

# Formulaire « Demande d'examen au cas par cas des PLU »

Ce document a été élaboré par la DRIEE Île-de-France, les DDT, la DRIEA et l'ARS et ses partenaires. Il vise à faciliter la constitution des dossiers de demande d'examen au cas par cas des PLU franciliens. Il est recommandé de le remplir et de le joindre à la demande, accompagné des pièces annexes utiles à la compréhension du dossier. Ce document ne constitue pas une pièce obligatoire (voir la note d'information de juillet 2013). Les collectivités sont libres de l'utiliser ou de choisir un formalisme différent pour établir leur demande d'examen au cas par cas.

## 1. Intitulé du dossier

Procédure concernée <i>(Élaboration de PLU ou PLUi, révision de PLU ou PLUi, déclaration de projet impactant un PLU)</i>	Territoire concerné
Modification simplifiée de PLU	Commune de Villepreux (78450)

## 2. Identification de la personne publique responsable

Personne Publique responsable	Saint-Quentin-en-Yvelines
Courriel	
Personne à contacter + courriel	Bertille BONNAIN – bertille.bonnain@sqy.fr

## 3. Caractéristiques principales de la procédure

3.1. Caractéristiques générales du territoire	
Nom de la (ou des) commune(s) concernée(s)	Villepreux
Nombre d'habitants concernés (au dernier recensement général de la population) et évolution démographique (tendance passée et future)	11 583 habitants au 31/12/2016. L'évolution démographique a été de 17 % entre 2010 et 2016.
Superficie du territoire	1 040 ha

## 3.2. Quelles sont ses grandes orientations d'aménagement

Les grandes orientations d'aménagement du territoire villepreusien peuvent se résumer dans les 3 axes du PADD :

- 1- Répondre aux besoins en termes d'accueil des populations et d'équilibres sociaux et générationnels
- 2- Concevoir une ville plus lisible en structurant l'espace et en améliorant le lien entre les quartiers
- 3- S'inscrire dans une logique globale de protection de l'environnement naturel et de respect de mise en valeur du patrimoine bâti.

<p>3.5. Contexte de la planification : le territoire est-il concerné par...</p>	<p>- un Scot ? un CDT ? Si oui, le(s)quel(s) ?                  - ce(s) document(s) a-t-il (ont-ils) été élaboré(s) selon les dispositions de la loi « Grenelle2 »                  - un (ou plusieurs) SAGE ? Si oui, le(s)quel(s) ?                  - un PNR ? Si oui, le(s)quel(s) ?</p>
<p>Non</p>	<p>Le SAGE de la Mauldre</p>

Le dossier sera prochainement soumis aux PPA. A la suite, une consultation du public dans le cadre d'une enquête publique sera organisée avec un commissaire enquêteur conformément aux articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

3.4. Le projet sera-t-il soumis à d'autres type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) (exemples : avis de la Commission départementale de consommation des espaces agricoles, autorisation du Scot au titre de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme...) ou fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ? (ex : procédure d'AVAP, zonage d'assainissement...) ? Si oui, préciser le type de procédure.

Les évolutions principales prévues par cette modification s'apparentent à :

- Un toilettage du règlement pour rendre plus précises certaines règles et en clarifier d'autres.
- La mise en œuvre de protections plus claires et plus larges notamment en intégrant des coefficients de pleine terre ou en élargissant l'inventaire patrimonial, avec comme objectif l'amélioration de la qualité architecturale et environnementale dans le tissu urbain
- L'adaptation de la constructibilité au regard de la mise en œuvre de l'OAP 3 notamment avec la création d'un emplacement réservé. La réalisation de cette voie, si elle se fait, permettra la simplification de la trame viaire sur le quartier et la réduction de son emprise dans le but de réaliser une vraie voie de desserte locale.

Voir document annexe recensant les principales modifications par rapport au PLU d'aujourd'hui.

3.3. Quelles sont les grandes évolutions réglementaires envisagées pour cette procédure ?  
 Quelles sont les raisons du choix de la procédure ?

Comparaison entre le document d'urbanisme actuellement en vigueur et le projet du nouveau document d'urbanisme

**3.6. Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme : le document en vigueur sur le territoire (ou au moins un des documents d'urbanisme en vigueur, pour un projet de PLUi) a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?**

**Dans le cas d'une déclaration de projet, une étude d'impact est-elle prévue ? Une demande d'examen au cas par cas au titre des projets ?**

Le PLU en vigueur sur la commune de Villepreux a fait l'objet d'une évaluation environnementale transmise à l'autorité environnementale en novembre 2016. Celle-ci a rendu un avis délibéré de la MRAe le 16 février 2017.

Un mémoire en réponse à cet avis a été envoyé au Président de la MRAe le 10/03/2017 et versé au dossier d'enquête publique du PLU qui s'est tenue du 6 mars 2017 au 7 avril 2017.

Le projet de modification ne remet pas en cause les éléments ayant permis la réalisation de l'évaluation environnementale. L'objet de la modification étant d'apporter des précisions à la règle, de renforcer certaines protections au titre du L151-19 et 23 du CU, d'améliorer la qualité architecturale et environnementale en tissu urbain ou de mettre en œuvre une OAP.

**caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé**

Le pétitionnaire s'attachera à décrire les principaux enjeux du territoire concerné par le document d'urbanisme, le projet et ses incidences sur ces enjeux. Ces incidences peuvent être décrites suivant leur probabilité de survenue, leur caractère temporaire ou permanent, leur degré et leur caractère positif ou négatif, leur étendue géographique, leur caractère cumulatif, réversible etc. ...

**4.1. Milieux naturels et biodiversité**

<p>Le document est-il concerné, Oui Non</p> <p>Si oui, lesquel(s) ?</p> <p>Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ? Indiquer la localisation, la distance et les milieux naturels concernés</p>	<p>Zone Natura 2000</p>	<p>sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :</p>
<p>Non</p>	<p>Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional ?</p>	<p>Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II</p>
<p>Oui</p> <p>Une ZNIEFF de type 2 est située à l'extrême sud, dans la forêt d'Arcy. Toutefois, la modification du PLU de Villepreux ne concerne pas ce secteur.</p>	<p>Non</p>	<p>Arrêté préfectoral de protection de biotope ?</p>
<p>Oui</p> <p>Les corridors écologiques repérés au SRCE passent à l'extrême Est de la commune sur des secteurs non urbanisés, plutôt à dominante agricole. Aussi, le projet de modification qui touche les zones urbanisées ne concernent pas ces espaces.</p>	<p>Oui</p>	<p>Réservoirs et continuités écologiques repérées par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (SCOT, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ?</p>
<p>Non</p>	<p>Le diagnostic a-t-il fait l'objet d'un repérage écologique ? (Joindre le rapport et/ou les conclusions)</p>	<p>Zone humide ayant fait l'objet d'un document de rang supérieur (SCOT, SDRIF...) ou par un autre document ?</p>
<p>Oui</p> <p>Des secteurs ont été repérés par la DRIEE et sont liés à la géographie de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le rû de Gally</li> <li>- Le rû de l'Arcy</li> <li>- L'aqueduc de l'Avre</li> <li>- Zones humides de fond de vallée</li> </ul> <p>Les secteurs concernés par la modification du PLU ne se localisent pas sur ces zones humides et donc ne les impactent pas.</p>	<p>Oui</p>	<p>Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?</p>
<p>Oui</p> <p>Trois ENS sont identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'espace agricole de la Cavée</li> <li>- Les jardins familiaux de la côte de Paris</li> <li>- La pépinière.</li> </ul> <p>La modification n'impactera pas ces espaces.</p> <p>Plusieurs EBC sont présents sur Villepreux. Ils sont tous situés en zones N ou A du PLU. Aussi, le projet de modification qui est localisé dans l'emprise urbaine existante n'impacte pas ces espaces.</p>		

## 4.2. Paysages, patrimoine naturel et bâti

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologiques) ?	Oui		Trois monuments historiques sont répertoriés à Villepreux : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le hangar agricole de Grand Maison</li> <li>- Le château de Grand Maison</li> <li>- La maison des Sœurs</li> </ul> Ces monuments sont situés dans le village ou en zone N. Toutefois, le projet de modification ne remet pas en question ce classement et leurs obligations. L'objet de la modification étant d'apporter des précisions à la règle, de renforcer certaines protections au titre du L151-19 et 23 du CU, d'améliorer la qualité architecturale et environnementale en tissu urbain ou de mettre en œuvre une OAP.
Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?	Oui		Le site classé de la Plaine de Versailles situé au nord et à l'est de la commune concerne principalement les zones N et A. Toutefois un quartier situé en UP (les Hauts de Grisy) est dans la Plaine de Versailles et il est impacté par les modifications. Il est envisagé d'augmenter les protections paysagères pour limiter la densification qui est contraire à la physionomie actuelle de ce quartier aux parcelles très lâches et très peu denses. Cet objectif est cohérent avec le site classé de la Plaine de Versailles.
Site inscrit et son intégration dans le milieu ?		Non	
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		Non	
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		Non	
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (Scot, SDRIF...) ?		Non	

## 4.3. Sols et sous-sol, déchets

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur ces secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués ( <i>basededonnées BASOL</i> ) ?		Non	
Anciens sites industriels et activités de services ( <i>base de donnéesBASIAS</i> ) ?	Oui		Des sites sont recensés au nombre de 9 sur Villepreux. Ils sont essentiellement situés sur le secteur du Val joyeux qui est situé au sud de la commune.
Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement ?	Oui		Villepreux est situé sur une zone de risques liés aux anciennes carrières souterraines. L'arrêté prescrit des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions. L'objet de la modification n'a pas pour but de remettre en cause ces obligations.
Projet d'établissement de traitement des déchets ?			

<b>4.4. Ressource en eau</b>			
<b>Captages</b> : Le projet est-il concerné par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, précisez lesquelles ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure en cours ?
Périmètre de protection (immédiat, rapproché, éloigné) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		Non	
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?		Non	
Présence d'un captage prioritaire Grenelle ?		Non	

<b>Usages</b> :	Oui	Non	Si oui, précisez
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages ?			Extrait de l'état initial de l'environnement du PLU : « La ressource en eau potable à Villepreux est abondante et nettement supérieure aux besoins de la commune. »
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?		Non	
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?	Oui		La modification du PLU n'ambitionne pas d'augmenter les capacités d'urbanisation. Au contraire, elle a le souhait de conserver celles déjà actées lors de la révision de 2017. La modification a comme objectif de favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle avec la mise en place d'un coefficient de pleine terre sur certain secteur et l'obligation pour toutes nouvelles constructions de respecter les débits de fuite du SAGE y compris pour les projets modestes. L'impact reste donc inchangé voire amélioré par rapport à l'évaluation environnementale de 2016.

4.5. Risques et nuisances			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
Risques ou aléas naturels ( <i>inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...</i> ), industriels, technologiques, miniers connus ?	Oui		<p>Incidences sur l'aléa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Retrait gonflement des sols argileux</li> <li>- PPRI le long du ru de Gally. Toutefois, le secteur du PPRI est situé en fond de vallée. Les modifications n'envisagent aucunement d'augmenter la densité humaine. Le PLU modifié restera donc conforme au PPRI</li> </ul> <p>Incidences sur les populations exposées et leurs sensibilités : Nul</p>
Plans de prévention des risques ( <i>naturels, technologiques, miniers</i> ) approuvés ou en cours d'élaboration ?	Oui		PPRI approuvé par arrêté préfectoral n° SE 2013-000148 du 24 juillet 2013
Nuisances connues ( <i>sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives</i> ) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?		Non	<p>Incidences du projet sur la nuisance :</p> <p>Incidences sur les populations exposées et leurs sensibilités:</p>
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des Infra structures ? Plan de protection du bruit dans l'environnement ?	Oui		<p>Incidences du projet sur la nuisance :</p> <p>Le projet de modification envisage la création d'un emplacement réservé sur une parcelle aujourd'hui occupée par une entreprise de travaux publics. La finalité de l'emplacement réservé est la création d'une voie de liaison locale inter quartier. La desserte sera très locale ce qui n'augmentera pas la gêne sonore du quartier. Cet emplacement réservé correspond à la mise en œuvre de l'OAP n°3 du PLU.</p> <p>Incidences sur les populations exposées et leurs sensibilités :</p>

4.6. Air, énergie, climat		
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non
Si oui, lesquelles ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés par la procédure d'urbanisme en cours ?	Non	Non
Enjeux spécifiques relevés <u>climat, de l'air et de l'énergie</u> (SRCAE) ?	Non	Non
Présence d'un Plan Climat Énergie Territorial (PCT), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?	Non	Non
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?	Non	Non

#### 4.7. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain

Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces (naturels, agricoles et forestiers)	
Incidence de la nouveauté ouverte	Incidence de l'ensemble de PLU
<p>Quels sont les objectifs du projet de PLU en matière de maîtrise de la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers ?</p> <p>Quels sont les espaces dédiés à la densification/à l'urbanisation ?</p> <p>Quels sont les espaces préservés d'urbanisation ?</p> <p>La modification ne concerne pas l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces. Les objectifs du PLU en matière de consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers restent donc inchangés.</p> <p>En effet, les secteurs visés par les modifications sont situés principalement dans les zones urbanisées. Et un des objectifs de la modification est principalement l'amélioration de la qualité architecturale et environnementale en tissu urbain. Mais aussi d'apporter des précisions à la règle, de renforcer certaines protections au titre du L151-19 et 23 du CU, ou de mettre en œuvre une OAP.</p> <p>Ce projet de modification répond aux objectifs du PLU et notamment à l'axe 1 et 3 du PADD.</p> <p>Le PLU ayant été approuvé très récemment, les perspectives de développement restent les mêmes.</p>	
Quelle est l'évolution par rapport aux tendances passées ?	Sur quelles perspectives de développement (démographique, économique, touristique ou d'équipements publics ou autres, selon la vocation de l'urbanisation envisagée) du territoire s'appuient ces objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ?
<p>Le projet a-t-il pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire : oui / non ? Si oui : Non</p>	

Quelle est approximativement la superficie ouverte à l'urbanisation ?	Non concerné	
Quelles possibilités d'optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain existant ( <i>densification, dents creuses, opérations de démolition/reconstruction, friches, bâtiments non investis, logements ou locaux vacants...</i> ) ont été préalablement examinées ? Comment le PLU traduit les orientations du SDRIF concernant l'optimisation des espaces urbanisés et à urbaniser ?	Non concerné	
Expliquez dans les grandes lignes, en fonction des zones concernées, les impacts de cette ouverture à l'urbanisation ( <i>sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, en termes de déplacements...</i> ).	Non concerné	

### 5. Liste des pièces transmises en annexe

Dossier complet de la modification simplifiée du PLU envisagée :

- le tableau des modifications
- plan de zonage et cartographie des zones principalement modifiées
- Extrait du rapport de présentation du PLU de Villepreux (Basias)

### 6. Éléments complémentaires que la commune souhaite communiquer (*facultatif*)

**Pensez-vous qu'une évaluation environnementale est nécessaire ?**

Non

