. 2.7 Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

De plus, les sentiers piétonniers sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 6° du code de l'urbanisme et protégés à l'article 1 du règlement (Cf. 2.8 Les sentiers piétonniers à préserver au titre de l'article L. 123-1-5 6° du code de l'urbanisme).

En outre, le règlement précise qu'en lisière des massifs boisés de plus de 100 ha, toute urbanisation en direction du massif est proscrite (Cf. § La protection des massifs de plus de 100 ha, page 218).

### *Justification des règles applicables*

**En termes de modes d'occupation des sols autorisés** dans la zone UC, les règles du PLU (articles 1 et 2) visent à favoriser la mixité des fonctions urbaines conformément à l'esprit de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains.

Sont listées avec exhaustivité les occupations du sol interdites (article 1). Il s'agit des installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie en milieu urbain, ainsi que les commerces pour favoriser leur implantation en zone centrale UA.

Tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés ou autorisés mais soumis à condition (article 2), pour garantir la mixité fonctionnelle.

Les petites activités artisanales sont permises sous condition de surface et de nuisances compatibles avec le mode de vie urbain. De plus, les bureaux sont autorisés au sein des constructions existantes ou en extension de celle-ci.

Les ICPE soumises à déclaration ainsi que les aménagements des ICPE existantes sont autorisés à condition d'être compatibles avec les modes de vie urbains.

**En termes de paysage urbain et de densité**, les règles définies dans cette zone ont vocation à permettre le renouvellement urbain, la densification ainsi qu'à améliorer et restructurer le paysage urbain.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) sont assez souples pour permettre, soit de poursuivre les implantations d'origine des opérations en retrait de l'alignement, soit une plus forte structuration de l'espace public en autorisant l'implantation à l'alignement des voies. Dans cette démarche, le PLU prévoit, aux abords de la rue Charles de Gaulle, une implantation des constructions sur le retrait inscrit aux documents graphiques pour poursuivre les implantations actuelles des constructions sur ce secteur d'entrée de ville.

Les autres règles visant à maîtriser la densification de la zone, il n'est pas fixé de règle à l'article 8.

#### ***Justification des règles des secteurs UCa, UCb, UCc et UCd***

Les règles des secteurs de la zone UC diffèrent aux articles 7, 9, 10, 11 et 14 selon leurs caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères et/ou leur capacité à évoluer.

Dans les secteurs UCb, UCc et UCd où les constructions sont implantées soit en retrait, soit sur une des limites séparatives, la règle de l'article 7 maintient ces deux possibilités, permettant ainsi une densification des quartiers tout en préservant des espaces libres végétalisés puisque l'implantation sur la limite séparative n'est autorisée que sur une seule des limites aboutissant à l'espace de desserte.

Dans le secteur UCa où les constructions sont implantées sur une des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte, le règlement vise à maintenir cette caractéristique.

L'emprise au sol actuelle de la majeure partie des constructions est variable d'un secteur à l'autre, du plus dense en secteur UCa, au moins dense en UCd. Le PLU a réglementé l'article 9 en maintenant ce gradient de densité pour offrir des possibilités de densification dans la majeure partie des quartiers pavillonnaires tout en la limitant dans des secteurs éloignés des pôles de centralité.

Néanmoins, pour ne pas empêcher les aménagements intérieurs tels que les aménagements de combles, cette règle ne s'applique pas pour les aménagements sans extension ni modification du volume des constructions existantes.

A l'article 10, dans les secteurs UCa, UCb et UCc, la hauteur des constructions, fixée à 9 mètres pour les toitures à pente, permet de construire 2 niveaux (R+1+combles). Elle est rapportée à 7 mètres pour les constructions à toiture terrasse ou à faible pente afin de préserver une hauteur maximale de façade semblable dans l'ensemble de la zone et préserver le paysage urbain des quartiers.

La hauteur des constructions est réduite dans le secteur UCd situé dans le hameau du Valmartin, à l'écart des pôles de centralité.

Cette variation des hauteurs en fonction de la situation des quartiers dans la ville est un apport par rapport au PLU de 2007 qui appliquait une hauteur maximale sur l'ensemble des secteurs de la zone UC.

Le PLU réglemente l'article 14 dans la zone UC en reconduisant globalement les COS définis au PLU de 2007,

## 2.2.4 La zone UD

### *Caractéristiques générales de la zone*

La zone UD regroupe les opérations groupées d'habitat majoritairement individuel implantées sur un parcellaire unique. La zone UD à vocation principale d'habitat vise à préserver les caractéristiques urbaines et paysagères des quartiers.

Elle se décompose en trois secteurs aux caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales différentes. Le secteur UDa regroupe des opérations à la composition urbaine et architecturale atypique alors que les secteurs UDb et UDc englobent un tissu pavillonnaire plus « banal », seules leurs situations par rapport au centre bourg les différencie.

Le secteur UDa concerne la résidence du Clos Salibert qui présente une composition urbaine spécifique reprenant certains codes urbains du tissu traditionnel villageois et qui possède une mixité d'habitat individuel et collectif.

Le quartier du Verger qui présente également une composition urbaine et une architecture contemporaine particulières est également intégré dans ce secteur, ainsi que la résidence des Paulownias situé à proximité immédiate du centre ville.

Le PLU vise à préserver les qualités urbaines et paysagères de ces opérations ainsi que leurs caractéristiques architecturales d'origine qui participent de leur identité.

Le secteur UDb englobe deux opérations situées au hameau du Valmartin, l'une est desservie par la rue du Valmartin et l'autre par la route de Sainte-Gemme. Du fait de leur éloignement par rapport au centre bourg, les possibilités de densification y restent limitées dans le cadre du PLU.

La zone UD regroupe des parties des zones UA et UC du PLU de 2007 (Cf. 2.5.1 Evolution des zones du PLU, page 211).

Le PLU identifie les espaces paysagers qui participent de la qualité du paysage urbain de ce secteur de Saint-Nom-la-Bretèche et les protège par des règles spécifiques aux articles 2 et 13 (Cf. 2.7 Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

En outre, le règlement précise qu'en lisière des massifs boisés de plus de 100 ha, toute urbanisation en direction du massif est proscrite (Cf. § La protection des massifs de plus de 100 ha, page 218).

### *Justification des règles applicables*

En termes de modes d'occupation des sols autorisés dans la zone UD, les règles du PLU (articles 1 et 2) visent à favoriser la mixité des fonctions urbaines conformément à l'esprit de la loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbains.

Sont listées avec exhaustivité les occupations du sol interdites (article 1). Il s'agit des installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie en milieu urbain, ainsi que les commerces pour favoriser leur implantation en zone centrale UA.

Tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés ou autorisés mais soumis à condition (article 2), pour garantir la mixité fonctionnelle.

Les petites activités artisanales sont autorisées sous condition de surface et de nuisances compatibles avec le mode de vie urbain. De plus, les bureaux sont autorisés au sein des constructions existantes ou en extension de celle-ci.

Les ICPE soumises à déclaration ainsi que les aménagements des ICPE existantes sont autorisés à condition d'être compatibles avec les modes de vie urbains.

En terme de paysage urbain et de densité, les règles définies dans la zone UD ont vocation à renforcer l'unité du tissu urbain tout en autorisant une densité bâtie plus importante. Elles permettent d'intégrer la spécificité d'implantation des constructions sur un parcellaire unique non pris en compte dans le PLU de 2007.

Comme ces opérations groupées sont implantées sur un parcellaire unique, ce sont essentiellement les articles 6 et 8 qui régissent les modes d'implantation des constructions, l'article 7 réglementant uniquement les implantations des constructions par rapport aux limites des opérations.

Compte tenu du parcellaire unique sur lequel s'implantent les constructions, les règles de l'article 7 restent assez souples en imposant un retrait par rapport à l'ensemble des limites séparatives.

Le PLU ne fixe pas de C.O.S. à l'article 14 du règlement car les autres articles permettent de maîtriser le paysage tout en offrant des possibilités de densification.

### **Justification des règles des secteurs UDa et UDb**

Afin d'assurer au mieux la préservation des caractéristiques de ces quartiers et d'adapter les règles au parcellaire unique sur lequel s'implante les constructions de ces opérations, le PLU a fixé des règles spécifiques aux articles 6, 8, 9, 10 et 11 du règlement.

Les règles de l'article 6 visent à préserver les modes d'implantation actuels des constructions.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont assez souples pour permettre, soit de poursuivre les implantations d'origine des opérations en retrait de l'alignement, soit à l'alignement des voies. La règle diffère entre les secteurs sur les distances minimales en cas de retrait par rapport à l'alignement.

Dans le secteur UDb, le PLU contraint l'implantation des constructions dans une bande de 20 mètres depuis l'alignement afin de préserver les cœurs d'îlots en empêchant les constructions en second rang.

L'article 8 vise à préserver les caractéristiques actuelles. La distance imposée en cas de constructions non contiguës diffère selon les secteurs, pour s'adapter aux implantations des constructions existantes.

Actuellement, l'emprise au sol des constructions sur l'unité foncière est d'environ 13 % dans la résidence du Clos Salibert, 12 % dans la résidence des Paulownias (secteur UDa) et 7% dans les opérations du Valmartin (secteur UDb). Pour permettre une légère densification de ces secteurs, le PLU fixe l'emprise maximale des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière (article 9) à 15 % en UDa et 10 % en UDb. Néanmoins, pour ne pas empêcher les aménagements intérieurs tels que les aménagements de combles, cette règle ne s'applique pas

pour les aménagements sans extension ni modification du volume des constructions existantes.

A l'article 10, le PLU vise à maintenir les hauteurs des constructions d'ensemble dans les opérations groupées du secteur UDa. Dans le secteur UDb éloigné des pôles de centralité, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres pour les toitures à pente, permettant de construire un rez-de-chaussée surmonté de combles. Elle est rapportée à 4 mètres pour les constructions à toiture terrasse ou à faible pente afin de préserver une hauteur maximale de façade semblable dans l'ensemble de la zone et de préserver le paysage urbain des quartiers.

Le PLU s'attache à conserver l'homogénéité d'ensemble de l'opération, c'est pourquoi le règlement à l'article 11 prescrit le maintien des aspects extérieurs des constructions (façade, parements extérieurs, toitures...) à l'identique de la construction d'origine dans le secteur UDa.

Pour préserver la forte présence végétale de ces quartiers, la réglementation relative à la constitution des clôtures impose, si des clôtures sont édifiées, les haies végétales aux abords des voiries et en limites séparatives. La hauteur maximale des clôtures fixée à 2 mètres vise à permettre le maintien d'espaces privatifs tout en limitant la création de « murs verts » le long des espaces publics.

## 2.2.6 La zone UP

### Caractéristiques générales de la zone

La zone UP englobe les espaces urbanisés qui se sont développés d'une part dans le site classé de la Plaine de Versailles ou sur ses abords (quartiers pavillonnaires autour du golf de Saint-Nom-la-Bretèche), et d'autre part entre la forêt de Marly-le-Roi et la plaine agricole, en bordure nord de la route de Sainte-Gemme entre le Valmartin et la Bretèche.

Ces espaces urbanisés situés au sein ou en bordure de sites remarquables sur les plans paysagers, écologiques et/ou culturels ne sont pas destinés à être densifiés, c'est pourquoi ce secteur a fait l'objet d'une zone spécifique « urbaine paysagée » au PLU (UP).

Dans un souci de préservation des paysages et des espaces naturels, le PLU limite la constructibilité et les possibilités d'extension des constructions sur cette zone.

La zone UP est divisée en trois secteurs définis en fonction du mode d'implantation des constructions :

- le secteur UPa regroupe le quartier pavillonnaire des Vergers de la Ranchère et le secteur d'urbanisation pavillonnaire diffuse sur le côté nord de la route de Sainte-Gemme ;
- le secteur UPb englobe le quartier pavillonnaire des Trois Côtés implanté sur un parcellaire unique ;
- le secteur UPc regroupe les quartiers pavillonnaires implantés en bordure du golf où un parcellaire spécifique en trapèze ou rectangle a été découpé autour de la majorité des constructions.

Elle regroupe une partie de la zone UC du PLU de 2007 (Cf. 2.5.1 Evolution des zones du PLU, page 211).

Le PLU identifie les espaces paysagers qui participent de la qualité du paysage urbain de ce secteur de Saint-Nom-la-Bretèche et les protège par des règles spécifiques aux articles 2 et 13 (Cf. 2.7 Les éléments de paysage à protéger au

titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme). Dans les espaces paysagers protégés, toute construction est interdite.

En outre, le règlement précise qu'en lisière des massifs boisés de plus de 100 ha, toute urbanisation en direction du massif est proscrite (Cf. § La protection des massifs de plus de 100 ha, page 218).

### Justification des règles applicables

**En termes de modes d'occupation des sols autorisés** dans la zone UP, les règles du PLU (articles 1 et 2) permettent une mixité des fonctions urbaines conformément à l'esprit de la loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbains.

Sont listées avec exhaustivité les occupations du sol interdites (article 1). Il s'agit des installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie en milieu urbain et la préservation des sites remarquables qui jouxtent la zone UP.

En plus de l'habitat autorisé sans condition, les bureaux sont autorisés à condition de s'inscrire au sein de la construction existante ou en extension de celle-ci.

Dans l'ensemble de la zone, les extensions de constructions existantes sont limitées à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**En termes de paysage urbain et de densité**, les règles définies dans cette zone ont vocation à limiter la densification du tissu pavillonnaire situé au sein ou en bordure de sites remarquables sensibles.

La faible emprise au sol du PLU de 2007 est reconduite.

Pour préserver la forte présence végétale de ces quartiers, la réglementation relative à la constitution des clôtures (article 11) impose, si des clôtures sont édifiées, les haies végétales aux abords des voiries et en limites séparatives. La hauteur maximale des clôtures fixée à 1,60 mètre vise à limiter la création de « murs verts » en bordure des espaces remarquables.

### **Justification des règles des secteurs UPa, UPb et UPc**

Les règles des secteurs de la zone UP diffèrent aux articles 6, 7, 8, 10 et 14 selon les types de parcelles sur lesquels les constructions sont implantées.

Les règles de l'article 6 visent à préserver les modes d'implantation actuels des constructions en imposant un retrait par rapport aux voies et emprises publiques. La règle diffère entre les secteurs sur les distances minimales de retrait.

Dans les secteurs UPa et UPb où les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives, la règle de l'article 7 poursuit cette caractéristique. Là encore se sont les distances minimales de retrait qui varient entre les secteurs.

Dans le secteur UPc où les constructions sont implantées dans des parcelles trapézoïdales, la règle est plus souple permettant l'implantation sur les limites séparatives ou en retrait.

Afin de gérer les vis-à-vis entre les constructions et limiter les possibilités de densification, l'article 8 est réglementé et la distance minimale augmentée par rapport à celle du PLU de 2007. Elle passe à 8 mètres dans les secteurs UPa et UPb et à 15 mètres en UPc.

A l'article 10, la hauteur des constructions diffère selon les secteurs pour être en cohérence avec les caractéristiques originelles des quartiers. Elle est fixée à 7 mètres dans les secteurs UPa et UPb et à 8 mètres dans le secteur UPc, permettant des constructions composées d'un rez-de-chaussée surmonté de combles ou d'un niveau en cas de toiture terrasse.

Le PLU réglemente uniquement le secteur UPa à l'article 14 en reconduisant la règle du PLU de 2007. Néanmoins, le COS ne s'applique pas pour les aménagements du bâti, pour permettre notamment l'aménagement des combles. Pour les autres secteurs, la réglementation de l'article 14 n'a pas été maintenue car jugée inadaptée compte tenu de la spécificité du parcellaire.

## **2.2.7 La zone UX**

### **Caractéristiques générales de la zone**

La zone UX a vocation à accueillir des activités économiques diversifiées (commerces, artisanat, bureaux, etc.) ainsi que des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Elle concerne deux secteurs situés d'une part dans le hameau de la Tuilerie Bignon en entrée de ville est de part et d'autre de la D307, et d'autre part, dans le parc d'activités situé en entrée de ville sud, entre le chemin des Longues Raies et la future déviation de la D307.

Ces activités ne peuvent souvent pas trouver place dans le tissu urbain traditionnel, compte tenu, notamment, de leur nature, de l'importance de leur emprise, des nuisances qu'elles peuvent générer et des contraintes de desserte qui leur sont liées, qui sont bien souvent incompatibles avec le fonctionnement d'un centre ville traditionnel. Certaines activités notamment commerciales sont implantées sur ces sites afin de tirer profit d'une bonne visibilité en entrée de ville.

Le PLU vise à poursuivre les qualités paysagères du parc d'activités vers l'ouest et à requalifier le secteur d'entrée de ville est.

La zone UX reprend l'ensemble de la zone UE du PLU de 2007 ainsi qu'une partie de la zone UC sur le secteur d'entrée de ville est.

Elle intègre également des terrains classés en zone A au PLU de 2007 correspondant aux délaissés routiers de la RD307 sur laquelle l'activité agricole n'est plus viable compte tenu de la taille des parcelles restantes.

De plus, les sentiers piétonniers sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 6° du code de l'urbanisme et protégés à l'article 1 du règlement (Cf. 2.8 Les sentiers piétonniers à préserver au titre de l'article L. 123-1-5 6° du code de l'urbanisme).

En outre, le règlement précise qu'en lisière des massifs boisés de plus de 100 ha, toute urbanisation en direction du massif est proscrite (Cf. § La protection des massifs de plus de 100 ha, page 218).

### **Justification des règles applicables**

**En terme de modes d'occupation des sols autorisés** en zone UX, les règles énoncées ont pour objet de conforter la vocation économique et d'équipements public ou d'intérêt collectif de cette zone.

A l'article 2, les constructions destinées à l'habitation sont autorisées uniquement pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises. Afin de limiter les possibilités d'implantation de grandes surfaces commerciales (du type hypermarché), seuls les commerces inférieurs à 2 300 m<sup>2</sup> sont autorisés. L'ensemble des ICPE est autorisé à condition de ne pas générer de risques ou nuisances supplémentaires.

**En terme de paysage urbain et de densité**, le contrôle de l'harmonisation du paysage urbain se fait au travers des implantations des bâtiments par rapport aux voies et aux limites séparatives (articles 6 et 7), de l'emprise au sol (article 9) et de la hauteur des constructions (article 10). La majorité des règles de la zone UE du PLU de 2007 est reconduite.

Le PLU impose, à l'article 6, un retrait important par rapport à la RD307 et son projet de déviation et permet l'implantation à l'alignement ou en retrait pour les autres voies, reconduisant les règles du PLU de 2007.

Par rapport aux limites séparatives (article 7), la règle du PLU impose le retrait par rapport aux limites séparatives, comme dans le PLU de 2007. Néanmoins, pour l'extension des constructions existantes, l'implantation sur une des limites séparatives ou dans le prolongement de la construction existante est autorisée.

Afin de gérer les vis-à-vis entre les constructions, la règle de l'article 8 du PLU de 2007 est reconduite.

L'emprise au sol (article 9) des constructions ne doit pas excéder 60 % de l'unité foncière, comme dans la zone UE du PLU de 2007, pour permettre notamment le stationnement des véhicules sur la parcelle et le paysagement des abords des bâtiments.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9,60 mètres à l'article 10, comme dans le PLU de 2007. Néanmoins, le règlement n'impose pas de règles pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus, à l'article 11, le PLU impose des couleurs foncées pour limiter l'impact des bâtiments au volume souvent imposant dans le paysage.

Il réglemente également l'aspect des clôtures pour qualifier et harmoniser l'espace public : elles seront constituées d'une haie végétale de 2 mètres maximum doublée ou non d'un grillage.

Le PLU impose à l'article 13 que les marges de recul d'implantation des constructions soient paysagées, que les espaces libres et les aires de stationnement soient arborés et que les aires de stockage soient masquées depuis le domaine public.

A l'article 14, le COS est limité à 0,30 pour contrer une densification trop forte de ce secteur situé en bordure du site classé de la Plaine de Versailles et assurer une transition douce avec les quartiers pavillonnaire environnants. Le COS est réduit par rapport à celui de la zone UE du PLU de 2007.

## 2.3 La zone agricole

### Caractéristiques générales de la zone

La zone A comprend les secteurs du territoire communal destinés à l'exploitation agricole. Il s'agit de secteurs à préserver en raison de leur potentiel agronomique, économique et paysager.

La partie sud de la zone agricole est inscrite dans le périmètre du site classé de la Plaine de Versailles et à ce titre, doit être préservée pour son caractère historique et culturel et en raison de son potentiel agronomique, économique et paysager.

Dans la zone A générale, seules les constructions nécessaires ou en lien avec l'activité agricole sont autorisées. La préservation du paysage et des perspectives remarquables est assurée par des espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme (Cf. 2.7 Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

En plus de la zone A générale, trois secteurs sont délimités :

- le secteur An regroupant les terrains occupés par des constructions n'ayant pas ou plus de vocation agricole. Il s'agit de constructions en mitage de l'espace agricole le long de la route de Saint-Gemme, de la rue du Valmartin, autour du secteur des Trente Arpents, et au sud de la future déviation de la D307. Dans ce secteur, seules les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées.
- le secteur Ae correspond aux espaces agricoles sensibles comportant des qualités paysagères et/ou écologiques à préserver. Il s'agit d'une part, du secteur des Trente Arpents, entouré d'espaces urbanisés, qui constitue un espace stratégique pour maintenir et renforcer la continuité paysagère et écologique entre la plaine agricole et la forêt de Marly. Il s'agit d'autre part du secteur du Fond de Berthe sur lequel une connexion écologique vers le sud est identifiée. Le PLU vise une protection forte de ces espaces notamment pour favoriser la biodiversité et préserver les milieux naturels en place.
- Le secteur Ar délimité sur la ferme historique du Valmartin correspond au secteur dans lequel la reconversion des bâtiments agricoles est autorisée

en raison de leur intérêt architectural et patrimonial dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, conformément aux articles L. 123-3-1 et R. 123-12 du code de l'urbanisme.

Le secteur Ar est concerné par les une orientation d'aménagement et de programmation du PLU (Cf. 3. La justification des orientations d'aménagement et de programmation, page 219).

Une partie de la zone A est inscrite en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Chavenay Villepreux.

En outre, une partie de la zone A et du secteur Ae est concernée par un risque de mouvements de terrain, aussi le règlement impose que tout projet d'aménagement ou de construction fasse l'objet d'un avis de l'inspection générale des carrières.

Le PLU identifie les espaces paysagers et les éléments du patrimoine bâti qui participent de la qualité du paysage agricole de Saint-Nom-la-Bretèche et les protège par des règles spécifiques aux articles 1, 2, 11 et 13 du règlement (Cf. 2.7 Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

Par ailleurs des dispositions relatives à la protection des cours d'eau et des zones humides sont fixées aux articles 1 et 13 du règlement.

En outre, une partie des terrains de la zone A est concernée par la bande inconstructible de 50 mètres de protection de la lisière des espaces boisés de plus de 100 ha (Cf. § La protection des massifs de plus de 100 ha, page 218).

### Justification des règles applicables

**En terme de modes d'occupation des sols** autorisés en zone A, les règles énoncées dans cette zone ont pour objet de conforter l'exploitation agricole des espaces. La valeur agronomique des terres impose que le caractère agricole y soit renforcé.

Dans la zone A « stricte », seules les constructions et installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole (habitat) sont autorisées sous condition que la

présence permanente de l'exploitant à proximité de son exploitation soit nécessaire, de s'inscrire dans l'environnement dans lequel elles s'implantent (articles 1 et 2). En outre, les constructions et aménagements liés au projet de déviation de la RD307 déclaré d'utilité publique sont autorisés.

**En terme de paysage urbain et de densité**, le PLU régleme les articles obligatoires du code de l'urbanisme ainsi que ceux qui permettent la maîtrise du paysage, la hauteur, l'aspect extérieur des constructions et leurs abords. Les autres articles n'ont pas lieu d'être renseignés.

La règle du PLU de 2007 de surface minimale des terrains constructibles (article 5) est reconduite.

Le retrait des constructions par rapport aux voies est imposé à l'article 6 (10 mètres). Il est augmenté à 15 mètres aux abords de la future déviation de la RD307.

A l'article 7, l'implantation des constructions sur les limites séparatives ou en retrait au moins égal à 5 mètres est permise.

A l'article 8, un retrait est imposé entre des constructions non contigües implantées sur une même parcelle.

Pour limiter leur impact dans le paysage agricole, les constructions sont limitées dans leur hauteur maximale (article 10) à 11 mètres pour les constructions à usage agricole, et 8 mètres pour les autres constructions. Néanmoins, pour ne pas contrer le développement des activités agricoles, les extensions des constructions sont autorisées dans le prolongement des constructions existantes.

L'article 11 vise à assurer l'intégration paysagère des constructions. Aussi, les bâtiments de volume imposant tels que les hangars devront être de teinte sombre pour atténuer leur impact visuel dans le paysage et les clôtures se composeront de haies végétales.

De plus, à l'article 13, le PLU impose un traitement paysager des constructions agricoles ayant un impact dans le paysage. Des prescriptions paysagères et

environnementales sont également imposées pour les terrains bordant les cours d'eau.

Il n'est pas fixé de COS, les autres règles suffisent pour maîtriser le paysage.

### **Justification des règles des secteurs Ae, An et Ar**

Les seules règles qui diffèrent dans les secteurs Ae, An et Ar sont les occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sous condition (articles 1 et 2).

Dans le secteur Ae, s'ajoutent aux occupations et utilisations du sol interdites (article 1) les aménagements générant une modification des écoulements et les surfaces imperméabilisés ainsi que les ICPE soumises à autorisation. A l'article 2, les ICPE soumises à déclaration sont autorisées sous réserve d'être nécessaires aux activités agricoles ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur An, s'ajoutent aux occupations et utilisations du sol autorisées sous condition (article 2), les extensions limitées des constructions et les annexes de taille limitée.

Dans le secteur Ar, s'ajoutent aux occupations et utilisations du sol autorisées sous condition (article 2), la reconversion sans extension des bâtiments agricoles existants vers l'hébergement hôtelier ou l'habitat, sans compromettre l'exploitation agricole.

## 2.4 La zone naturelle et forestière

### Caractéristiques générales de la zone

La zone N est une zone qui doit être protégée en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Elle a pour vocation à protéger strictement les grandes entités naturelles et forestières présentes sur la commune, en n'y autorisant que les constructions qui participent de la valorisation forestière de la zone.

Elle couvre une grande partie du territoire communal occupée par la forêt de Marly, concerné aussi par un classement en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

La zone N se compose d'un secteur N1 qui correspond à des espaces naturels et/ou végétalisés à vocation de loisirs. Il s'agit des espaces non construits du golf de Saint-Nom-la-Bretèche inclus dans le site classé de la Plaine de Versailles et des terrains encadrés au sud par l'espace culturel et sportif, à l'est du chemin du Pré du Launay et au nord et à l'ouest par un tissu pavillonnaire. Ces terrains classés en zone à urbaniser au PLU de 2007 sont destinés à accueillir des activités de loisirs sur des espaces ouverts préservant les qualités paysagères de la plaine agricole.

Le PLU identifie les espaces paysagers et les éléments du patrimoine bâti qui participent de la qualité du paysage agricole de Saint-Nom-la-Bretèche et les protège par des règles spécifiques aux articles 1, 2, 11 et 13 du règlement (Cf. 2.7 Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

Par ailleurs des dispositions relatives à la protection des cours d'eau et des zones humides sont fixées aux articles 1 et 13 du règlement.

En outre, une partie des terrains de la zone N est concernée par la bande inconstructible de 50 mètres de protection de la lisière des espaces boisés de plus de 100 ha (Cf. § La protection des massifs de plus de 100 ha, page 218).

### Justification des règles applicables

L'ensemble des règles énoncées visent à limiter la constructibilité de ces espaces. Les règles permettant de réaliser les rares constructions autorisées ont vocation à maintenir le caractère naturel et paysager de ces territoires.

**En terme de modes d'occupation des sols** en zone N, les règles énoncées aux articles 1 et 2 ont pour objet de limiter les nouvelles constructions de toute nature et d'interdire ou de limiter les extensions.

Seules les constructions destinées aux activités forestières et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous condition de respecter l'équilibre du milieu. En outre, l'aménagement des constructions existantes est autorisé.

De plus, les constructions et aménagements liés au projet de déviation de la RD307 déclaré d'utilité publique sont autorisés.

**En terme de paysage et de densité**, les règles du PLU concourent à la protection des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme précisant notamment que « *des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages* ». Aussi, le PLU fixe des règles visant à limiter la constructibilité de la zone aux articles 9, 10 et 14 du règlement.

L'implantation des constructions est imposée en retrait de l'alignement des voies (article 6) et des limites séparatives (article 7).

L'emprise au sol des constructions ainsi que le C.O.S. ne doivent pas dépasser 10 % (articles 9 et 14), et la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres (article 10).

Les clôtures sont réglementées à l'article 11 pour encourager les haies végétales.

***Justification des règles du secteur NI***

Les seules règles qui diffèrent entre la zone N « stricte » et le secteur NI sont les occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sous condition (articles 1 et 2).

Dans le secteur NI, la marge d'inconstructibilité le long des cours d'eau est moins importante que dans la zone N « stricte » et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que celles liées à la pratique du golf sont autorisées à condition de respecter les paysages et le caractère naturel de la zone.

## 2.5 Le bilan de la consommation d'espace

### 2.5.1 Evolution des zones du PLU<sup>1</sup>

PLU 2012	UA			UB		UC				UD		UE	UP			UX	N		A			
	UAa	UAb	UAc	UBa	UBb	UCa	UCb	UCc	UCd	UDa	UDb		UPa	UPb	UPc		N	NI	A	Ae	An	Ar
PLU applicable approuvé en 2007	UAa, UAb	UAa		UAa						UAa												
		UB																			A	A
	UCd, UCe	UCa UCd, UCe,	UCd, UCf	UCa, UCd, UCe, UCi	UCa, UCk	UCa, UCe, UCk	UCb, UCd, UCe	UCd, UCe, UCh, UCi	UCd, UCj, UCh	UCb	UCd		UCg	UCf	UCf	UCd, UCf						
	UL	UD AUCpm						A Ns				UL			UE	A		AU		A	A	
	N*	N, N*	N*		N		N					Ns					N, N*	N	A N*	A N	N*, N	

<sup>1</sup> Nota : les superficies des zones non présentés dans le rapport de présentation du PLU de 2007 ont été calculées dans le cadre de la présente révision du PLU pour le PLU de 2007 et pour le PLU révisé

	PLU de 2007			PLU de 2012				Evolution 2007/2012	
	Zones	Superficie en ha	Part de la superficie totale	Zones	Superficie en ha		Part de la superficie totale	Superficie en ha	Part de la superficie totale
<b>Zones urbaines</b>	UA	19,8	1,7%	UAa	12,4	49,2	4,2%	29,4	2,5%
				UAb	26,5				
				UAc	10,3				
	UB	1,6	0,1%	UBa	7,2	11,3	1,0%	9,7	0,8%
				UBb	4,1				
	UC	216,5	18,3%	UCa	8,1	121,4	10,3%	-95,1	-8,1%
				UCb	44,0				
				UCc	52,4				
				UCd	16,8				
	UD	7,5	0,6%	UDa	8,8	11,2	0,9%	3,7	0,3%
UDb				2,4					
			UPa	17,3	61,8	5,2%	61,8	5,2%	
			UPb	3,6					
			UPc	41,0					
UE	5,1	0,4%	UX	9,7	9,7	0,8%	4,6	0,4%	
UL	6,4	0,5%	UE	9,5	9,5	0,8%	3,1	0,3%	
Total	256,9	21,8%	Total	274,1	274,1	23,2%	17,2	1,5%	
<b>Zone à urbaniser</b>	AU	7,6	0,6%	AU	0,0	0	0,0%	-7,6	-0,6%
<b>Zone agricole</b>	A	336,7	28,5%	A	290,7	341,6	28,9%		
				An	8,0				
				Ae	43,0				
				Ar	1,8				
	Total	336,7	28,5%	Total	343,4	341,6	28,9%	4,9	0,4%
<b>Zone naturelle et forestière</b>	N	579,3	49,1%	N	460,7	561,0	47,5%		
	NI			NI	100,4				
	Total	579,3	49,1%	Total	561,0	561,0	47,5%	-18,3	-1,5%
<b>TOTAL</b>		<b>1180,5</b>	<b>100,0%</b>		<b>1178,5</b>	<b>1176,7</b>	<b>99,7%</b>		

Le projet communal traduit aux documents graphiques du PLU reste globalement dans les mêmes équilibres de répartition entre les différents types de zones par rapport aux documents graphiques du PLU de 2007.

La superficie des zones urbaines a augmenté de 20,2 ha soit 1,7 % de la superficie de la commune, notamment en intégrant des terrains aménagés accueillant peu ou pas de constructions classés en zone naturelle au PLU de 2007, qui sont considérés comme des espaces urbanisés à classer en zone urbaine lors de la révision du PLU. La protection des espaces libres est néanmoins assurée par des espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme ou par les destinations autorisées dans la zone.

La zone à urbaniser prévue sur le secteur du Pré de Launay au PLU de 2007 a été supprimée au PLU révisé.

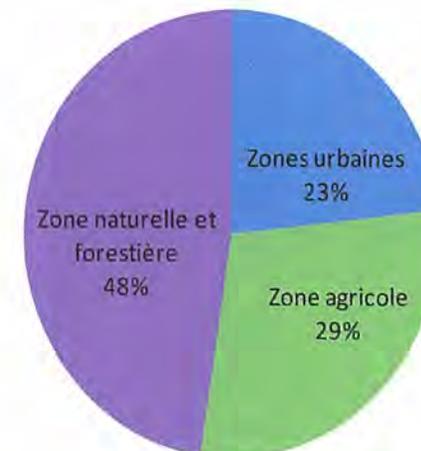
La superficie des zones agricoles a légèrement augmenté (6,7 ha supplémentaires soit 0,6 % de la superficie du territoire communal). Des terrains classés en zone naturelle au PLU de 2007 y ont notamment été intégrés, en cohérence avec les évolutions juridiques préconisant le classement en zone naturelle les constructions implantées en mitage des espaces agricoles et naturels. Aussi, la majeure partie des secteurs N\* du PLU de 2007 a été classé en secteur An au PLU révisé.

La superficie des zones naturelles et forestières à quant à elle diminué de 19,3 ha, soit 1,6 % du territoire communal, pour les raisons évoquées ci-dessus.

## PLU de 2007



## PLU de 2012



## 2.5.2 Évolution des espaces boisés classés et des espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du CU<sup>1</sup>

	PLU de 2007		PLU de 2012		évolution 2007/2012	
	Superficie en ha	Part de la superficie totale	Superficie en ha	Part de la superficie totale	Superficie en ha	Part de la superficie totale
espaces boisés classés	387,69	33%	387,81	33%	0,12	0,01%
espaces paysagers protégés	35,03	3%	164,03	24,7%	129,00	21,77%
<b>TOTAL</b>	<b>422,72</b>	<b>36%</b>	<b>551,84</b>	<b>58%</b>	<b>129,12</b>	<b>22%</b>

La superficie des EBC a légèrement augmenté entre le PLU de 2007 et le PLU révisé (0,12 ha).

D'une part, des EBC ont été ajoutés dans le hameau du Valmartin sur un terrain classé en secteur UAc au PLU révisé auparavant classé en N\* au PLU de 2007 ; les EBC assurent la protection des boisements inscrits dans le prolongement de la forêt de Marly.

D'autre part des EBC ont été levés sur les terrains faisant l'objet d'aménagements cycles en bordure de la RD307, à l'est de la commune (Cf. 2.6 Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, page 215) ainsi que sur les terrains bordant l'opération du Parc de Gallie. Sur ces terrains, les EBC ont été remplacés par des espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

La superficie des espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme a fortement augmenté de 35,03 ha au PLU de 2007 à 164 ha au PLU révisé, soit 129 ha supplémentaires. Près de 25 % du territoire communal est ainsi protégé (Cf. 2.7 Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, page 216).

<sup>1</sup> Nota : les superficies des espaces boisés classés et des espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme non présentés dans le rapport de présentation du PLU de 2007 ont été calculées dans le cadre de la présente révision du PLU pour le PLU de 2007 et pour le PLU révisé.

## 2.6 Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme

### *Définition*

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Toute demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit, le défrichement étant interdit. La coupe et l'abattage d'arbres est de fait soumise à déclaration préalable. Les cas suivants font exception à cette obligation :

- Enlèvement par le propriétaire des arbres dangereux, chablis et bois morts,
- Bois et forêt relevant du régime forestier,
- Bois et forêt soumis à un plan simple de gestion agréé (PSG) ou à un règlement type de gestion (RTG),
- Coupes entrant dans des catégories définies par arrêté préfectoral portant dispense de déclaration pour certaines catégories de coupes de bois (arrêté préfectoral n°2008/DDAF/SFEE/24).

### *Identification à Saint-Nom-la-Bretèche*

Le PLU de Saint-Nom-la-Bretèche vise la préservation des espaces boisés de la commune.

La majeure partie des EBC du PLU de 2007 est maintenue à l'exception de ceux situés en bordure de la RD307 à l'est de la commune faisant l'objet d'aménagements cycles ainsi que ceux situés sur les terrains bordant l'opération du Parc de Gallie qui ont été remplacés par des espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

En outre, des EBC ont été ajoutés dans le hameau du Valmartin sur un terrain classé en secteur UAc au PLU révisé auparavant classé en N\* au PLU de 2007 ; les EBC assurent la protection des boisements inscrits dans le prolongement de la forêt de Marly.

## 2.7 Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

### 2.7.1 Définition

L'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme prévoit que le règlement du PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

De fait, les travaux ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés, a minima, d'une déclaration préalable.

### 2.7.2 Identification à Saint-Nom-la-Bretèche

Plusieurs éléments ont été repérés au titre de l'article L. 123-1-5 7°. Il s'agit d'éléments bâtis (murs de clôtures et constructions) et d'éléments de paysage (alignements d'arbres, espaces jardinés, boisements...).

L'ensemble de ces éléments de paysage identifiés est listé dans le règlement du PLU.

Deux types d'éléments sont protégés :

- Des espaces paysagers identifiés par une trame verte sur les documents graphiques du PLU ;
- Des éléments du patrimoine bâti identifiés par une trame orange sur les documents graphiques du PLU.

### Les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 125-1-5 7° du code de l'urbanisme

Le PLU protège les éléments remarquables du patrimoine paysager, qu'il s'agisse des grands parcs privés tels que la propriété de la Ranchère, que les squares et mails publics situés dans les quartiers, ou les cœurs d'îlots et les jardins privatifs. Ces espaces participent à l'identité de Saint-Nom-la-Bretèche et à la qualité du cadre de vie de ses habitants.

Le PLU maintient les espaces paysagers protégés du PLU de 2007 en adaptant à la marge et en ajoute de nouveaux (cf. 2.5.2 Évolution des espaces boisés classés et des espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du CU, page 214).

Ces espaces sont les suivants :

- vallons de la plaine agricole
- cônes de vue depuis la route de Sainte-Gemme sur la plaine agricole
- cônes de vue depuis la route du Valmartin sur la plaine agricole
- abords de la RD307 dans la plaine agricole
- secteur des Trente Arpents
- lisières forestières
- abords de la route de Sainte-Gemme entre la Bretèche et le Valmartin
- franges des espaces urbanisés en bordure des espaces agricoles
- abords du château de la Bretèche
- abords de la ferme située à l'angle de la rue de Deux Croix et du chemin de l'Abreuvoir
- abords de la propriété de la Ranchère
- espace paysagers aux abords du golf dans le hameau de la Tuilerie
- espaces collectifs du domaine de la Fontaine
- espaces collectifs de la résidence du Pré Saint-Nom
- espaces collectifs de la résidence du Buisson Sainte-Anne
- espaces collectifs de la résidence du Parc de Galie
- espaces collectifs de la résidence du Clos Salibert
- fonds de jardins sur les abords de la future déviation de la RD 307
- cœurs d'îlots paysagers

Le PLU intègre des règles visant la préservation de ces espaces repérés aux documents graphiques :

- dans les zones agricoles, naturelles et forestières (zones A et N) il y autorise uniquement l'aménagement d'accès de nature perméable auquel s'ajoute, dans le secteur An, les piscines de plein air dont seul le bassin pourra être couvert par un dispositif de protection de hauteur limitée ;
- dans les zones urbaines, à l'exception du secteur UBb et de la zone UE, à l'article 2 du règlement, il y autorise seulement, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif l'aménagement des accès aux constructions et les cheminements, les aires de jeux de nature perméables ou végétalisés, les annexes à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et leur hauteur 3 mètres, les piscines de plein air.
- Dans le secteur UBb et la zone UE, il y interdit toute construction et y autorise uniquement les cheminements piétons et/ou cycles et les aires de jeux de nature perméable ou végétalisée ainsi que l'aménagement des accès aux constructions.
- Dans l'ensemble des zones, il y stipule, à l'article 13, que les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, soient maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent et, en dehors des aménagements des aménagements et constructions autorisées le cas échéant, ces espaces seront conservés en pleine terre.

## 2.8 Les sentiers piétonniers à préserver au titre de l'article L. 123-1-5 6° du code de l'urbanisme

### **Définition**

L'article L. 123-1-5 6° du code de l'urbanisme prévoit que le règlement du PLU peut « Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables [...] ».

### **Application à Saint-Nom-la-Bretèche**

Dans le prolongement du PADD qui identifie un réseau de sentes souvent aménagées sur des parcelles privées, à préserver et à valoriser, le règlement du PLU et ses documents graphiques protègent les sentes.

Toute construction y est interdite à l'article 1 des zones urbaines concernées et des zones agricoles, naturelles et forestières.

## 2.9 Les emplacements réservés au titre de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme

### *Définition*

Les plans locaux d'urbanisme peuvent délimiter des emplacements réservés au bénéfice de la commune ou de toute autre collectivité.

L'inscription d'un emplacement réservé rend le (ou les) terrain(s) concerné(s) inconstructible(s) pour toute autre opération que la vocation projetée (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique, programme de logements dans un objectif de mixité sociale), à l'exception des constructions à caractère précaire (article L. 423-1 du code de l'urbanisme).

### *Application à Saint-Nom-la-Bretèche*

Le PLU de Saint-Nom-la-Bretèche compte un emplacement réservé sur le territoire communal dont l'objet est la réalisation du projet de déviation de la RD307 à destination du Conseil Général 78.

Sa localisation, son objet, sa surface approximative et son bénéficiaire sont mentionnés au règlement du PLU et à ses documents graphiques, pièces n°4 et 5 du dossier de PLU.

## 2.10 La protection des massifs de plus de 100 ha

Le SDRIF de 1994 impose la protection de la lisière des massifs forestiers de plus de 100 ha, hors sites urbains constitués en interdisant toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières du massif.

Cette disposition est rappelée à l'article 1 du règlement des zones concernées.

Les sites urbains constitués ont été définis comme étant les zones urbaines du PLU. Aussi, l'interdiction de construire dans toute la bande de 50 mètres s'impose dans la zone agricole (A) ainsi que dans les zones naturelles et forestières (N).

Dans les zones urbaines considérées comme des sites urbains constitués, l'urbanisation est proscrite en direction du massif à l'article 1.

## 3 La justification des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur des secteurs particuliers, pièce n°4 du dossier de PLU, précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs qui pourraient être amenés à évoluer sous la forme de nouveaux développements ou de réaménagements.

Elles sont établies conformément aux articles L. 123 et R. 123-3-1 du code de l'urbanisme et visent à définir les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs de la commune, qu'il s'agisse de secteurs déjà urbanisés destinés à être réorganisés ou densifiés, ou de secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La définition des orientations d'aménagement et de programmation ont fait l'objet de réflexions préalables.

### 3.1 OAP n°1 : le secteur des Platanes

L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur des Platanes porte sur un site stratégique en entrée du bourg de Saint-Nom.

Elle a été définie pour fixer les grandes orientations d'aménagement visant à permettre une urbanisation maîtrisée tant sur le plan du paysage urbain que sur ses impacts fonctionnels et environnementaux.

Elle vise à assurer une bonne insertion du projet dans son environnement urbain, fonctionnel et paysager.

Sur le plan programmatique, elle encadre l'offre en logements, en équipements et en stationnement à développer sur le site.

Sur le plan paysager, les orientations visent à encadrer l'urbanisation du site en préservant les éléments végétaux remarquables et en requalifiant les voies structurantes bordant le site. Un retrait paysager est également imposé en bordure sud du site pour assurer une transition paysagère avec les opérations pavillonnaires voisines.

Par ailleurs, les hauteurs maximales des constructions sont précisées afin de structurer l'avenue des Platanes et d'assurer une transition douce avec les opérations résidentielles bordant le site. Des préconisations architecturales en lien avec le concept de « ruralité contemporaine » développé dans le PADD sont également développées pour assurer une bonne insertion du projet dans son environnement urbain.

Enfin, cette OAP permet d'introduire des préconisations environnementales visant tant la limitation de la consommation d'espace, que le développement des modes de déplacements doux et les énergies renouvelables afin d'inscrire le projet dans une démarche de développement durable.

### 3.2 OAP n°2 : les abords de la ferme de la rue Charles de Gaulle

L'orientation d'aménagement et de programmation de la ferme de la rue Charles de Gaulle a été définie pour fixer les grandes orientations d'aménagement visant à permettre une valorisation du site par le développement d'une offre de logements diversifiées, complétant le parcours résidentiel de la commune.

Sur le plan programmatique, elle encadre l'offre de logements à développer et la cible de population souhaitée, ainsi que les besoins en stationnement.

Les orientations visent la structuration du paysage urbain sur la rue Charles de Gaulle ainsi que la préservation du caractère végétal des espaces en cœur d'îlot.

Enfin, cette orientation d'aménagement et de programmation permet d'introduire des préconisations environnementales visant tant la limitation de la consommation d'espace que le développement des modes de déplacements doux et les énergies renouvelables afin d'inscrire le projet dans une démarche de développement durable.

### 3.3 OAP n° 3 : les abords de la ferme du Valmartin

L'orientation d'aménagement et de programmation des abords de la ferme du Valmartin a été définie pour fixer les grandes orientations d'aménagement visant à permettre une valorisation de ce site exceptionnel sur le plan du paysage et de patrimoine bâti, en cas de cessation de l'activité agricole dans la ferme.

Sur le plan programmatique, elle fixe les destinations autorisées en cas de cessation de l'activité agricole et encadre l'offre de logements à développer ainsi que les besoins en stationnement.

Les orientations visent la préservation et la valorisation du paysage et du patrimoine bâti historique, tout en offrant des possibilités de renouvellement sur un secteur limité, en partie nord du site.

Une attention particulière est portée sur la protection du patrimoine bâti, afin qu'elle puisse s'adapter à la nature diversifiée du bâti en place (ferme, granges, murs...).

**PARTIE IV :**  
**INCIDENCES DES**  
**ORIENTATIONS DU**  
**PLAN SUR**  
**L'ENVIRONNEMENT**  
**ET PRISE EN**  
**COMPTE DU SOUCI**  
**DE SA**  
**PRÉSERVATION ET**  
**DE SA MISE EN**  
**VALEUR**

# 1 Patrimoine naturel et biodiversité

## 1.1 Situation actuelle et enjeux principaux

La commune de Saint-Nom-la-Bretèche possède un patrimoine naturel et agricole riche et diversifié. Celui-ci inclut notamment :

- la Forêt domaniale de Marly protégée (ainsi que ses lisières) par le SDRIF de 1994 et recensée en ZNIEFF de type II
- des milieux humides (zones humides, mares et étangs dont un faisant l'objet d'un projet d'arrêté de protection de biotope, ruisseaux intermittents, ru de Gally)
- le site classé de la Plaine de Versailles comprenant un golf
- des espaces agricoles

Des corridors écologiques sont présents sur le territoire communal, et on note la présence d'une espèce végétale patrimoniale associée aux zones humides (*Equisetum variegatum*).

## 1.2 Incidences positives

Au niveau du PADD, plusieurs orientations vont directement dans le sens de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine naturel et de la biodiversité :

- *Préserver et valoriser le patrimoine naturel et culturel (préserver le grand paysage, préserver les milieux naturels, valoriser les richesses patrimoniales du territoire)*
- *Maintenir l'activité agricole (assurer la pérennité de l'activité agricole, développer une agriculture périurbaine, préserver le paysage agricole)*
- *Développer l'économie touristique et de loisirs.*

Dans le règlement et le zonage, ce souci de préservation se traduit notamment par un classement des espaces naturels en zone N, des espaces agricoles en zone A. Des Espaces boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme (EBC) et d'Espaces Paysagers Protégés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme (EPP) sont instaurés pour garantir la préservation des milieux d'intérêt comme les bois, les milieux humides et les abords des rus. Une zone de protection en lisière de la forêt de Marly est également fixée aux documents graphiques du PLU.

## 1.3 Incidences négatives et mesures visant à annuler, limiter ou compenser ces effets

### 1.3.1 Incidences du PLU

L'urbanisation peut avoir des effets négatifs directs et indirects liés à la perturbation et à la destruction d'habitats, écosystèmes, milieux remarquables, écrasement de la faune dû à une circulation accrue, possibilité de dérangement des espèces par une fréquentation importante des espaces naturels et semi-naturels.

### 1.3.2 Mesures réductrices

Le projet de PLU ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation par rapport au zonage de l'ancien PLU. Le développement au sein de la trame existante est privilégié avec l'orientation suivante :

- *Renforcer et réorganiser la centralité*

Au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la typologie de logements en petit collectif et logement intermédiaire va dans le sens d'une densification, et est plus économe en espace que le tissu pavillonnaire, jusqu'à présent majoritaire sur la commune. La réhabilitation de bâtiments

existants est intégrée au niveau de l'OAP des abords de la ferme du Valmartin et de la ferme de la rue Charles de Gaulle (OAP n°2 et 3).

Conformément aux orientations du SDAGE, les zones humides identifiées figurent aux documents graphiques du PLU. La zone humide du Vivier repérée par TRANS FAIRE en 2010 classée en zone UX aux documents graphiques du PLU révisé, était déjà classée en zone UE (à vocation d'activités économiques) au PLU de 2007.

L'orientation « Assurer des complémentarités entre les activités en lien avec la centralité et celles des zones d'activités » du PADD permet l'implantation d'activités artisanales et de services en franges de la zone d'activités du Vivier.

Par conséquent, dans le cadre des projets concernant la zone UX du secteur du Vivier ou les parcelles adjacentes, une délimitation de la zone humide selon l'arrêté du 24/06/2008 (précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L 124-7-1 et R 211-108 du code de l'environnement) est nécessaire pour déterminer si les projets dans cette zone sont concernés par la loi sur l'eau n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 consolidée au 14 Juillet 2010 (articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement) et par le SDAGE Seine Normandie (déclaration ou autorisation, éventuellement mesures compensatoires, tout contrevenant s'exposant notamment à de lourdes amendes et à la remise à l'état initial du site).

## 2 Patrimoine culturel et paysage

### 2.1 Situation actuelle et enjeux principaux

Le territoire de la commune de Saint-Nom-la-Bretèche est caractérisé par une forte identité rurale. Des zones boisées importantes (forêt de Marly), des espaces agricoles et un golf participent à la grande qualité paysagère de la commune, avec notamment le site classé de la « Plaine de Versailles ».

### 2.2 Incidences positives

La préservation du patrimoine culturel et du paysage de Saint-Nom-la-Bretèche constitue un objectif transversal qui transparaît dans différentes orientations du PADD, que ce soit au niveau des espaces agricoles et naturels, des franges urbaines ou au sein des espaces bâtis :

- *Préserver le grand paysage*
- *Préserver le paysage agricole*
- *Valoriser les richesses patrimoniales du territoire*
- *Préserver les trames urbaines historiques*
- *Préserver le patrimoine bâti et paysager des hameaux historiques*

Au niveau du règlement et de ses documents graphiques, les orientations du PADD sont relayées par les statuts de protection des milieux naturels et agricoles évoqués dans la partie 1 (Patrimoine naturel et biodiversité), ainsi que par le classement d'une partie de ces espaces en site classé de la Plaine de Versailles.

Les éléments remarquables du patrimoine bâti sont également protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. L'article 11 encadrant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords permet la bonne insertion des projets et garantit la préservation du patrimoine paysager.

### 2.3 Incidences négatives et mesures visant à annuler, limiter ou compenser ces effets

#### 2.3.1 Incidences du PLU

Les nouveaux projets d'urbanisation, qu'ils soient en renouvellement au sein de la trame existante ou en extension de celle-ci, risquent de dénaturer l'identité de la commune et de dégrader les paysages, si aucune attention n'est portée sur ce sujet.

#### 2.3.2 Mesures réductrices

Le maintien de la qualité paysagère et la bonne insertion dans le paysage des aménagements futurs sont les objectifs de l'orientation du PADD « *Maintenir la spécificité des quartiers et des résidences* ».

Chacune des OAP comporte un volet paysager spécifique visant à insérer les aménagements futurs dans le paysage et à inscrire le projet dans le concept de « ruralité contemporaine » développé dans le PADD.

## 3 Énergie

### 3.1 Situation actuelle et enjeux principaux

En France, la grande majorité de l'énergie consommée provient de sources fossiles comme le pétrole. Les énergies renouvelables ne fournissent que 6,4% de l'énergie consommée (données du MEDDTL, 2010). Ces dernières années, on assiste progressivement à l'essor d'énergies renouvelables comme l'éolien, le solaire, la géothermie ou les biocarburants. La consommation d'énergies fossiles telles que le pétrole contribue aux émissions de gaz à effet de serre et au réchauffement climatique.

Au niveau de Saint-Nom-la-Bretèche, l'ensoleillement est satisfaisant pour l'exploitation du photovoltaïque, et le potentiel géothermique est fort sur une grande partie de la commune.

La vitesse moyenne du vent est propice à la production d'énergie éolienne, mais l'environnement de la commune et les enjeux paysagers rendent cette exploitation difficile.

### 3.2 Incidences positives

Le PLU permet la création d'installations de production d'énergies renouvelables, notamment à travers son PADD. L'orientation « *Maintenir la spécificité et la diversité des quartiers et des résidences* » mentionne que « les projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant les énergies renouvelables seront permis ».

### 3.3 Incidences négatives et mesures visant à annuler, limiter ou compenser ces effets

#### 3.3.1 Incidences du PLU

La création de logements, d'équipements ou d'activités supplémentaires prévue par plusieurs orientations du PADD va augmenter la consommation d'énergie primaire pour la construction et le fonctionnement de nouvelles installations. Le développement va générer des déplacements supplémentaires pour assurer les flux de biens et de personnes.

#### 3.3.2 Mesures réductrices

Le PADD affiche la volonté de limiter la consommation d'énergie liée aux déplacements, par le biais de plusieurs orientations :

- « *Renforcer le centre historique de St Nom* » : « Redimensionner et requalifier l'espace public pour libérer davantage d'espace aux piétons et aux cycles, freiner les circulations, ... »
- « *Intensifier les liaisons et l'accessibilité aux pôles de centralité* » : « Réaménager l'avenue des platanes pour permettre des circulations douces agréables et sécurisées »
- « *Favoriser les déplacements doux* » : « Entre les pôles de centralité, entre les quartiers, hameaux et le centre-ville et vers les équipements, vers la gare »
- « *Réorganiser le stationnement des véhicules et celui des cycles* »

Les OAP traduisent cette volonté, avec l'intégration des modes de déplacements alternatifs à la voiture et la construction de bâtiments de qualité environnementale, notamment en terme de maîtrise de la consommation énergétique.

La consommation d'énergie pour les usages domestiques est prise en compte au niveau du règlement du PLU, puisque les constructions peuvent s'implanter sur au moins une des limites séparatives (article 7) ou être accolées pour la plupart des zones, favorisant ainsi une urbanisation compacte et limitant les déperditions énergétiques et les besoins en chauffage domestique.

## 4 Eau

### 4.1 Situation actuelle et enjeux principaux

La ressource en eau, essentielle à la vie, représente un enjeu majeur de gestion et de préservation. Au niveau de Saint-Nom-la-Bretèche, la nappe de la Craie est sensible aux pollutions : la commune se situe en zone vulnérable aux nitrates. L'eau potable (provenant de Flins-Aubergenville), bien que satisfaisant les normes de qualité, possède des teneurs en nitrates relativement élevées.

La commune a fait l'objet d'une alerte « sécheresse » en 2009, et le SAGE de la Mauldre impose une limitation du ruissellement à 1L/s/ha pour tout nouvel aménagement ou réaménagement tendant à augmenter le niveau d'imperméabilisation d'une parcelle, afin de favoriser le rechargement des nappes.

### 4.2 Incidences positives

Le PADD affiche la volonté, dans son orientation « *Préserver les milieux naturels* », de préserver « les ressources en eau, les rus, les milieux humides et l'ensemble des espèces floristiques et faunistiques qui s'y développent » et de « lutter contre les pollutions, notamment de la nappe phréatique (nappe de la Craie) particulièrement vulnérable aux pollutions à Saint-Nom-la-Bretèche ».

### 4.3 Incidences négatives et mesures visant à annuler, limiter ou compenser ces effets

#### 4.3.1 Incidences du PLU

Le développement des activités et de la population de la commune entraînent une augmentation des prélèvements en eau potable et des rejets d'eaux usées. La construction d'aménagements et de logements liés à ce développement va générer une imperméabilisation des sols qui influence de façon négative la quantité et la qualité de l'eau qui rejoint les nappes.

Le PLU permet l'urbanisation du secteur du Vivier sur lequel une zone humide a été identifiée (Cf. partie 1 Patrimoine naturel et biodiversité). Dans le cadre des projets concernant la zone UX sur le secteur du Vivier, une délimitation de la zone humide selon l'arrêté du 24/06/2008 (précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L 124-7-1 et R 211-108 du code de l'environnement) est nécessaire pour déterminer si les projets dans cette zone sont concernés par la loi sur l'eau n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 consolidée au 14 Juillet 2010 (articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement) et par le SDAGE Seine Normandie (déclaration ou autorisation, éventuellement mesures compensatoires, tout contrevenant s'exposant notamment à de lourdes amendes et à la remise à l'état initial du site).

#### 4.3.2 Mesures réductrices

Le règlement et ses documents graphiques intègrent les objectifs de protection de la ressource en eau de plusieurs manières :

- La préservation des espaces boisés, de leurs lisières et des espaces paysagers permet de protéger ces surfaces de l'imperméabilisation. Ces secteurs localisés garantissent la vocation végétale et un couvert non imperméabilisé des sols.
- La possibilité de créer des toitures-terrasses végétalisées en dérogeant aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions à l'article 11 du règlement.

- L'article 1 du règlement des zones A et N définit une bande de protection de 10 m autour des cours d'eau et des milieux humides (réduite à 6 mètres dans le secteur NI), où les constructions, l'entreposage de matériel, les affouillements et exhaussements de sol sont interdits.
- La définition d'un secteur Ae dans les zones soumises au risque d'érosion, où sont interdits les « aménagements entraînant une obstruction totale ou partielle ou un changement des écoulements (hors dispositif de régulation) » et « le comblement des fossés et de tout aménagement existant permettant la libre circulation des écoulements ».
- La logique d'économie des espaces naturels et agricoles qui conduit à un développement axé sur la trame urbaine existante (renouvellement), qui limite les besoins en extension et la complexification des réseaux existants, en particulier pour l'assainissement.
- La limitation du ruissellement à 1l/s/ha pour tout nouvel aménagement ou réaménagement tendant à augmenter le niveau d'imperméabilisation d'une parcelle est intégrée dans l'article 4 du règlement relatif à la desserte par les réseaux.

Au niveau des OAP, la gestion alternative des eaux pluviales est particulièrement étudiée, tant au niveau des Orientations d'Aménagement qu'au niveau des parcelles. La gestion économe de l'espace est également prise en compte pour limiter l'imperméabilisation.

## 5 Air

### 5.1 Situation actuelle et enjeux principaux

Les enjeux liés autour de la qualité de l'air, notamment liés aux émissions de gaz à effet de serre sont importants à l'échelle régionale voire inter-régionale, du fait de nombreux effets cumulatifs qui dépassent l'échelle communale.

Dans la commune de Saint-Nom-la-Bretèche, la qualité de l'air est rarement mauvaise. Néanmoins, elle est légèrement moins bonne que pour la moyenne du département des Yvelines.

### 5.2 Incidences positives

Le PLU inclut plusieurs mesures pour préserver les espaces naturels et agricoles, et de façon plus globale les éléments de la trame verte et bleue. Ces éléments constituent des zones relativement préservées des sources de pollutions de l'air d'origine anthropique. De plus, ces éléments jouent un rôle, quoique limité, d'amélioration de la qualité de l'air.

### 5.3 Incidences négatives et mesures visant à annuler, limiter ou compenser ces effets

#### 5.3.1 Incidences du PLU

Les principales sources de pollution de l'air, notamment d'émissions de gaz à effet de serre, sont le transport routier, le chauffage domestique, l'implantation d'activités consommatrices d'énergie ou émettrices de rejets polluants...

De ce fait, le PLU peut être porteur d'effets négatifs : augmentation de la population exposée aux pollutions, densification urbaine multipliant la consommation d'énergie et les chauffages domestiques, augmentation du trafic automobile, développement d'activités polluantes.

#### 5.3.2 Mesures réductrices

L'implantation d'installations classées pour l'environnement (ICPE), qui peut générer des émissions polluantes, ne peut être interdit sur l'ensemble de la commune par le PLU. Toutefois, le PLU gère l'implantation des installations soumises à déclaration (les moins dangereuses) en zone urbaine et limite l'implantation des installations classées soumises à autorisation à la zone UX. La législation en vigueur sur les installations classées encadre les émissions polluantes de ce type d'installations.

Le PADD, les OAP et le règlement sont destinés à réduire les impacts sur l'air dus aux déplacements et au chauffage domestique, par un certain nombre d'orientations et de mesures présentées dans la partie 3 relative à l'énergie.

## 6 Bruit

### 6.1 Situation actuelle et enjeux principaux

La commune de Saint-Nom-la-Bretèche subit actuellement des nuisances sonores liées aux infrastructures routières : A13, D98 et D307 (de même que sa future déviation).

Une partie de la commune est également située dans la zone C (exposition modérée) du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Chavenay-Villepreux.

### 6.2 Incidences négatives et mesures visant à annuler, limiter ou compenser ces effets

#### 6.2.1 Incidences du PLU

Le développement de la démographie, des activités économiques et touristiques peut générer une augmentation du trafic routier ayant une incidence sur le bruit. En outre, l'implantation de nouvelles activités peut provoquer des nuisances sonores supplémentaires, et les logements nouvellement créés augmenter le nombre de personnes exposées.

#### 6.2.2 Mesures réductrices

La prise en compte des nuisances sonores apparaît dans le PADD principalement dans deux orientations :

- « Préserver le patrimoine bâti et paysager des hameaux historiques », indiquant que les projets doivent prendre en compte les risques notamment issus du contexte naturel et les nuisances anthropiques.
- « Maintenir la spécificité et la diversité des quartiers et résidences »,

précisant que le renouvellement urbain devra prendre en compte les risques et nuisances recensés sur le territoire.

Cette volonté de préserver les habitants de Saint-Nom-la-Bretèche des nuisances sonores est également retranscrite dans le règlement et ses documents graphiques.

Ainsi, le règlement du PLU rappelle les dispositions concernant les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres qui sont identifiés sur le document graphique complémentaire (pièce n°5.6). L'arrêté préfectoral ainsi qu'une note relative au classement des voies bruyantes sont présentés en pièces annexes n°7.3.1 du dossier de PLU.

Par ailleurs, l'extrémité ouest d'un secteur déjà urbanisé (vallon de Chavenay) ainsi qu'une partie non urbanisée du Parc de Gallie se situent dans la zone C du PEB de l'aérodrome de Chavenay-Villepreux. Le projet de PLU le classe ces terrains en zone urbaine (secteurs UCb et UBb), et intègre les règles du PEB conformément à la loi portant engagement national pour l'environnement (articles L.147-1 et suivants du code de l'urbanisme) qui interdit la construction d'immeubles collectifs à usage d'habitation, d'habitat groupé (lotissements) de parc résidentiels de loisirs, et y encadre les constructions à usage commercial, industriel ou agricole, les équipements publics ou collectifs, ainsi que les opérations de rénovation, de réhabilitation et de réaménagement de l'existant. Le reste de la zone impactée par le bruit de cet aérodrome se situe dans des secteurs agricoles classés en Zone A au projet de PLU.

Concernant les nuisances liées aux activités, les zones UX destinées à les accueillir se situent en périphérie de la trame urbaine, et sont accessibles par la RD307 (ou son projet de déviation) en contournant la majorité des zones urbanisées.

Enfin, de nombreux éléments pour diminuer l'usage de la voiture au profit des transports en commun et des modes doux, présentés dans les parties précédentes relatives à l'énergie et à l'air, contribuent à limiter les nuisances sonores liées à la circulation automobile.

## 7 Risques

### 7.1 Situation actuelle et enjeux principaux

Le territoire de Saint-Nom-la-Bretèche est soumis à plusieurs risques naturels, avec des zones sensibles à l'érosion, aux coulées de boues ou au ruissellement, un phénomène de retrait-gonflement des argiles important (un Plan de Prévention des Risques Naturels relatif à ce risque a été approuvé le 12 mai 2012), un Plan de Prévention des Risques de mouvement de terrain lié à des carrières, et une sensibilité aux remontées de nappe.

Les risques technologiques sont peu présents, et se limitent à des ouvrages de transport de gaz naturel, ainsi qu'à la présence de deux sites (garages automobiles dont un n'est plus exploité et dont les cuves ont été neutralisées) d'utilisation d'hydrocarbures de type carburant, fuel, essence, acétylène.

### 7.2 Incidences positives

Par rapport à l'ancien PLU, il n'y a pas d'extension supplémentaire de la trame urbaine prévue, et donc pas de secteur urbanisé supplémentaire exposé aux différents risques. En particulier, le risque lié au transport de gaz ne touche qu'une petite partie de la trame urbaine (environ 10%, principalement le long de la RD 307).

### 7.3 Incidences négatives et mesures visant à annuler, limiter ou compenser ces effets

#### 7.3.1 Incidences du PLU

Le développement urbain, s'il n'est pas encadré, peut causer une augmentation des risques naturels, des risques technologiques notamment liés aux activités, ainsi que de la population exposée.

#### 7.3.2 Mesures réductrices

Il est précisé au niveau du PADD, dans l'orientation « Préserver le patrimoine bâti et paysager des hameaux historiques », que les projets doivent prendre en compte les risques notamment issus du contexte naturel et les nuisances anthropiques, et que le PLU intègre les Plans de Prévention des Risques applicables. L'orientation « Maintenir la spécificité et la diversité des quartiers et résidences » rappelle également que le renouvellement urbain doit prendre en compte les risques et nuisances recensés sur le territoire.

Le zonage intègre un secteur Ae dans les zones soumises au risque d'érosion, où sont interdits les « aménagements entraînant une obstruction totale ou partielle ou un changement des écoulements (hors dispositif de régulation) » et « le comblement des fossés et de tout aménagement existant permettant la libre circulation des écoulements ».

Dans les zones urbaines, les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ne peuvent s'implanter qu'au sein des zones UX, situées en périphérie de la trame urbaine. Celles soumises à déclaration sont autorisées au sein des zones urbaines mixtes, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.

En outre, les annexes du PLU rappellent les risques et nuisances en jeu sur le territoire. Le règlement s'y réfère pour les risques liés aux anciennes carrières abandonnées ainsi que pour les Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Chavenay-Villepreux.

## 8 Déchets

### 8.1 Situation actuelle et enjeux principaux

La commune de Saint-Nom-la-Bretèche bénéficie de la collecte sélective et du recyclage des déchets, ainsi que de leur valorisation énergétique effectuée par le SIDOMPE.

### 8.2 Incidences négatives et mesures visant à annuler, limiter ou compenser ces effets

#### 8.2.1 Incidences du PLU

L'augmentation de la population et le développement des activités entraîne une production accrue de déchets et la complexification des parcours de collecte.

Les chantiers de construction liés au renouvellement de la ville sur la ville peuvent également être des sources importantes de déchets.

Les réseaux actuels de collecte et les structures de traitement possèdent les capacités suffisantes pour absorber les augmentations prévisibles.

#### 8.2.2 Mesures réductrices

Le PLU permet d'intégrer la gestion des déchets au fonctionnement urbain, en encadrant à l'article 3 du règlement les accès et voiries. Celles-ci doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La limitation de l'étalement de la trame urbaine, la préférence pour une forme urbaine compacte et les dispositions liées à l'orientation « Améliorer le fonctionnement urbain » facilitent les parcours de collecte des déchets.

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la construction de bâtiments de qualité environnementale est particulièrement recherchée, avec la réduction des déchets de construction (matériaux recyclés,...) et la production de déchets plus recyclables et moins nocifs pour l'environnement.

## 9 Bilan des incidences du PLU sur l'environnement

Tout en accroissant le parc de logements pour assurer sa diversification, le niveau d'équipements et de services offerts aux habitants et en accueillant de nouvelles activités économiques ou de loisirs, la commune souhaite limiter l'impact sur les différents champs de l'environnement.

L'ensemble des développements de la commune est assuré au sein de la trame urbaine existante ou en continuité avec l'existant pour assurer l'accueil de nouvelles populations et activités économiques dans le cadre du PLU. Les espaces agricoles, naturels et humides sont en très grande majorité préservés.

D'une manière générale, les dispositions du PLU permettent de réorganiser la commune avec un maillage viaire plus adapté, une polarisation plus équilibrée de la ville, un centre ville renforcé tout en renouvelant les espaces urbanisés et en limitant la consommation du foncier.

Le PLU s'inscrit dans une démarche de développement durable avec le renforcement de la mixité sociale de l'habitat, de l'activité économique et de l'emploi tout en protégeant globalement la biodiversité et les paysages. Les projets de la zone humide du secteur « Le Vivier » devront vérifier leur conformité avec la loi sur l'eau n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, consolidée au 14 Juillet 2010.

**PARTIE 5 :**  
**INDICATEURS À**  
**ÉLABORER**  
**POUR**  
**L'ÉVALUATION**  
**DES**  
**RÉSULTATS DE**  
**L'APPLICATION**  
**DU PLAN**



Le code de l'urbanisme indique à l'article L. 123-1-1 :

*« Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-1, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. »*

### **Les indicateurs de suivi**

Les indicateurs de suivi seront notamment les suivants :

- Suivi du parc de logements existants :
  - . Nombre et destination des changements de destination (déclarations préalables ou permis de construire)
  - . Nombre et type de demandes d'autorisation dans le parc de logements existants
  
- Suivi de la construction neuve :
  - . Nombre de logements produits
  - . Nombre et taux de logements sociaux dans la livraison des logements neufs
  - . Nombre de logements en accession à coûts maîtrisés
  - . Répartition par taille des logements (nombre de pièce et surface en m<sup>2</sup>)
  - . Répartition par type de logements (individuel ou collectif)
  
- Suivi des effectifs scolaires :
  - . Nombre d'enfants scolarisés par classe en maternelle et élémentaire
  - . Nombre moyen d'enfants par classe en maternelle et élémentaire
  - . Bilan de la consommation des espaces.