

PLU

Plan Local d'Urbanisme

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation



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

*Le Président,
Jean-Michel FOURGOUS*



Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation	2
I. Orientations d'Aménagement et de Programmation Thématiques	
A. OAP Trame Verte et Bleue	5
B. OAP Patrimoine	19
C. OAP Qualité du Bâti	34
D. OAP Mobilités Douces	41
II. Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles	
A. OAP Entrée de ville – Pont de Biais	51
B. OAP Domaine des Gondi	59
C. OAP Secteur Grand'Maisons – n°1 Orangerie – Château	65
D. OAP Secteur Grand'Maisons – n°2 « Ecole »	68
E. OAP intercommunale Chemin des Vignes	71



Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de
Programmation (OAP) est fixé par les articles
L 151-6 et 7 du Code de l'urbanisme.

Elles peuvent notamment :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires
pour mettre en valeur l'environnement (continuités
écologiques, paysages, entrées de ville,
patrimoine, etc.)» ;

« 2° Favoriser la mixité fonctionnelle » ;

« 3° Comporter un échéancier prévisionnel de
l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser
et de la réalisation des équipements
correspondants » ;

« 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à
mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou
aménagement » ;

« 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement
et préciser les principales caractéristiques des
voies et espaces publics » ;

« 6° Adapter la délimitation des périmètres, en
fonction de la qualité de la desserte ».



Rappel du contexte réglementaire

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pour accompagner la mise en œuvre des orientations du PADD, des OAP ont été définies sur des secteurs stratégiques (OAP sectorielles) et sur des thématiques précises (OAP thématiques) :

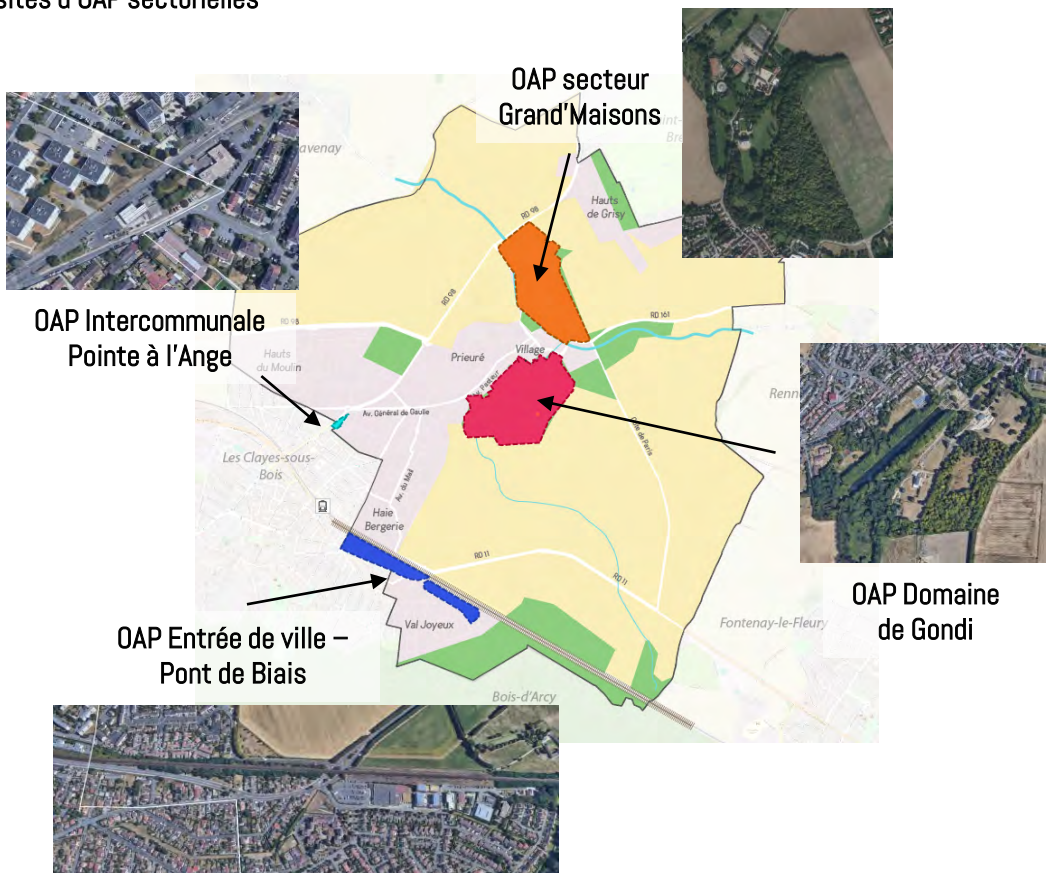
Quatre OAP thématiques :

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

Cinq OAP sectorielles :

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

Les sites d'OAP sectorielles





Introduction

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame Verte et Bleue a pour objectif de répondre aux enjeux de continuités écologiques identifiés au sein du rapport de présentation.

Désormais obligatoire en vertu de l'article 200-1° de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, l'OAP Trame Verte et Bleue constitue un dispositif de préservation et de renforcement des continuités écologiques par la proposition de préconisations et recommandations à destination de la commune, des aménageurs et des habitants.

La Trame Verte et Bleue se décline en trois composantes :

- **Les réservoirs de biodiversité** : espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces ;
- **Les corridors écologiques** : voies de déplacement empruntées par la faune qui relient les réservoirs de biodiversité entre eux et qui offrent aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie ;
- **Les espaces relais** : espaces intermédiaires entre les éléments de trame verte et bleue. En tant que zone de « tolérance », elle évite un cloisonnement strict des pôles de biodiversité et corridors en admettant une coexistence des fonctionnalités des espaces.

Sur la commune de Villepreux, la Trame Verte et Bleue occupe une place importante du territoire en raison des espaces naturels (forêt domaniale du Bois d'Arcy, boisements des domaines de Grand'Maisons et des Gondi, milieux humides, ru de Gally et ru de l'Arcy...), et agricoles (en particulier les prairies) qui le composent. La sous-trame des milieux herbacés est particulièrement bien développée en lien avec les vastes plaines agricoles. Les sous-trames des milieux boisés, humides et aquatiques sont à renforcer.

Ainsi, les orientations déclinées dans le présent document ont pour objectif de proposer des préconisations permettant la prise en compte, la préservation et la valorisation des continuités écologiques du territoire de Villepreux.



Préserver et valoriser les milieux boisés et renforcer les continuités écologiques associées

Orientation 1 - Préserver les espaces naturels les plus riches du territoire : la forêt domaniale du Bois d'Arcy et les massifs boisés

Objectif : protéger les milieux boisés du territoire, plutôt rares et épars, et assurer la fonctionnalité de ces milieux par la protection de leurs lisières et la mise en place d'une gestion appropriée.



Préserver le réservoir de biodiversité emblématique du territoire : la Forêt domaniale du Bois d'Arcy dans le site urbain non constitué.



Préserver les autres boisements du territoire facilitant le déplacement et constituant des refuges pour la faune.



Assurer la préservation de la lisière du Bois d'Arcy.

Le Schéma Directeur de la région Île-de-France impose un recul de 50m par rapport à la forêt domaniale du Bois d'Arcy, hors site urbain constitué.

Est préconisée la mise en place d'un ourlet forestier à la structure étagée par plusieurs strates végétatives (strates arborée, arbustive et herbacée) composées d'essences locales.

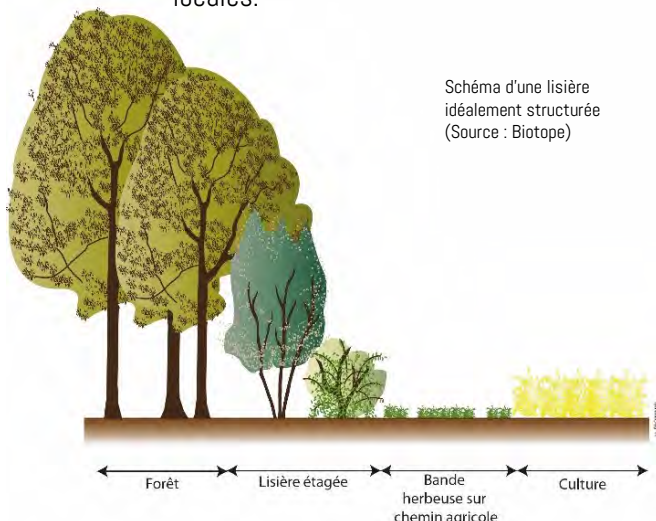


Schéma d'une lisière idéalement structurée (Source : Biotopie)

Sur le secteur de transition entre le Bois d'Arcy et la zone urbaine, au niveau du Val Joyeux, secteur urbanisé constitué, les préconisations sont les suivantes :

- Mise en place d'un coefficient de biotope ;
- Mise en place de clôtures permettant le passage de la petite faune ;
- Aires de stationnement végétalisées et perméables ;
- Maintien des failles et création de niches et abris pour la faune dans le bâti.

- Garantir la fonctionnalité des milieux boisés par la mise en place d'une gestion écologique adaptée

Il convient de réaliser les coupes en dehors des périodes de reproduction et d'élevage des jeunes de l'avifaune, des chauves-souris arboricoles et d'autres espèces telles que l'Ecureuil roux. Les périodes d'hibernation des chauves-souris arboricoles comprises entre novembre et mars sont également à éviter pour les travaux de coupes. Elles devront donc être réalisées à la fin de l'été / début de l'automne : de fin août (à fin septembre si présence de l'Ecureuil roux) et mi-novembre.

Orientation 2 - Maintien et amélioration des continuités entre les espaces relais et le réservoir de biodiversité

Objectif : la sous-trame des milieux boisés est fragmentée et donc peu fonctionnelle à l'échelle communale. Les liaisons entre le sud et le nord sont fragiles et méritent d'être renforcées. Cette orientation vise ainsi le maintien et le renforcement des continuités existantes, notamment pour recréer des liens entre le Bois d'Arcy au sud, les espaces relais au centre et au nord et, à l'échelle supra-communale, avec la Forêt Marly le Roi au nord de Villepreux.



Préservation et renforcement des espaces bocagers sur la plaine agricole

Les liaisons entre les massifs boisés du territoire s'opèrent par le biais des éléments agroécologiques et notamment les haies et bosquets présents sur la plaine agricole. En ce sens, il est préconisé de préserver les haies et bosquets existants et de favoriser la plantations de nouvelles haies au niveau des corridors à renforcer (cf. carte de synthèse)

Dans le cadre de la plantation d'une haie, dans le but d'assurer sa richesse biologique, il s'agira :

- de travailler le nombre de strates afin de mettre en place une strate arborée, une strate arbustive et une strate herbacée ;
- de sélectionner des essences indigènes et variées ;
- de garantir une épaisseur suffisante.

Travailler et requalifier les axes fragmentant : voie ferrée, D98 et D11

Afin de renforcer la perméabilité du territoire il convient :

- de protéger et renforcer les espaces d'accompagnement végétalisés des grands axes routiers afin d'assurer une continuité longitudinale ;
- de résorber les points de conflits au niveau de ces trois axes d'infrastructures, notamment par la mise en place de passages à faune.



Renforcer les continuités écologiques par la mise en place de tremplins verts sur les secteurs les plus fragmentés.

Ce principe peut être mis en place de manière ponctuelle afin de faciliter le franchissement de ces axes en guidant les oiseaux et chiroptères et ainsi limiter le risque de collision. La mise en place de ces dernières devra faire l'objet d'études complémentaires afin de déterminer les axes de déplacements préférentiels de la faune.



Maintenir les corridors écologiques fonctionnels, notamment par la préservation des haies



Renforcer les corridors écologiques à fonctionnalité réduite

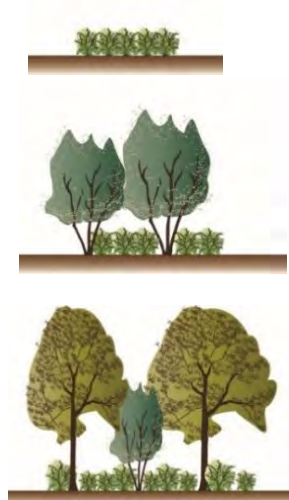
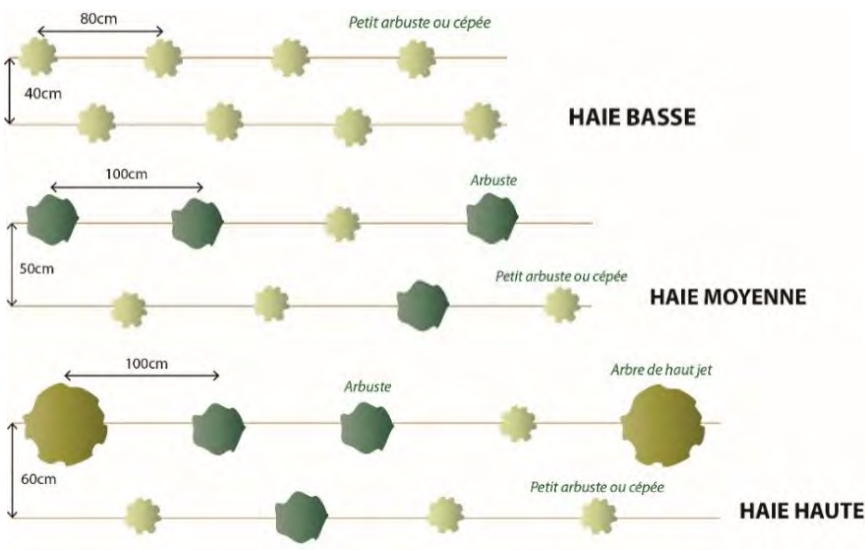
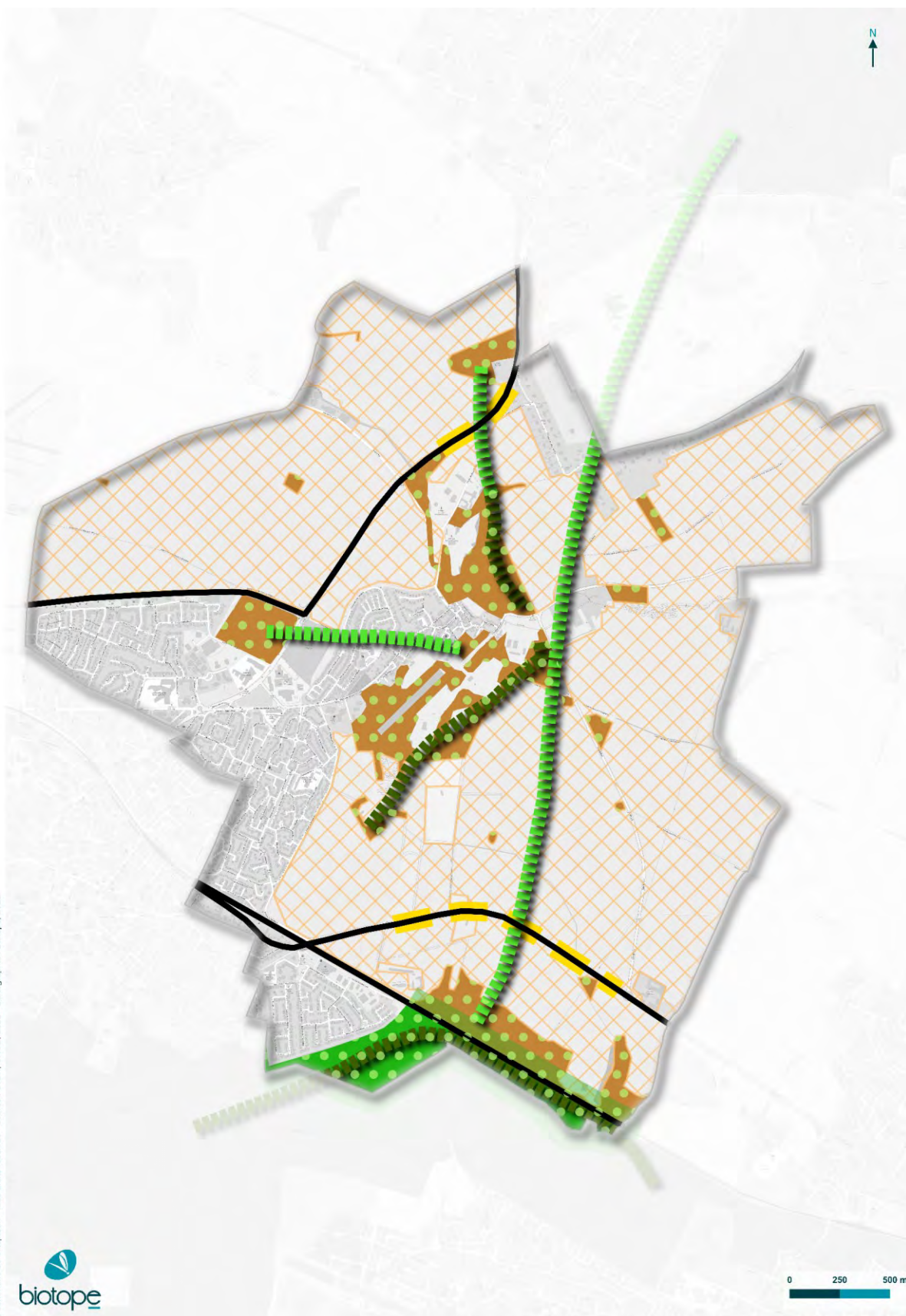


Schéma de principe de l'étagement d'une haie multistrates





Assurer le maintien et la valorisation de la plaine agricole, support de biodiversité et composante majeure de l'identité communale

Orientation 3 – Préserver la plaine agricole Villepreusienne, et en particulier les milieux prairiaux supports de biodiversité

Objectif : la préservation de la plaine agricole de Villepreux est importante sur deux plans. D'une part dans l'objectif de maintenir les zones de refuge, de déplacement et d'alimentation des espèces et, d'autre part, afin de préserver un élément paysager majeur du territoire inclus au sein la plaine de Versailles.



Préserver les réservoirs de biodiversité des milieux ouverts : les prairies.



Maintenir l'activité agricole du territoire.



Conserver et améliorer les lisières agri-urbaines.

La charte paysagère de la Plaine Paysagère identifie plusieurs zones de contacts d'intérêt et/ou de qualité à préserver.

Afin de préserver la perméabilité du territoire à la faune il convient de privilégier les lisières végétales, en particulier les haies (cf. orientation 2). L'interface devra prendre l'apparence d'une haie (libre plutôt que taillée) arbustive (pouvant à l'occasion accueillir un ou plusieurs ligneux) et complétée par une strate buissonnante ou à défaut d'une bande enherbée non tondue (dans l'idéal d'une largeur de 2 mètres).



Assurer une gestion écologique des milieux ouverts.

Il est préconisé une fauche tardive et alternée de manière à ne faucher qu'une partie du milieu au cours d'une année, les autres parties seront fauchées alternativement les années suivantes de sorte à réaliser un cycle de fauche (2 à 4 ans). Il convient d'éviter la fauche centripète afin de ne pas piéger la faune, de laisser le produit de fauche au moins 2-3 jours après le passage et de conserver une hauteur de végétation comprise entre 10 et 20 cm.

Orientation 4 – Assurer la fonctionnalité de la sous-trame des milieux ouverts par le maintien des axes de déplacement des espèces



Conserver les corridors écologiques fonctionnels.



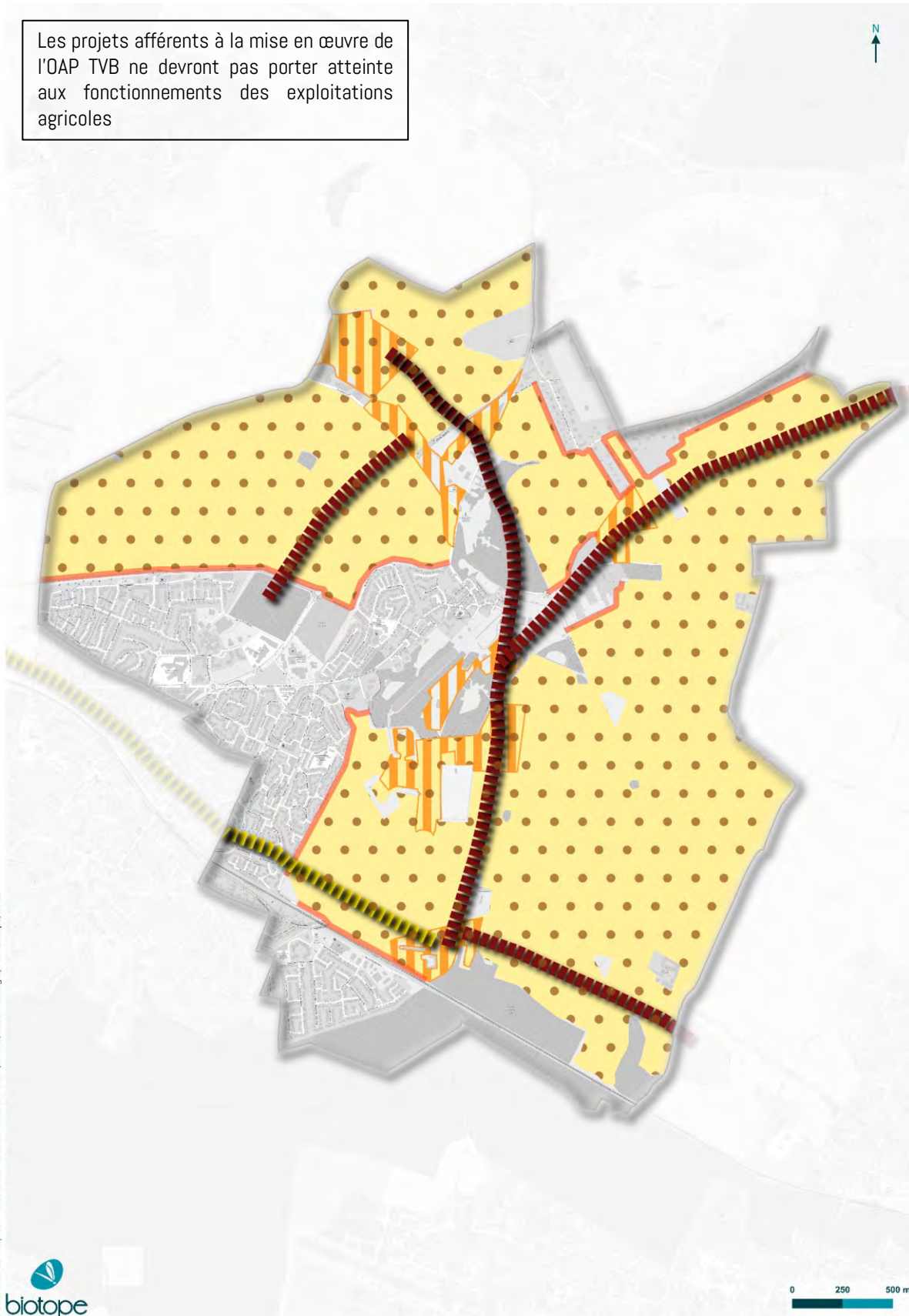
Renforcer les corridors écologiques à fonctionnalité réduite.

La sous-trame des milieux ouverts est plutôt fonctionnelle sur l'axe nord-sud. A l'instar de la sous-trame boisée, le déplacement des espèces repose essentiellement sur les éléments agroécologiques présents sur la plaine agricole qu'il convient de préserver (cf. orientation 2).

Le principal élément fragmentant de la commune est le noyau urbain au sud-ouest. Ce dernier fait notamment obstacle à une continuité entre la plaine agricole de Villepreux et le secteur du Colombier de la commune voisine des Clayes-sous-Bois. Cet axe constitue une continuité à reconquérir et renforcer par la mise en place d'éléments relais facilitant le déplacement des espèces.



Les projets afférents à la mise en œuvre de l'OAP TVB ne devront pas porter atteinte aux fonctionnements des exploitations agricoles

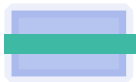




Garantir la protection des cours d'eau et des milieux humides constituant la Trame Bleue

Orientation 5 - Préservation des cours d'eau du territoire : Ru de Gally, Ru de l'Arcy, Ruisseau de l'Oisement

Objectif : les cours d'eau constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques pour les espèces inféodées à la trame bleue. Cette orientation vise la préservation de ces derniers ainsi que des milieux qui leur sont associés, favorables à la biodiversité et jouant un rôle important dans la gestion des risques d'inondation, des eaux pluviales et pour la qualité des masses d'eau.



Préserver les cours d'eau du territoire : Ru de Gally, Ru de l'Arcy, Ruisseau de l'Oisement et assurer la préservation de leurs berges.

Afin de limiter l'altération des cours d'eau, il est nécessaire d'assurer :

- Le maintien de la ripisylve : la richesse écologique de la ripisylve dépend de la diversité du peuplement et de sa largeur ;
- Le maintien des bandes enherbées non traitées : en l'absence de ripisylve, le maintien des bandes enherbées est favorable à la bonne qualité de l'eau (rétention des transferts de phytosanitaires), participe à la stabilité des sols et contribue à la protection de la faune.
- La mise en place d'une gestion durable : désherbage mécanique, fauche extensive, mise en place d'abreuvoirs afin d'éviter que les animaux d'élevage ne viennent s'hydrater dans les cours d'eau.

Orientation 6 - Préservation des milieux humides

Objectif : les zones humides sont des milieux naturels essentiels à préserver pour le maintien de l'équilibre du vivant. En lien avec leurs caractéristiques intrinsèques, les zones humides sont parmi les milieux les plus productifs du monde et fournissent de multiples services écosystémiques.

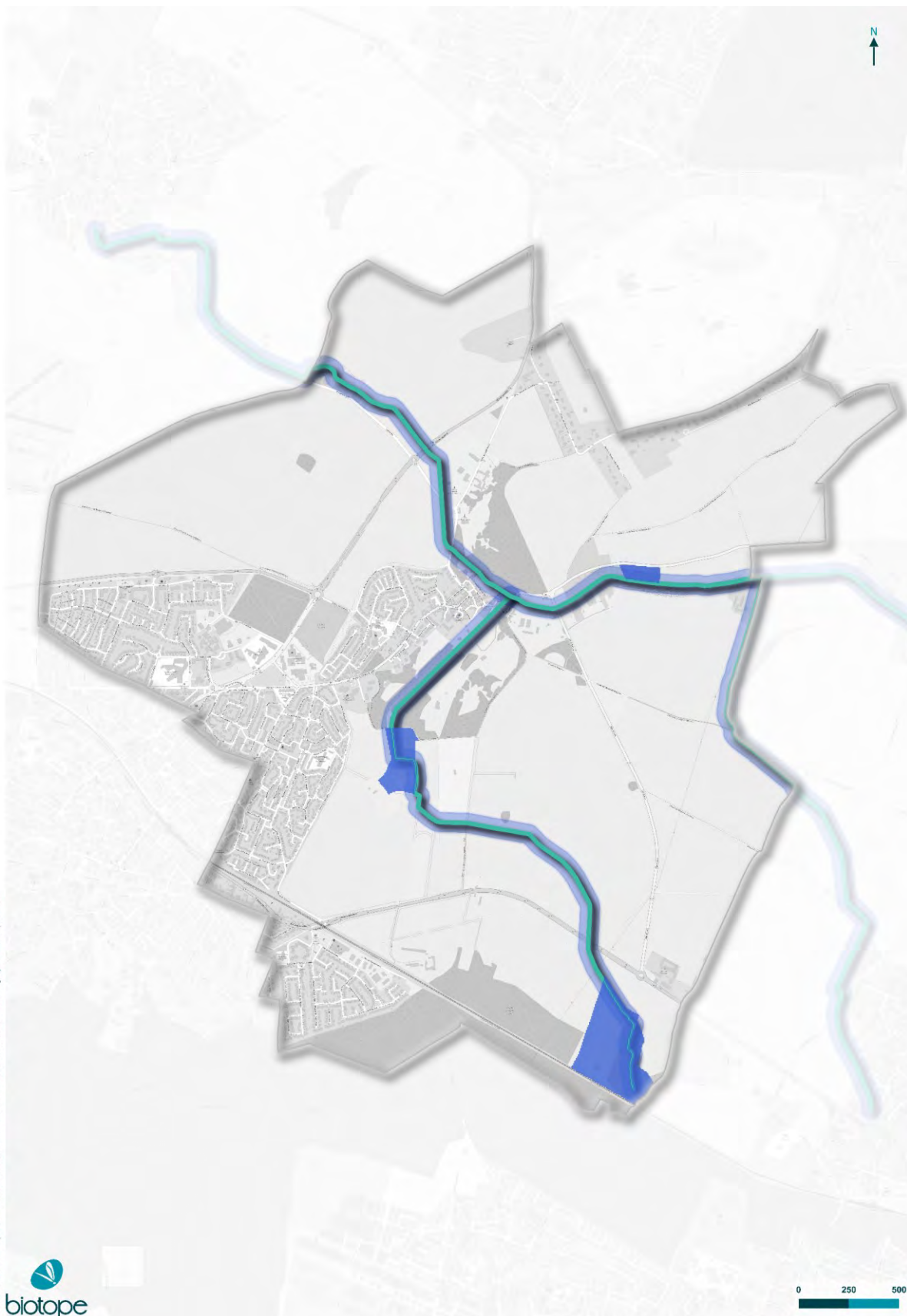
Préserver les zones humides et leurs fonctions de toute altération.

Afin de préserver ces milieux et leurs fonctions, il est préconisé de :

- Eviter l'amendement des prairies ;
- Exclure le dépôt de déchets et de matériaux ;
- Exclure l'excès d'intrants chimiques ;
- Interdire le remblaiement et les déblaiements, ainsi que l'enneigement et l'assèchement ;
- Maintenir les haies qui réduisent les transferts de polluants.



Ru de Gally (Biotope)





Préserver les espèces sensibles de la pollution lumineuse

Orientation 7 – Mettre en place une gestion différenciée de l'éclairage sur la commune de Villepreux

Objectif : Selon le Plan Régional d'Action en faveur des Chiroptères (PRAC) de la DRIEAT, 1/3 des espèces de chauve-souris en région Île-de-France sont menacées par trois facteurs : l'artificialisation, la pollution lumineuse et l'agriculture intensive. L'éclairage a également des impacts sur les autres espèces de faune et de flore, la santé humaine ainsi que la consommation énergétique.

L'objectif visé par cette orientation est donc la préservation, voire le renforcement de la trame noire à l'échelle de la commune par la mise en place d'un éclairage adapté.

Principes techniques à mettre en œuvre :

Selon le PRAC et le Guide de la Trame Noire de l'OFB, plusieurs leviers d'actions techniques sont envisageables pour enrayer les impacts causés par la pollution lumineuse :

❖ *Caractéristiques des points lumineux*

- Quantité de lumière : fixer un seuil en termes de flux lumineux
- Composition de la lumière : réduire au maximum les longueurs d'ondes nocives (en particulier le bleu) et favoriser les lumières orangées qui apparaissent comme moins néfastes pour la biodiversité et la population

- Orientation des luminaires : réduire les halos lumineux en réduisant la proportion de lumière émise vers le ciel, installer des cache flux pour orienter la lumière vers le bas

❖ *Organisation spatiale des points lumineux*

- Gestion différenciée de l'éclairage : réduire le nombre et la densité de points lumineux. Supprimer les points lumineux sur les composantes de la TVB et sur les sites recherchés par la biodiversité.
- Choix des revêtements de sol : il s'agit de trouver un compromis en termes de réfléchissement car un réfléchissement faible réduit la pollution lumineuse mais augmente les effets d'îlots de chaleur urbains (ICU). Les sols végétalisés sont à prioriser en raison de leur faible réflexion de la lumière, de leur perméabilité et de leur action dans la lutte contre les ICU.

❖ *Organisation temporelle des points lumineux*

- Optimisation de la durée d'éclairage : adapter les durées d'éclairage avec les besoins de la population. Possibilité d'équiper les armoires électriques desservant les lampadaires d'horloges astronomiques afin de calibrer l'éclairage en fonction des heures de lever et de coucher du soleil (éclairage du crépuscule astronomique au cœur de nuit). Installation de détecteurs de mouvements.



Répondre aux enjeux environnementaux actuels et à venir par l'intégration de la Nature en Ville

Objectif : Les espaces végétalisés améliorent la résilience des territoires face aux effets multiples du changement climatique et concourent à la qualité de vie de la population. Ils permettent également le renforcement de la biodiversité et de la fonctionnalité des continuités écologiques au sein même de l'armature urbaine. L'ensemble des orientations ci-après constituent des leviers d'actions pour un territoire mieux adapté aux enjeux environnementaux par le biais de solutions fondées sur la nature.

Orientation 8 - Préservation et gestion des espaces végétalisés existants

Assurer la préservation et la gestion des espaces verts urbains existants :



Préserver autant que possible les cœurs d'îlots végétalisés et espaces verts privés ;



Maintenir les espaces verts publics et assurer une gestion écologique.

Les principes de gestion différenciée peuvent être appliqués à l'entretien des espaces publics végétalisés, y compris le cimetière de la commune. Ils peuvent également être mis en œuvre sur les espaces privés :

- Techniques alternatives de désherbage (manuelles, mécaniques...) dans le respect de l'environnement ;
- Gestion extensive des surfaces enherbées (une à deux fauches par an, de préférence en fin d'été), qui permet d'atteindre une diversité floristique élevée et présente un intérêt paysager pour le public tout en offrant des meilleures conditions de vie de la faune ;
- Choix d'essences locales ou ornementales mais non invasives en se référant à la liste des espèces invasives produites par le Conservatoire botanique national du Bassin parisien.

Orientation 9 - Favoriser la présence de nature en ville



Favoriser la présence de nature en ville (végétalisation et création de refuges pour la faune)

Encourager la végétalisation :

- **des espaces publics** : de préférence sur des espaces de pleine terre, avec des essences indigènes locale et en interdisant les espèces exotiques envahissantes ;
- **des toitures** : avec une épaisseur, une nature et une origine de substrat adaptée et en favorisant les essences végétales indigènes locales et diversifiées ;
- **des aires de stationnement** : choisir des revêtements adéquats à la fréquentation et à l'usage des aires de stationnement. Favoriser la plantation de haies arbustives voire arborées ;
- **des axes de déplacement** : mettre en place une gestion différenciée, limiter les besoins en eau et la production de déchets verts. Pour les mobilités douces, favoriser des revêtements perméables, des aménagements démontables et conserver des bandes enherbées de part et d'autres des voies gérées de manière extensive.

Favoriser la mise en place de zones de refuges pour la faune :

- **Nichoirs à oiseaux** : au sein des bâtiments (dans l'isolation ou directement dans le béton) ou sur les éléments arborés (orientation à l'abris des intempéries et des prédateurs) ;
- **Gîtes artificiels à chiroptères** : installation sur des troncs d'arbres ou des murs avec une orientation à l'abri des intempéries ;
- **Bois mort** : tas de branches, stères, chablis, troncs semi-enterrés dans le sol... Si le choix est d'abattre des arbres, le bois sera de préférence laissé au sol sur place. Néanmoins, il pourra être aussi transporté sur des zones plus favorables au vu des contraintes d'usage.



Orientation 10 – Lutter contre l'imperméabilisation des sols et mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales

Lutter contre l'imperméabilisation des sols et cibler des secteurs de désimperméabilisation dans un but de renforcement de la biodiversité, de gestion des eaux pluviales et de lutte contre les îlots de chaleur urbain.

La gestion des eaux pluviales est un enjeu majeur sur le territoire Villepreusien. Ainsi, la lutte contre l'imperméabilisation et la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales sont des leviers importants, permettant de pallier aux manquements du réseau d'assainissement. En effet, la déconnexion des eaux pluviales du réseau unitaire permettrait de limiter les déversements du réseau par temps de pluie, et protéger ainsi le ru de Gally de pollutions récurrentes.

Sur les voiries, les espaces publics et les projets d'aménagement, peuvent être appliqués les principes suivants :

- Mettre en valeur la présence de l'eau en ville via notamment une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, intégrée au projet d'aménagement, d'architecture et de paysage, tant pour sa collecte et son cheminement que pour son stockage ;
- Intégrer aux emprises des plantations, autant que possible en pleine terre, participant à la gestion des eaux de ruissellement (noues, fosses d'arbres, etc.) ;
- Privilégier l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables comme revêtements de sols ;
- Favoriser la mise en place d'aménagements permettant de ralentir et stocker les eaux de ruissellement : toitures stockantes, réservoirs paysagers, noues et fossés, bassins secs d'infiltration et bassins de retenue d'eau...

Orientation 11– Gestion des espèces exotiques envahissantes

Les espèces exotiques envahissantes constituent une menace pour la biodiversité. En effet, en l'absence d'agents de contrôle sur le territoire (prédateurs, pathogènes...), elles sont très compétitives et peuvent se substituer à la flore indigène.

Dans le cadre des projets d'aménagement, les préconisations de gestion sont les suivantes :

- Repérer les espèces exotiques envahissantes avant le démarrage des travaux ;
- Eradiquer les stations d'espèces exotiques envahissantes avant le début du chantier. Les méthodes seront adaptées à chaque type d'espèce ;
- Identifier et signaler toute station existante ou nouvelle au cours du chantier : balisage et signalisation ;
- Nettoyer le matériel et les engins (en particulier les godets, roues, chenilles) après chaque passage sur une zone contaminée.

Sur la commune, certaines espèces exotiques ont pu être recensées telles que la Vigne vierge (Parthenocissus quinquefolia), le Laurier cerise (Prunus laurocerasus) ou encore l'Erable negundo (Acer negundo).

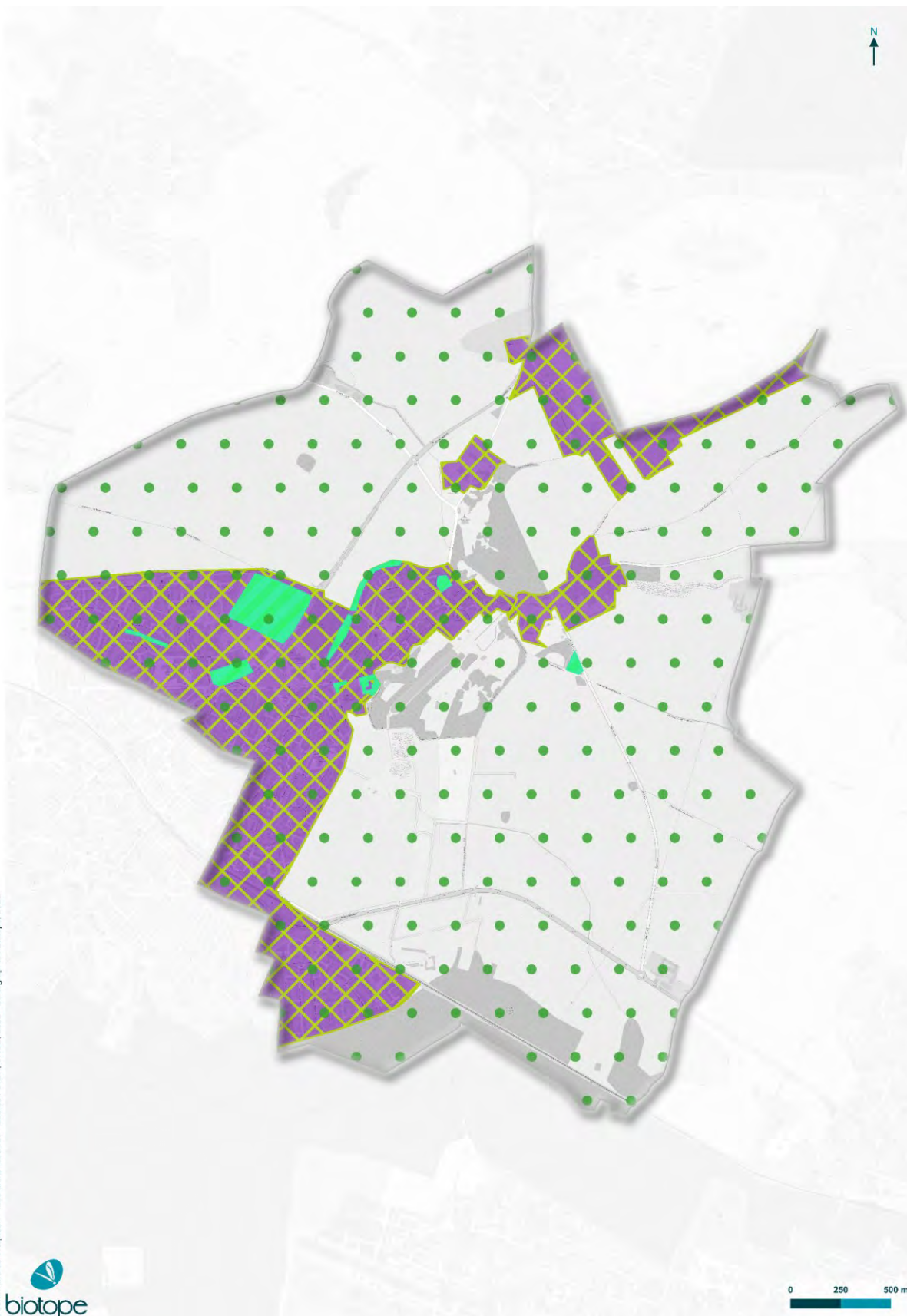


Vigne vierge (INPN)

Laurier cerise (INPN)



© MNHN-CBNBP S. FILOCHE, G. ARNAL





Glossaire

Biodiversité : diversité du monde vivant, elle comprend la diversité des milieux, la diversité des espèces et la diversité génétique. (Rio, 1992).

Continuités écologiques : éléments du maillage d'espaces ou de milieux constitutifs d'un réseau écologique. Au titre des dispositions des articles L. 371-1 et suivants du Code de l'Environnement, cette expression correspond à l'ensemble des « réservoirs de biodiversité », des « corridors écologiques », les cours d'eau et les canaux.

Corridor écologique : voies de déplacement empruntées par la faune qui relient les réservoirs de biodiversité entre eux et qui offrent aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Élément fragmentant : regroupe les différentes barrières au déplacement des espèces sur l'aire d'étude. Il s'agit des autoroutes, des voies rapides et autres axes routiers à grande circulation, des principales voies ferrées et des principaux cours d'eau et canaux, voire de l'urbanisation dans certains cas. Plusieurs niveaux de fragmentation du territoire induite par les voies de communication (et l'urbanisation le cas échéant) peuvent être distingués, selon l'importance de « l'effet de barrière » vis-à-vis du déplacement des espèces animales en particulier.

Espace naturel relais : espaces intermédiaires entre les éléments de trame verte et bleue. En tant que zone de « tolérance », elle évite un cloisonnement strict des pôles de biodiversité et corridors en admettant une coexistence des fonctionnalités des espaces.

Espèce exotique envahissante (EEE) : espèce introduite par l'homme volontairement ou involontairement sur un territoire hors de son aire de répartition naturelle, et qui menace les écosystèmes, les habitats naturels ou les espèces locales.

Espèce indigène : désigne une espèce originaire de la région où elle se trouve depuis des décennies.

Fonction écologique : elle représente le rôle joué par un élément naturel dans le fonctionnement de l'écosystème. Par exemple, les fonctions remplies par un habitat pour une espèce peuvent être : la fonction d'aire d'alimentation, de reproduction, de chasse ou de repos. Un écosystème ou un ensemble d'habitats peuvent aussi remplir une fonction de réservoir écologique ou de corridor écologique pour certaines espèces ou populations. Les fonctions des habitats de type zone humide peuvent être répertoriées en fonctions hydrologiques, biogéochimiques, biologiques.

Gestion différenciée : consiste à adapter l'entretien des espaces en fonction de leur nature, de leur situation et de leur usage. Elle est définie comme la sélection d'interventions nécessaires et suffisantes pour tirer parti d'une végétation spontanée, en réalisant un compromis entre l'aspect naturel, le confort paysager, la sécurité des usagers et la maîtrise des coûts d'entretien des espaces.

Îlots de chaleur urbains (ICU) : phénomène d'élévation des températures de l'air et de surface des centres-villes par rapport aux périphéries, particulièrement la nuit.

Lisière urbaine : symbolise la zone de contact entre les limites de l'urbanisation à un instant T et les espaces naturels ou agricoles. Elle concerne tout type d'urbanisation : les quartiers d'habitations, les zones d'activités, les zones commerciales...

Milieu naturel : ils désignent ici l'ensemble des espaces naturels et semi-naturels accueillant des espèces de faune ou de flore, qu'elles soient patrimoniales ou ordinaires. Agricoles, boisés, ou périurbains, ils s'opposent aux milieux artificialisés stricts : tissu urbain dense, parcelles agricoles intensives, infrastructures de transport...

Nature en ville : La nature n'est pas absente des espaces bâtis et urbanisés. Par essence, la biodiversité s'y distingue des grandes zones naturelles et, d'une manière générale, l'intérêt écologique y est moindre. Pour autant, la nature est présente et la biodiversité peut y être



favorisée. L'enjeu pour ces espaces urbains est de favoriser la présence de nature, pour la biodiversité mais également pour l'adaptation aux changements climatiques.

Passage à faune : ouvrage construit ou aménagé pour permettre le franchissement d'une infrastructure linéaire de transport (route/autoroute, voie ferrée, canal) par la faune.

Pleine terre : la pleine terre est un sol urbain en capacité d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel. Dans les espaces de pleine terre, la continuité entre le sol et le sous-sol doit être assurée.

Réservoir de biodiversité : espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Ripisylve : Formations végétales qui se développent sur les bords des cours d'eau ou des plans d'eau situés dans la zone frontière entre l'eau et la terre (écotones).

Elles sont constituées de peuplements particuliers en raison de la présence d'eau sur des périodes plus ou moins longues : saules, aulnes, frênes en bordure, érables et ormes en hauteur, chênes pédonculés et charmes sur le haut des berges.

Sous-trame : sur un territoire donné, c'est l'ensemble des espaces constitués par un même type de milieu (forêt, zone humide...) et le réseau que constituent ces espaces plus ou moins connectés. Ils sont composés de réservoirs de biodiversité, de corridors et d'autres espaces qui contribuent à former la sous-trame pour le type de milieu correspondant

Zone humide : les zones humides sont des écosystèmes de transition entre les écosystèmes terrestres et aquatique. Elles correspondent aux « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année » (Art. L.211-1 du Code de l'environnement précisé par l'arrêté interministériel du 24 juin 2008 modifié).



Enjeux

Villepreux dispose d'atouts liés à son histoire qui participent à sa renommée et à son identité. La commune bénéficie effectivement d'un patrimoine varié, lié au classement de ses espaces naturels et agricoles au sein de la Plaine de Versailles, de l'existence de 2 domaines et de quartiers remarquables d'époques ancienne et moderne. La présence de monuments historiques, d'édifices et d'ensembles urbains remarquables ainsi que d'un petit patrimoine participent ainsi à l'attractivité du territoire.

Par cette OAP, Villepreux entend faire vivre, valoriser et préserver la dimension patrimoniale de son territoire. Il s'agit également de garantir l'harmonie des paysages urbains.

La présente OAP ne vise pas à figer les constructions, mais bien à encadrer les évolutions de son patrimoine ancien et récent afin que l'harmonie bâtie et architecturale générale de la ville soit respectée.

Objectifs

La présente OAP a plusieurs objectifs :

- Préciser les préconisations à respecter lors des travaux d'aménagement et/ou de restauration des différents types de bâti patrimonial présents sur le territoire
- Permettre la valorisation du patrimoine architectural
- Permettre l'évolution du tissu urbain patrimonial sans le dénaturer
- Accompagner les habitants dans une rénovation qualitative de leur bien
- Énoncer des orientations spécifiques concernant le secteur du Village et de la Haie Bergerie

L'OAP s'applique à la fois aux constructions neuves, et aux projets de rénovation du bâti ancien ainsi que leurs extensions.



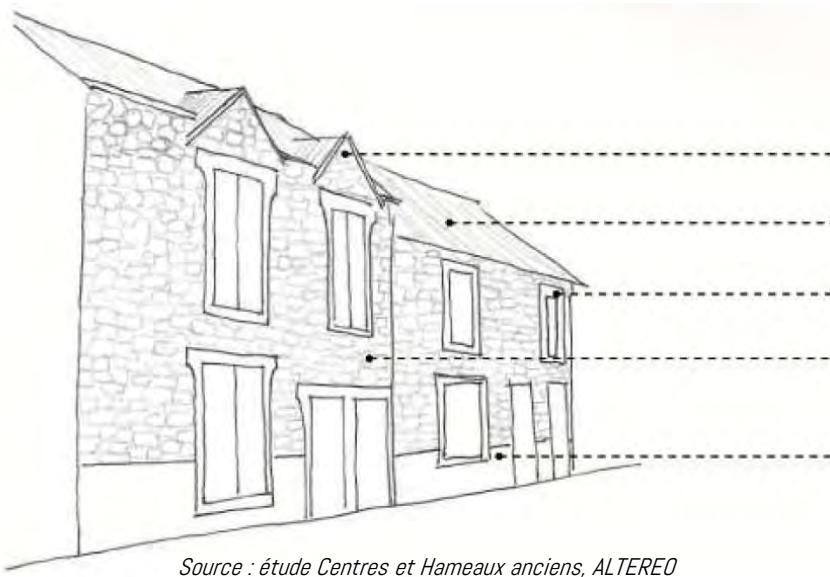


Orientations générales

Maisons rurales et bourgeoises

Architecturalement, les maisons constitutives du bâti traditionnel de village adoptent un ordonnancement des percements, des modénatures principalement au niveau de l'encadrement des fenêtres et des niveaux. On peut parfois y distinguer des lucarnes et des ferronneries travaillées lorsqu'elles existent. Leur accès à la rue se faisait autrefois par un porche ou portail, généralement conservé. Les façades sont épurées, de couleur claire.

Il s'agit de maisons alignées à la rue, et présentant généralement des mitoyennetés latérales, créant ainsi un front bâti. Même si elles sont plutôt orientées vers la rue, une cour arrière, un jardin et des potentielles dépendances peuvent se dévoiler une fois passée la construction sur rue.



Toiture à deux pans en tuile et parallèle à la voirie

Lucarnes possibles

Encadrements de fenêtre en enduit clair

Parement en pierre

Sous-bassement en enduit possible

Source : étude Centres et Hameaux anciens, ALTEREO



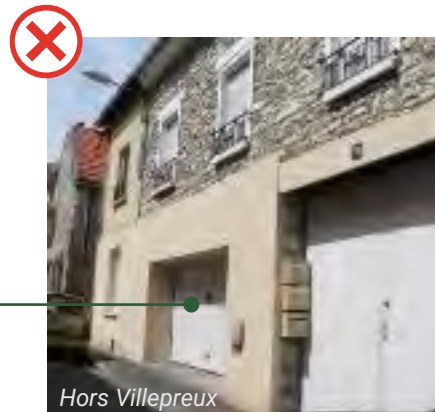
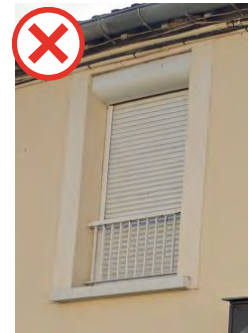
OAP Thématique Patrimoine

Pour ce type de bâti, doivent être particulièrement préservés :

- La volumétrie générale et le style architectural des maisons ;
- Les façades, en conservant l'alignement des ouvertures ainsi que les modénatures et décoration de façades (corniches, bandeaux, encadrements...). L'élargissement de certaines ouvertures, dans le respect des alignements, reste possible. Lorsque la façade est en pierre apparente, celle-ci devra être conservée et appareillée selon l'état initial
- La forme des fenêtres, verticales et de forme allongées
- Les encadrements de fenêtres, à restaurer si besoin
- Les volets en bois persiennés ou pleins, leur alignement entre eux sur une même façade, et les garde-corps. Les volets roulants doivent être évités. Si toutefois ils s'avèrent indispensables, les coffrets des volets roulants veilleront à être intégrés dans la maçonnerie ou, si possible, à l'intérieur des habitations. De même, les profils de PVC utilisés veilleront à garder le même système d'ouverture. La couleur sera harmonisée avec la façade.
- Les toitures, qui doivent pouvoir conserver, ou retrouver si nécessaire, leurs caractéristiques, sauf dans le cas d'une toiture récente qui n'altère ni la composition de la façade ni la volumétrie d'origine du bâti
- Les porches, en les conservant dans leurs dimensions et matériaux d'origine et par un traitement qualitatif des encadrements. Les garages veilleront à être intégrés au sein des porches ou, à défaut, avoir une taille, une forme et des matériaux correspondant aux autres porches de la rue. Les portes de garage de taille standardisée non-adaptées sont à éviter au maximum.
- Si existantes, les lucarnes
- Les clôtures, murs et portails anciens, notamment en fer forgé ou en béton ouvragé



Façade aux alignements et encadrements préservés





- La gamme colorimétrique des différents éléments de composition des façades (enduit des façades, encadrement des portes et fenêtres, soubassements) et des menuiseries, en s'inspirant du nuancier élaboré par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les extensions et constructions neuves chercheront également à s'inscrire dans cette gamme colorimétrique, de manière à favoriser la cohérence paysagère du village.

Maisons rurales

Façades

4 blancs colorés Encadrements des portes et fenêtres, corniches et rives	B 01	B 02	B 03	B 04
	B 05	B 06	B 07	B 08
12 teintes Façades	B 09	B 10	B 11	B 12
	B 13	B 14	B 15	B 16
4 teintes saturées Soubassements	B 17	B 18	B 19	B 20

Menuiseries

B 21	B 22	B 23	B 24
B 25	B 26	B 27	B 28
B 29	B 30	B 31	B 32
B 33	B 34	B 35	B 36
B 37	B 38	B 39	B 40

Maisons bourgeoises

Façades

4 blancs colorés Encadrements des portes et fenêtres, corniches et rives	C 01	C 02	C 03	C 04
	C 05	C 06	C 07	C 08
12 teintes Façades	C 09	C 10	C 11	C 12
	C 13	C 14	C 15	C 16
4 teintes saturées Soubassements	C 17	C 18	C 19	C 20

Menuiseries

C 21	C 22	C 23	C 24
C 25	C 26	C 27	C 28
C 29	C 30	C 31	C 32
C 33	C 34	C 35	C 36
C 37	C 38	C 39	C 40

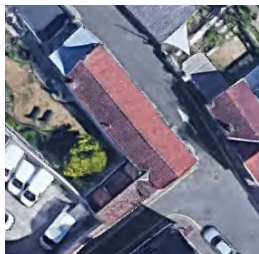
Source : Guide Couleurs et Matériaux du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse



Corps de ferme

Les corps de ferme sont à la fois présents au sein du tissu urbain de Villepreux, dans le secteur du Village, et au sein des espaces agricoles, où ces bâtiments sont encore utilisés au gré des activités des fermes.

Aujourd'hui, leur enduit a partiellement voire entièrement disparu, laissant apparaître l'appareillage de moellons de grès renforcé par des chaînages d'angle. Les fenêtres, et parfois les portes charretières, sont soulignées de bandeaux lissés de couleur claire qui forment la seule modénature de ces corps de bâtiments. Enfin, certaines fermes disposent d'une cour fermée.



Pour ce type de bâti, doivent être particulièrement préservés :

- Les éléments structurants de la morphologie de la construction : implantation et composition des corps de ferme (généralement en U et L), volumétrie, forme des toitures, taille des percements. Les extensions sont possibles mais veilleront à assurer une insertion architecturale de qualité et un respect du corps de ferme
- Les façades, de composition aléatoire et de proportions différentes et variées, les ouvertures liées directement aux fonctions spécifiques exercées par la ferme. Les pierres apparentes des façades, présentes à divers degrés, devront être conservées et appareillées selon l'état initial
- L'harmonie de la construction en termes de couleurs de menuiseries et de matériaux utilisés pour le ravalement des façades
- Les petits éléments architecturaux, tels que les porches, les linteaux, les chaînages...
- Si existantes, les cours intérieures aux corps de ferme. La végétalisation de ces espaces, aujourd'hui très minéralisée, est par ailleurs encouragée

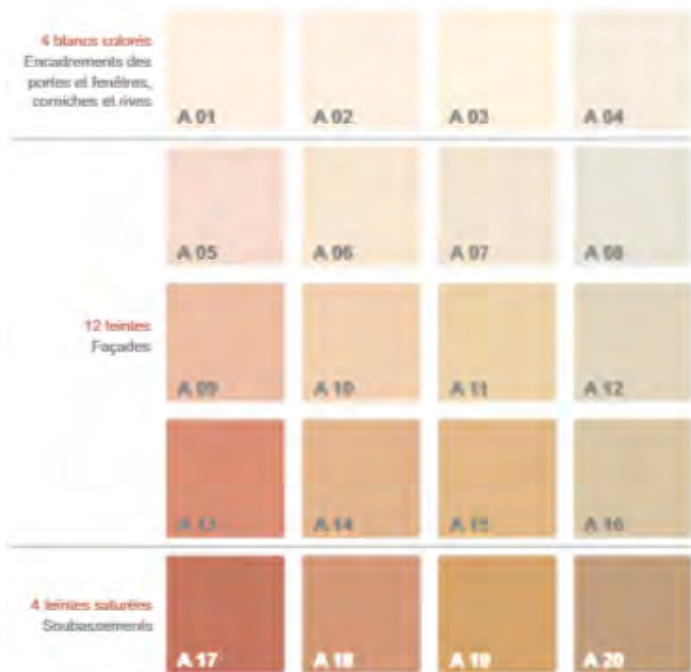


OAP Thématique Patrimoine

La gamme colorimétrique des différents éléments de composition des façades et des menuiseries, en s'inspirant du nuancier élaboré par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les extensions et constructions neuves chercheront également à s'inscrire dans cette gamme colorimétrique, de manière à favoriser la cohérence paysagère du village.

Façades



Menuiseries



Source : Guide Couleurs et Matériaux du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse



Châteaux et domaines

La catégorie des châteaux et domaines regroupe les demeures anciennes de grande taille et construites avec des matériaux nobles et de qualité. Elles sont construites au sein de domaines de grande dimension, participant de la qualité paysagère et urbaine de la demeure. Ces domaines incluent par ailleurs les communs des châteaux.

Villepreux compte deux châteaux, entourés de leur domaine :

- Le château du Domaine de Gondi, édifié au XIX^{ème} siècle ;
- Le château de Grand'Maisons, bâti au XVII^{ème} siècle.

Pour ce type de bâti, doivent être particulièrement préservés :

- Le style architectural et la volumétrie des châteaux
- Les éléments de patrimoine particuliers (statuettes, portails, modénatures...)
- La qualité paysagère des domaines, notamment dans le choix des aménagements et essences et la préservation des vues, qui participent à la valorisation des châteaux
- Les murs d'enceinte des domaines dans leur harmonie d'origine

Domaine et château de Gondi

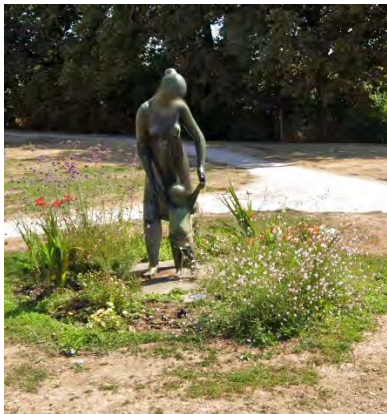


Source : GRAHAM

Domaine et château de Grand'Maisons



Source : Domaine de Grand'Maisons



Autres bâtiments historiques remarquables

Ces bâtiments de fonction et d'architecture diverses n'ont pas de caractéristiques communes hormis leur qualité patrimoniale et/ou architecturale. On y retrouve notamment des villas, pavillons ou maisons de notables, ainsi que les communs des domaines de Gondi et de Grand'Maisons.

- Les caractéristiques qualifiant patrimonielement le bâtiment devront être préservées, de même que l'intégrité du bâtiment. Lors des travaux de rénovation, réhabilitation ou extension, il convient par ailleurs de veiller à rénover, reconstituer ou réparer les éléments qui participent à l'identité architecturale de la construction.
- Les niches, plaques, modénatures et autres éléments décoratifs d'intérêt patrimonial et esthétique doivent être conservés, voire mis en valeur.

Petit patrimoine

Cette catégorie regroupe le petit patrimoine vernaculaire, composé à Villepreux par des ponts, des murs, des chemins, des fresques ou des statues.

- Ces éléments décoratifs ou fonctionnels remarquables, doivent être conservés, et mis en valeur par un entretien des abords immédiats des édifices.





Orientations complémentaires par secteur – Village

Le secteur du Village constitue le centre historique de la commune, ancien relais de poste sur l'axe historique de Versailles. Il a gardé au fil des siècles sa structure ancienne ainsi que son caractère médiéval, qui lui confèrent une valeur patrimoniale forte.

Compte-tenu des deux sites classés aux Monuments Historiques situés à proximité du Village [Maison St Vincent (1975), Hangar agricole Grand'Maisons 2010)] la majorité du secteur du village est incluse dans le périmètre de 500m aux abords des monuments classés. Ainsi, l'évolution du bâti ne peut se faire qu'en partenariat et après accord des architectes des bâtiments de France et la commission des sites dédiée.



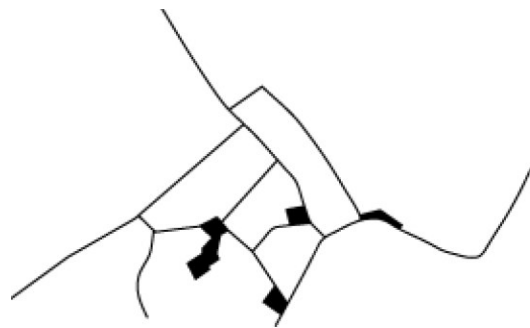
Délimitation du secteur du Village concerné par les orientations complémentaires



Orientations complémentaires par secteur – Village

Orientations générales :

- L'ensemble des orientations concernant les types de bâti constitutifs du Village (maisons rurales et bourgeoises, corps de ferme) présentées précédemment doivent être respectées
- L'organisation du Village ainsi que ses formes urbaines prédominantes, hautes et larges par rapport à l'espace public, sont à préserver comme héritage du développement historique du secteur
- Les fronts bâtis devront être préservés
- Les cœurs d'îlots et petits jardins seront préservés en conservant leur forme. Toutefois, la reconstruction de certaines extensions existantes peu qualitatives (murs en parpaings enduits ou non, toiture en plaque de fibrociment, annexes en plaques de béton...) est autorisée dans un objectif d'insertion harmonieuse de la future annexe dans son environnement, et sous réserve que le projet n'accentue pas l'artificialisation des sols.
- Le long de l'emprise publique, les murs anciens de même facture que les constructions devront être préservés. Dans le cas d'une rénovation ou d'une reconstruction, une attention particulière devra être portée sur le choix du matériaux et l'aspect extérieur, dans le respect des caractéristiques initiales
- La place de l'ancienne Halle est également à préserver et à valoriser



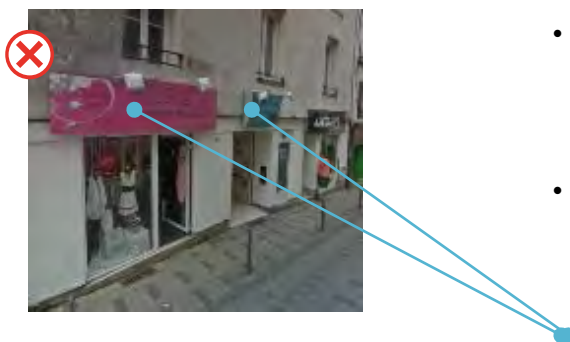
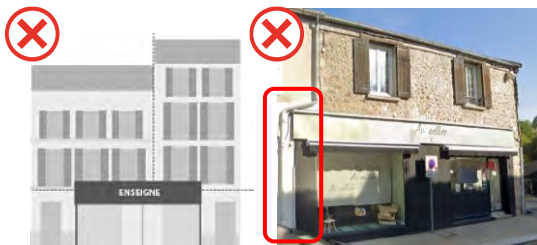
*Schéma de principe d'organisation du Village. Source :
étude Centre et Hameaux anciens, ALTEREO*



Préconisations pour les façades des devantures commerciales

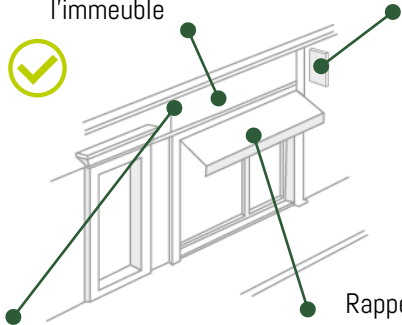
Lorsqu'elles sont implantées en rez-de-chaussée d'un bâtiment à dimension historique et/ou patrimoniale, comme c'est le cas pour beaucoup de bâtiments dans le secteur du Village, les cellules commerciales doivent veiller à bien s'insérer dans l'architecture dudit bâtiment. Ainsi, les préconisations suivantes visent à accompagner l'installation de devantures commerciales qualitatives :

- Pour conserver l'individualité de chaque immeuble, il est recommandé que les devantures de magasins s'inscrivent à l'intérieur de chacune de ses travées, et que la façade commerciale ne déborde pas sur les ouvertures du 1er étage.
- En cas de développement d'un magasin sur plusieurs parcelles contigües, il es recommandé de maintenir les trumeaux marquant les limites parcellaires.
- Il est préconisé de conserver le mur de façade d'origine, en pierre taillée ou comportant un traitement particulier, du type bossage, joint filant... Il est recommandé d'éviter les matériaux comme le PVC sont à éviter. Il leur sera préféré le bois peint, la ferronnerie ou l'aluminium laqué.



Panneau aligné à la baie et respectant la modénature de l'immeuble

Les enseignes en drapeau doivent rester discrètes



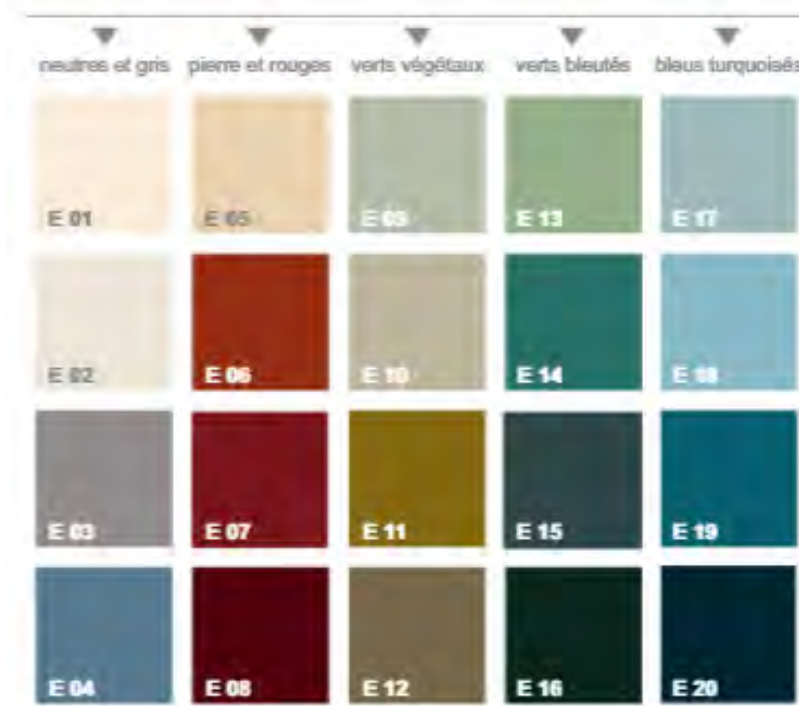
Rappel possible sur le baldaquin du store

Enseigne sur panneaux ou lettres découpées



OAP Thématique Patrimoine

- Pour tout élément de la devanture, il est conseillé de choisir les couleurs en harmonie avec le reste de la façade, en évitant les teintes trop vives. Les projets pourront s'inspirer du nuancier élaboré par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse :



Source : Guide Couleurs et Matériaux du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse

Les porteurs de projet pourront par ailleurs consulter la fiche thématique portant sur les devantures commerciales réalisée par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, annexée au PLU.



Orientations par secteur – Haie Bergerie

Le quartier de la Haie Bergerie désigne un vaste ensemble d'environ 2 000 logements érigé à partir de 1956. Véritable rupture dans le mode de développement de la ville, il s'agit de la première opération urbaine d'importance à Villepreux et son organisation, ainsi que l'architecture employée, témoignent des courants architecturaux et philosophiques de l'époque.

Caractérisé principalement par un habitat individuel groupé et par la présence de certains éléments décoratifs caractéristiques (fresques, statues), le quartier de la Haie Bergerie est un secteur présentant un intérêt patrimonial certain, au titre du patrimoine moderne. Une partie du secteur est par ailleurs compris dans les 500 m aux abords de l'église Saint-Vincent-de-Paul, inscrit aux Monuments Historiques.





Orientations par secteur – Haie Bergerie

Orientations générales :

- L'organisation du quartier et l'alignement des différents blocs d'habitat sont à conserver
- Les formes urbaines sont à maintenir dans leur harmonie, notamment en termes de hauteurs
- Les portes et fenêtres doivent conserver leur couleur d'origine et rester identiques
- Les petits éléments de façade (corniches, encadrement des fenêtres, garde corps...) doivent être conservés ou repris à l'identique en cas de ravalement ou d'isolation par l'extérieur
- En matière de toiture, la taille et la couleur d'origine doit être proche de celles d'origine. Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas du renouvellement urbain de bâtiments collectifs,
- Les jardins, voire les cœurs d'îlots quand ils existent, sont à préserver pour leur rôle dans le maillage en espaces verts du quartier. De la même manière, les haies définissant les limites séparatives entre 2 parcelles doivent idéalement être préservées et entretenues
- Les petits éléments patrimoniaux constitutifs de l'identité du quartier (fresques, statues) doivent être préservés et mis en valeur





Orientations par secteur – Haie Bergerie

Orientations générales :

- Sur le secteur de la Haie Bergerie, la Ville propose d'élargir la palette de couleurs pour les ravalements de façade.

Au-delà des nuances de blanc, beige et jaune claire généralisées depuis des années, la ville souhaite inciter les résidents de ce quartier à opter également pour d'autres coloris, beaucoup plus variés. À cette fin, l'emploi d'une gamme colorimétrique variée est encouragé. L'utilisation d'un enduit blanc, beige ou jaune clair reste néanmoins possible si un recours à d'autres couleurs plus vives n'est pas souhaité.

La coloration des façades sera néanmoins autorisée sous réserve d'intégration harmonieuse dans le paysage urbain.

À terme, cette plus grande variété de couleurs et ces alternances entre façades blanches et façades aux coloris variés viseront à :

- Casser l'effet monotone et monolithique de certains alignements de maisons ;
- Mettre en valeur les caractéristiques cubiques, typiques des années 1960, des façades de maisons conçues par J. Riboud et R. Predieri ;
- Ajouter des tonalités plus vives et joyeuses à ce quartier emblématique, véritable cœur de ville de Villepreux.

Le nuancier ci-dessous, proposé par la Ville de Belfort, constitue une suggestion de couleurs et déclinaisons de tons pouvant être mobilisés au sein de la Haie Bergerie.

Ces orientations peuvent être appliquées dans le cadre de rénovation du bâti existant, en cas de construction neuve ainsi que lors de la réalisation d'une extension.

GUIDE DE LA COULEUR DE LA VILLE DE BELFORT

LES JAUNES	J1	J2	J3	J4	J5	J6		
	J7	J8	J9	J10	J11	J12		
	LES ROSES	R1	R2	R3	R4	R5	R6	
		R7	R8	R9	R10	R11	R12	
		LES VERTS	Ve1	Ve2	Ve3	Ve4	Ve5	Ve6
			Ve7	Ve8	Ve9	Ve10	Ve11	Ve12
LES BLEUS			B1	B2	B3	B4	B5	B6
			B7	B8	B9	B10	B11	B12
	LES VIOLETS		V1	V2	V3	V4	V5	V6
			V7	V8	V9	V10	V11	V12

Source : Agence d'urbanisme du Territoire de Belfort



Enjeux

La Ville de Villepreux s'est engagée depuis plusieurs années, avec la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, dans une politique de l'habitat et de développement durable et solidaire. Cela s'est notamment traduit, à l'échelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, par l'élaboration d'une Charte de la Promotion Immobilière ; à l'échelle de Villepreux, par un Porter à Connaissance destiné aux acteurs immobiliers.

Dans un contexte de raréfaction et de renchérissement du foncier, l'enjeu réside dans la création de logements confortables, adaptés aux usages et ménages les occupant, énergiquement performants et accessibles au plus grand nombre. C'est cette volonté que la Ville de Villepreux a souhaité conforter à travers la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Qualité du bâti ».

Objectifs

La présente OAP thématique, qui porte sur l'ensemble du territoire villepreusien, porte les objectifs suivants :

- Garantir la qualité attendue des prochaines opérations de constructions neuves ;
- Assurer l'insertion des constructions au sein de leur environnement urbain et paysager ;
- Améliorer le confort des logements et de leurs espaces extérieurs ;
- Favoriser la création de programmes de logements qui savent répondre aux demandes, tant dans une logique de facilitation du parcours résidentiel des Villepreusiens, que dans une optique d'attractivité territoriale ;
- Encourager la modernisation des modes de conception, de construction, et de réalisation des logements, notamment d'un point de vue environnemental ;
- Traduire au sein du Plan Local d'Urbanisme, les grandes orientations de la Charte de la Promotion Immobilière réalisée à l'échelle de Saint-Quentin-en-Yvelines et du Porter à Connaissance de Villepreux afin d'en renforcer la portée.



© Photothèque CASQY - Jean-Julien KRAEMER



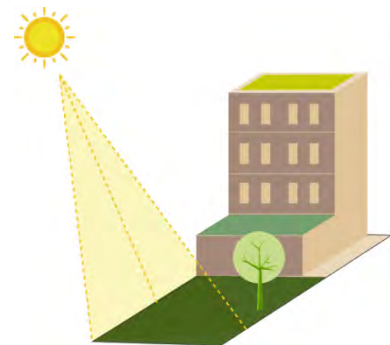
Pour les nouvelles constructions

Insertion urbaine et paysagère

- Les constructions s'attacheront à respecter le tissu urbain environnant. Le paysage et l'histoire du site devront être pris en compte afin de déterminer l'aspect architectural des constructions
- Une diversité des gabarits, au travers de retraits avec l'alignement et de changements de hauteur par rapport au bâti environnant est à rechercher
- L'intimité des logements, et notamment de ceux situés en rez-de-chaussée, est à favoriser.



- En complément de l'OAP Trame Verte et Bleue, les aménagements extérieurs seront le plus écologique possible et favoriseront la biodiversité, afin de renforcer la trame verte et bleue. Ils seront également réalisés en cohérence avec la charte de l'arbre réalisée à l'échelle de Saint-Quentin-en-Yvelines
- Les essences devront être choisies afin d'être non allergènes, peu consommatrices en eau, adaptées au climat local et à la nature du sol, et ne demander que peu d'entretien
- L'épaisseur des balcons et terrasses devra être d'un minimum d'1,5 mètres afin de permettre une utilisation quotidienne (repas, détente)



Qualité des aménagements extérieurs

- Les logements devront intégrer des espaces extérieurs (terrasses, balcons, potagers...)
- Une attention particulière sera portée à l'aménagement des espaces extérieurs collectifs :
 - Leur aménagement permettra de favoriser leur appropriation par les futurs habitants (jardins partagés, présence de bancs, jeux pour les enfants...)
 - Il est conseillé de tenir compte, pour leur positionnement et leur aménagement, de l'ensoleillement et du vent



Charme



Callune fausse bruyère



- Les circulations extérieures et les limites entre espaces publics et privés seront travaillées de manière à assurer une fluidité de circulation et limiter le risque de conflits. Les locaux à destination d'activité professionnelle auront des entrées séparées
- En lien avec le point précédent, les projets veilleront à garantir une bonne accessibilité des locaux :
 - Pour vélos et trottinettes : ils seront prévus en rez-de-chaussée avec des surfaces suffisantes et présenteront un mobilier adapté ainsi que des prises électriques adaptées à la recharge.
 - Pour les déchets : L'importance de créer des équipements, locaux et aire de présentation à la collecte, qui permettent un stockage, des manipulations et des circulations efficaces des usagers et les agents de collecte, sont à prendre en compte dans les projets. Cette prise en compte devra limiter au maximum la gêne occasionnée par la présence des déchets sur la voie publique.
 - Les locaux seront dimensionnés et aménagés pour favoriser le tri.
 - Des dispositifs favorisant la gestion sur la parcelle, des déchets végétaux seront à envisager.
 - Pour les collectifs de certaines tailles les bornes de PAV peuvent également être une solution.
 - En cas d'activité commerciale implantée en rez-de-chaussée, les locaux seront séparés.
 - La voirie sera aménagée de manière à faciliter l'arrêt des véhicules de collecte.
- Une attention particulière quant à l'aménagement des places de stationnement, qu'elles soient situées en superstructure ou en infrastructure, devra être portée. En cas de stationnement en surface, ces espaces devront être perméables



Qualité des aménagements intérieurs

- Il est recommandé de privilégier une épaisseur limitée des bâtiments en étage (entre 10 et 16 mètres maximum, hors balcons, loggias double hauteur et éventuelles coursives) de manière à faire bénéficier les logements d'une double exposition

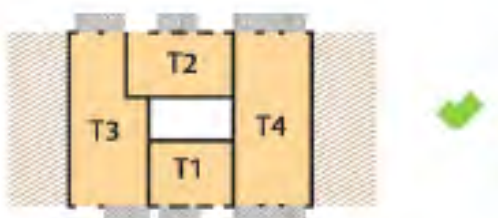
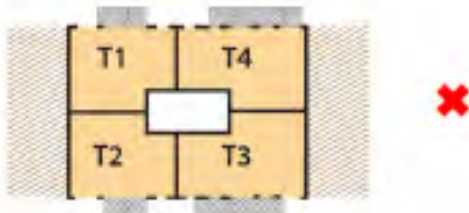
Parties communes

- Il est recommandé de tendre vers un nombre limité de logements desservis par palier (6 par exemple)
- Il est recommandé de favoriser, dans la mesure du possible, l'éclairage naturel des couloirs et cages d'escaliers



Orientations des logements

- Pour tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à 4 logements et plus sur une même unité foncière, il est recommandé de tendre vers une part généreuse de logements présentant *a minima* une double orientation, et notamment pour les logements de 3 pièces ou plus. Un positionnement des espaces de vie au sud ou à l'ouest sera privilégié.
- La mono-orientation Nord des logements sera tolérée de manière exceptionnelle.
- La surface et la conception des logements veilleront à être optimisées, notamment pour tenir compte des orientations solaires



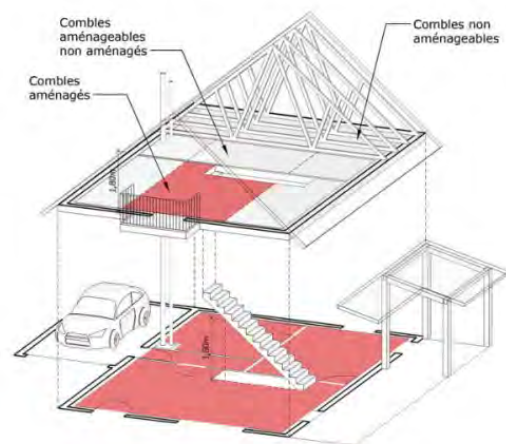
Habitabilité des logements :

- Une réflexion sur l'habitabilité des logements sera menée, de manière à proposer des aménagements pratiques au sein des logements (offre en espaces servants, disposition des éléments techniques, précâblage...)
- Une réflexion sur la réversibilité des logements sera également menée, afin de suivre l'évolution des usages (télétravail, colocation, habitat intergénérationnel) et des espaces partagés (parkings, cave...)

Programmation

- Il est conseillé, à l'échelle d'une opération, d'intégrer une diversité de typologies de tailles de logements hors opération spécifique (résidence étudiante, logements pour personnes âgées etc.).
- Il est préconisé de retenir comme surfaces habitables minimum des logements, à titre indicatif : T2 > 45m² ; T3 > 65m² ; T4 > 78m² ; T5 > 92m²

SURFACE HABITABLE





Labels et certifications

- Les constructions rechercheront un niveau élevé de qualité énergétique, comme la certification « NF Habitat HQE » de l'organisme CERQUAL
- Les opérations en diffus devront à minima respecter la RE 2020. L'obtention d'un niveau de label supérieur auprès de CERQUAL ou de tout autre organisme certificateur agréé ou de toutes autres certifications énergétiques, serait appréciée

Performances énergétiques et environnementales

Architecture bioclimatique :

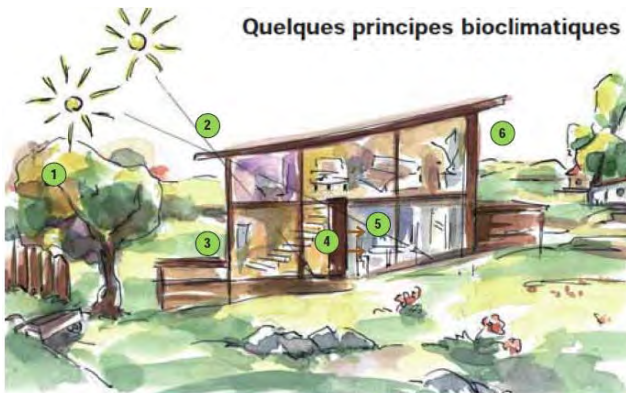
- Les projets devront s'engager dans une démarche de bâtiment bioclimatique globale, tenant compte de la forme du bâti, de son orientation, de la taille et de l'emplacement des fenêtres, de l'isolation, de la ventilation, de la présence de protections solaires ainsi que des couleurs

Énergies renouvelables

- Les constructions devront favoriser au maximum, pour leur fonctionnement, le recours aux énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, géothermie...)
- En lien avec le point précédent, tout projet de nouvel équipement public, de bâtiment industriel ou commercial devra étudier l'installation de panneaux photovoltaïques.
- L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux au sein des constructions.



Quelques principes bioclimatiques



- 1 Feuillage caduc laissant passer le soleil d'hiver
- 2 Se protéger du soleil d'été
- 3 Capturer l'énergie par des grands vitrages
- 4 Stocker le rayonnement solaire
- 5 Restituer la chaleur accumulée
- 6 Isolation thermique renforcée



Confort d'été :

- Les façades ensoleillées pourront être végétalisées afin d'assurer le confort hygrothermique des logements
- Les toitures seront traitées avec des matériaux et couleurs permettant de limiter le stockage de chaleur
- Des brise-soleils seront prévus pour garantir le confort des éléments exposés à un fort ensoleillement (fenêtre, balcons...)

Performance environnementale :

- L'éclairage extérieur sera concentré aux abords des axes de circulation, dans une optique de réduction de la pollution lumineuse
- Il est recommandé d'équiper les logements à partir de mobiliers économes en eau (réducteurs de pression d'eau sur les robinets, chasses d'eau à débit réduit...)
- Les bornes de recharge pour véhicule électrique seront disposées de manière à en faciliter l'usage





Pour les constructions existantes

Insertion urbaine et paysagère

- Les extensions s'attacheront à respecter le tissu urbain environnant. Le paysage et l'histoire du site devront être pris en compte afin de déterminer l'aspect architectural des constructions
- L'intimité des logements est à conserver en cas de réalisation d'une extension ou d'une surélévation

Qualité des aménagements extérieurs

- En complément de l'OAP Trame Verte et Bleue, les aménagements extérieurs seront le plus écologique possible et devront favoriser la biodiversité, afin de renforcer la trame verte et bleue. Ils devront également être réalisés en cohérence avec la charte de l'arbre réalisée à l'échelle de Saint-Quentin-en-Yvelines
- Les essences devront être choisies afin d'être non allergènes, peu consommatrices en eau, adaptées au climat local et à la nature du sol, afin de ne demander que peu d'entretien

Performances énergétiques et environnementales

- Encourager la rénovation énergétique des constructions existantes, que ce soit dans le parc privé ou le parc public, dans le logement individuel ou dans les grandes résidences
- Privilégier une isolation par l'intérieur pour les bâtiments présentant un intérêt patrimonial. Dans le cas d'une isolation par l'extérieur, l'ensemble des détails patrimoniaux de la façade (corniche, modénature, marquise, cabochoch...) devront être reproduits
- L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions





Enjeux

Le développement des mobilités douces (vélo, trottinettes électriques...) est, du point de vue du cadre de vie villepreusien, de première importance. Il s'agit également d'un sujet de premier plan dans la lutte contre le changement climatique, afin d'encourager un changement de pratiques sur les trajets du quotidien (aller au travail, faire ses achats...) vers des modes de circulation décarbonés.

Le développement des mobilités douces doit ainsi être encouragé par la création de nouvelles infrastructures cyclables, pour faciliter la circulation au sein de Villepreux ainsi qu'entre Villepreux et les communes qui l'entourent.

Différents acteurs participent à la réalisation et à la gestion des infrastructures cyclables :

- La Ville de Villepreux en premier lieu, dont le conseil municipal a voté son 1^{er} Plan Vélo en décembre 2021 ;
- La Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, qui a également voté un Schéma Directeur Cyclable en juillet 2021 ayant pour but de développer les mobilités douces à l'échelle de l'intercommunalité. Saint-Quentin-en-Yvelines est également à l'origine du déploiement d'une flotte de trottinettes électriques sur son territoire ;
- La Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc a par ailleurs aménagé un tronçon cyclable le long de l'allée royale, y compris sur sa partie villepreusienne, jusqu'à la Côte de Paris.

Objectifs

La présente OAP porte plusieurs objectifs :

- Résumer les projets de développement du réseau cyclable actés des différents acteurs
- Poser des perspectives de développement ultérieur

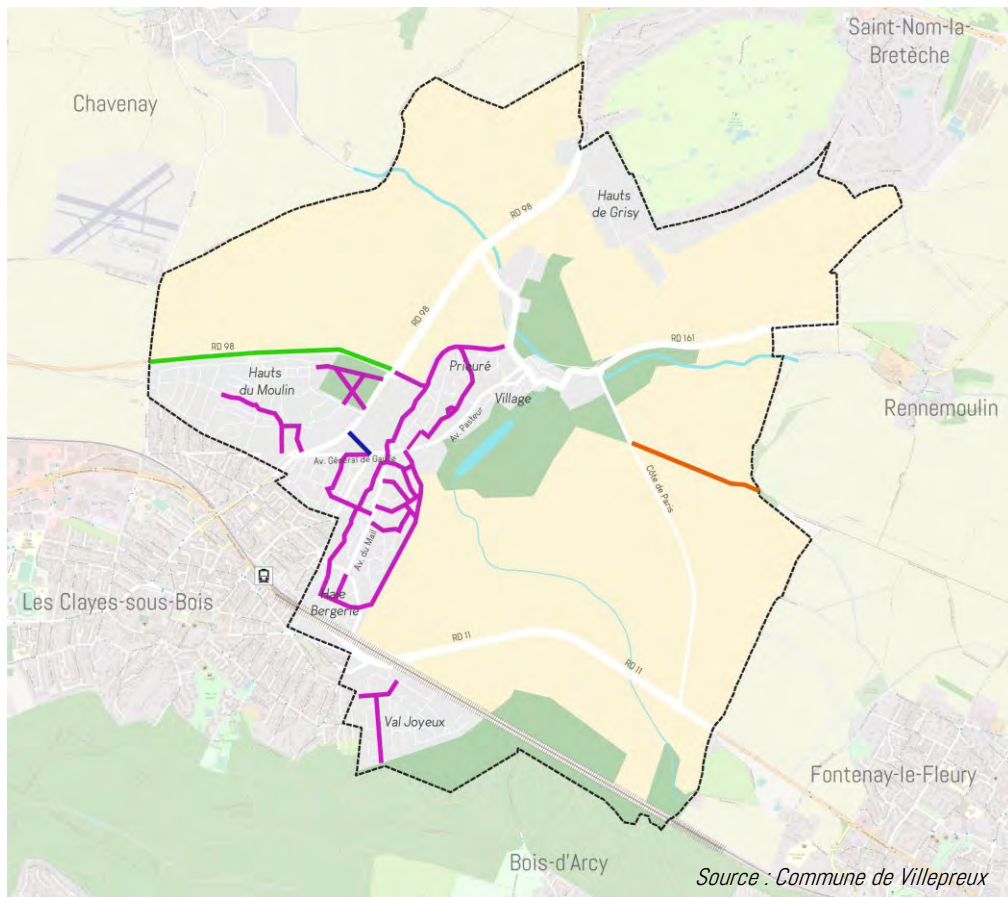




Cartographie des infrastructures cyclables et emplacements de stationnement existants en 2022

Villepreux présente un réseau cyclable principalement développé autour du centre-ville de la Haie Bergerie et le long de certains grands axes comme la rue Pasteur. Si la commune a récemment développé son réseau cyclable

(déviation de la RD98, remplacement du tronçon de Vélorue du Chemin de Rambouillet en bande cyclable en 2022), certains quartiers sont encore peu maillés.



Source : Commune de Villepreux

Réseau cyclable

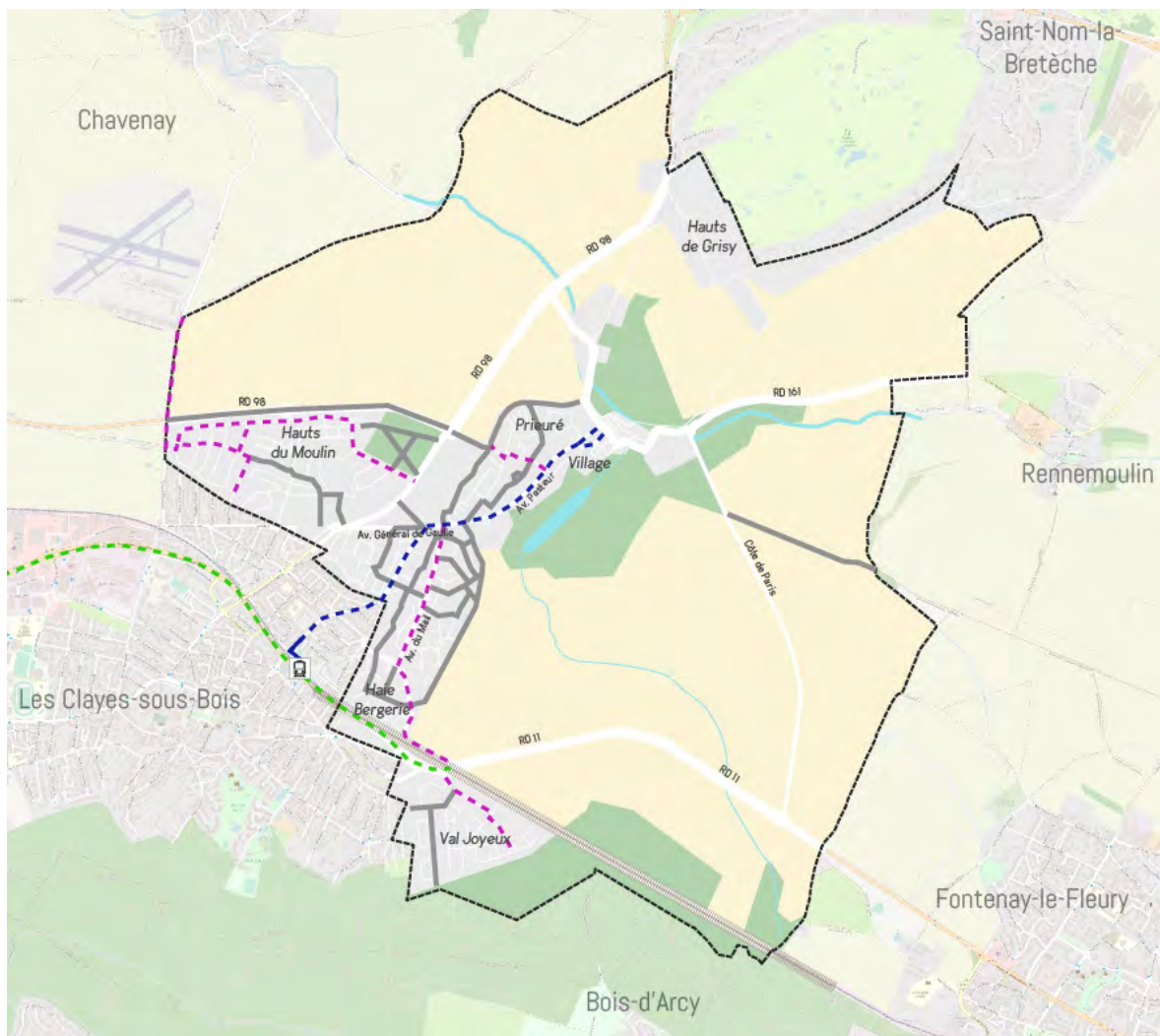
- Réseau cyclable de la Ville de Villepreux
- Réseau cyclable de Saint-Quentin-en-Yvelines
- Réseau cyclable du Département des Yvelines
- Réseau cyclable de Versailles Grand Parc

Autres éléments

- Tissu urbain
- Espaces agricoles
- Espaces boisés
- Ruisseaux
- Voie ferrée
- Gare de Villepreux-Les Clayes
- Périmètre de l'OAP



Schéma d'aménagement des projets
d'infrastructures cyclables à développer



Source : Commune de Villepreux

Réseau cyclable

- - - Tronçons à créer par la Ville de Villepreux
- - - Tronçons à créer par Saint-Quentin-en-Yvelines
- - - Tronçons à créer par le Département des Yvelines
- Réseau existant

Autres éléments

- Tissu urbain
- Espaces agricoles
- Espaces boisés
- Ruisseaux
- Voie ferrée
- G Gare de Villepreux-Les Clayes
- Périmètre de l'OAP



.Afin de développer le réseau cyclable villepreusien, les projets d'aménagement de nouveaux tronçons cyclables sont les suivants :

Ville de Villepreux :

- Développer le réseau de Vélorue au sein du quartier des Hauts du Moulin en relation avec les aménagements cyclables existants, dans une logique de connexion avec la vélorue de l'avenue du Palais Royal
- En relation avec la commune de Chavenay, connecter Villepreux à Chavenay en aménageant une Vélorue sur le tronçon de la RD98 située sur le territoire villepreusien
- Aménager une bande cyclable le long de l'avenue de la Fonte aux Dames afin de connecter l'avenue au chemin Michel Brunin et à l'avenue des Prés Vendôme à l'ouest, ainsi qu'à la rue de Fulpmes et l'avenue du Grand Parc à l'est



Saint-Quentin-en-Yvelines :

- Relier le secteur du Village à la gare de Villepreux – Les Clayes en aménageant un axe cyclable le long de la rue Pasteur, de l'avenue du Général de Gaulle et du chemin des Vignes
- Aménager un axe cyclable empruntant l'avenue Georges Nagelmackers et de l'avenue Bicherel, afin de renforcer le maillage du Val Joyeux et notamment les abords de la zone d'activités

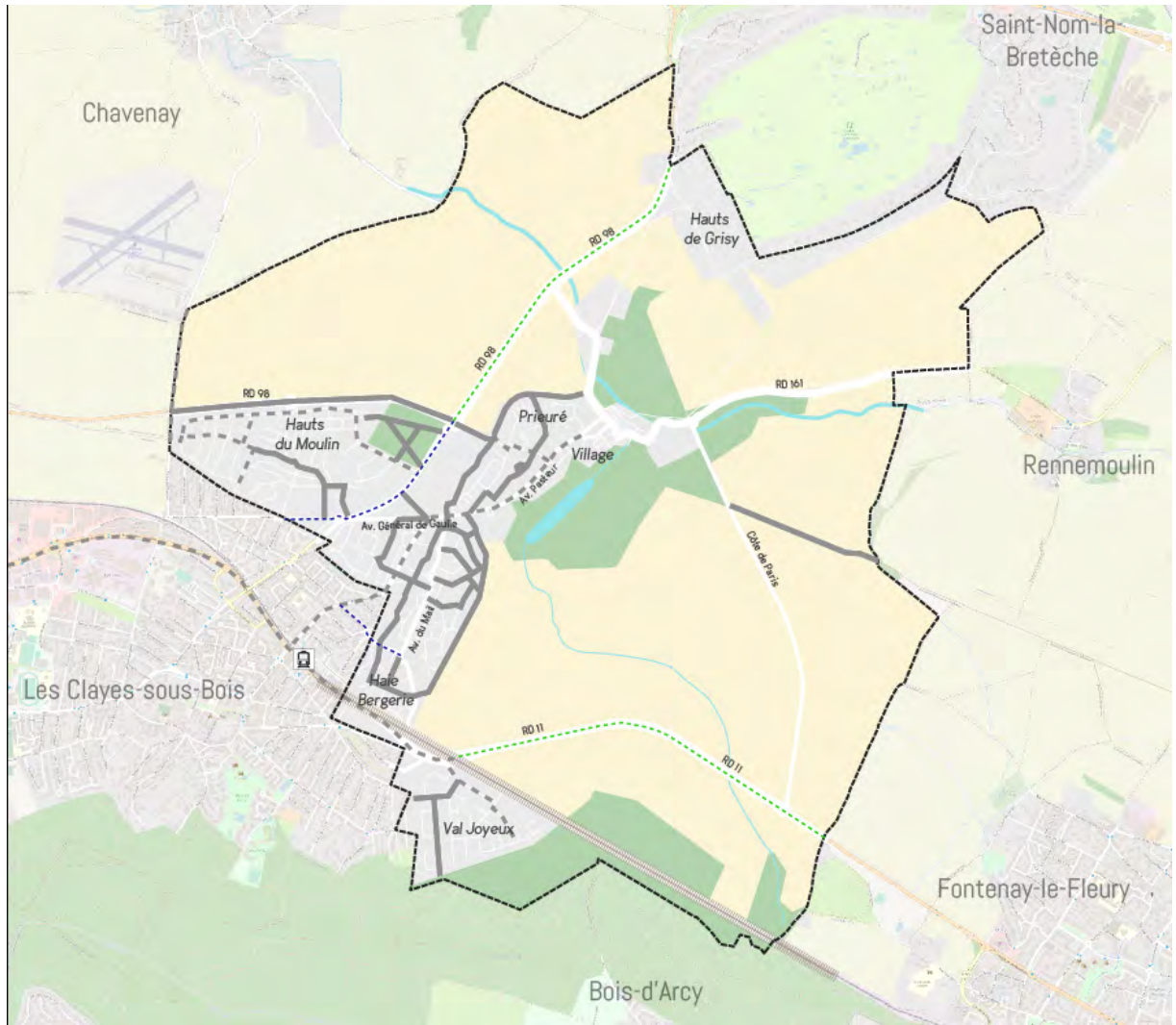
Département des Yvelines :

- Aménager une piste cyclable le long de la RD11 à partir du Pont de Biaï, en profitant de la requalification de cet axe en boulevard urbain





Schéma d'aménagement des perspectives de développement des infrastructures cyclables de plus long terme



Source : Commune de Villepreux

Réseau cyclable

- Perspectives de création de tronçons par Saint-Quentin-en-Yvelines
- Perspectives de création de tronçons par le Département des Yvelines
- Réseau existant
- - - Tronçons en projet

Autres éléments

- Tissu urbain
- Espaces agricoles
- Espaces boisés
- Ruisseaux
- ▬ Voie ferrée
- Gare de Villepreux-Les Clayes
- Périmètre de l'OAP



À plus long terme, il existe d'autres perspectives de développement du réseau cyclable, de l'ordre de la discussion.

Une partie de ces projets nécessitent des aménagements de grande envergure. Ils visent pour certains à fluidifier la circulation cyclable au sein de Villepreux, et pour d'autres, à améliorer la connexion entre Villepreux et les communes voisines.

Saint-Quentin-en-Yvelines :

- Réaliser un axe cyclable le long de l'avenue du Lieutenant Maurice Hervé
- Compléter le maillage en aménagements cyclables du centre-ville et de la Haie Bergerie en prévoyant des liaisons cyclables le long de l'avenue d'Anjou, de l'avenue du Mail, de la rue de l'Armagnac et de l'avenue du Languedoc jusqu'au Pont de Biais
- Compléter le maillage en aménagements cyclables du Village et favoriser un apaisement de la circulation au sein de ce secteur par la création d'axes cyclables situés rue du Docteur Alexandre et rue Pierre Curie



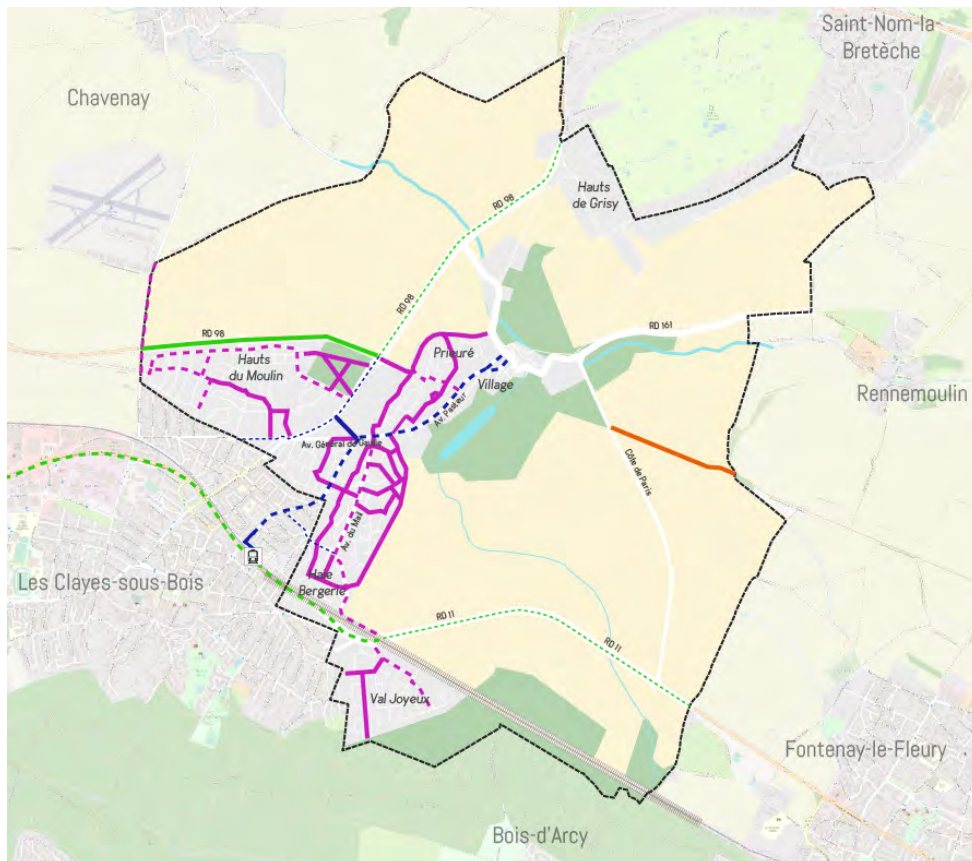
Département des Yvelines :

- Consolider les liaisons cyclables entretenues entre Villepreux et les communes voisines par de nouveaux aménagements cyclables :
 - Le long de la RD11 entre le Pont de Biais et Fontenay-le-Fleury
 - Le long de la RD98 entre Villepreux et Saint-Nom-La-Bretèche





Schéma d'aménagement de synthèse



Source : Commune de Villepreux

Réseau cyclable de la Ville de Villepreux

- Réseau existant
- - - Réseau en projet (Plan Vélo)

Réseau cyclable de Saint-Quentin-en-Yvelines

- Réseau existant
- - - Réseau en projet (Schéma Directeur Cyclable)
- · - · - Réseau en perspective (négociations)

Réseau cyclable du Département des Yvelines

- Réseau existant
- - - Réseau en projet
- · - · - Réseau en perspective (négociations)

Réseau cyclable de Versailles Grand Parc

- Réseau existant

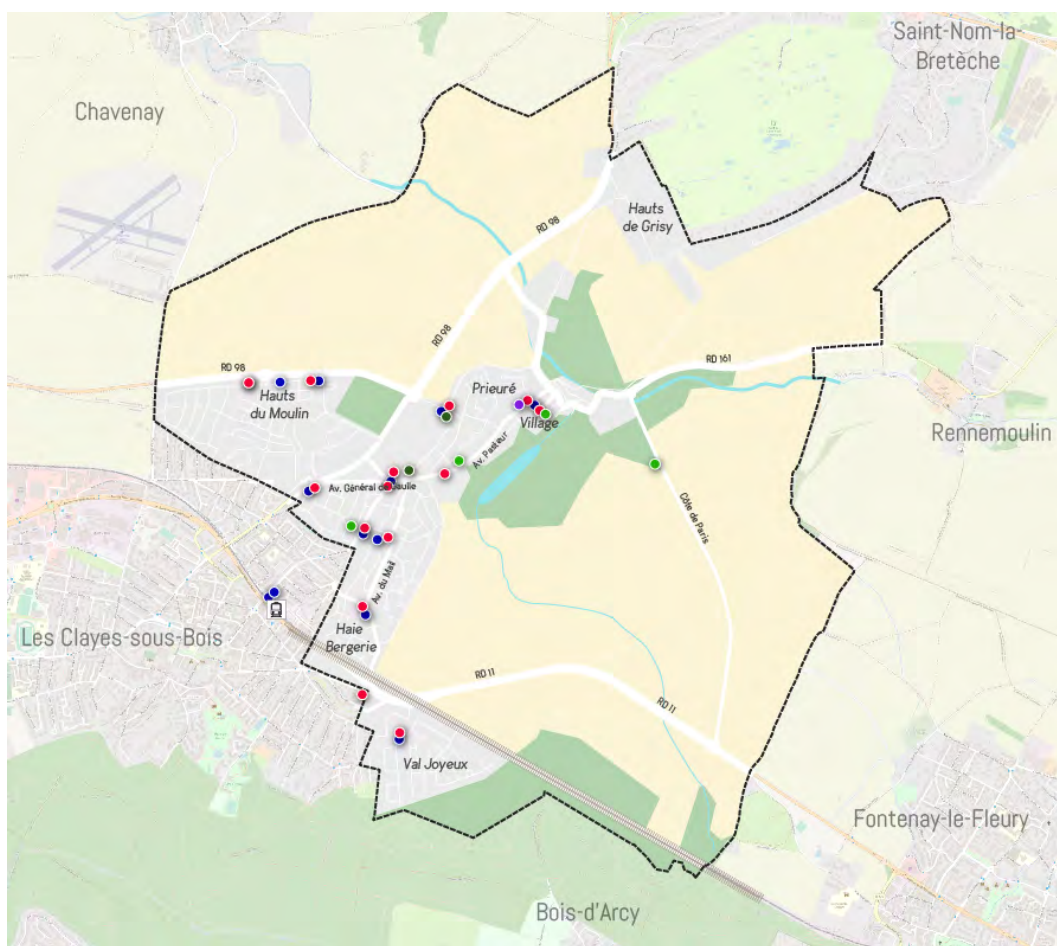
Autres éléments

- Tissu urbain
- Espaces agricoles
- Espaces boisés
- Ruisseaux
- Voie ferrée
- Gare de Villepreux-Les Clayes
- Périmètre de l'OAP

Les projets afférents à la mise en œuvre de l'OAP mobilités ne devront pas porter atteinte aux fonctionnements des exploitations agricoles








Schéma d'aménagement des emplacements de stationnement à créer



Source : Commune de Villepreux ; Saint-Quentin-en-Yvelines

Types de stationnement

-  Stationnements vélos existant
-  Stationnements trottinettes électriques existants
-  Nouveaux stationnements vélos
-  Nouveaux stationnements vélos couverts
-  Nouveaux stationnements trottinettes



OAP Thématique Mobilités Douces

Sur le temps du PLU, Villepreux souhaite également améliorer les conditions de stationnement public des vélos et trottinettes afin notamment d'encourager une pratique quotidienne des mobilités douces à l'échelle de la commune.

Ainsi, de nouveaux emplacements de stationnement seront créés :

- **Pour les vélos :**

- À proximité du parvis de l'église Saint-Vincent-de-Paul
- À l'entrée Ouest du Domaine des Gondi, le long de l'avenue du Général de Gaulle
- À proximité de l'église Saint-Germain-l'Auxerrois
- Devant le cimetière de la Côte de Paris
- À l'entrée du V-park et de la piscine de Villepreux (stationnement couvert)
- À proximité du terrain de football et du parcours de promenade, chemin Michel Brunin (stationnement couvert)

- **Pour les trottinettes :**

- À proximité de la Maison des Arts

Le tronçon de l'allée royale de Villepreux fait également partie du Schéma Directeur Cyclable de Saint-Quentin-en-Yvelines. Une attention devra être apportée sur la place des cyclistes dans les aménagements de l'allée.

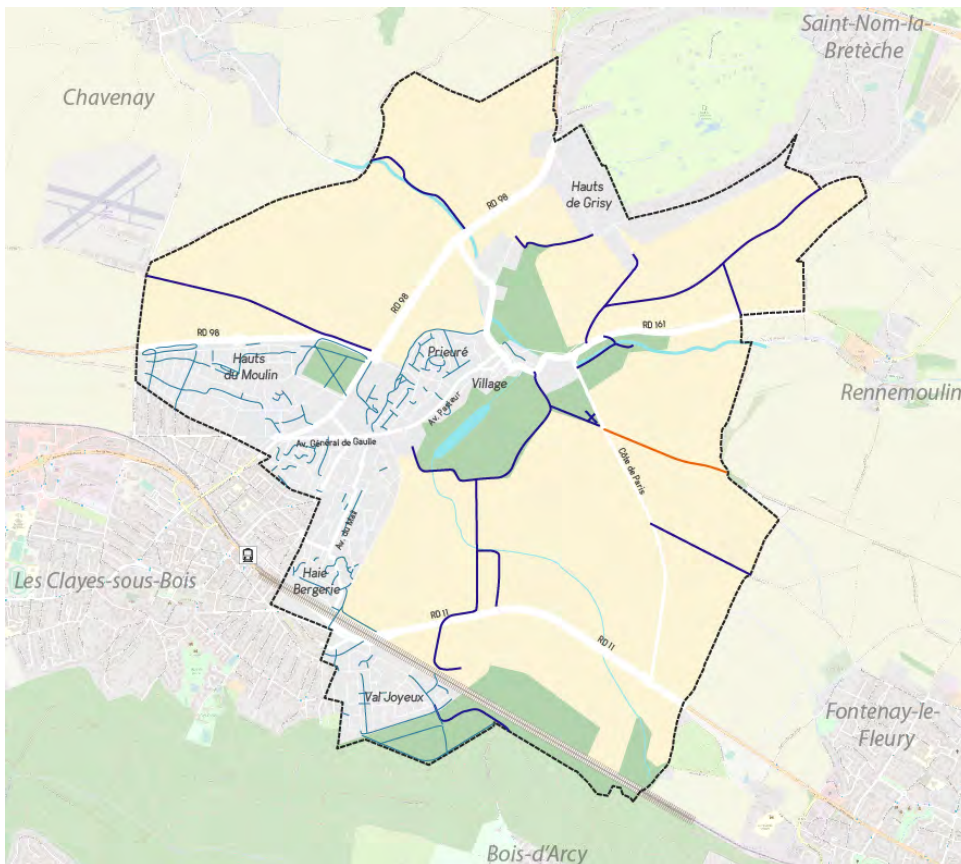




Schéma d'aménagement des sentes et chemins piétons existants à préserver et valoriser

Villepreux bénéficie d'un réseau développé de sentes piétonnes au sein de son tissu urbain et notamment dans certains quartiers pavillonnaires (Prieuré, Hauts du Moulin...), ainsi que de chemins ruraux au sein de la Plaine de Versailles.

Ce schéma d'aménagement vise à référencer les sentiers piétons existants, afin notamment d'en assurer la préservation et la valorisation, dans un objectif de développement des mobilités actives à l'échelle de la commune.



Source : référencement OpenStreetMap

- Chemins ruraux et pistes
- Sentes piétonnes
- Allée royale de Villepreux

Autres éléments

- Tissu urbain
- Espaces agricoles
- Espaces boisés
- Ruisseaux
- Voie ferrée
- Gare de Villepreux-Les Clayes
- Périmètre de l'OAP

Les projets afférents à la mise en œuvre de l'OAP mobilités ne devront pas porter atteinte aux fonctionnements des exploitations agricoles



OAP Entrée de ville – Pont de Biais

Contexte

L'OAP entrée de ville – Pont de Biais constitue la traduction réflexions menées par Saint-Quentin-en-Yvelines sur le territoire conjoint des Clayes-sous-Bois et de Villepreux, sur un vaste secteur courant de la gare de Villepreux – Les Clayes jusqu'à la zone d'activités économiques (ZAE) du Val Joyeux.

Ces réflexions ont comme objectifs d'accompagner la transformation de la RD 11 en boulevard urbain et de valoriser ce secteur d'entrée d'agglomération, et a permis d'établir plusieurs constats :

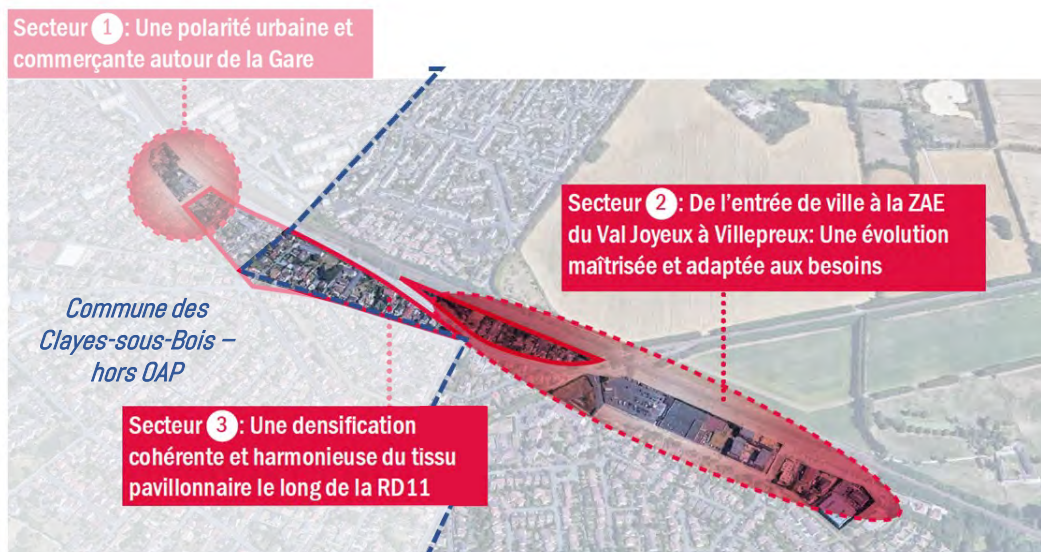
- Un secteur à l'aménagement très routier, laissant peu de place aux modes actifs, et entraînant des nuisances pour les quartiers environnants
- Une entrée de ville caractérisée par un nœud d'infrastructures routières, peu qualitative
- Un traitement très minéral des abords de la RD11 et de la façade urbaine (murs pignons, panneaux publicitaires...)

- Un manque de connexion entre le quartier du Val Joyeux et les autres quartiers de Villepreux, ainsi qu'entre l'avenue de Versailles et la RD11, avec également des problèmes de stationnement le long des voies
- Un tissu pavillonnaire qui tourne le dos à la RD11

Divisé en 3 sous-secteurs, trois grands secteurs d'études ont été identifiés :

- La gare de Villepreux – Les Clayes et ses abords, sur la commune des Clayes-sous-Bois
- L'entrée de ville et la ZAE du Val Joyeux, à cheval entre les Clayes-sous-Bois et Villepreux ;
- Le tissu pavillonnaire le long de la RD11, à Villepreux.

La présente OAP entend garantir un aménagement en cohérence avec les résultats de cette étude, sur les secteurs situés sur le territoire de Villepreux.



Source : Atelier Marniquet Aubouin – Filigrane Programmation - Transitec



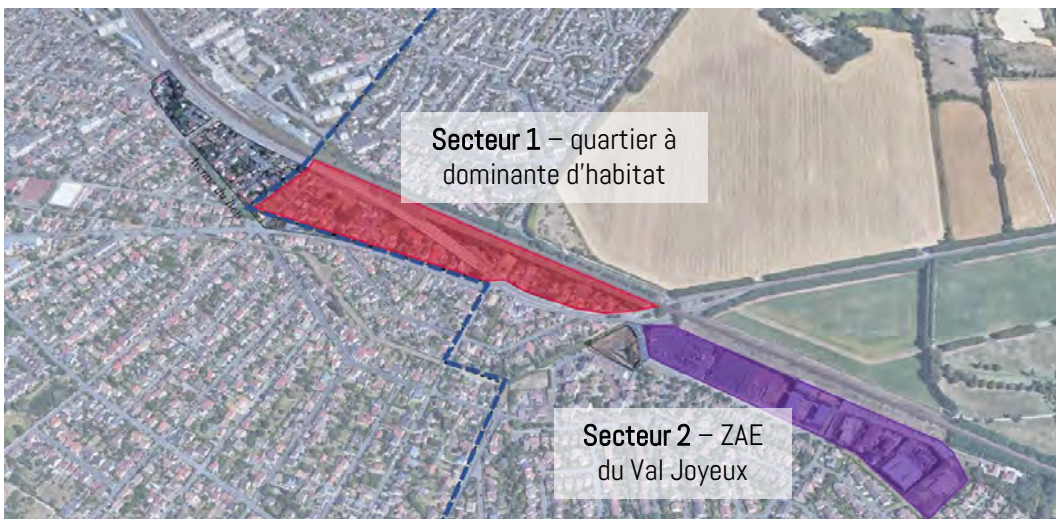
Enjeux et objectifs

Les objectifs de l'OAP sont les suivants :

- Traduire les résultats des réflexions menées par Saint-Quentin-en-Yvelines autour du secteur de la gare au Pont de Biais et les orientations identifiées sur la commune de Villepreux
- Désenclaver le quartier d'entrée de ville par une requalification des espaces publics à proximité de la RD 11
- Construire de nouveaux logements en renouvellement urbain, par une densification cohérente et harmonieuse du tissu pavillonnaire et de l'entrée de ville, et compléter le parcours résidentiel local
- Favoriser la mixité sociale des opérations par un taux volontariste en logements sociaux
- Réintroduire des composantes paysagères au cœur du secteur favorisant la biodiversité ;
- Redynamiser la zone d'activités économiques du Val Joyeux et favoriser une évolution maîtrisée et adaptée aux besoins du territoire
- Conforter le tissu de commerces et de services de proximité par l'implantation de nouveaux commerces et équipements en rez-de-chaussée
- Réaliser une piste cyclable le long de la RD11 requalifiée



Par souci de compréhension, l'OAP est divisée en 2 sous-secteurs : le quartier à dominante d'habitat et la ZAE du Val Joyeux





OAP Entrée de ville – Pont de Biais – Secteur 1
Quartier à dominante d'habitat

Localisation

Secteur 1 : quartier à dominante d'habitat



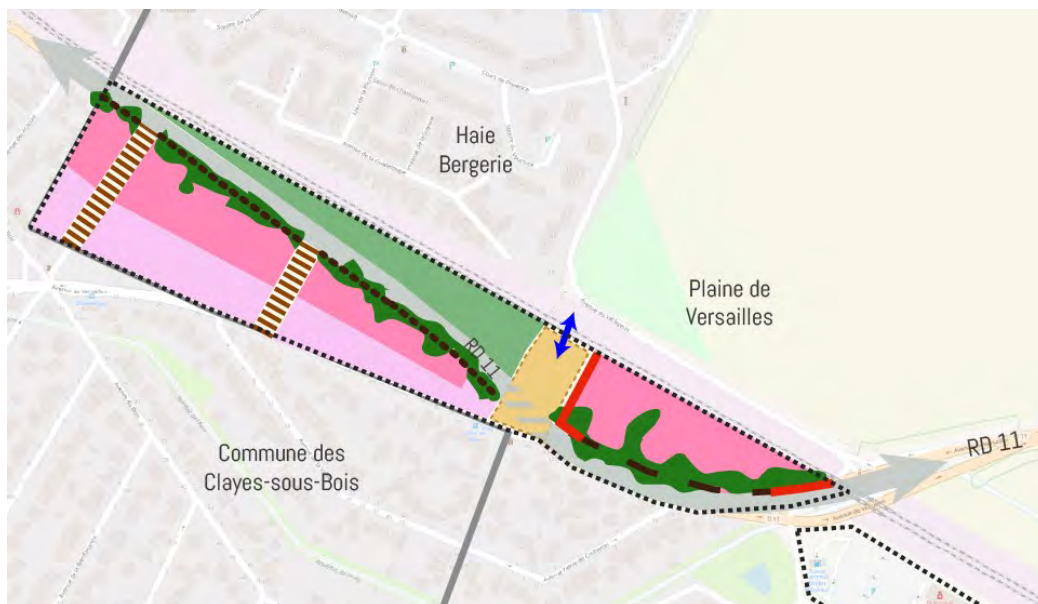
Superficie totale : 43 400 m²

Indice de zonage concernant le secteur d'OAP : UM5d13



OAP Entrée de ville – Pont de Biais – Secteur 1
Quartier à dominante d'habitat

Schéma d'aménagement



Développement urbain

- Réaliser des petits collectifs en R+3 maximum le long de la RD11
- Réaliser de l'habitat de forme « intermédiaire » ou individuel groupé en R+1 ou R+1+C ou attique en cœur d'îlot
- Aménager un espace public qualitatif en sortie de la traversée piétonne sous la voie ferrée
- Implanter les constructions perpendiculairement à la voirie
- Implanter les constructions perpendiculairement à la voirie ou en retrait
- Réaliser des rez-de-chaussée actifs à l'alignement et marquer les angles par le traitement du bâti, l'architecture...

Déplacements

- Aménager de nouvelles liaisons ouvertes à la circulation du public (tracé de principe)
- Accompagner la requalification de la RD11 en boulevard urbain avec création d'une piste cyclable
- Améliorer la lisibilité et la qualité du franchissement piéton et cyclable des voies ferrées

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

- Préserver la végétation des délaissés le long des voies ferrées
- Assurer un traitement paysager en bordure de RD11 et une mise à distance permettant une zone verte tampon favorisant la biodiversité

Autres éléments

- Périmètre du secteur 1



OAP Entrée de ville – Pont de Biais – Secteur 1 Quartier à dominante d'habitat

Programmation

La réalisation des programmes de construction sera entamée sous condition préalable d'avoir débuté les travaux de requalification de la RD11 en boulevard urbain.

La programmation attendue est de 250 logements maximum, dont au moins 50% et maximum 60% de logements comptabilisés au titre de la loi SRU.

Chaque opération devra faire l'objet d'une analyse programmatique en lien avec les services de la commune et de l'agglomération.

Développement urbain

- Dans les secteurs suivants, les hauteurs à respecter sont les suivantes :
 - Petit collectif : R+2 à R+3
 - Habitat intermédiaire ou individuel groupé : R+1 ou R+1+C ou attique
- Les collectifs s'implanteront, selon les cas et de manière préférentielle, perpendiculairement à la voirie ou en retrait des voiries
- Les hauteurs seront dégressives de la RD11 à l'avenue de Versailles afin d'assurer l'insertion urbaine des projets en limite des quartiers pavillonnaires
- La gestion du stationnement en surface n'est pas recommandé. Ainsi, seront majoritairement privilégiés les emplacements de stationnement en sous-sol ou socle, de manière à libérer des cœurs d'îlots paysagers
- Une attention particulière sera de mise concernant le traitement urbain du carrefour pincé entre la RD11 et l'avenue de Versailles, afin de garantir l'harmonie des constructions avec le tissu pavillonnaire environnant.

Déplacements

- Deux nouvelles voies de desserte se connecteront à la RD11
- Les accès aux logements seront prioritairement créés sur les nouvelles voies de dessertes

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

- La végétation des délaissés autour des voies ferrées sera conservée
- Les abords des projets de logements seront agrémentés d'une façade végétale le long de la RD11
- Une façade végétale sera plantée aux abords de la RD11
- Les projets devront maintenir des espaces de pleine terre



OAP Entrée de ville – Pont de Biais – Secteur 2 ZAE
du Val Joyeux

Localisation

Secteur 2 : ZAE du Val Joyeux



Superficie totale : 31 000 m²

Indices de zonage concernant le secteur d'OAP : UA7a12 ; UR6d16



Schéma d'aménagement



Développement urbain

- Maintenir le tissu d'activités économiques existant tout en permettant son renouvellement par l'accueil d'activités, commerces ou artisanat compatibles avec le caractère résidentiel des abords
- Tissu d'habitat existant

Déplacements

- Créer un accès
- Préserver les sentiers piétons bordant la zone d'activités

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

- Assurer un traitement paysager en bordure de la zone d'activités

Autres éléments

- Accès existant
- Périmètre du secteur 2



OAP Entrée de ville – Pont de Biais – Secteur 2 ZAE du Val Joyeux

Développement urbain

- Le secteur d'activités en renouvellement accueillera des activités tertiaires, de commerces ou d'artisanat compatibles avec la proximité des logements du quartier
- Une extension des surfaces d'activités au sein de la ZAE du Val Joyeux pourra être encouragée afin de favoriser le fonctionnement de la zone d'activités
- L'ensemble des bâtiments d'activités sera élaboré en bonne intégration avec le tissu d'habitat pavillonnaire et collectif environnant, en limitant la hauteur des constructions à R+2
- Une attention particulière sera portée à la qualité de l'architecture des constructions, ainsi que des aménagements paysagers

Exemples d'architecture et d'aménagements paysagers de qualité :



Déplacements

- Les accès aux activités existantes seront maintenus
- Un accès sera aménagé depuis la rue des Entrepreneurs
- Les cheminements piétons existants en bordure Sud et Est du site, permettant notamment de rejoindre la forêt de Bois-d'Arcy, seront maintenus

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

- Un traitement paysager des abords de la zone d'activités sera à réaliser afin de garantir l'intégration visuelle des constructions et favoriser la présence de végétation au sein de la zone d'activités
- Les toitures seront traitées, dans la mesure du possible, avec des dispositifs d'énergie renouvelable ou de la végétation
- Les espaces résiduels devront, dans la mesure du possible, être traités en espaces verts de pleine terre
- La présence de la biodiversité sera favorisée





Contexte

Le Domaine des Gondi est une propriété privée avec des limites stables depuis le XVI^{ème} siècle et dont les évolutions sont relativement bien connues et documentées. Son histoire morphologique constitue un exemple remarquable de l'évolution des grands domaines en Île-de-France à partir du XVI^{ème} siècle. C'est un ensemble composite mais cohérent, les propriétaires successifs ayant tenu compte des grands fondamentaux du domaine depuis son origine tout en renouvelant et enrichissant constamment le site pour être mis au goût du jour des grands courants artistiques, architecturaux, fonctionnalistes et philosophiques de leur temps.

Au cours du XX^{ème} siècle, le Domaine est progressivement délaissé et se délabre. En se rendant acquéreurs du Domaine des Gondi, les propriétaires actuels ont souhaité faire revivre le Domaine.



Source : GRAHAL

Enjeux et objectifs

Une rénovation du site est entreprise depuis 2017 dans le respect et la mise en valeur du périmètre sauvegardé de la Plaine de Versailles. Dans les années à venir, l'objectif est de valoriser ce site d'exception en développant son attrait économique et culturel. Il s'agit :

- De s'appuyer sur les usages historiques du site afin d'en assurer sa continuité moderne. Constamment mis au goût du jour des grands courants ayant traversé l'Histoire, les évolutions à venir devront elles aussi s'inscrire dans les grands axes structurants du Domaine, son organisation, son parc paysager ou encore son réseau hydraulique ;
- De mener les travaux de réhabilitation du parc et du Domaine dans le respect du patrimoine historique et paysager du Domaine ainsi que de son écosystème de faune et flore afin de valoriser ces patrimoines d'exception ;
- De donner autant que possible accès au Domaine aux populations locales à travers une offre d'activités de loisirs et de restauration en lien avec la vocation originelle du site et avec l'économie locale (artisans, maraîchers...);
- D'ouvrir autant que possible le site aux activités à vocation éducative, en partenariat avec les écoles, associations, centres de loisirs...;
- De créer un pôle à vocation touristique, patrimoniale et naturelle, référent pour la Plaine de Versailles et positionné sur une offre hôtelière Premium ;
- D'assurer une évolution du site dans le respect et dans la mise en valeur du site de la Plaine de Versailles.



Localisation et superposition avec le zonage du PLU



Superficie totale : 32 hectares



Schéma d'aménagement





Schéma d'aménagement

Développement urbain



Construire un domaine hôtelier à haut niveau de service et de haute qualité architecturale et paysagère dans un objectif de valorisation du site classé de la Plaine de Versailles et de sa topographie (65 chambres)



Au sein des demeures historiques existantes (dans l'emprise des bâtiments) du logement ou une offre para-hôtelière ouverte à la location moyenne/longue durée par une rénovation de haute qualité du bâti



Développer des activités ouvertes au public en s'appuyant sur les bâtiments et infrastructures existants et les mettant en valeur



Développer des activités sportives et de loisirs (équitation, tennis...) en s'appuyant sur les infrastructures existantes et réhabilitées dans le respect du patrimoine ancien



Développer des activités sur le bassin (embarcations de loisir)



Construire un local type embarcadère



Zone d'extension potentielle



Préserver les perspectives paysagères

Déplacements



Aménager 2 accès pour les différentes clientèles



Construire un parking paysager et perméable s'intégrant dans le site avec discrétion d'environ 160 places / 4 000 m²

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



Limiter l'imperméabilisation des sols

Autres éléments



Bâti existant



Bois



Espaces ouverts



Ru, plan d'eau : Valoriser le ru de l'Arcy



Tronçon enterré du ru



Principales voies de circulation



Périmètre de l'OAP



Programmation

- Environ 9 200 m² d'emprise au sol totale, dont :
 - Nouvelles constructions : 6 600 m² (1500 m² en zone UM et 4500 m² en Na3) pour de l'hébergement hôtelier et touristique (65 chambres environ), dans un objectif de valorisation de la plaine de Versailles, du stationnement et des activités de restauration (Na4) et de stockage, loisirs embarcadère (NI1)
 - Bâti existant : 2 600 m² pour du logement, de l'activité para-hôtelière, de la restauration des services et du stockage

Développement urbain

- L'implantation des nouvelles constructions sera étudiée afin de former une continuité avec le tissu urbain existant, afin de faciliter les accès et les connexions aux différents réseaux urbains.
- La structure hôtelière à haut niveau de service présentera une emprise au sol d'environ 6 600 m² avec des hauteurs de constructions pouvant aller jusqu'à 12 m pour certains bâtiments en cohérence avec la taille des arbres de la parcelle et la topographie.
- Une architecture contemporaine permettant une meilleure intégration paysagère sera à rechercher
- L'usage de matériaux bio-sourcés, les qualités thermiques acoustiques ainsi que la mise en place d'installations de production d'énergie renouvelable seront étudiés
- Un bâtiment léger de 200 m², pérenne, de type embarcadère, sera créé afin de permettre le stockage et la mise à l'eau d'embarcations de loisir.
- Un restaurant de 400 m² permettra d'apporter une offre complémentaire à l'offre d'hôtellerie proposée

Déplacements

- Les 2 accès au site seront prévus à partir des accès existants, réalisés depuis le tissu urbain de Villepreux (uniquement rue Amédée Brocard, avenue du Général de Gaulle).
- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, les places de parking et voiries secondaires seront traitées avec un revêtement perméable, voire végétalisé.
- La voirie principale, environ 1 200 m², sera traitée avec un revêtement imperméable

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

- Le projet impactera le moins possible l'espace naturel en s'attachant à fortement minimiser l'artificialisation des sols. En cas d'artificialisation des sols, une compensation devra être mise en œuvre, notamment pour les bosquets (1 arbre replanté pour 1 arbre coupé)
- Les constructions éviteront toute emprise sur les zones d'expansion des crues et sur les zones humides existantes le long de la berge du plan d'eau
- Le plan d'eau ainsi que le ru de l'Arcy feront l'objet d'une mise en valeur en matière de préservation environnementale et d'insertion paysagère



Contexte

Construit au XVII^e siècle au cœur de la plaine de Versailles, le Domaine de Grand'Maisons est composé de quatre ensembles :

- Le corps de ferme historique, restauré et exploité en évènementiel depuis 1975 ;
- Le château, restauré en 2019 et exploité en évènementiel, et ses communs à destination d'habitation ;
- Les pavillons Est dit Orangerie et Ouest
- Un vaste ensemble boisé d'environ 15 hectares ;
- Les bâtiments et terres agricoles.

Ayant appartenu au domaine royal de Versailles, il s'agit d'un site chargé d'histoire. À travers les siècles, les fonctions des différents bâtiments ont évolué, et certains d'entre eux sont aujourd'hui peu ou pas exploités. Si le corps de ferme et le château ont pu être restaurés, d'autres bâtiments sont dans un état de dégradation parfois avancé (communs du château (les pavillons Est et Ouest) ou le hangar Hardy classé aux Monuments Historiques).

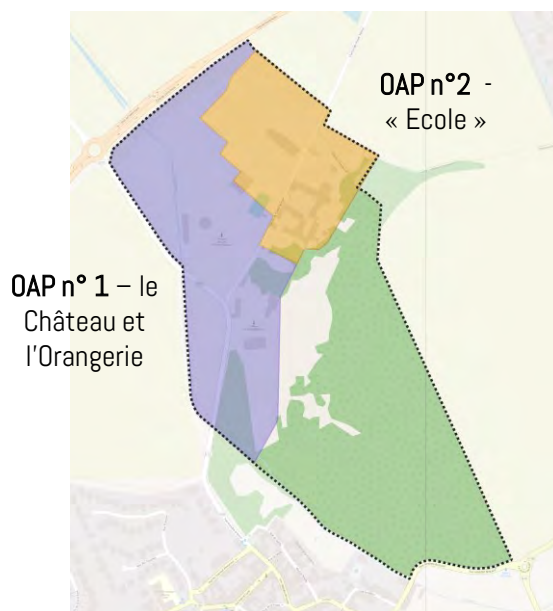


Enjeux et objectifs

Afin de valoriser ce domaine d'exception et d'en faire revivre certains bâtiments, il est souhaité faire du Domaine un véritable lieu d'usages mixtes, articulé autour de l'évènementiel, d'une école et des loisirs, et comportant également un volet habitat. Les objectifs sont donc les suivants :

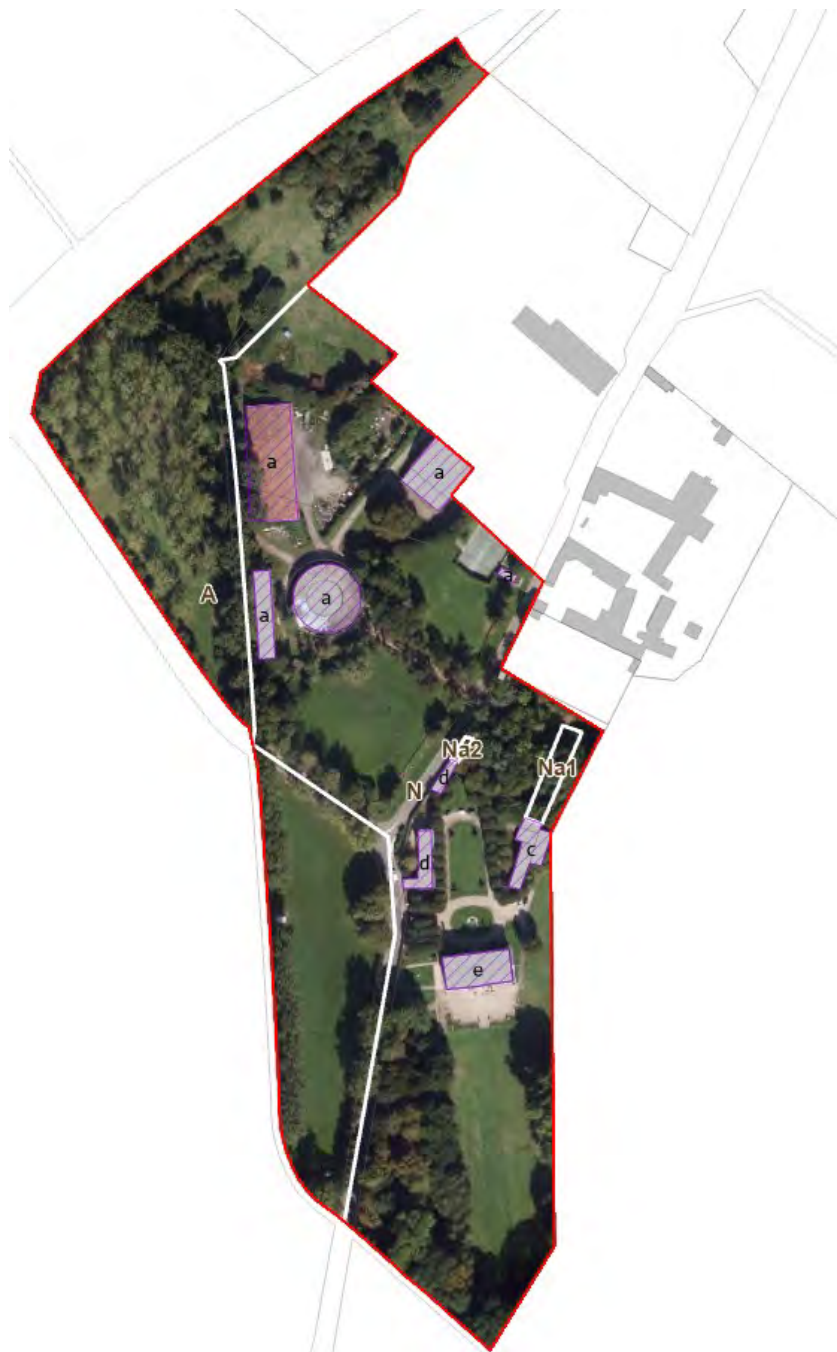
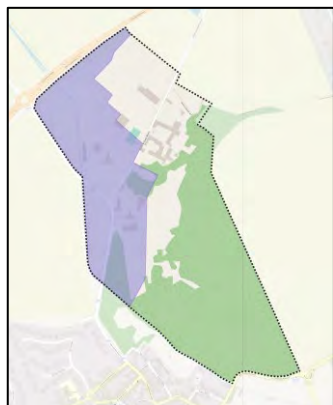
- Conserver l'exploitation évènementielle du château et de l'Orangerie et la développer ;
- Valoriser les communs du château ;
- Transformer le cœur de ferme, actuellement occupé à des fins d'évènementiel, en une école privée d'une capacité de 250 enfants environ.

Par souci de compréhension, le secteur Grand'Maisons est divisée en 2 OAP distinctes : l'OAP n°1 : Le Château et l'Orangerie, et l'OAP n°2 « École »





Localisation et superposition avec le zonage du PLU




Superficie totale : 8,9 hectares



Schéma d'aménagement

Développement urbain

Partie «bâtiments agricoles»


-  Rénover et aménager le bâti existant en valorisant le site classé de la Plaine de Versailles, dans le respect du PPRi en vigueur


Partie « Pavillons / Château

Aménager des activités mixtes (logements, restauration, commerces, événementielle, hôtellerie, services...) s'appuyant sur les bâtiments existants et leurs extérieurs dans un objectif de valorisation du site classé de la Plaine de Versailles et dans le respect du PPRi en vigueur





-  Rénover et aménager le bâti existant

-  Permettre la réhabilitation et l'extension du pavillon Est nommé l'Orangerie / aménager un local pour les déchets

-  Aménager un passage couvert entre l'espace de stationnement et l'Orangerie

Déplacements

Partie « Pavillons »

-  Créer de nouveaux espaces de stationnement perméable
-  Favoriser la mutualisation des emplacements de stationnement avec les activités existantes

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

-  Ouvrir des vues et mettre en valeur le ru de Gally

Autres éléments

-  Bâti existant
-  Bois
-  Espaces ouverts
-  Jardin
-  Parking agricole existant
-  Valorisation du Ru de Gally
-  Périmètre de l'OAP n°1





Programmation

Partie « Pavillon Est dit l'Orangerie »

- Au sein du pavillon existant réhabilité avec extension : Une salle de réception – événementiel, restaurant, hôtellerie, services
- Une offre de logement et d'hôtellerie dans le château et les communs existants

Développement urbain

- L'ensemble des éléments bâtis existants devra être préservé

Partie « Pavillons »

- Château : le 2^e étage du château sera aménagé afin d'y créer 13 chambres dans le cadre de l'activité événementielle.
- Le pavillon Est est réhabilité, étendu et transformé en salle de réception sur une emprise totale maximum de 500 m² (bâti existant + extension)
- Passage Couvert : création d'une galerie couverte de 250 m² d'emprise avec un sol perméable.
- Pavillon Est et Ouest : l'ensemble des deux bâtiments sera à rénover, en lien avec leur programmation respective tout en veillant au respect du PPRi en vigueur
- Un local déchets de 20 m² d'emprise sera réalisé.

Déplacements

- Les places de stationnement devront intégrer des formes de revêtement végétalisés et perméables, dans l'objectif de rechercher la meilleure intégration paysagère possible à ces espaces
- Des mutualisations de stationnement avec les activités voisines sont à favoriser

Partie « Pavillons »

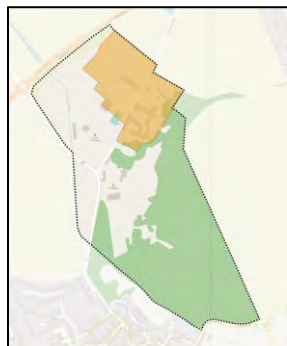
- De nouveaux emplacements de stationnement seront créés à proximité de l'entrée du site
- une mutualisation du parking avec l'OAP n°2 « Ecole » sera recherchée de manière notamment à limiter l'artificialisation des sols

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

- Le projet cherchera à limiter l'artificialisation des sols
- Le ru de Gally devra être mis en valeur et faire l'objet d'une attention particulière en matière de préservation environnementale et d'insertion paysagère

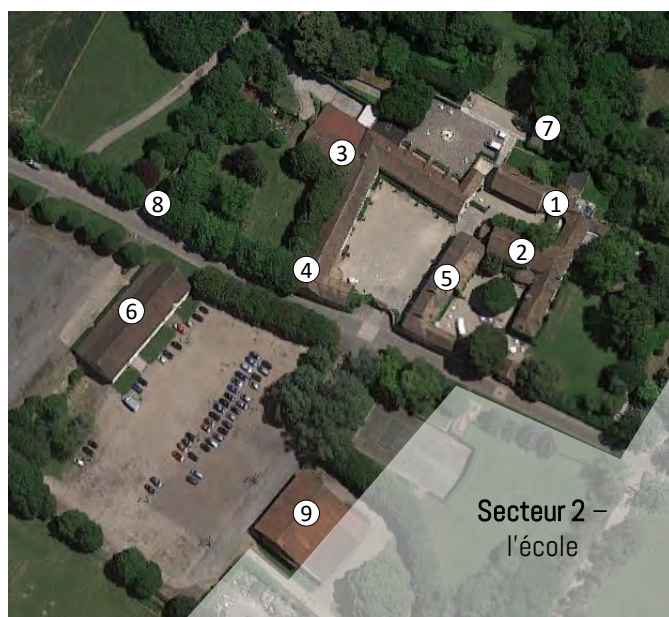


Localisation et superposition avec le zonage du PLU



Superficie totale : 4,7 hectares

Plan détaillé des bâtiments du corps de ferme



- | | |
|---|---------------------|
| 1 | LE CLOS POUILLAIN |
| 2 | LE CATHEOR |
| 3 | LES GARENNES |
| 4 | ACCUEIL LOGEMENT |
| 5 | LA GRANDE MAISON |
| 6 | LA MOISSONNERIE |
| 7 | LE POULAILLER |
| 8 | MAISON D'HABITATION |
| 9 | L'AUVENT |





Secteur 2 –
l'école






Schéma d'aménagement




Développement urbain

-  Adapter le bâti existant pour créer une structure d'enseignement privée
-  Prévoir de potentielles nouvelles constructions et futures extensions d'équipements et logement associé à l'équipement
-  Aménager des terrains de sport et compatible avec le PPRi en vigueur
-  Aménager une aire de jeux perméable






Déplacements

-  Maintenir les parkings existants
-  Aménager un dépose-minute
-  Accès

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

-  Préserver les alignements d'arbres

Autres éléments

-  Milieux ouverts
-  Cours
-  Parking
-  Bois
-  Périmètre de l'OAP n°2 « Ecole »



Programmation

- Environ 22 salles de classe ou locaux d'activités en lien avec l'accueil des enfants et des jeunes
- 1 terrain de sport et des aires dont 1 aire de jeu

Développement urbain

- L'ensemble des éléments bâtis existants devra être préservé
- Les travaux d'aménagement se feront dans le respect du patrimoine bâti et dans une recherche d'optimisation de la surface existante, avec un cloisonnement mesuré des salles restaurées
- L'intérieur des bâtiments du corps de ferme sera réaménagé afin d'y accueillir les futurs élèves de l'école, en dissociant la maternelle, l'école primaire, le collège et le lycée. Les espaces seront agencés afin de prévoir l'ouverture de classes, de réfectoires ainsi que des différentes salles nécessaires à la vie de l'établissement (salle d'étude, des professeurs, salle polyvalente...)
- Des cours de récréation seront créés pour la maternelle, pour l'élémentaire, pour le collège, et pour le lycée

- Des extensions, nouvelles constructions pourront être réalisées sur 4 zones identifiées, en perspective de futurs agrandissements, dans un objectif de valorisation du site classé de la Plaine de Versailles, dans le respect du cadre architectural et des espaces naturels, et du PPRi en vigueur représentant au total environ 2000 m² d'emprise au sol à destination :

- D'établissement d'enseignement
- D'équipement sportif lié au fonctionnement direct de l'établissement d'enseignement
- De salles de culte liées au fonctionnement direct de l'établissement d'enseignement
- De logements liés au fonctionnement direct de l'établissement d'enseignement

Déplacements

- Un dépose-minute sera aménagé le long du chemin de Grand'Maisons afin de préserver la fluidité de la circulation sur la route d'accès aux heures d'entrée et de sortie d'école
- Les 2 parkings existants, d'une capacité d'environ 250 places, seront maintenus
- Des mutualisations de stationnement avec les activités voisines sont à favoriser

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

- Le projet veillera à minéraliser au minimum les extérieurs, dans un objectif de respect du caractère verdoyant et patrimonial du lieu
- Les alignements d'arbres marquant l'entrée Nord du site par le chemin de Grand'Maisons seront maintenus pour leur rôle dans la transition paysagère avec la Plaine de Versailles
- Les deux espaces de parking seront partiellement arborés



OAP intercommunale Pointe à l'Ange – Tourne Roue

Contexte

L'OAP dite de la Pointe à l'Ange – Tourne Roue englobe un périmètre de 3 800 m² à cheval sur les communes de Villepreux et des Clayes-sous-Bois. Elle a ainsi la particularité d'être une OAP intercommunale.

Ce périmètre, contenu entre le chemin des Vignes à l'ouest et l'avenue du Tourne Roue à l'est, présente une double particularité :

- Il borde une des principales voies de communication entre Villepreux et les Clayes-sous-Bois et à ce titre constitue une entrée de ville pour les usagers de la route arrivant des Clayes-sous-Bois ;
- Il s'agit d'une emprise aujourd'hui occupée par des activités mixtes (La Poste, parking, espace vert), qui fait la jonction entre le grand ensemble de la Pointe à l'Ange et les quartiers pavillonnaires villepreusiens et clétiens.

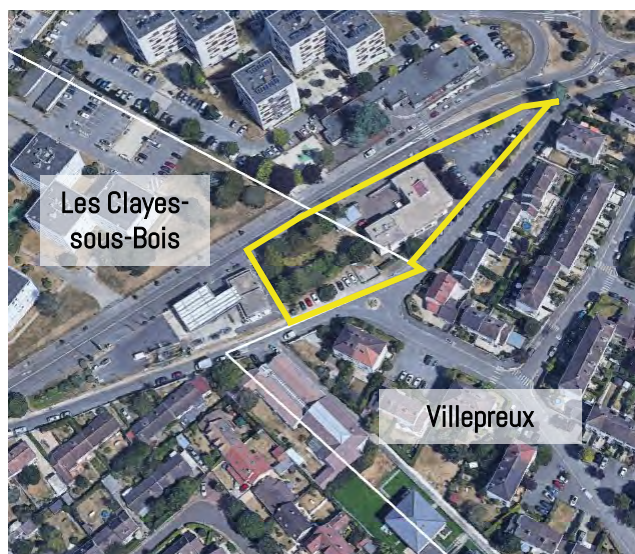
Aujourd'hui, ce secteur stratégique à l'échelle des deux communes présente un aspect dégradé, justifiant une OAP visant à la transformation de cette emprise. Cette OAP découle ainsi du travail conjoint de Villepreux, les Clayes-sous-Bois et Saint-Quentin-en-Yvelines.

Enjeux et objectifs

Les objectifs de l'OAP sont les suivants :

- Valoriser l'entrée de ville de Villepreux et les Clayes-sous-Bois par un projet d'ensemble ;
- Animer le quartier par la création de rez-de-chaussée actifs (commerces et services) ;
- Utiliser cette emprise en cœur du tissu urbain, à proximité de commerces et de la gare Villepreux – Les Clayes, pour la construction de logements ;
- Assurer une transition urbaine et paysagère satisfaisante entre le tissu urbain villepreusien et clétien d'une part, et entre la Pointe à l'Ange et des quartiers pavillonnaires d'autre part.

Localisation



Superficie totale : 3 800 m²

Indice de zonage concernant le secteur d'OAP sur sa partie
Villepreusienne : UM5b13




Schéma d'aménagement




Développement urbain

-  Construire un programme d'habitat collectif d'environ 50 logements limité au R+2+A sur la surface totale de l'OAP (environ une trentaine de logements sur la partie Villepreusienne dont au moins 40% de logements comptabilisés au titre de la loi SRU)
-  Prévoir des rez-de-chaussée actifs à destination de commerces ou de services
- Prévoir des hauteurs dégressives du chemin des Vignes vers l'avenue du Tourne-Roue de manière à ménager une transition avec le tissu pavillonnaire



Déplacements

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

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

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

Autres éléments

-  Périmètre de l'OAP
-  Limite entre Villepreux et les Clayes-sous-Bois