

PLAN LOCAL D'URBANISME

DAMPIERRE-EN-YVELINES



2.2. Justifications des choix

Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération
du Conseil municipal en date du 31 mars 2023

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	P. 3
I. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PLU.....	P. 6
II. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX.....	P. 16
III. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.....	P. 24
IV. EXPOSÉ DES DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS.....	P. 28
V. JUSTIFICATION DE LA MISE EN CONFORMITÉ DE LA COMMUNE AVEC LES OBJECTIFS DE MIXITÉ SOCIALE IMPOSÉS PAR LA LOI SRU.....	P. 35
VI. JUSTIFICATION DES OAP.....	P. 37
VII. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT.....	P. 47



INTRODUCTION



INTRODUCTION

Les présentes justifications des différents documents du Plan Local d'Urbanisme de Dampierre-en-Yvelines ont été rédigées en respectant les articles L.151-4 et R.151-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, fixant le cadre légal suivant lequel le rapport de présentation doit être écrit. Les articles rappelés ci-dessous sont ceux sur lesquels s'appuient plus particulièrement l'écriture de la partie du rapport de présentation justifiant les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et le plan de zonage.

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

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

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

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

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Rappel de l'article R.151-2 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;



INTRODUCTION

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

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

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévues à l'article L. 153-29.



I. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR
ÉTABLIR LE PLU



1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. Les objectifs de la délibération prescrivant l'élaboration du PLU

L'élaboration du PLU communal s'initie par délibération du conseil municipal du 24 octobre 2020 par une volonté communale de prendre en compte les objectifs suivants :

- Prendre en compte et/ou rendre le PLU compatible avec les normes supérieures inscrites dans le plan de parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse approuvé en 2011, dans le schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé en 2013, dans le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) approuvé en 2014 et des autres documents supra-communaux,
- Valoriser le patrimoine historique, culturel et environnemental de Dampierre-en-Yvelines au cœur duquel est érigé le Domaine de Dampierre, afin d'assurer un développement touristique qualitatif et maîtrisé,
- Garantir la qualité architecturale et paysagère des constructions et des équipements, dans un intérêt patrimonial et d'esthétique urbaine, y compris la qualité des façades et des clôtures,
- Dessiner de nouvelles perspectives en matière de développement urbain prenant davantage en compte l'environnement, le développement durable et le patrimoine bâti pour préserver et renforcer l'identité du territoire,
- Maîtriser la croissance démographique par une densification modérée,
- Prendre en compte les risques auxquels le territoire est exposé (inondation, mouvement de sols liés aux argiles, etc.)
- Renforcer la préservation et la valorisation du patrimoine naturel et paysager (site classé) de la commune, dont les trames verte et bleue. Renforcer les mesures en faveur de la protection de la « nature en ville »,
- De préserver les espaces naturels sensibles (les Marais de Maincourt, le Bois des Fonds de Goulettes, les Prés Châtillon et du Champtier des Taillis, le Bois des Marronniers),
- Préserver les formes urbaines qui font l'identité bâtie et paysagère des différents quartiers et particulièrement les bourgs historiques de Dampierre, Fourcherolles et Maincourt,
- Préserver les corps de ferme dans le hameau du Mousseau et de Valence,
- Soutenir la dynamique du cœur du village en permettant l'accueil de commerces de proximité, d'hébergement et en encourageant une offre diversifiée et favoriser le maintien des commerces présents sur la commune et en améliorer leur attractivité,
- Prendre en compte les évolutions du territoire au regard des aménagements réalisés et des nouveaux besoins qui apparaissent notamment en termes d'équipements et mobilités, d'aménagement des espaces publics, de liaisons entre les bourgs, quartiers et hameaux, de stationnement, pour améliorer le cadre de vie des Dampierrois.



1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

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

Les tableaux ci-après font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic par thème et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD. Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans l'élaboration des orientations du PADD. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune,

ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. Le PADD a été réalisé dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p><u>Diagnostic territorial :</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Tirer parti de la localisation de Dampierre, au cœur de la vallée de Chevreuse, pour conforter son cadre de vie, son attrait touristique ;• 87 % du territoire communal sont composés d'espaces naturels et agricoles. Le PLU doit assurer la protection des espaces naturels, boisés et de la plaine agricole ;• En matière de mobilités douces, relier les points d'intérêt touristique locaux. <p><u>État initial de l'environnement :</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Prendre en compte les enjeux issus du SRCE• Des espaces en site classé et le site inscrit de la Vallée de la Chevreuse à protéger• Un paysage qui souffre parfois de la rareté des bosquets et haies, et des coupes nettes de lisières• Des corridors écologiques de la trame verte et bleue sont à reconstituer pour permettre aux espèces de circuler et d'interagir et des réservoirs de biodiversité (Domaine de Dampierre, bois de la Cène et de Villeneuve, bois de Maincourt et l'Yvette) à préserver• Porter une attention particulière aux lisières urbanisées et agricoles des boisements de plus de 100 ha	<p>Axe 1 : Dampierre-en-Yvelines, un environnement remarquable à protéger</p> <p><u>Préserver le massif forestier</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Protéger les ensembles boisés en tant que réservoir de biodiversité• Respecter la bande d'inconstructibilité de la lisière du massif boisée en cohérence avec le SDRIF. Veiller à la maintenir dans ses limites actuelles par un entretien adapté• Identifier et préserver les arbres remarquables• Concilier les vocations économiques récréatives (cyclo tourisme, etc.) et patrimoniales de ces espaces• Améliorer l'accès au massif notamment en valorisant les différents points de départ vers la forêt• Contenir le bâti isolé par l'évolution limitée de l'existant



1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

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

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>État initial de l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte les enjeux issus du SRCE • Une grande richesse paysagère à valoriser • Une hydrographie composée de zones humides, étangs, rus et rouillons qui doit rester fonctionnelle • Des zones humides, sources d'une biodiversité importante et qui participent à la gestion du risque inondation • Prendre en compte les enjeux issus du SRCE • Des corridors écologiques de la trame verte et bleue sont à reconstituer pour permettre aux espèces de circuler et d'interagir et des réservoirs de biodiversité (Domaine de Dampierre, bois de la Cène et de Villeneuve, bois de Maincourt et l'Yvette) à préserver 	<p><u>Préserver et gérer les milieux naturels remarquables</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver les cours d'eau et leurs abords (Ru des Vaux, • Mettre en valeur la présence de l'eau sous toutes ses formes site de confluence (rue des Vaux et de l'Yvette), bassins canaux et douves du château, moulins, lavoir de Maincourt • Maintenir et préserver les zones humides et d'expansion des crues au travers d'un zonage adapté • Préserver les mares (réseau de mares de la Plaine de Valence) • Maintenir les milieux ouverts les cordons d'arbres frênes et la végétation des berges
<p>État initial de l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte les enjeux issus du SRCE • L'espace urbain est d'une manière générale verdoyant, il est nécessaire de valoriser les espaces perméables • Des zones humides, sources d'une biodiversité importante et qui participent à la gestion du risque inondation • Veiller à respecter les obligations et préconisations du SDAGE concernant le rejet des eaux pluviales (maximum 1l/s/ha) • Porter une attention particulière aux lisières urbanisées et agricoles des boisements de plus de 100 ha • Veiller à respecter les obligations et préconisations du SDAGE concernant le rejet des eaux pluviales (maximum 1l/s/ha) 	<p><u>Conforter et mettre en valeur la trame verte et bleue</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Limiter l'imperméabilisation des sols • Maintenir des coupures d'urbanisation en transversal de la vallée • Protéger les continuités linéaires terrestres les plus structurantes haies, bandes enherbées, alignements d'arbres • Favoriser une gestion écologique des cours d'eau et des berges • Préserver les franges boisées, urbaines et agricoles support de biodiversité • Préserver une perméabilité fonctionnelle des contours des parcelles privées, notamment par un traitement des clôtures en accord avec l'environnement type, hauteur, forme de clôtures, matériaux et essences utilisées • Préserver la trame verte et bleue intra urbaine haies, arbres, jardins, etc



1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

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

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p><u>État initial de l'environnement :</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Une topographie qui favorise les glissements de terrains et inondations• Une exposition importante au risque de retrait et gonflement des argiles. Il faut veiller à ce que les nouvelles constructions respectent les règles spécifiques dans les zones à risque.• Prendre en compte les nuisances sonores et olfactives liées à la pollution de l'air	<p><u>Limitier l'exposition des habitants aux risques et nuisances</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Prendre en compte le risque d'inondation notamment l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 : , soutenir le plan renaturation de l'Yvette par le PNR pour préserver les Prés du Pont de Beauce et les installations sportives• Prendre en compte les contraintes liées au sol, aléa lié au retrait gonflement des argiles qualifié de « moyen » sur une partie de la commune,• Canaliser la circulation de transit notamment pour réduire les nuisances liées aux bruits et garantir la sécurité routière
<p><u>État initial de l'environnement :</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Une topographie qui favorise les glissements de terrains et inondations• Une exposition importante au risque de retrait et gonflement des argiles. Il faut veiller à ce que les nouvelles constructions respectent les règles spécifiques dans les zones à risque.• Prendre en compte les nuisances sonores et olfactives liées à la pollution de l'air	<p><u>Préserver les paysages de qualité</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Maintenir et recréer les ouvertures paysagères et percées visuelles• Maintenir ou restaurer les ouvertures d'intérêt écologique et paysager dans les vallées• Préserver les vues qualitatives vers le grand paysage et les éléments patrimoniaux• Réfléchir dans l'aménagement et l'intégration architecturale et paysagère à plusieurs échelles de perception notamment en termes d'implantation, de gabarit et de couleur• Prendre en compte le relief dans l'implantation de nouveaux bâtiments fonds de vallées, coteaux, ligne de crête• Valoriser l'itinéraire de découverte privilégié du territoire des vallées de l'Yvette (RD 91 en restaurant ponctuellement des vues sur le grand paysage et le patrimoine associé à ce trajet• Préserver les terres agricoles• Préserver les prairies et maintenir le pâturage



1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

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

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>Diagnostic territorial :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le PLU devra être compatible et/ou prendre en compte les documents supracommunaux notamment le PNR • La maîtrise de l'évolution urbaine concilie le respect du patrimoine paysager et architectural ainsi que de l'environnement et le maintien de la qualité de vie. • 87 % du territoire communal sont composés d'espaces naturels et agricoles. Le PLU doit assurer la protection des espaces naturels, boisés et de la plaine agricole. • Un potentiel de mutabilité fortement contraint. • Concernant le tissu pavillonnaire, l'enjeu est de permettre de légères évolutions pour répondre aux besoins des habitants tout en conservant l'équilibre de ces quartiers/hameaux et le cadre de vie. • Admettre la réalisation de formes d'architecture contemporaines en harmonie avec l'environnement urbain dans lequel ces constructions peuvent s'inscrire. • Des espaces publics confortables et de qualité. • Un enjeu autour du stationnement : du quotidien, dans le centre-bourg, pour assurer la vie commerciale et le stationnement résidentiel et touristique avec le Domaine de Dampierre (dans l'enceinte du Domaine) • Une desserte routière à améliorer : des difficultés de circulation sur les grands axes, y compris le weekend. • Des difficultés de partage de la voie entre les différents modes de circulation. • Poursuivre la politique d'équipements publics culturels, sportifs ou administratifs mis à disposition des habitants. 	<p>Axe 2 : Dampierre-en-Yvelines, une commune rurale au développement démographique maîtrisé</p> <p><u>Maitriser le développement urbain de la commune</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Privilégier le développement urbain par son renouvellement et sa densification mesurée afin de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles. La commune n'ouvre aucun secteur en extension de l'urbanisation. Par conséquent, en dehors des aménagements dédiés aux liaisons douces et aux aménagements de sécurité, l'objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace est donc de 0 ha. Ce développement se fera dans le respect des enveloppes urbaines de la Charte du Parc • Limiter l'urbanisation des hameaux de Champ Romery, et de Maincourt • Maintenir la vocation agricole du Mousseau tout en permettant des évolutions mesurées du bâti existant • Identifier les secteurs de projet les plus stratégiques dans le Bourg et le quartier de Fourcherolles et maîtriser leurs aménagements afin de répondre aux besoins de la commune en termes de logement • Garantir l'intégration paysagère, urbaine et architecturale des futures constructions • Encadrer la densification urbaine par des règles adaptées aux tissus urbains, en lien avec les orientations de la Charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse • Veiller à ce que la croissance démographique coïncide avec les capacités actuelles des équipements existants (station d'épuration, stationnements, etc.) correspondant au seuil maximal de 1 150 habitants • Garantir un fonctionnement urbain harmonieux du centre bourg, notamment en termes de partage de l'espace public entre usagers (piétons, gestion des flux, renforcement des liaisons douces, stationnements) • Poursuivre les requalifications d'espaces publics à l'image du réaménagement récent du village



1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

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

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p><u>Diagnostic socio-économique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Adapter l'offre de logements aux structures familiales des ménages en proposant des logements plus petits • Permettre aux plus jeunes de rester à Dampierre en diversifiant l'offre de logements. • Diversifier l'offre de logements pour favoriser le parcours résidentiel. 	<p><u>Offrir un parc de logements diversifié et de qualité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Diversifier les typologies de logements et les statuts d'occupation des logements, en s'orientant notamment sur des petits logements et/ou des petits terrains à bâtir, en locatif et/ou accession, à loyer et/ou prix de vente modéré, afin de permettre l'installation de jeunes ménages, de répondre aux besoins de la population • Permettre une cohabitation intergénérationnelle au sein de la commune • Prendre en compte les conditions climatiques dans la conception et l'implantation des nouvelles constructions (précipitations, vents dominants) et permettre la rénovation énergétique du bâti existant par des règles adaptées, et l'emploi de matériaux durables et de qualité
<p><u>Diagnostic territorial :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Un enjeu de préservation du tissu ancien traditionnel. • Un patrimoine riche et diversifié à préserver et à mettre en valeur • Tirer parti de la localisation de Dampierre, au cœur de la vallée de Chevreuse, pour conforter son cadre de vie, son attrait touristique. • La maîtrise de l'évolution urbaine concilie le respect du patrimoine paysager et architectural ainsi que de l'environnement et le maintien de la qualité de vie. • Admettre la réalisation de formes d'architecture contemporaines en harmonie avec l'environnement urbain dans lequel ces constructions peuvent s'inscrire. 	<p><u>Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du village</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger les bâtiments les plus remarquables • Veiller au maintien des murs anciens, porches, cours pavées vernaculaires, lucarnes, œil de bœuf et autres éléments architecturaux patrimoniaux • Préserver le caractère des ensembles bâtis historiques • Prendre en compte pour les nouvelles constructions les caractéristiques architecturales et urbaines de la commune • Permettre l'évolution des constructions existantes dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines de Dampierre en Yvelines • Permettre l'architecture contemporaine dans les nouveaux projets, dès lors que son intégration est harmonieuse avec les constructions environnantes, notamment dans le tissu ancien



1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

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

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>Diagnostic territorial :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tirer parti de la localisation de Dampierre, au cœur de la vallée de Chevreuse, pour conforter son cadre de vie, son attrait touristique. • Des difficultés de partage de la voie entre les différents modes de circulation et un important enjeu de circulation lié au développement touristique de la commune. • Relier les points d'intérêt touristique locaux. • Relier les hameaux au bourg, commerces, équipements. • Prendre en compte les réflexions de la communauté de communes en matière de développement des circulations douces. 	<p>Axe 3 : Dampierre-en-Yvelines, une commune s'appuyant sur les atouts du territoire pour conforter son dynamisme</p> <p><u>Mettre en avant les atouts du territoire</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Conforter la dynamique du centre bourg en poursuivant l'effort d'aménagement d'espaces publics de qualité qui a été récemment réalisé • Conforter et créer les circulations notamment douces afin de garantir les déplacements quotidiens axe Levis Maincourt Dampierre et Senlisse Dampierre, sente piétonne École Centre bourg, etc • Développer l'attractivité de la commune par la protection et le développement du réseau des chemins, sentes rurales et des liaisons douces, internes au bourg telles que la liaison derrière l'école et du bourg aux hameaux • Promouvoir les déplacements cyclables par l'aménagement de dispositifs de stationnement sécurisés, de recharge, de bandes et pistes cyclables en lien avec la compétence de la Communauté de communes • Assurer la multifonctionnalité du centre bourg partage de l'espace public et des différents lieux de vie, qualité des espaces publics
<p>Diagnostic territorial :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le développement d'espaces de travail en commun peut être opportun pour une commune comme Dampierre. • Un territoire situé à moins de 10 km de trois gares et trois lignes de TC lourds différentes. • Poursuivre les actions pour faciliter l'accès de tous aux transports. • Prendre en compte l'éloignement des actifs de leur lieu de travail pour améliorer les rabattements vers les gares, et réduire les déplacements automobiles. 	<p><u>Répondre à l'évolution des modes de vie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • S'appuyer sur la desserte numérique sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes de la Haute Vallée de Chevreuse visant à favoriser le télétravail et le travail à domicile • Permettre l'installation des moyens de production individuels d'énergies renouvelables dans le respect et compatibles avec les sensibilités patrimoniales, architecturales, paysagères et environnementales • Réduire l'impact énergétique de la commune (éclairage public, équipements publics) • Étudier les possibilités de développement du réseau de transport en commun en lien avec Ile de France Mobilités



1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

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

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p><u>Diagnostic socio-économique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Continuer de développer les activités économiques et pérenniser le tissu commercial notamment lié au tourisme. Permettre le développement de commerces de proximité pour répondre à la demande des habitants. 	<p><u>Protéger et développer l'offre commerciale, artisanale et de services</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Rechercher le maintien d'une offre de proximité de commerces et permettre leur évolution par des règles adaptées Permettre l'accueil de nouveaux commerces Équilibrer l'implantation commerciale en favorisant la création de quelques boutiques entre l'Auberge St-Pierre et le Garage du Château Permettre au sein du tissu bâti existant l'installation et l'évolution des activités de services Permettre l'installation et l'évolution d'activités artisanales au sein du tissu bâti existant, et veiller à assurer leur intégration pour limiter les nuisances
<p><u>Diagnostic socio-économique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Tirer parti de la localisation de Dampierre, au cœur de la vallée de Chevreuse, pour conforter son cadre de vie, son attrait touristique. Un patrimoine riche et diversifié à préserver et à mettre en valeur. Un important enjeu de circulation lié au développement touristique de la commune. Relier les points d'intérêt touristique locaux. Un enjeu autour du stationnement touristique avec le Domaine de Dampierre (dans l'enceinte du Domaine de Dampierre) <p><u>État initial de l'environnement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Une grande richesse paysagère à valoriser. Des vues remarquables, créées par le relief, sont à préserver 	<p><u>Conforter l'activité et l'attractivité touristique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Valoriser les lieux d'intérêt touristique du territoire Château, Demi Lune, patrimoine bâti, services et commerces, randonnées Valoriser les cheminements récréatifs de découverte et touristiques Permettre la création de gîtes et de chambres d'hôtes et rendre possible le développement d'une offre hôtelière et para hôtelière à proximité du Domaine de Dampierre Accompagner et s'appuyer sur le développement du Domaine de Dampierre pour promouvoir l'attractivité de la commune, à l'échelle de la Vallée de Chevreuse et au delà Définir un schéma directeur de la circulation et du stationnement spécifiquement lié à la hausse prévisible de la fréquentation touristique du Domaine de Dampierre. À ce titre, permettre la création d'un parc de stationnement à proximité du château.



1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

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

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p><u>Diagnostic socio-économique :</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Pérenniser et diversifier l'activité agricole.• Répondre aux besoins des exploitations.	<p><u>Maintenir la vocation agricole</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Pérenniser les exploitations agricoles existantes en permettant les installations à usage agricole à proximité des bâtiments agricoles existants afin de garantir leur bonne intégration paysagère.• Favoriser la diversification agricole : vente à la ferme, gîtes, chambres d'hôtes...• Favoriser une agriculture de proximité fondée sur le bénéfice réciproque des habitants et des producteurs (production animale ou végétale).• Assurer la mutation du bâti agricole susceptible de changer de destination.



II. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS

SUPRA-COMMUNAUX



2. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. Le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF)

NB: la prise en compte des documents supra-communaux traitant de l'environnement (SRCE,

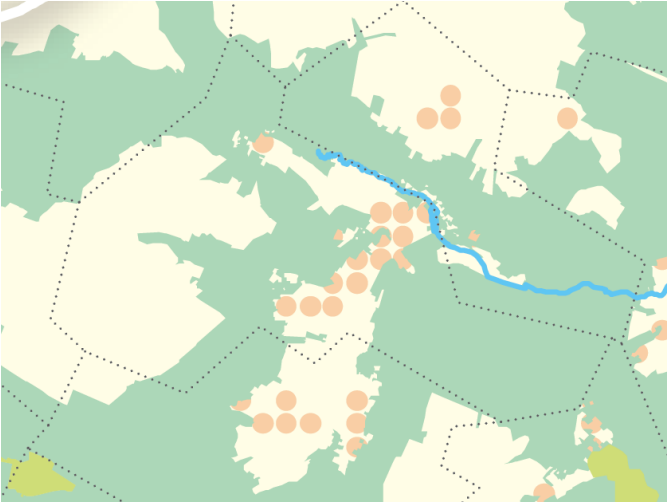
SRCAE, PCAET, SAGE, SDAGE, PPA ...) est étudiée dans l'évaluation environnementale

Orientation du document	Prise en compte dans le PADD et le dispositif réglementaire
<p>Le projet de SDRIF 2013 ne propose pas d'évolution significative du territoire communal de Dampierre-en-Yvelines. Les principales orientations visent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la préservation et la valorisation des espaces boisés et agricoles (en vert) ainsi que des espaces agricoles (en jaune), et les espaces en eau (en bleu) ; - il n'y a pas de continuités écologiques mentionnées sur le territoire communal ; - les espaces urbanisés de la commune sont considérés comme « à optimiser ». Il n'y a ni « secteur de densification préférentielle », ni « nouveaux espaces d'urbanisation » identifiés. <p>Le SDRIF classe Dampierre-en-Yvelines dans la catégorie des « Bourgs, villages et hameaux ». Si le projet urbain de Dampierre-en-Yvelines nécessite une extension, cette dernière sera limitée à 10% de l'enveloppe urbaine actuelle.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le SDRIF indique qu'une bande de 50 mètres à partir des limites des forêts de plus de 100 ha est inconstructible de fait. Cette interdiction ne s'applique pas en site urbain constitué. Le PLU devra être conforme avec cette règle. 	<p>La commune prévoit une optimisation des espaces d'habitat à travers les objectifs du PADD.</p> <p>La commune souhaite renouer avec la croissance démographique et la stabiliser à la population des années 2000 (environ 1 150 habitants). Cet objectif réaliste est adapté aux capacités des équipements et services dont la commune dispose. Il conduit à privilégier le renouvellement urbain et le comblement de certaines dents creuses, en le limitant à l'enveloppe urbaine existante dans le respect des caractéristiques urbaines et architecturales de la commune.</p> <p>Diversifier les typologies de logements et les statuts d'occupation des logements, en s'orientant notamment des logements intermédiaires (3, 4 pièces), en locatif et/ou accession, à loyer et/ou prix de vente modéré, afin de permettre l'installation de jeunes ménages, de répondre aux besoins de la population.</p> <p>Permettre une cohabitation intergénérationnelle au sein de la commune.</p> <p>Le PADD fixe également l'objectif de prendre en compte les lisières des massifs boisés, qui se traduit réglementairement par un dispositif de repérage graphique et de règle adapté suivant la présence d'un site urbain constitué ou non.</p> <p>Enfin, le PADD présente également des orientations en matière de préservation des cours d'eau, de mise en valeur de l'eau et de présentation des zones humides. Ces orientations trouvent leur traduction réglementaire à travers la protection des mares et cours d'eau, et des zones humides, identifiés sur le plan de zonage.</p>



2. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. Le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF)

Orientation du document	Prise en compte dans le PADD et le dispositif réglementaire
<p>Dans les espaces urbanisés « au sens strict » existants à la date d'approbation du SDRIF, le document d'urbanisme doit permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat entre 2013 et 2030.</p> 	<p>La Commune compte 520 logements dont 43 logements vacants selon le dernier chiffre INSEE. Au-delà de la dizaine de logements créés entre 2013 et 2022 dans le tissu urbain existant, la priorité est d'abord d'agir sur les logements vacants. Les logements vacants représentent aujourd'hui près d'un logement sur dix du parc total (9%) soit légèrement au-dessus du taux considéré comme incompressible (7%).</p> <p>Le nombre de logements vacants a tendance à diminuer ces dernières années Il est passé de 48 à 38 entre 2017 et 2019. La commune compte recenser plus précisément les logements vacants issues de problématiques d'indivision, ou d'état de dégradation, et mettre en œuvre une politique d'action de remise sur le marché de ces logements.</p> <p>Par ailleurs, la densification sera mise en œuvre dans le cadre du PLU par une OAP route de Versailles permettant d'optimiser un site urbain existant vers un projet de renaturation prévoyant environ 14 logements diversifiés (2 à 4 pièces). Par ailleurs d'autres possibilités de densification existent au regard des droits à construire fixés par le règlement du PLU. Le dispositif réglementaire permet ainsi, dans les zones résidentielles classées comme à densifier par le PNRHVC, une certaine densification par les règles cumulées d'emprise au sol et de hauteur. Cette possibilité de densification, assez conséquente par rapport à la densité existante « consommée » répond ainsi aux objectifs du SDRIF et de la Charte du plan de parc. Au regard du taux de rétention foncière important, il est estimé la création d'environ 2 logements par an en diffus dans ces zones, soit par division foncière, soit par division immobilière à l'intérieur même du bâti. Soit environ 20 logements à horizon PLU.</p> <p>→ Ainsi, tout cumulé, entre les constructions déjà réalisées depuis 2013, les sites de renouvellement urbain par optimisation de sites urbains, et les logements estimés réalisés en diffus, le PLU permet la création d'environ 50 logements à Dampierre, respectant ainsi les objectifs du SDRIF.</p> <p>Le PADD fixe également l'objectif de prendre en compte les lisières des massifs boisés, qui se traduit réglementairement par un dispositif de repérage graphique et de règle adapté suivant la présence d'un site urbain constitué ou non.</p>



2. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

2. Le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Dampierre-en-Yvelines fait partie du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (PNRHVC) qui englobe 51 communes (43 dans les Yvelines et 8 dans l'Essonne). Ce périmètre a une superficie d'environ 633 km² avec une population totale de 109 000 habitants.

Une charte, signée par l'ensemble des communes du Parc en 2011, vise la mise en application des grands objectifs du PNR :

- Gagner la bataille de la biodiversité et des ressources naturelles dans un espace francilien ;
- Conserver un territoire périurbain responsable face aux changements

climatiques ;

- Valoriser un héritage exceptionnel et encourager une vie culturelle rurale et rurale ;
- Assurer un développement économique et social durable ;
- Être innovant ensemble.

Dans la commune de Dampierre-en-Yvelines, le Parc identifie de nombreux enjeux environnementaux. De nombreux sites apparaissent comme inconstructibles du fait des enjeux en termes de biodiversité et de préservation des espaces naturels dont ils font l'objet. La prise en compte du plan de Parc dans le PLU est présentée dans le tableau ci-dessous.

Orientation du document	Prise en compte dans le PADD et le dispositif réglementaire
<p>Le PNRHVC identifie, à l'échelle du territoire, de grands ensembles forestiers et agricoles à préserver pour leur caractère écologique et paysager.</p> <p>De nombreux sites apparaissent comme inconstructibles du fait des enjeux en termes de biodiversité et de préservation des espaces naturels dont ils font l'objet. En termes de préservation de la trame bleue, le PNRHVC identifie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'Yvette, le ru des Vaux et le Rouillon de Valence comme des cours d'eau à fort enjeu écologique ; • Les étangs des Roches comme plan d'eau à préserver. <p>La qualité des eaux du Rouillon de Valence doit être améliorée.</p> <p>Tous les éléments de la trame bleue sont à restaurer et préserver notamment avec une gestion écologique des plans d'eau.</p>	<p>Le PADD ne permet aucune extension de l'urbanisation conformément au enveloppes urbaines du PNRHVC. Seul le hameau du Mousseau, non repéré comme secteur urbain par le PNRHVC, fait l'objet d'un classement spécifique sur le plan de zonage en zone UH1* permettant une reconnaissance des constructions existantes non agricoles, pour lesquelles des extensions sont possibles. Une OAP thématique « Trame verte et bleue et paysages » vise l'amélioration paysagère et écologique.</p> <p>Les cours d'eau, étendues d'eau et zones humides sont protégés par le dispositif réglementaire (zonage et règlement) au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Les grandes étendues forestières, ainsi que l'ensemble de la vallée de l'Yvette et du ru des Vaux sont protégés par le zonage en N strict qui interdit tout type de construction en dehors d'abris pour animaux de superficie très limitée.</p>



2. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

2. Le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Orientation du document	Prise en compte dans le PADD et le dispositif réglementaire
<p>Le PNR identifie également des secteurs de « densification des tissus urbains existants » tout en « veillant à ne pas étendre l'urbanisation sur les secteurs naturels et agricoles ». L'objectif est de conduire un « urbanisme endogène au sein des espaces préférentiels de densification ». Il s'agit en d'autres termes que les projets nouveaux d'urbanisation, s'il y en a, soient réalisés à l'intérieur des emprises urbaines existantes et non pas en extension.</p>	<p>Le PADD cible l'orientation suivante :</p> <p>Privilégier le développement urbain par son renouvellement et sa densification mesurée afin de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles. La commune n'ouvre aucun secteur en extension. Ce développement se fera dans le respect des enveloppes urbaines de la Charte du Parc.</p> <p>Des espaces paysagers protégés, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, assurent l'inconstructibilité de certains fonds de parcelles et protègent les abords des zones naturelles et agricoles.</p> <p>La densification des tissus urbains existants, desservis par les réseaux, les axes routiers est rendue possible par le règlement. En effet, les droits à construire théoriques issus de l'application de l'emprise au sol x hauteur maximale autorisée (adaptées suivant les zones), permettent des évolutions de la constructibilité à l'intérieur des zones urbaines.</p> <p>Par ailleurs, les principales zones de densification potentielle sont encadrées par une OAP de manière à assurer un objectif d' « urbanisme endogène », à l'image de l'OAP de la route de Versailles détaillant la programmation autorisée.</p>



2. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

2. Le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Orientation du document	Prise en compte dans le PADD et le dispositif réglementaire
<p>Le PNR identifie également des secteurs de « densification des tissus urbains existants » tout en « veillant à ne pas étendre l'urbanisation sur les secteurs naturels et agricoles ». L'objectif est de conduire un « urbanisme endogène au sein des espaces préférentiels de densification ». Il s'agit en d'autres termes que les projets nouveaux d'urbanisation, s'il y en a, soient réalisés à l'intérieur des emprises urbaines existantes et non pas en extension.</p>	<p>Le PADD cible l'orientation suivante :</p> <p>Privilégier le développement urbain par son renouvellement et sa densification mesurée afin de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles. La commune n'ouvre aucun secteur en extension. Ce développement se fera dans le respect des enveloppes urbaines de la Charte du Parc.</p> <p>Des espaces paysagers protégés, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, assurent l'inconstructibilité de certains fonds de parcelles et protègent les abords des zones naturelles et agricoles.</p> <p>La densification des tissus urbains existants, desservis par les réseaux, les axes routiers est rendue possible par le règlement. En effet, les droits à construire théoriques issus de l'application de l'emprise au sol x hauteur maximale autorisée (adaptées suivant les zones), permettent des évolutions de la constructibilité à l'intérieur des zones urbaines. Par ailleurs, les principales zones de densification potentielle sont encadrées par une OAP de manière à assurer un objectif d' « urbanisme endogène », à l'image de l'OAP de la route de Versailles détaillant la programmation autorisée.</p>



2. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

3. Le Plan des Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)

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

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

Orientation du document	Prise en compte dans le PADD
<p>Pour atteindre des objectifs ambitieux de développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle, le PDUIF fixe neuf défis à relever. Il propose ainsi une stratégie d'action pragmatique et réaliste, qui repose sur 34 actions pour beaucoup déjà mises en œuvre en certains endroits de la région, qu'il convient désormais de généraliser. La majorité des actions du PDUIF sont des recommandations. Toutefois, il existe aussi 4 mesures prescriptives qui s'appliquent aux documents d'urbanisme.</p> <p>La fluidification des circulations par l'amélioration des transports collectifs et le développement des voies de circulation douce dédiées sont une réalité à Dampierre. Si le PLU a peu de moyens d'action directe sur les déplacements, la poursuite du développement du réseau de circulations douces inscrit dans le PADD et décliné par les emplacements réservés, en lien avec l'étude mobilité portée à l'échelle intercommunale contribuera à l'amélioration des déplacements sur le territoire, notamment des déplacements actifs, répondant aux défis ciblés par le PDUIF. Le PLU est compatible avec le PDUIF.</p>	<p>Garantir un fonctionnement urbain harmonieux du centre-bourg, notamment en termes de partage de l'espace public entre usagers (circulation, piétons, gestion des flux, renforcement des liaisons douces, stationnements...).</p> <p>Poursuivre les requalifications d'espaces publics à l'image du réaménagement récent du village.</p> <p>Promouvoir les déplacements cyclables par l'aménagement de dispositifs de stationnement sécurisés, de recharge, de bandes et pistes cyclables en lien avec la compétence de la Communauté de communes.</p> <p>Définir un schéma directeur de la circulation et du stationnement spécifiquement lié à la hausse prévisible de la fréquentation touristique du Domaine de Dampierre. À ce titre, permettre la création d'un parc ce stationnement à proximité du château.</p>



2. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

4. Le Plan des Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)

Orientation du document	Prise en compte dans le PADD et le dispositif réglementaire
<p>Normes véhicules</p> <p>Bureaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Inclure des normes plafond pour le stationnement : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les bureaux, il est imposé 1 place maximum par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher. <p>Logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Le PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (soit pour Dampierre : 1,55 voiture par ménage) : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1,55 x 1,5 ≈ 2,33 places par logement <p>Normes vélos :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Habitation : o 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces o 1,5 m² par logement dans les autres cas o Superficie minimale de 3 m² • Bureaux : o 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher • Activités / commerces / industrie de plus de 500 m² de surface de plancher : o Une place pour 10 employés • Équipements scolaires : o Une place pour 8 à 12 élèves 	<p>Le dispositif réglementaire prend en compte les prescriptions du PDUIF en imposant cette norme plafond pour l'ensemble des zones où les constructions à destination de bureau sont autorisées.</p> <p>La règle de stationnement pour le logement respecte le PDUIF : il impose au moins une place de stationnement par logement de 60 m² de surface de plancher, puis une place par tranche de 60 m² de surface de plancher, jusqu'à 3 places de stationnement par logement de plus de 120 m². Cette règle est adaptée aux besoins des ménages, suivant leur composition, et au contexte territorial particulier de Dampierre, distant des principales gares de transport lourd : Saint-Rémy-Lès-Chevreuse est la gare la plus proche, située à 7 km, et la Verrière à près de 10 km. Les besoins en stationnement sont alors importants. De plus, le diagnostic et la concertation avec les habitants ont fait ressortir des problématiques de stationnement importantes, notamment liées au développement touristique du Domaine de Dampierre. Ainsi, il est important de définir une règle de stationnement en fonction de la taille des logements. Le plafond fixé à 3 places de stationnement par logement permet d'établir une moyenne compatible avec le PDUIF, soit 2 places de stationnement par logement à l'échelle du territoire sans toutefois présenter d'incompatibilité avec le PDUIF. De plus, au regard de la typologie des logements observée à Dampierre, des projets envisagés dans le cadre des OAP qui comprennent la réalisation d'habitat diversifié (et donc de logements de 2 à 4 pièces qui ont communément une surface de plancher de 40 à 80 m² ce qui équivaut à 1 à 2 places de stationnement), les prescriptions du PDUIF liées au taux de motorisation des ménages sont respectées,</p> <p>Le dispositif réglementaire répond aux prescriptions du PDUIF en termes de stationnement vélos, en imposant les normes vélos prescrites dans le PDUIF.</p>



**III. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE
CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE
CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN**



3. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

1. Le dispositif réglementaire prévu pour atteindre les objectifs de production de logements dans une logique de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Rappel :

Le PADD fixe l'objectif de production de logements suivant : « Veiller à ce que la croissance démographique coïncide avec les capacités actuelles des équipements existants (école, station d'épuration, stationnements, etc...) correspondant au seuil maximal de 1 150 habitants ».

La situation issue de 2018 (dernier chiffre officiel de l'INSEE) concernant le parc de logements et la population est la suivante :

LOGEMENTS

520 logements (dont 445 résidences principales, soit 88,6 %)

POPULATION

1 030 habitants (soit 2,3 personnes par résidence principale)

Ces 5 dernières années, le rythme de construction s'est établi à 2 logements par an.

Le territoire de Dampierre-en-Yvelines est fortement protégé à travers :

- Les sites inscrit et classé de la Vallée de Chevreuse.
- L'appartenance au Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, soumettant le territoire à un plan de Parc délimitant des enveloppes urbaines avec lesquelles le PLU est compatible.
- Des zones inondables liées à l'Yvette.
- Les boisements protégés, etc.

Ainsi la constructibilité y est limitée. Cet état de fait explique en partie la faible consommation d'espaces naturels de ces 10 dernières années qui est estimée à moins de 1 hectare (environ 0,6 ha) au regard du mode d'occupation du sol (IAU Ile-de- France). Presque l'intégralité des aménagements ont ainsi été réalisés en renouvellement, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante. La commune de Dampierre-en-Yvelines entend poursuivre cette sobriété pour les années à venir puisqu'elle ne prévoit pas de consommation d'espaces naturels, boisés ou agricoles pour la réalisation de logements.



3. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

1. Le dispositif réglementaire prévu pour atteindre les objectifs de production de logements dans une logique de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

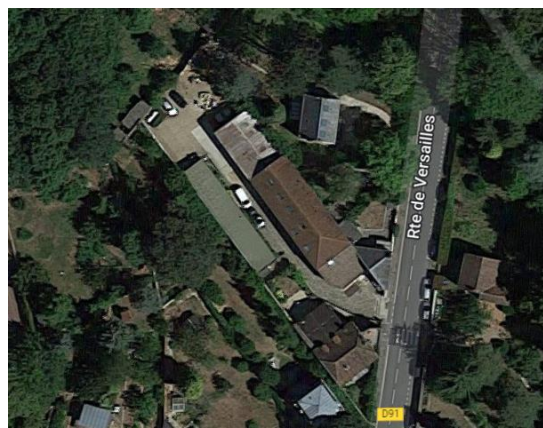
Le dispositif réglementaire a été élaboré avec l'objectif de permettre **une production d'une cinquantaine de logements en renouvellement** urbain, principalement dans le village afin d'éviter un développement trop important des hameaux.

Concernant la production de logements, le PLU vise à permettre la réalisation de nouveaux logements en privilégiant l'optimisation du tissu urbain existant.

Le PADD précise notamment les orientations suivantes :

- «Privilégier le développement urbain par son renouvellement et sa densification mesurée afin de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles. La commune n'ouvre aucun secteur en extension. Ce développement se fera dans le respect des enveloppes urbaines de la Charte du Parc ;
- Limiter l'urbanisation des hameaux de Champ Romery, et de Maincourt.
- Maintenir la vocation agricole du Mousseau tout en permettant des évolutions mesurées du bâti existant.
- Identifier les secteurs de projet les plus stratégiques dans le Bourg et maîtriser leurs aménagements afin de répondre aux besoins de la commune en termes de logement.
- Encadrer la densification urbaine par des règles adaptées aux tissus urbains, en lien avec les orientations de la Charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse. »

Un site de projet est situé dans le tissu urbain, route de Versailles :



Environ **12 à 14 logements** pourraient être construits sur ce site déjà construit, en renouvellement, classé en zone UV1.

La production de logements dans le diffus rendue possible par le PLU permet une réalisation de nouveaux logements, pouvant être estimée à une trentaine de logements à échéance PLU, soit environ 2 à 3 logements par an. Ces logements pourront notamment être réalisés prioritairement dans le village et Fourcherolles, classés en zone UV (1 à 3). Ces zones correspondent aux secteurs d'habitat traditionnel et pavillonnaire et prévoient la conservation de la forme urbaine existante. Néanmoins, les règles instaurées dans ces zones rendent possible la construction de nouveaux logements au sein de secteurs d'habitat, tout en conservant l'agrément paysager et la présence de la nature en ville au sein du tissu urbain.

Le dispositif réglementaire au sein du tissu urbain existant permet donc la **réalisation de 45 à 50 logements.**



3. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

2. Le dispositif réglementaire prévu pour permettre de répondre aux besoins en termes économiques dans une logique de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

Le PADD exprime également les objectifs de développement économique adaptés à la commune.

Parmi les orientations du PADD, apparaissent les ambitions suivantes :

« Protéger et développer l'offre commerciale, artisanale et de services

- Rechercher le maintien d'une offre de proximité de commerces et permettre leur évolution par des règles adaptées.
- Permettre l'accueil de nouveaux commerces.
- Équilibrer l'implantation commerciale en favorisant la création de quelques boutiques entre l'Auberge St Pierre et le Garage du Château
- Permettre au sein du tissu bâti existant l'installation et l'évolution des activités de services.
- Permettre l'installation et l'évolution d'activités artisanales au sein du tissu bâti existant, et veiller à assurer leur intégration pour limiter les nuisances ».

Le développement économique et commercial à Dampierre-en-Yvelines est envisagé à travers l'optimisation du potentiel urbain qui existe pour des activités commerciales ou artisanales, implantées dans le centre-bourg ou les cœurs de hameaux (UV1, UH1) ou dans les secteurs plus résidentiels (UV2 et 3).

Les constructions à destination de commerces et d'activités de services y sont autorisées dans la limite de 150 m² de surface de plancher, afin de conserver des surfaces d'activités de taille modérée, adaptée au tissu urbain résidentiel.

Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires y sont également autorisées (bureau et industrie) dans des limites de surface, afin de permettre l'existence de petites activités de production artisanale dans le tissu urbain, ou encore de bureau.

Ainsi la commune de Dampierre ne prévoit pas de consommation d'espaces naturels, boisés ou agricoles pour répondre à ses besoins économiques. Ces derniers seront satisfaits au sein du tissu urbain existant.

Par ailleurs, la commune entend accompagner et encadrer le développement touristique du Domaine de Dampierre, qui doit participer au dynamisme économique et commercial. Pour cela, une OAP spécifique au Domaine de Dampierre a été créée. Elle permet d'encadrer strictement les restitutions et constructions d'installations liées à l'activité du Domaine de Dampierre.

Le dispositif réglementaire permet ainsi de répondre de la manière la plus stricte possible, aux besoins identifiés dans une logique de modération de la consommation de l'espace pour le développement d'activités économiques.



**IV. EXPOSÉ DES DISPOSITIONS QUI
FAVORISENT LA DENSIFICATION DES
ESPACES BÂTIS**



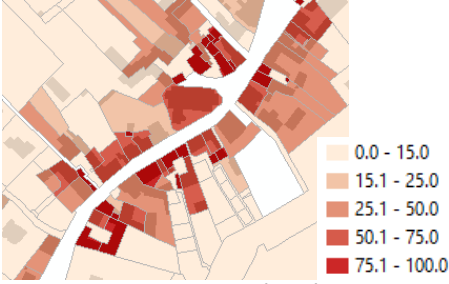


4. EXPOSÉ DES DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS

- Au regard des conclusions du diagnostic foncier, ont été définies, dans le PADD, les orientations générales suivantes :
- Identifier les secteurs de projet les plus stratégiques dans le Bourg et maîtriser leurs aménagements afin de répondre aux besoins de la commune en termes de logement.
 - « Privilégier le développement urbain par son renouvellement et sa densification mesurée afin de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles. La commune n'ouvre aucun secteur en extension. Ce développement se fera dans le respect des enveloppes urbaines de la Charte du Parc. »
 - Encadrer la densification urbaine par des règles adaptées au tissu urbain, en lien avec les orientations de la Charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse ».
 - Limiter l'urbanisation des hameaux de Champ Romery, et de Maincourt. Ainsi, l'analyse foncière menée dans le cadre du diagnostic a permis d'établir des règles permettant, zone par zone, de préserver les caractéristiques des tissus urbains tout en permettant une densification modérée et équilibrée par rapport à l'existant.
 - Maintenir la vocation agricole du Mousseau permettant des évolutions mesurées et du bâti existant.

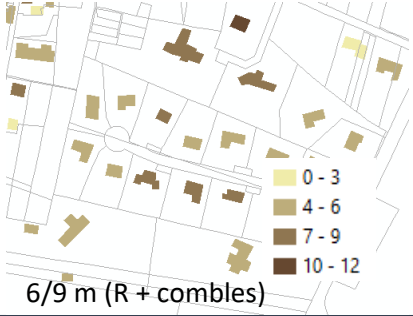
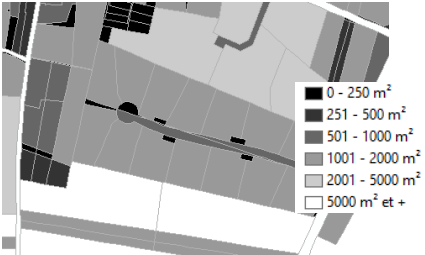
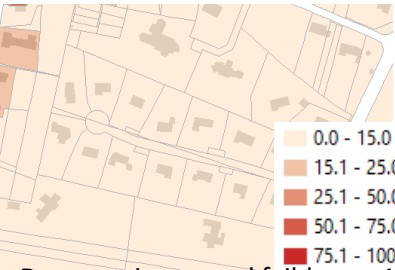


4. EXPOSÉ DES DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS

Zone	Synthèse du diagnostic foncier	Les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis mises en place dans le zonage et le règlement
UV1	<p>Hauteur moyenne</p>  <p>Jusqu'à 10 m et + (R+1+combles)</p>	<p>Cœur de village (UV1a) : 7 m à l'égout du toit, 10,5 m au faîtage.</p> <p>Fourcherolles (UV1b) : 6 m à l'égout du toit, 9,5 m au faîtage.</p> <p>Soit RDC + 1 étage + combles</p>
	<p>Taille de parcelle moyenne</p>  <p>Des petites parcelles (250/500 m²)</p>	<p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 40 % pour les 500 premiers m² de l'unité foncière, - 20 % au-delà de 500 m².
	<p>Emprise au sol moyenne</p>  <p>Des emprises au sol élevées : > 50 %</p>	
	<p>Implantations majoritaires A l'alignement et en mitoyenneté Sur les limites séparatives</p>	<ul style="list-style-type: none"> - à l'alignement ; - Retrait possible avec un retrait maximal de 10 m dans tous les cas
<p>→ La combinaison des règles de gabarit et d'implantation permet une densification des tissus urbains traditionnels du centre-bourg et de Fourcherolles dans le respect des densités existantes et en privilégiant les constructions à l'avant des terrains.</p>		

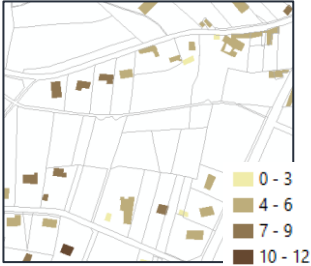
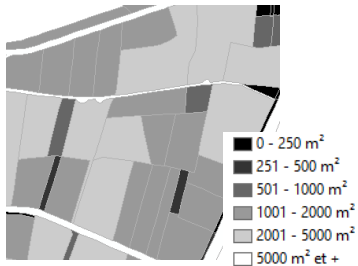
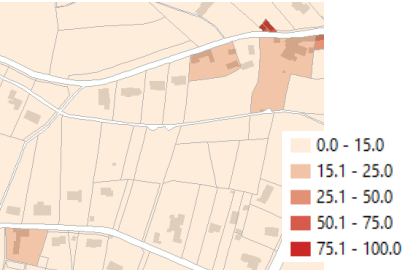


4. EXPOSÉ DES DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS

Zone	Synthèse du diagnostic foncier	Les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis mises en place dans le zonage et le règlement
UV2	<p>Hauteur moyenne</p> 	<p>4 m à l'égout du toit 8 m au faîtage</p> <p>Soit RDC + combles</p>
	<p>Taille de parcelle moyenne</p>  <p>Env 600 m² Champtier des Fourneaux Env 1500 m² Fontenelles</p>	<p>UV2a (Champtier des Fourneaux) : 30 % UV2b (Fontenelles) : 15 % UV2c (Pont de Beauce) : uniquement extensions de 50 m² d'emprise au sol</p>
	<p>Emprise au sol moyenne</p>  <p>Des emprises au sol faibles : < 15 %</p>	
	<p>Implantations majoritaires En retrait de toutes les limites</p>	<ul style="list-style-type: none"> - UV2a (Champtier des Fourneaux) : en retrait - Possibilité sur 1 limite séparative - UV2b (Fontenelles), UV2c (Pont de Beauce) : en retrait des limites séparatives


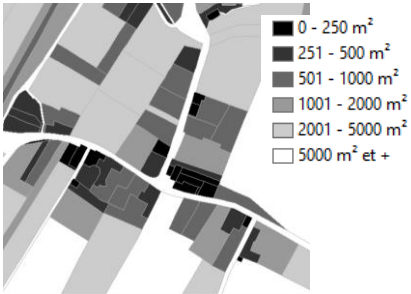
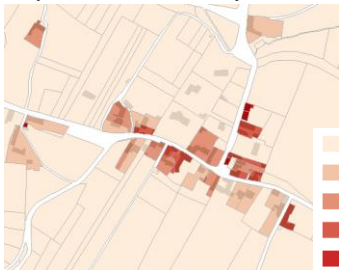
→ La combinaison des règles de gabarit et d'implantation permet une densification faible des ensembles de lotissements. Il ne s'agit en effet pas des tissus urbains préférentiels d'accueil de nouveaux logements au regard de leur caractère fortement constitué. De plus, dans le secteur UV2c qui concerne le Pont de Beauce, un risque d'inondation justifie la modération des possibilités de construction.

4. EXPOSÉ DES DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS

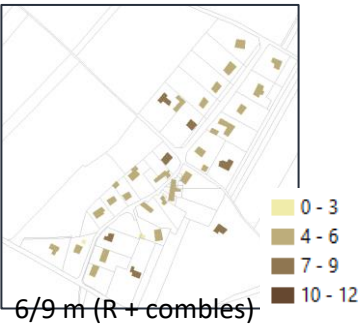
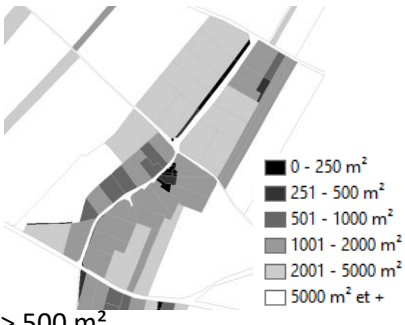
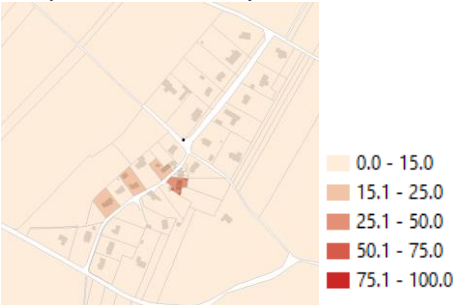
Zone	Synthèse du diagnostic foncier	Les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis mises en place dans le zonage et le règlement
UV3	<p>Hauteur moyenne</p>  <p>6/9 m (R + combles)</p>	<p>4 m à l'égout du toit 8 m au faîtage</p> <p>Soit RDC + combles</p>
	<p>Taille de parcelle moyenne</p>  <p>> 1000 m²</p>	<p>L'emprise au sol maximale est fixée à 15 % pour les premiers 1000 m² d'unité foncière, L'emprise au sol maximale est fixée à 5 % au-delà des 1000 premiers m² d'unité foncière.</p>
	<p>Emprise au sol moyenne</p>  <p>Des emprises au sol faibles : < 15 %</p>	
	<p>Implantations majoritaires Principalement en retrait des voies et des limites séparatives</p>	<p>En retrait des limites séparatives</p>
<p>→ La combinaison des règles de gabarit et d'implantation permet une densification modérée des zones d'habitat diffus. L'importante taille des parcelles associée à un caractère parfois fortement paysager conduit à limiter l'emprise au sol maximale autorisée, pour permettre la construction de maisons de façon ponctuelle et limitée.</p>		



4. EXPOSÉ DES DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS

Zone	Synthèse du diagnostic foncier	Les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis mises en place dans le zonage et le règlement
UH1	<p>Hauteur moyenne</p>  <p>6/9 m (R + combles)</p>	<p>7 m à l'égout du toit 9,5 m au faîtage</p> <p>Soit RDC + 1 étage + combles</p>
	<p>Taille de parcelle moyenne</p>  <p>Des petites parcelles (250/500 m²)</p>	<p>20 %</p> <p>Pour les constructions existantes qui dépasseraient l'emprise au sol autorisée : + 50 m²</p>
	<p>Emprise au sol moyenne</p>  <p>Des emprises au sol moyennes à élevées : > 25 %</p>	
	<p>Implantations majoritaires À l'alignement de la voie et en mitoyenneté</p>	<ul style="list-style-type: none"> - à l'alignement ; - Retrait possible avec un retrait maximal de 10 m dans tous les cas
<p>→ La combinaison des règles de gabarit et d'implantation permet une densification des tissus urbains traditionnels des hameaux dans le respect des densités existantes et en privilégiant les constructions à l'avant des terrains. Néanmoins, cette densification possible est plus modérée que dans le village (l'emprise au sol maximale autorisée y est en conséquence plus faible) dans la mesure où les hameaux sont plus éloignés des services, équipements, réseaux... Ainsi, conformément à la charte du Parc, ce ne sont pas les secteurs préférentiels à densifier.</p>		

4. EXPOSÉ DES DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS

Zone	Synthèse du diagnostic foncier	Les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis mises en place dans le zonage et le règlement
UH2	<p>Hauteur moyenne</p>  <p>6/9 m (R + combles)</p>	<p>4 m à l'égout du toit 8 m au faîtage</p> <p>Soit RDC + combles</p>
	<p>Taille de parcelle moyenne</p>  <p>> 500 m²</p>	<p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 % pour les 1 000 premiers m² de l'unité foncière - 5 % au-delà de 1 000 m²
	<p>Emprise au sol moyenne</p>  <p>Des emprises au sol faibles : < 15 %</p>	
	<p>Implantations majoritaires Principalement en retrait des voies et des limites séparatives</p>	<p>- En retrait des limites séparatives</p>
<p>→ La combinaison des règles de gabarit et d'implantation permet une densification faible des zones d'habitat diffus en extension des hameaux. L'importante taille des parcelles associée à un caractère parfois constitué conduit à limiter l'emprise au sol maximale autorisée, pour permettre la construction de maisons de façon ponctuelle et limitée.</p>		



V. JUSTIFICATION DE LA MISE EN
CONFORMITÉ DE LA COMMUNE AVEC LES
OBJECTIFS DE MIXITÉ SOCIALE IMPOSÉS
PAR LA LOI SRU



5. JUSTIFICATION DE LA MISE EN CONFORMITÉ DE LA COMMUNE AVEC LES OBJECTIFS DE MIXITÉ SOCIALE IMPOSÉS PAR LA LOI SRU

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite loi SRU, est un texte complexe qui modifie en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France. L'article 55 de cette loi impose à certaines communes de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux.

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi Élan, a créé de nouvelles dispositions dans le domaine de l'application de la loi SRU.

L'article 131 de la loi Élan relève à 3 500 habitants le seuil de population à partir duquel les communes d'Île-de-France, situées en dehors de l'unité urbaine de Paris, sont soumises aux obligations de production de logements sociaux imposées à cette loi.

Néanmoins, la commune n'est pas concernée par les obligations de la loi SRU parce qu'elle n'est pas située en territoire SRU (agglomération ou intercommunalité de plus de 50 000 habitants comportant une ville de plus de 15 000 habitants). De plus, la commune ne présente pas les infrastructures nécessaires (gare, services, ...) à l'accompagnement du développement de cette typologie de logements.

Pourtant, la commune ne s'interdit par la création de logements aidés, dans le cadre de projets spécifiques. Ainsi, le PADD fixe l'objectif suivant :

Offrir un parc de logement diversifié et de qualité.

Diversifier les typologies de logements et les statuts d'occupation des logements, en s'orientant notamment vers des logements intermédiaires (3, 4 pièces), en locatif et/ou accession, à loyer et/ou prix de vente modéré, afin de permettre l'installation de jeunes ménages, de répondre aux besoins de la population.

L'OAP située route de Versailles participe à la diversification du parc de logements.



VI. JUSTIFICATION DES OAP

La partie législative du Code de l'urbanisme prévoit que les OAP sont une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, en application de l'alinéa 3 de l'article L. 151-2. Le PLU de Dampierre définit trois OAP sectorielles et une OAP thématique.

Le document des OAP mentionne en introduction que les secteurs d'OAP sectorielles étant concernées par des inventaires écologiques de type ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique ou floristique), des études devront être réalisées en phase de pré-projet afin de déterminer si des espèces protégées sont présentes sur ou à proximité de l'emprise des projets d'aménagement concernés (bibliographie et inventaires) et s'ils sont de nature à porter atteinte à ces espèces (évaluation des impacts). Le cas échéant, des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation sont à prévoir pour tout projet d'aménagement. Toutefois, les OAP sont localisées dans des secteurs de renouvellement urbain, ou de restauration et restitution en ce qui concerne le Domaine de Dampierre qui sera soumis à un avis spécifique de la part de l'inspection des sites de part la présence de servitudes de protection des paysages (site classé). Aucun secteur n'est localisé en extension de l'urbanisation conformément à l'objectif porté par le PADD.



6. JUSTIFICATION DES OAP

1. OAP Domaine de Dampierre-en-Yvelines



Rappel du schéma de l'OAP, à titre indicatif – l'OAP fait foi



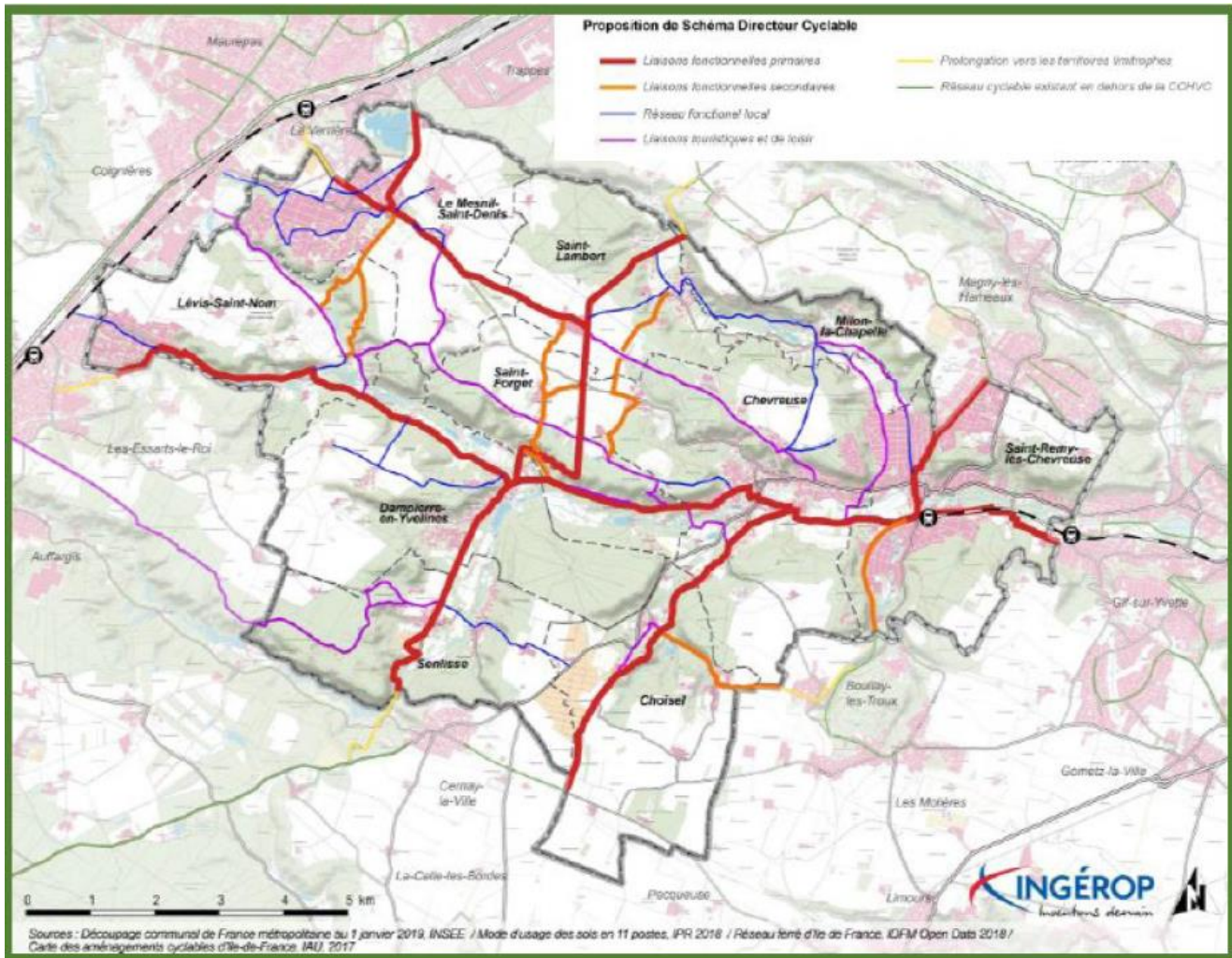
6. JUSTIFICATION DES OAP

1. OAP Domaine de Dampierre-en-Yvelines

Orientation du PADD	Orientation d'Aménagement et de Programmation
<p>La restauration du Domaine de Dampierre va permettre, outre la sauvegarde d'un patrimoine remarquable de la Vallée de Chevreuse, de développer l'attractivité touristique et conforter le dynamisme économique et commercial de la commune.</p> <p>Conforter l'activité et l'attractivité touristique</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Valoriser les lieux d'intérêt touristique du territoire : Château, Demi-Lune, patrimoine bâti, services et commerces, randonnées.... ▪ Accompagner et s'appuyer sur le développement du Domaine de Dampierre pour promouvoir l'attractivité de la commune, à l'échelle de la Vallée de Chevreuse et au-delà. ▪ Définir un schéma directeur de la circulation et du stationnement spécifiquement lié à la hausse prévisible de la fréquentation touristique du Domaine de Dampierre. À ce titre, permettre la création d'un parc de stationnement à proximité du château. ▪ Protéger et développer l'offre commerciale, artisanale et de services ▪ Permettre l'accueil de nouveaux commerces. ▪ Équilibrer l'implantation commerciale en favorisant la création de quelques boutiques entre l'Auberge St Pierre et le Garage du Château ▪ Préserver le massif forestier ▪ Mettre en valeur la présence de l'eau sous toutes ses formes : site de confluence (rus des Vaux et de l'Yvette), bassins canaux et douves du château, moulins, lavoir de Maincourt, 	<p>Le Domaine de Dampierre fait l'objet d'un important programme d'investissement permettant la sauvegarde d'un patrimoine d'exception, aussi bien historique que bâti et paysager.</p> <p>Des échanges réguliers avec les porteurs de projet, la DDT et le PNR ont permis de connaître les modalités de mise en œuvre de la restauration qui s'appuie sur des restitutions historiques. Le projet est également économique, avec une visée d'accueil touristique dans le Domaine de Dampierre.</p> <p>En matière de PLU, le choix s'est porté sur l'outil de l'OAP qui se justifie donc en matière d'intérêt général pour encadrer, dans la souplesse, l'évolution de ce Domaine de Dampierre. Il permet ainsi de prévoir les évolutions envisagées dans les 10 prochaines années, que ce soit en matière d'évolution paysagère et de préservation et valorisation du petit parc ou du grand parc, mais également en matière de prise en compte de l'intérêt écologique via la mise en valeur des continuités écologiques. L'OAP comprend une légende au plan de principe détaillant les restaurations et restitutions envisagées dans le Domaine de Dampierre, sous réserve de l'avis conforme de l'inspection des sites. Une annexe à l'OAP, destiné à assurer la meilleure pédagogie possible à des fins informatives, permet d'expliquer plus en détail les secteurs concernés et la temporalité envisagée pour chacune des actions projetées.</p> <p>Il s'agit parallèlement de permettre de maîtriser les développements envisagés en matière de construction ou restauration de bâtiments (en concertation avec les services de l'État) qui permettent tout à la fois une valorisation du patrimoine hérité, et un accueil qualitatif des visiteurs. Le projet s'inscrit en symbiose avec les volontés d'ouverture et de développement des synergies avec le village, dans un cadre maîtrisé par un stationnement des visiteurs à l'intérieur du Domaine de Dampierre.</p> <p>L'objectif porté par la commune est que le dialogue constant avec le porteur de projet et les partenaires permette tout à la fois le développement du Domaine de Dampierre, et l'attractivité de la commune par une dynamique commerciale qualitative. La maîtrise du développement passe également par une offre en stationnement permettant un accueil de véhicules des visiteurs à l'intérieur de l'enceinte du Domaine de Dampierre. En plus des 200 places paysagères récemment autorisées, une extension exceptionnelle sur un espace enherbé jouxtant le parc de stationnement sera ainsi possible. La réflexion est toujours en cours sur des points d'entrée différenciés dans le parc sur d'autres portes (La Ferté et Choisel, au sud, par le Grand parc, pourquoi pas associé à un système de desserte par des calèches)</p>

6. JUSTIFICATION DES OAP

1. OAP Domaine de Dampierre-en-Yvelines



Le travail de schéma directeur cyclable, établi à l'échelle intercommunale a permis de définir les emplacements réservés suivant une logique d'ensemble. Le Domaine de Dampierre est concerné, à ses abords, par plusieurs projets de liaisons douces, dont le principe est repris dans l'OAP.



6. JUSTIFICATION DES OAP

2. Auberge Saint-Pierre



Rappel du schéma de l'OAP, à titre indicatif – l'OAP fait foi

Orientation du PADD	Orientation d'Aménagement et de Programmation
<p>Conforter l'activité et l'attractivité touristique</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre la création de gîtes et de chambres d'hôtes et rendre possible le développement d'une offre hôtelière et par-hôtelière à proximité du Domaine de Dampierre. ▪ Protéger et développer l'offre commerciale, artisanale et de services ▪ Permettre l'accueil de nouveaux commerces. ▪ Équilibrer l'implantation commerciale en favorisant la création de quelques boutiques entre l'Auberge St Pierre et le Garage du Château 	<p>L'Auberge Saint-Pierre est un lieu exceptionnel de Dampierre, au carrefour des rues de Maincourt et de la Grande rue, face au Domaine de Dampierre. La particularité historique de cette auberge est qu'elle a servi de décor de cinéma pour le film "L'Aile ou la Cuisse" avec Louis de Funès.</p> <p>Sa réhabilitation doit rentrer en interaction avec ses qualités historiques et patrimoniales, dans le respect de ses détails architecturaux.</p> <p>La commune souhaite accompagner le projet présenté par les propriétaires vers un projet d'intérêt général, en particulier en ce qui concerne les activités, en lien avec le projet du Domaine de Dampierre.</p> <p>La compatibilité avec les objectifs du PADD est avérée : préservation du patrimoine bâti et du jardin, création d'hébergements touristiques, création d'activités permettant le développement d'une dynamique économique commerciale et culturelle dans le cœur de village, synonyme de création d'emplois</p> <p>L'OAP permet la déconstruction des annexes disgracieuses et met en place des conditions de stationnement hors voirie, et hors imperméabilisation des sols.</p> <p>Le cœur d'îlot végétalisé doit être maintenu, il répond à une logique de mise en valeur des continuités écologiques à travers les cœurs d'îlots voisins, via une continuité écologique en « pas japonais », favorable à la faune et la flore.</p>



6. JUSTIFICATION DES OAP

3. Route de Versailles



Rappel du schéma de l'OAP, à titre indicatif – l'OAP fait foi



6. JUSTIFICATION DES OAP

3. Route de Versailles

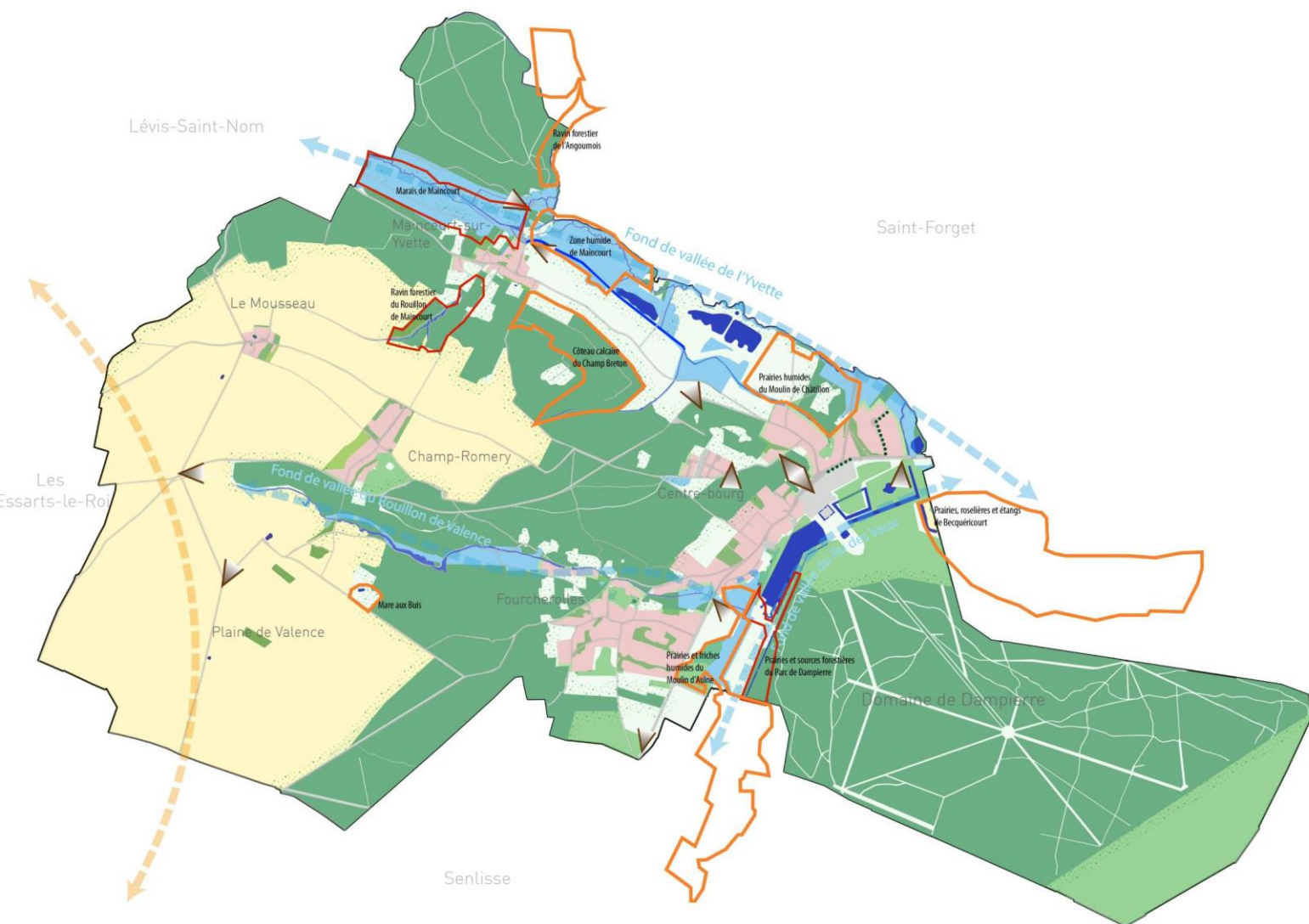
Orientation du PADD	Orientation d'Aménagement et de Programmation
<ul style="list-style-type: none"> • Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du village • Protéger les bâtiments les plus remarquables. • Permettre l'évolution des constructions existantes dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines de Dampierre-en-Yvelines. <p>Offrir un parc de logements diversifié et de qualité</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Diversifier les typologies de logements et les statuts d'occupation des logements, en s'orientant notamment des logements intermédiaires (3, 4 pièces), en locatif et/ou accession, à loyer et/ou prix de vente modéré, afin de permettre l'installation de jeunes ménages, de répondre aux besoins de la population. <ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte les conditions climatiques dans la conception et l'implantation des nouvelles constructions (ensoleillement, précipitations, vents dominants) et permettre la rénovation énergétique du bâti existant par des règles adaptées, et l'emploi de matériaux durables et de qualité. • Réfléchir dans l'aménagement et l'intégration architecturale et paysagère à plusieurs échelles de perception notamment en termes d'implantation, de gabarit et de couleur. <p> limiter l'imperméabilisation des sols. Maintenir et recréer les ouvertures paysagères et percées visuelles Prendre en compte le relief dans l'implantation de nouveaux bâtiments : fonds de vallées, coteaux, ligne de crête.</p>	<p>Le site d'environ 1 000 m² était affecté historiquement à une activité artisanale, puis convertie en partie à quelques logements assez peu qualitatifs, orientés plein nord, sur un site 100 % imperméabilisé. L'OAP rappelle ainsi via des photos et photos aériennes une analyse de l'état initial du site.</p> <p>La reconversion de ce site en logements répond à plusieurs objectifs :</p> <p>Tout d'abord vis-à-vis de l'obligation légale de réponse au SDRIF, en matière d'optimisation ou de densification des tissus urbains existants.</p> <p>Il s'agit également d'assurer une reconversion qualitative d'un site qui n'est aujourd'hui plus adapté au contexte urbain et paysager du village.</p> <p>La création de 2 ou 3 maisons dans les conditions réglementaires de la zone du cœur de village permettra de reprendre les codes constructifs en matière architecturale permettant une bonne insertion paysagère des volumes. Des ouvertures visuelles entre les constructions, sans aucune vue directe, seront des atouts pour les constructions voisines par rapport à l'état existant de bâti linéaire d'origine destiné à l'activité artisanale.</p> <p>Les maisons disposeront d'ouvertures orientées vers le sud, permettant un apport de lumière et de chaleur passive (principe de bioclimatisme), sans ouverture en covisibilité avec la parcelle voisine au nord-est.</p> <p>Les abords seront paysagers et végétalisés, afin de respecter les normes de pleine terre beaucoup plus favorables à l'état existant, renforçant ainsi l'aération du site et la mise en valeur des continuités écologiques vis-à-vis des cœurs d'îlots voisins.</p> <p>Le stationnement sera assuré majoritairement en souterrain, à l'entrée du site, en profitant de la topographie, pour excaver un minimum de volume de terre et assurer une localisation discrète dans le paysage et fonctionnelle au quotidien.</p> <p>Enfin, la programmation encadrée par l'OAP permettra de répondre pleinement aux objectifs du PADD, visant une diversification de l'offre en logements, adaptés aux personnes âgées et aux primo-accédants.</p>



6. JUSTIFICATION DES OAP

4. Trame verte et bleue et paysages

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.



Rappel du schéma de l'OAP, à titre indicatif – l'OAP fait foi



6. JUSTIFICATION DES OAP

4. Trame verte et bleue et paysages

Orientation du PADD	Orientation d'Aménagement et de Programmation
<p>La commune de Dampierre-en-Yvelines, inscrite dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, dispose d'un cadre paysager et environnemental riche constituant un enjeu majeur de préservation pour le PLU.</p> <p>La diversité des paysages et la richesse écologique induisent des enjeux spécifiques à chaque entité du territoire : plateau agricole, prairies, boisements, zones humides, ripisylves (boisements de bords de cours d'eau), coteaux boisés, lisières forestières, fond de vallées, espaces jardinés...</p> <p>Ces différentes entités sont reliées entre elles par des continuités écologiques, des connectivités et des vues paysagères qu'il est nécessaire de préserver.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver le massif forestier [...] • Préserver et gérer les milieux naturels remarquables [...] • Conforter et mettre en valeur la Trame Verte et Bleue [...] • Limiter l'exposition des habitants aux risques et nuisances [...] • Préserver les paysages de qualité [...] 	<p>L'OAP des trames verte et bleue est définie sur l'ensemble du territoire communal qui dispose d'une qualité exceptionnelle en matière écologique. L'ensemble des secteurs de biodiversité repérés notamment par le plan de parc et le plan paysage du PNRHVC, mais également à l'échelle européenne en ce qui concerne les sites Natura 2000 et par l'échelle régionale en ce qui concerne le SDRIF et le SRCE, trouvent ainsi une cohérence dans cette OAP.</p> <p>L'objectif est non seulement une attention de protection générale pour un territoire de biodiversité remarquable hors normes en Ile-de-France, mais aussi de mettre en valeur et restaurer les continuités écologiques qu'elles soient forestières via le massif, hydrauliques via les cours d'eaux présents, et agricoles par le plateau ouvert.</p> <p>Le classement en zones N et A strict accompagne cette OAP pour une préservation optimale.</p> <p>Dans les zones urbaines, le classement des cœurs d'îlots et zones paysagères est complémentaire de l'orientation de « protéger la trame verte intra urbaine et les espaces de nature en ville » déclinée en « préserver les jardins, et garantir la perméabilité des sols ».</p> <p>Des orientations visant une bonne gestion des secteurs de prairies sont également indiquées dans l'OAP : « lutter contre l'enfrichement », permettant à ces milieux une valorisation écologique indispensable.</p>



6. JUSTIFICATION DES OAP

4. Trame verte et bleue et paysages

Orientation du PADD	Orientation d'Aménagement et de Programmation
<ul style="list-style-type: none">▪ Préserver les vues qualitatives vers le grand paysage et les éléments patrimoniaux.	<p>L'OAP des trames verte et bleue identifie et décline un certain nombre de points de vue qualitatifs, pour la plupart repérés par l'Inspection des Sites. L'objectif de cette orientation est de préserver, depuis le domaine public, les cônes de vues et les perceptions lointaines vers les éléments bâtis ou paysagers identitaires, et de mettre en valeur et préserver les abords de certains bâtiments d'exception.</p> <p>L'OAP, en plus d'identifier les cônes de vue, établie des recommandations permettant le maintien des ouvertures visuelles. Les cônes de vue étant principalement situés en zone naturelle ou agricole inconstructible (sauf exception liée à l'activité agricole), ces espaces sont préservés de toute constructibilité. La préservation des ouvertures visuelles réside principalement dans la nécessité d'entretenir les plantations, d'assurer l'élagage des arbres, pour éviter toute fermeture paysagère.</p>



VII. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION
DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

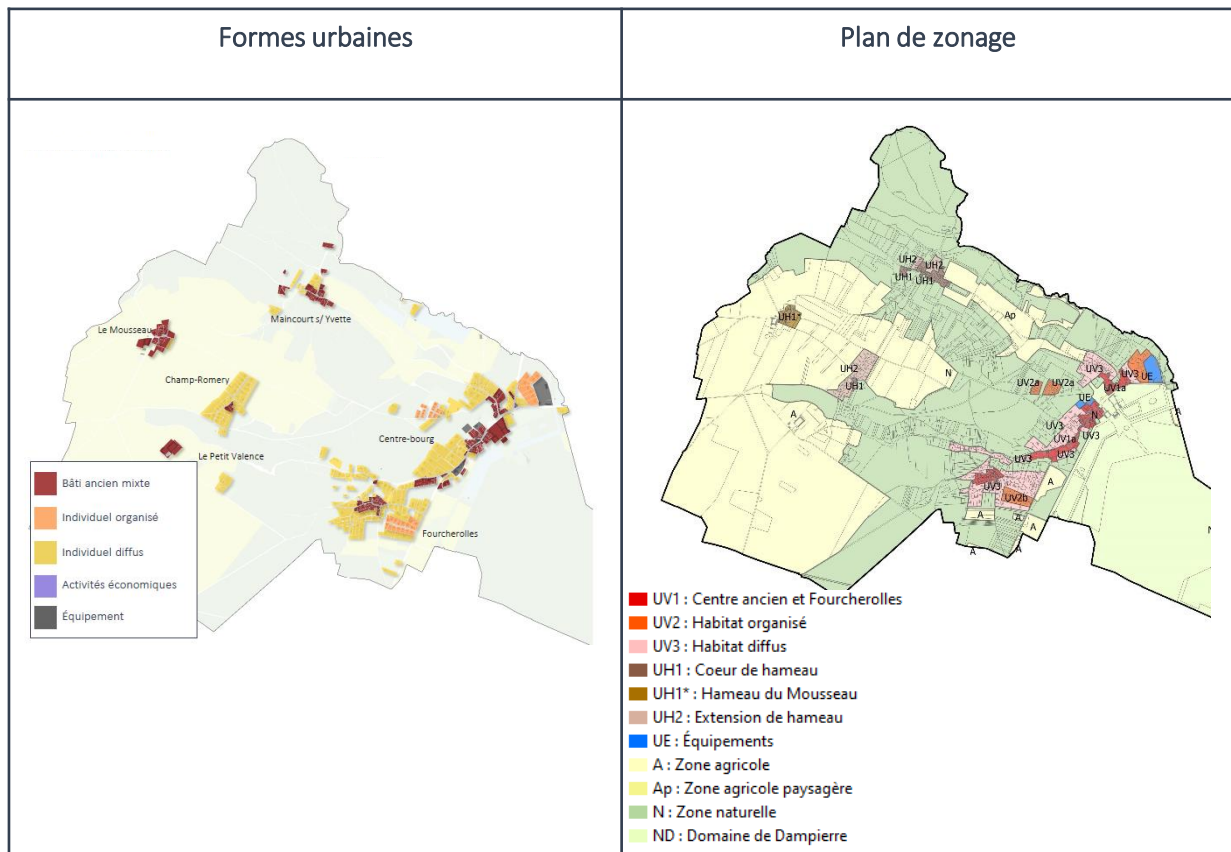
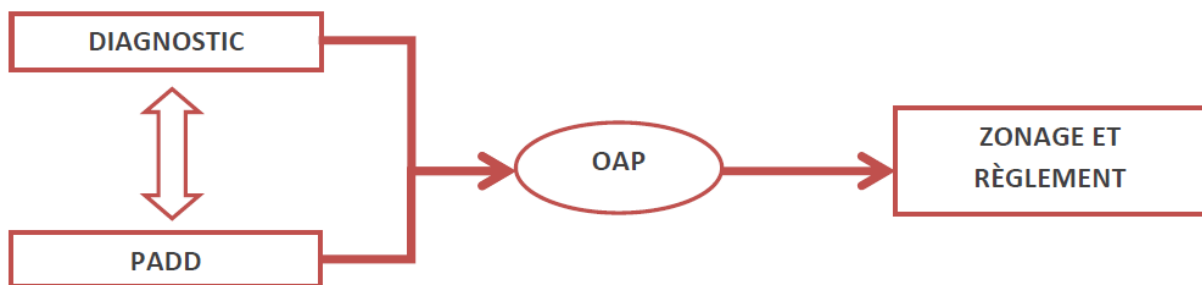


7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

1. Motifs de la délimitation des zones

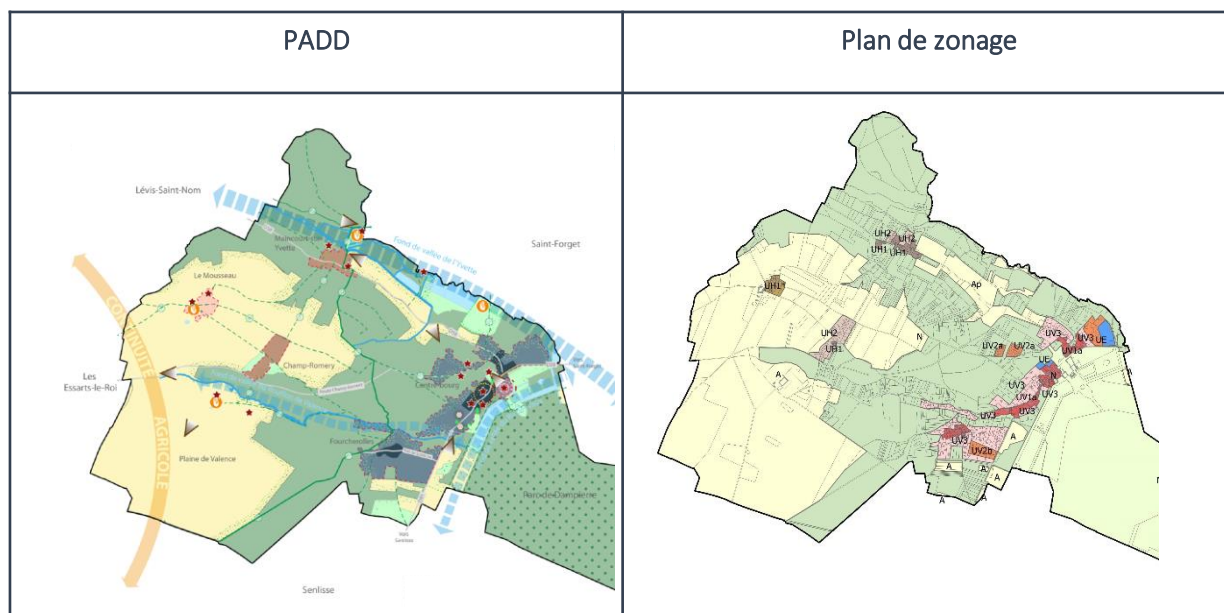
Le plan de zonage a été établi dans le cadre de l'élaboration du PLU. Celui-ci s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation du sol et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de

préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

1. Motifs de la délimitation des zones



Le plan de zonage a été élaboré à partir des formes urbaines existantes, des orientations définies dans le PADD et des OAP, et des enveloppes urbaines du plan de Parc. Pour les zones urbaines, l'orientation générale du PADD est de respecter les caractéristiques des différents quartiers (centre ancien et mixité fonctionnelle, les quartiers de résidences d'habitat collectif, les quartiers d'habitat constitué, quartiers d'habitat individuel plus ou moins dense...), le secteur d'équipement a été défini pour répondre à cet objectif. Les espaces naturels à préserver et à mettre en valeur sont classés en zone naturelle N, avec un sous-secteur ND spécifique au Domaine de Dampierre. La plaine agricole à protéger est classée en zone agricole A.

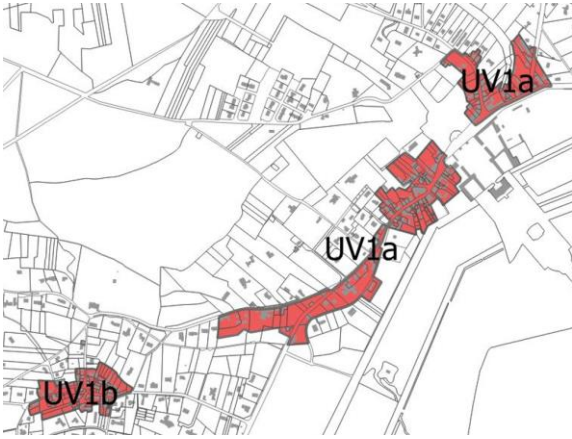
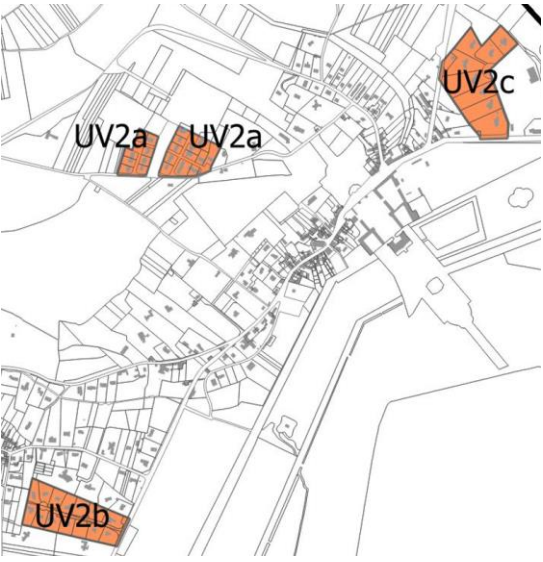
Le plan de délimitation des zones du PLU se compose ainsi de trois grandes familles de zones, à savoir :

- Les zones urbaines
 - UV1a** : Centre ancien
 - UV1b** : Centre ancien hameau de Fourcherolles
 - UV2a** : Le Champrier des Fourneaux
 - UV2b** : Le Clos des Fontenelles
 - UV2c** : Le Pont de Beauce
 - UV3** : Habitat diffus
 - UH1** : Cœur de hameau
 - UH1*** : Hameau du Mousseau
 - UH2** : Extension de hameau
- Les zones spécifiques d'équipements
 - UE** : Équipement
- Les zones agricoles naturelles
 - A** : Zone agricole
 - Ap** : Zone agricole paysagère
 - N** : Zone naturelle
 - ND** : Domaine de Dampierre



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

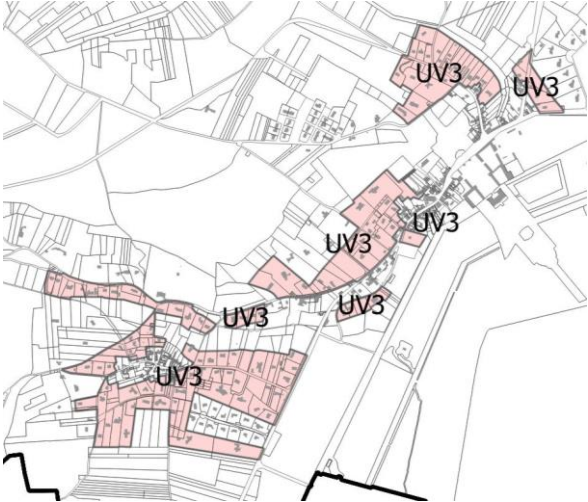
1. Motifs de la délimitation des zones

Plan de zonage	Justifications
	<p>La zone UV1 est la zone urbaine qui regroupe les parties les plus anciennes et denses du territoire, constituée de constructions anciennes souvent implantées à l'alignement de voie (pignon ou façade sur rue) et en limites séparatives.</p> <p>La zone UV1 comprend deux sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none">• UV1a le centre historique du village,• UV1b le centre ancien du hameau de Fourcherolles. <p>La zone UV1 regroupe une mixité de fonctions : une grande partie des commerces et des services de la ville, ainsi que les équipements et des constructions d'habitat.</p>
	<p>La zone UV2 correspond aux quartiers organisés à trame urbaine homogène réalisés sous la forme de lotissements, à différentes époques. Leurs caractéristiques étant différentes d'un lotissement à l'autre, la zone UV2 est divisée en trois sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none">• UV2a : le Champ tier des Fourneaux,• UV2b : le Clos des Fontenelles,• UV2c : le Pont de Beauce. <p>L'objectif est de conserver le caractère résidentiel de ces zones.</p>



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

1. Motifs de la délimitation des zones

Plan de zonage	Justifications
	<p>La zone UV3 correspond aux quartiers essentiellement pavillonnaires développés de façon diffuse autour des zones urbanisées les plus anciennes de la commune.</p> <p>L'objectif est de conserver le caractère résidentiel de ces zones tout en permettant quelques petites activités ponctuelles.</p> <p>En outre, une vaste parcelle de 4500 m² située au lieu dit « Champrier de la Chapelle », à la jonction du village de Dampierre et du hameau de Fourcherolles, face à l'école, est classée en zone UV3, complétée d'un classement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Cette parcelle non bâtie dispose à la fois d'une situation stratégique et intéressante en termes de proximité au bourg et ses différentes aménités, et d'un caractère paysager indiscutable. Ce terrain peut ainsi être considéré comme un site mutable à long terme.</p> <p>Cependant, la commune n'ayant à ce jour pas de projet clairement défini pour ce site, et souhaitant préserver cet espace paysager et de respiration en entrée de village, le choix a été de classer ce terrain en zone urbaine (il est inclus dans les enveloppes urbaines du parc), tout en lui attribuant une protection paysagère, garantissant sa préservation dans les prochaines années. L'émergence d'un projet dans le futur, partagé par l'ensemble de l'équipe municipale et d'intérêt général, pourrait donner lieu à une évolution du PLU sur ce point.</p>



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

1. Motifs de la délimitation des zones

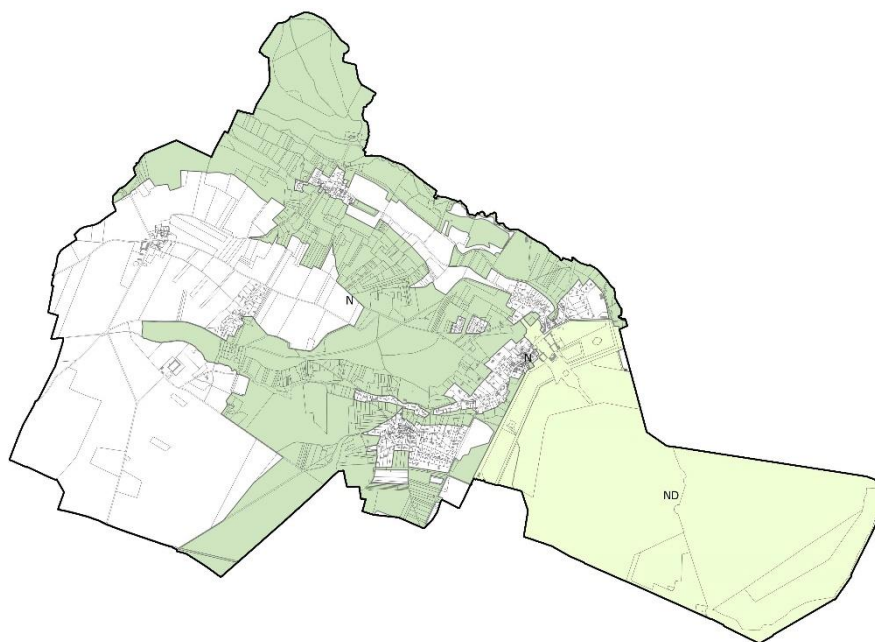
Plan de zonage	Justifications
	<p>La zone UH1 regroupe les parties bâties anciennes des hameaux de la commune à savoir Maincourt, le Champ Romery. Le Mousseau constitue un sous-secteur UH1* eu égard à ses caractéristiques agricoles.</p> <p>La zone UH2 délimite les secteurs essentiellement pavillonnaires développés de façon diffuse autour des zones urbanisées les plus anciennes des hameaux de la commune, à savoir Maincourt et le Champ Romery.</p> <p>L'objectif est de conserver le caractère résidentiel (et agricole pour le Mousseau : il a été décidé conjointement avec le PNR le souhait de réaliser une zone urbaine afin de tenir compte des constructions existantes tout en prenant en compte les caractéristiques agricoles du hameau) de ces hameaux.</p>
	<p>La zone UE correspond au parc de sports, situé dans le secteur du Pont de Beauce, au foyer rural, au cimetière, au secteur face à l'école.</p> <p>L'objectif est de permettre l'évolution, l'adaptation potentielle de ces secteurs d'équipement.</p>



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

1. Motifs de la délimitation des zones

Plan de zonage



Justifications

La zone N correspond aux zones protégées en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent. Cette zone vise une protection maximale des espaces naturels en grande partie boisés. Elle comprend en outre un sous-secteur ND correspondant au Domaine de Dampierre-en-Yvelines, dont l'évolution est strictement encadrée par l'orientation d'aménagement et de programmation éponyme.

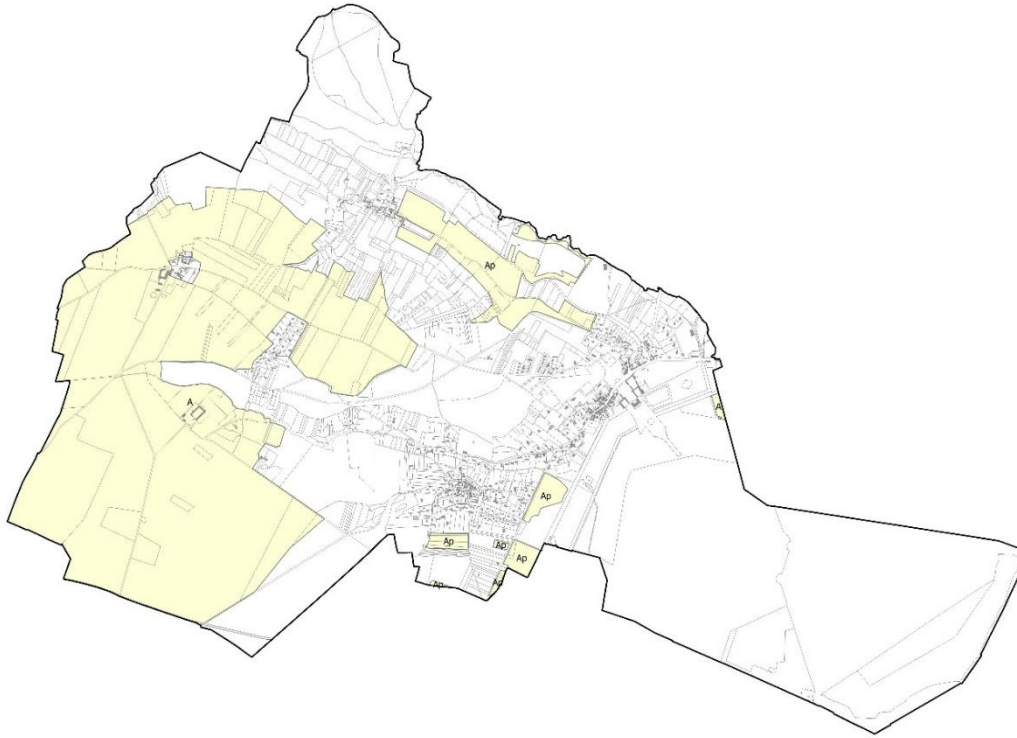
Par ailleurs, la zone N comprend quelques constructions repérées pouvant changer de destination, dans le respect des autres règles du PLU.



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

1. Motifs de la délimitation des zones

Plan de zonage



Justifications

La zone agricole A correspond à l'emplacement actuel des cultures agricoles et des bâtiments qui accompagnent cette activité. Cette zone est inconstructible, sauf pour l'accompagnement de l'activité agricole. Elle a pour vocation de maintenir l'occupation du sol existante.

La zone A comprend des secteurs agricoles paysagers (Ap), localisés en site classé et dans des zones à enjeux paysagers, où les constructions sont interdites. Dans ces secteurs, la qualité paysagère liée à la présence de la topographie, de la végétation et des espaces cultivés ainsi que de la configuration particulière de ce trait d'union entre le hameau principal de Maincourt et le cœur de village d'une part, et les secteurs agricoles isolés au sud de Fourcherolles d'autre part nécessitent une attention particulière via un règlement strict, permettant néanmoins de cultiver ces secteurs agricoles.



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

1. Motifs de la délimitation des zones

Zonage	Surface
UV1a	7,8 ha
UV1b	1,9 ha
UV2a	1,9 ha
UV2b	2,4 ha
UV2c	3 ha
UV3	28,6 ha
UH1	2,9 ha
UH1*	2,3 ha
UH2	7,5 ha
UE	2,9 ha
A et Ap	339,7 ha
Ap	27,7 ha
N	400,8 ha
ND	297,3 ha



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

2. Dispositions réglementaires

a. Les dispositions générales applicables en toutes zones

Les dispositions environnementales		
PADD	Règlement	Justifications
<p>Prendre en compte le risque d'inondation : soutenir le plan renaturation de l'Yvette par le PNR pour préserver les Prés du Pont de Beauce et les installations sportives.</p>	<p>Inondations Le secteur à risque d'inondation figure en annexe au titre des servitudes d'utilité publique et est reporté sur le document graphique du PLU. Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables (simples bandes de roulement, grave calcaire drainante, aires gravillonnées, pavés à joints enherbés, dalles de type Evergreen ou équivalent). Les sols de type béton, bitume, asphalte sont proscrits, • les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, • les piscines enterrées non couvertes de 80 m² maximum (margelles comprises), • les constructions annexes respectant les conditions cumulatives suivantes : o la côte du premier plancher aménageable doit être en surélévation d'au moins 0,50 m par rapport au niveau du terrain naturel ; • les fondations doivent assurer un libre écoulement des eaux (construction sur pilotis) • les extensions des constructions existantes dans la limite de 50 m² et dont la structure est ouverte sur au moins une des faces. 	<p>Ces règles permettent de traduire les objectifs du PADD et de l'OAP trame verte et bleue.</p> <p>Elles permettent la protection d'une zone soumise au risque d'inondation dans le secteur du pont de Beauce.</p>



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

2. Dispositions réglementaires

a. Les dispositions générales applicables en toutes zones

Les dispositions environnementales		
PADD	Règlement	Justifications
Canaliser la circulation de transit notamment pour réduire les nuisances liées aux bruits et garantir la sécurité routière.	<p>Isolation acoustique Les constructions à destination d'habitation situées le long des rues et routes listées ci-après doivent faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée de leurs façades, toitures et menuiseries :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Route de Rambouillet, -Grande rue, -Rue de Chevreuse, -Route de Versailles, -Rue de Maincourt. 	Ces règles visent à préserver les populations des nuisances sonores.
Préserver les mares (réseau de mares de la Plaine de Valence).	<p>Les mares Les mares et les plans d'eaux doivent être préservés. Leur gestion doit permettre le maintien du niveau et de la qualité de l'eau. Les constructions doivent être implantées suivant un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la berge.</p> <p>Dans les secteurs identifiés comme mares et plans d'eaux sur le document graphique, il est interdit :</p> <ul style="list-style-type: none"> •de créer tout remblai susceptible de leur porter atteinte, •de réaliser des aménagements enterrés ou semi-enterrés, •d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de cet espace, en particulier les clôtures pleines ou avec soubassement sont interdites, •de réaliser quelque affouillement ou exhaussement de sol. 	L'identification des mares et leur protection dans le dispositif réglementaire permet d'assurer leur maintien et leurs fonctions écologiques.
Préserver les cours d'eau et leurs abords (Yvette, Ru des Vaux,...).	<p>Les cours d'eau Sont interdits tous les occupations ou aménagements de nature à altérer les cours d'eau ou leurs berges.</p> <p>De plus, toute nouvelle construction doit être implantée à une distance minimum de retrait de 5 mètres à compter des berges des cours d'eaux.</p>	Les cours d'eau sont préservés par l'interdiction de construire à leurs abords directs.

7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

2. Dispositions réglementaires

a. Les dispositions générales applicables en toutes zones

Les dispositions environnementales		
PADD	Règlement	Justifications
Maintenir et préserver les zones humides et d'expansion des crues au travers d'un zonage adapté.	<p>Zones humides : Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides ou présumées humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables dès lors qu'une étude a pu justifier du caractère humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.</p> <p>Dans les zones humides avérées identifiées sur le document graphique, il est interdit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide, • de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés, • d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines ou avec soubassement sont interdites, • de réaliser quelque affouillement ou exhaussement de sol. <p>Seuls les travaux d'entretien et de restauration sont autorisés</p> <p>Dans les zones humides probables identifiées sur le document graphique, pour tout projet de construction, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques. Dans le cas où l'existence d'une zone humide est avérée, alors les règles applicables aux zones humides avérées ci-dessus s'appliquent. La réglementation impose de mettre en place des mesures d'évitement, de réduction et le cas échéant de compensation (L.163-1 à L.163-3 du code de l'environnement).</p>	Les zones humides issues des enquêtes du SIAHVY sont repérées et protégées.



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

2. Dispositions réglementaires

a. Les dispositions générales applicables en toutes zones

Les dispositions environnementales		
PADD	Règlement	Justifications
Protéger les ensembles boisés en tant que réservoir de biodiversité.	<p>Espaces boisés classés</p> <p>Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.</p> <p>Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés et les cheminements y sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants et qu'ils sont perméables.</p> <p>Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4.</p> <p>En dehors des EBC, pour toute opération d'aménagement, une demande d'autorisation de défrichement est obligatoire dans les espaces boisés supérieurs à 1 ha, en application de l'arrêté préfectoral du 10 avril 2003.</p> <p>Aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres, conformément à l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme, et en accord avec les orientations réglementaires du SDRIF, dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> s'il est dûment justifié qu'il s'agit d'arbres dangereux, chablis ou mort ; s'ils sont situés dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ; si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ; s'ils sont situés en forêt publique soumise au régime forestier. 	Ces mesures permettent de préserver la qualité des espaces boisés et d'être compatible avec les espaces boisés repérés par le SDRIF

6. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

2. Dispositions réglementaires

a. Les dispositions générales applicables en toutes zones

Les dispositions environnementales		
PADD	Règlement	Justifications
Protéger les ensembles boisés en tant que réservoir de biodiversité.	<p>Espaces paysagers protégés Des « espaces paysagers protégés », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique. Tous les travaux ou installations ayant pour effet de dégrader ou de détruire un élément du paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Au sein des espaces paysagers protégés, toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables (simples bandes de roulement, grave calcaire drainante, aires gravillonnées, pavés à joints enherbés, dalles de type Evergreen ou équivalent). Les sols de type béton, bitume, asphalte sont proscrits, • les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, • les piscines non couvertes de 60 m² maximum (margelles comprises), • les bassins paysagers, • les constructions annexes. 	Ces mesures permettent de préserver la qualité des paysages et contribuent à développer la biodiversité. Les continuités écologiques sont assurées par les boisements présents sur le territoire.



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

2. Dispositions réglementaires

a. Les dispositions générales applicables en toutes zones

Les dispositions environnementales		
PADD	Règlement	Justifications
Identifier et préserver les arbres remarquables.	<p>Arbres remarquables</p> <p>Le plan de zonage identifie des arbres remarquables au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Leur abattage est interdit sauf motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes dûment justifiés. Dans un rayon de 3 mètres autour du pied d'un arbre remarquable repéré par le document graphique, sont interdites toutes les constructions et aménagements, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.). Sont cependant admis les élagages dans le respect des règles de la profession, coupes et abattages d'arbres justifiés uniquement pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre, et qui sont obligatoirement suivis par une replantation d'une essence au potentiel d'évolution paysager équivalent, dont le choix sera soumis à validation des services de la commune.</p> <p>Remarque : la densité de plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espaces libres favorise une plantation de qualité.</p>	Ces mesures permettent de préserver les arbres remarquables.



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

2. Dispositions réglementaires

a. Les dispositions générales applicables en toutes zones

Les règles concernant la performance énergétique		
PADD	Règlement	Justifications
Permettre l'installation des moyens de production individuels d'énergies renouvelables dans le respect et compatibles avec les sensibilités patrimoniales, architecturales, paysagères et environnementales	<p>Pour toute construction, la recherche en matière environnementale est encouragée au regard de quatre critères principaux :</p> <ul style="list-style-type: none">•Une performance énergétique ;•Une conception bioclimatique ;•Un impact environnemental positif ;•Une pérennité de la solution retenue. <p>Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandé.</p> <p>L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions.</p>	Ces règles permettent de traduire les objectifs du PADD et de l'OAP trame verte et bleue.



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

2. Dispositions réglementaires

b. Les destinations et sous destinations correspondant au chapitre I du règlement de chaque zone

Zones	Justifications
Les zones résidentielles du village et de Fourcherolles	L'écriture de ce chapitre traduit le principe de : - Maintien d'une mixité des fonctions dans le centre-village (UV1) (logements, bureaux, commerces, artisanat, équipements, etc.). Des restrictions sont toutefois prévues afin de prévenir toute installation ou construction susceptible de générer des dangers ou nuisances pour les habitants. Les entrepôts et le commerce de gros sont notamment interdits. - Maintien du caractère résidentiel dans les zones UV2 et UV3 en interdisant les commerces et activités de service, et en limitant les autres activités du secteur secondaire et tertiaire à une certaine superficie pour permettre l'existence de quelques petites activités de type artisanal notamment.
Les hameaux	Les destinations autorisées dans les hameaux sont très limitées afin de préserver le caractère résidentiel de ces secteurs dédiés principalement à l'habitat, ou à l'activité agricole au sein du hameau du Mousseau.
La zone d'équipements	Ce chapitre traduit la spécificité de cette zone qui accueille, ou a vocation à accueillir, des fonctions ciblées. Ainsi le règlement de la zone UE autorise l'ensemble des constructions à usage d'équipements collectifs ou services publics
La zone naturelle et la zone du Domaine de Dampierre	La zone N est une zone naturelle protégée, les possibilités d'utilisation du sol sont donc très encadrées afin d'assurer une protection efficace de cette zone contre le risque de constructions dispersées. Seuls les aménagements et équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sous condition de ne pas dénaturer le site et le caractère naturel de la zone. Un sous-secteur ND est défini pour réglementer les destinations spécifiques au projet du Domaine de Dampierre. Ce dispositif est largement encadré par une OAP dédiée.
La zone agricole	La zone A n'a pas vocation à accueillir des constructions. Elle est entièrement préservée pour pérenniser son caractère agricole.



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

2. Dispositions réglementaires

b. Les destinations et sous destinations correspondant au chapitre I du règlement de chaque zone

Destination/sous destinations		Zone urbaine mixte et d'équipement							Zone agricole et naturelle			
		U V 1	U V 2	U V 3	U H 1	U H 1 *	U H 2	U E	A	A p	N	N D
Habitation	Logement	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Hébergement	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Restauration	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Commerce de gros	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Hôtel	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Cinéma	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Autre hébergement touristique	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Entrepôt	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Bureau	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Centre de congrès et d'exposition	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Locaux techniques et industriels des administrations pub.	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Établissement d'enseignement de santé et d'action soc.	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Salles d'art et de spectacles	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Équipement sportifs	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Autres équipements recevant du public	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Exploitation forestières	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

2. Dispositions réglementaires

c. Les destinations et sous destinations correspondant au chapitre II du règlement de chaque zone

Les zones urbaines mixtes et résidentielles		
UV1 (a et b) : centres anciens du village et de Fourcherolles		
PADD	Règlement	Justifications
<p>Prendre en compte pour les nouvelles constructions les caractéristiques architecturales et urbaines de la commune.</p> <p>Permettre l'évolution des constructions existantes dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines de Dampierre-en-Yvelines.</p>	Implantation des constructions par rapport aux voies	
	<p>Les constructions doivent être implantées à l'alignement.</p> <p>Toutefois, une implantation en retrait est possible à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Que le projet de construction comporte au moins une aile en retour joignant l'alignement ou que la continuité visuelle soit assurée par un mur de clôture plein ou par un mur bahut surmonté d'une grille. • Ou que le projet de construction jouxte une construction principale existante à la date d'approbation du PLU qui serait en retrait. <p>Dans tous les cas, le retrait de la construction ne pourra être supérieur à 10 mètres de l'alignement.</p> <p>Cet article 2.1 ne s'applique pas aux constructions réalisées en reconversion du site concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation « Route de Versailles », où une continuité visuelle doit néanmoins être assurée par un mur de clôture plein ou par un mur bahut surmonté d'une grille.</p>	<p>Une implantation à l'alignement est conservée afin de préserver l'esthétique urbaine et les implantations traditionnelles du centre village ancien.</p> <p>L'implantation en retrait est possible à la condition que la continuité bâtie sur rue soit assurée.</p> <p>Une retrait maximal des constructions est déterminé pour préserver le plus possible les fonds de parcelles et privilégier l'urbanisation côté rue.</p>



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

2. Dispositions réglementaires

c. Les destinations et sous destinations correspondant au chapitre II du règlement de chaque zone

Les zones urbaines mixtes et résidentielles		
UV1 (a et b) : centres anciens du village et de Fourcherolles		
PADD	Règlement	Justifications
<p>Prendre en compte pour les nouvelles constructions les caractéristiques architecturales et urbaines de la commune.</p> <p>Permettre l'évolution des constructions existantes dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines de Dampierre-en-Yvelines.</p>	Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	
	<p>Sur au moins l'une des limites séparatives latérales.</p> <p>En cas d'implantation en retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> •si (...) ouvertures créant des vues (...) la marge de retrait doit être au moins égale à 4 m. •si (...) pas d'ouvertures créant des vues (...), la marge de retrait doit être au moins égale à 3 m. <p>En retrait des limites séparatives de fond de parcelle.</p> <ul style="list-style-type: none"> •si (...) ouvertures créant des vues (...), la marge de retrait doit être au moins égale à 8 m. •si (...) pas d'ouvertures créant des vues (...), la marge de retrait doit être au moins égale à 3 m. <p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de parcelle si elles s'adosent à une construction ou à un mur séparatif existant, (...).</p>	<p>En zone UV1, les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales afin de respecter les implantations traditionnelles du centre village et du centre-ancien de Fourcherolles, et de conserver une certaine densité bâtie. En cas de retrait, celui-ci est suffisant pour permettre un bon éclairage des constructions.</p> <p>Ces dernières doivent être implantées en retrait des fonds de parcelle pour préserver des fonds de jardins. Néanmoins, si une construction voisine est implantée sur la limite de fond de parcelle, il est possible d'adoser une construction à celle-ci. Cela offre une souplesse d'implantation et permet de conserver une densité bâtie sans toutefois entraver de façon trop importante les espaces libres.</p>
	Implantation des constructions sur le même terrain	
	<p>la distance (...) doit être au moins égale à un minimum de 4 m.</p> <p>(...) 8 m, dans le cas d'ouverture(s) créant des vues</p>	<p>Les règles concernant les distances de retrait entre deux constructions sur un même terrain ont été rédigées de manière à prendre en compte la présence d'ouvertures éclairant des pièces. L'objectif de cette règle est de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis.</p>

7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

2. Dispositions réglementaires

c. Les destinations et sous destinations correspondant au chapitre II du règlement de chaque zone

Les zones urbaines mixtes et résidentielles		
UV1 (a et b) : centres anciens du village et de Fourcherolles		
PADD	Règlement	Justifications
<p>Prendre en compte pour les nouvelles constructions les caractéristiques architecturales et urbaines de la commune.</p> <p>Permettre l'évolution des constructions existantes dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines de Dampierre-en-Yvelines.</p> <p>Privilégier le développement urbain par son renouvellement et sa densification mesurée afin de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles.</p>	Emprise au sol maximale des constructions	
	<p>- 40 % pour les 500 premiers m² de l'unité foncière, - 20 % au-delà de 500 m².</p> <p>Dans le cas d'unités foncières issues d'une division après la date d'approbation du présent règlement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière,</p>	<p>L'emprise autorisée est dégressive en zone UV1, en fonction de la taille de l'unité foncière, d'une part pour prendre en compte la diversité des tailles de parcelle dans les centres anciens et d'autre part pour affirmer une certaine densité à proximité des commerces, équipements tout en prenant en compte la taille des terrains et éviter une densification trop importante des grands terrains.</p> <p>En cas de création d'un terrain par division, l'emprise au sol maximale est fixée à 30%. Cette règle incite à préserver la structure parcellaire traditionnelle et équilibre les densités.</p>
	Hauteur des constructions	
	<ul style="list-style-type: none"> • Au sein de la zone UV1a, à 7 mètres à l'égout et 10,5 mètres au faîtage, soit l'équivalent R+1+combles. • Au sein de la zone UV1b, à 6 mètres à l'égout et 9,5 mètres au faîtage, soit l'équivalent R+1+combles. <p>Toutefois, dans le cas où il existe une ou plusieurs constructions voisines situées le long de la limite séparative dont la hauteur existante est supérieure à la règle ci-dessus, la nouvelle construction peut s'inscrire dans les héberges de la construction existante voisine à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de 13 mètres au point le plus haut.</p>	<p>La hauteur définie est conforme aux gabarits des hauteurs des constructions existantes et permet d'assurer une bonne insertion des futures constructions. Les constructions étant moins hautes dans le centre ancien de Fourcherolles, un sous-secteur est créé pour que la hauteur maximale autorisée soit moins importante.</p> <p>Une exception permettant des constructions légèrement plus hautes est prévue afin de prendre en compte l'environnement immédiat qui comprend des constructions avec une hauteur plus élevée et dans un objectif de densification.</p>

7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

2. Dispositions réglementaires

c. Les destinations et sous destinations correspondant au chapitre II du règlement de chaque zone

Les zones urbaines mixtes et résidentielles		
UV1 (a et b) : centres anciens du village et de Fourcherolles		
PADD	Règlement	Justifications
<p>Limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Préserver la trame verte et bleue intra urbaine : haies, arbres, jardins, etc.</p>	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
	<p>La superficie minimale d'espace de pleine terre est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 30 % pour les 500 premiers m² de l'unité foncière, • 50 % au-delà de 500 m². <p>Dans le cas d'unités foncières issues d'une division après la date d'approbation du présent règlement, la part minimum d'espace de pleine terre est fixée à 50 % de l'unité foncière,</p>	<p>Cette règle permet de conserver une certaine aération et la présence de végétation dans les centres anciens. L'objectif est également de garantir qu'une partie des espaces non bâtis soit traitée en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols. Cette règle est progressive pour s'adapter à la diversité des tailles d'unités foncières dans le centre-ancien.</p>



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

2. Dispositions réglementaires

c. Les destinations et sous destinations correspondant au chapitre II du règlement de chaque zone

Les zones urbaines mixtes et résidentielles		
UV2 (a, b et c) : les lotissements		
PADD	Règlement	Justifications
Prendre en compte pour les nouvelles constructions les caractéristiques architecturales et urbaines de la commune.	Implantation des constructions par rapport aux voies	
	En retrait de 5 mètres minimum	Le retrait imposé correspond aux retraits minimum observés dans les quartiers de lotissements et permet de préserver une certaine homogénéité.
	Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	
Prendre en compte pour les nouvelles constructions les caractéristiques architecturales et urbaines de la commune.	<p>UV2a : sur l'une des limites séparatives latérales.</p> <p>UV2b et UV2c : en retrait des limites séparatives latérales.</p> <p>Retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> • si (...) ouvertures créant des vues (...) la marge de retrait doit être au moins égale à 8 m. • si (...) pas d'ouvertures créant des vues (...), la marge de retrait doit être au moins égale à 4 m. <p>En retrait de 8 m des limites séparatives de fond de parcelle.</p>	<p>Ces règles sont conformes à l'implantation des constructions existantes dans les différents lotissements et permettent de garantir un retrait minimal dans l'objectif de préserver l'intimité vis-à-vis du voisinage.</p> <p>Le retrait par rapport au fond de parcelle vise en sus à garantir des espaces de jardin.</p>



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

2. Dispositions réglementaires

c. Les destinations et sous destinations correspondant au chapitre II du règlement de chaque zone

Les zones urbaines mixtes et résidentielles		
UV2 (a, b et c) : les lotissements		
PADD	Règlement	Justifications
Prendre en compte pour les nouvelles constructions les caractéristiques architecturales et urbaines de la commune.	Implantation des constructions sur le même terrain	
	la distance (...) doit être au moins égale à un minimum de 8 m. (...) 16 m, dans le cas d'ouverture(s) créant des vues	Cette règle permet de conserver des espaces verts de pleine terre entre les constructions et de garantir un retrait minimal dans l'objectif de préserver l'intimité vis-à-vis du voisinage.
	Emprise au sol maximale des constructions	
Prendre en compte pour les nouvelles constructions les caractéristiques architecturales et urbaines de la commune. Permettre l'évolution des constructions existantes dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines de Dampierre-en-Yvelines. Privilégier le développement urbain par son renouvellement et sa densification mesurée afin de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles.	<ul style="list-style-type: none"> • 30 % de la superficie de l'unité foncière au sein de la zone UV2a. • 15 % de la superficie de l'unité foncière au sein de la zone UV2b. <p>Au sein de la zone UV2c, seules sont autorisées les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire au maximum.</p>	<p>L'emprise au sol maximum fixée permet de réserver une part importante du terrain aux espaces verts, aux jardins et de respecter la répartition entre espaces bâtis et non bâtis qui existe aujourd'hui au sein de ces lotissements. Cette emprise permet aussi dans la plupart des cas, une évolution des constructions existantes.</p> <p>Elle est modulée en fonction des densités observées dans les différents lotissements.</p> <p>Dans la zone UV2c, seules sont autorisées les extensions des constructions existantes dans une limite de 50 m² car il s'agit d'un secteur soumis au risque d'inondation, et ayant déjà subi des dommages liés à ce risque naturel. L'objectif est ainsi d'éviter une imperméabilisation plus importante de ce secteur et de limiter le risque de ruissellement.</p>

7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

2. Dispositions réglementaires

c. Les destinations et sous destinations correspondant au chapitre II du règlement de chaque zone

Les zones urbaines mixtes et résidentielles		
UV2 (a, b et c) : les lotissements		
PADD	Règlement	Justifications
Prendre en compte pour les nouvelles constructions les caractéristiques architecturales et urbaines de la commune.	Hauteur des constructions	
	4 mètres à l'égout et 8 mètres au faitage, soit l'équivalent R+combles.	La hauteur définie est conforme aux gabarits des hauteurs des constructions existantes et permet d'assurer une bonne insertion des futures constructions.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
<p>Limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Préserver la trame verte et bleue intra urbaine : haies, arbres, jardins, etc.</p>	La superficie minimale d'espace de pleine terre est fixée à : 50 % au sein de la zone UV2a 70 % au sein de la zone UV2b 75 % au sein de la zone UV2c	Cette règle permettra de conserver une certaine aération et la présence de végétation. L'objectif est également de garantir qu'une partie des espaces non bâtis soit traitée en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols. La part minimale exigée est modulée en fonction des densités bâties observées.



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

2. Dispositions réglementaires

c. Les destinations et sous destinations correspondant au chapitre II du règlement de chaque zone

Les zones urbaines mixtes et résidentielles		
UV3 : secteurs résidentiels diffus		
PADD	Règlement	Justifications
Prendre en compte pour les nouvelles constructions les caractéristiques architecturales et urbaines de la commune.	Implantation des constructions par rapport aux voies	
	En retrait de 5 mètres minimum	Le retrait imposé est cohérent avec les implantations observées dans les secteurs d'habitat diffus afin de conserver une certaine harmonie.
	Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	
Prendre en compte pour les nouvelles constructions les caractéristiques architecturales et urbaines de la commune.	<p>en retrait des limites séparatives latérales.</p> <p>Retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> •si (...) ouvertures créant des vues (...) la marge de retrait doit être au moins égale à 8 m. •si (...) pas d'ouvertures créant des vues (...), la marge de retrait doit être au moins égale à 4 m. <p>Toutefois, par rapport à au moins l'une des limites séparatives au choix, la marge de retrait doit être au moins égale à 12 mètres</p>	<p>Ces règles sont cohérentes avec les formes urbaines existantes et permettent la réalisation de nouvelles constructions et une évolution douce des constructions existantes, tout en conservant des espaces libres aménagés en espaces verts.</p> <p>Un retrait plus important par rapport à l'une des limites séparatives est requis pour assurer la préservation de vastes espaces de jardin d'un seul tenant. Le choix de la limite est laissé pour s'adapter à la diversité des configurations des terrains et assurer l'implantation la plus qualitative possible.</p>



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

2. Dispositions réglementaires

c. Les destinations et sous destinations correspondant au chapitre II du règlement de chaque zone

Les zones urbaines mixtes et résidentielles		
UV3 : secteurs résidentiels diffus		
PADD	Règlement	Justifications
Prendre en compte pour les nouvelles constructions les caractéristiques architecturales et urbaines de la commune.	Implantation des constructions sur le même terrain	
	la distance (...) doit être au moins égale à un minimum de 8 m. (...) 16 m, dans le cas d'ouverture(s) créant des vues	Cette règle permet de conserver des espaces verts de pleine terre entre les constructions et de garantir un retrait minimal dans l'objectif de préserver l'intimité vis-à-vis du voisinage.
	Emprise au sol maximale des constructions	
Prendre en compte pour les nouvelles constructions les caractéristiques architecturales et urbaines de la commune. Privilégier le développement urbain par son renouvellement et sa densification mesurée afin de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles.	15 % pour les 1 000 premiers m ² de l'unité foncière 5 % au-delà de 1 000 m ²	L'emprise au sol maximum fixée permet de réserver une part importante du terrain aux espaces verts, aux jardins et de respecter la répartition entre espaces bâtis et non bâtis qui existe aujourd'hui au sein de ces lotissements. Cette emprise permet aussi dans la plupart des cas, une évolution des constructions existantes. Elle est dégressive en fonction de la taille des unités foncières. En effet, les terrains ont des tailles très diverses au sein de la zone UV3. L'emprise au sol maximale fixée permet de garantir les formes urbaines de type maison dans ces secteurs.



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

2. Dispositions réglementaires

c. Les destinations et sous destinations correspondant au chapitre II du règlement de chaque zone

Les zones urbaines mixtes et résidentielles		
UV3 : secteurs résidentiels diffus		
PADD	Règlement	Justifications
Prendre en compte pour les nouvelles constructions les caractéristiques architecturales et urbaines de la commune.	Hauteur des constructions	
	4 mètres à l'égout et 8 mètres au faitage, soit l'équivalent R+combles.	La hauteur définie est conforme aux gabarits des hauteurs des constructions existantes et permet d'assurer une bonne insertion des futures constructions.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
<p>Limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Préserver la trame verte et bleue intra urbaine : haies, arbres, jardins, etc.</p>	<p>La superficie minimale d'espace de pleine terre est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 70 % pour les 1 000 premiers m² de l'unité foncière, • 80 % au-delà de 1 000 m². 	<p>Cette règle permettra de conserver une certaine aération et la présence de végétation. L'objectif est également de garantir qu'une partie des espaces non bâtis soit traitée en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols. La part minimale exigée est modulée en fonction des tailles de terrains, en cohérence avec la règle maximale d'emprise au sol.</p>



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

2. Dispositions réglementaires

c. Les destinations et sous destinations correspondant au chapitre II du règlement de chaque zone

Les zones urbaines mixtes et résidentielles		
UH1 : cœurs anciens des hameaux		
PADD	Règlement	Justifications
<p>Prendre en compte pour les nouvelles constructions les caractéristiques architecturales et urbaines de la commune.</p> <p>Permettre l'évolution des constructions existantes dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines de Dampierre-en-Yvelines.</p>	Implantation des constructions par rapport aux voies	
	<p>Les constructions doivent être implantées à l'alignement.</p> <p>Toutefois, une implantation en retrait est possible à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Que le projet de construction comporte au moins une aile en retour joignant l'alignement et que la continuité visuelle soit assurée par un mur de clôture plein ou par un mur bahut surmonté d'une grille. • Ou que le projet de construction jouxte une construction principale existante à la date d'approbation du PLU qui serait en retrait. <p>Dans tous les cas, le retrait de la construction ne pourra être supérieur à 10 mètres de l'alignement.</p> <p>De plus, en cas d'implantation en retrait, la continuité bâtie sur rue doit être assurée par un mur de clôture ou des éléments bâtis en rez-de-chaussée.</p>	<p>Une implantation à l'alignement est conservée afin de préserver l'esthétique urbaine et les implantations traditionnelles des cœurs anciens des hameaux de Maincourt, du Mousseau et de Champ Romery. L'implantation en retrait est possible à la condition que la continuité bâtie sur rue soit assurée.</p> <p>Un retrait maximal des constructions est déterminé pour préserver au maximum les fonds de parcelles et privilégier l'urbanisation côté rue.</p>



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

2. Dispositions réglementaires

c. Les destinations et sous destinations correspondant au chapitre II du règlement de chaque zone

Les zones urbaines mixtes et résidentielles		
UH1 : cœurs anciens des hameaux		
PADD	Règlement	Justifications
<p>Prendre en compte pour les nouvelles constructions les caractéristiques architecturales et urbaines de la commune.</p> <p>Limiter l'urbanisation des hameaux de Champ Romery, et de Maincourt.</p> <p>Maintenir la vocation agricole du Mousseau tout en permettant des évolutions mesurées du bâti existant.</p>	Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	
	<p>Sur les limites séparatives latérales ou en retrait.</p> <p>En cas d'implantation en retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> • si (...) ouvertures créant des vues (...) la marge de retrait doit être au moins égale à 8 m. • si (...) pas d'ouvertures créant des vues (...), la marge de retrait doit être au moins égale à 4 m. <p>En retrait des limites séparatives de fond de parcelle. être au moins égal à 8 m.</p>	<p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait, en cohérence avec les implantations observées dans la zone UH1.</p> <p>Ces dernières doivent être implantées en retrait des fonds de parcelle pour préserver des fonds de jardins.</p>
	Implantation des constructions sur le même terrain	
	<p>la distance (...) doit être au moins égale à un minimum de 4 m.</p> <p>(...) 8 m, dans le cas d'ouverture(s) créant des vues</p>	<p>Les règles concernant les distances de retrait entre deux constructions sur un même terrain ont été rédigées de manière à prendre en compte la présence d'ouvertures éclairant des pièces. L'objectif de cette règle est de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis.</p>



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

2. Dispositions réglementaires

c. Les destinations et sous destinations correspondant au chapitre II du règlement de chaque zone

Les zones urbaines mixtes et résidentielles		
UH1 : cœurs anciens des hameaux		
PADD	Règlement	Justifications
<p>Permettre l'évolution des constructions existantes dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines de Dampierre-en-Yvelines.</p> <p>Limitier l'urbanisation des hameaux de Champ Romery, et de Maincourt.</p> <p>Maintenir la vocation agricole du Mousseau tout en permettant des évolutions mesurées du bâti existant.</p>	Emprise au sol maximale des constructions	
	<p>Au sein de la zone UH1, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20 % de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement qui ne respectent pas la règle d'emprise au sol maximale, l'emprise au sol maximale des extensions est fixée à un total de 50 m².</p> <p>Au sein de la zone UH1*, - les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol. - la démolition des constructions existantes et la reconstruction à emprise au sol équivalente dans la zone UH1*, avec possibilité d'extension de l'emprise au sol du bâtiment démoli dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.</p>	<p>L'emprise autorisée en zone UH1 est faible afin d'éviter une densification trop importante de ce secteur de hameau, conformément à la charte du PNR haute Vallée de Chevreuse. Une souplesse est octroyée pour permettre aux constructions existantes d'évoluer.</p> <p>Au sein de la zone UH1*, spécifique aux constructions anciennes du hameau du Mousseau, les extensions du bâti existant, et la démolition suivi de reconstruction est autorisée. Il s'agit en effet d'un hameau agricole, éloigné des aménités urbaines, dont l'amélioration de l'habitat dégradé est opportune, y compris par des démolitions lorsque celui-ci est fortement dégradé et inesthétique, mais sans densification excessive, conformément à la charte du Parc dans ce secteur.</p>
	Hauteur des constructions	
	<p>7 mètres à l'égout et 9,5 mètres au faîtage, soit l'équivalent R+1+combles.</p> <p>La hauteur maximale des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement est fixée à la hauteur de la construction principale existante.</p>	<p>La hauteur définie est conforme aux gabarits des hauteurs des constructions existantes et permet d'assurer une bonne insertion des futures constructions.</p>

7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

2. Dispositions réglementaires

c. Les destinations et sous destinations correspondant au chapitre II du règlement de chaque zone

Les zones urbaines mixtes et résidentielles		
UH1 : cœurs anciens des hameaux		
PADD	Règlement	Justifications
<p>Limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Préserver la trame verte et bleue intra urbaine : haies, arbres, jardins, etc.</p>	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
	<p>La superficie minimale d'espace de pleine terre est fixée : à un minimum de 60 % d'espaces verts de pleine terre.</p> <p>Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement qui ne respectent pas la superficie minimale d'espaces verts de pleine terre, des extensions d'une superficie maximum de 50 m² cumulés sont néanmoins autorisées.</p>	<p>Cette règle permet de conserver une certaine aération et la présence de végétation dans les centres anciens. L'objectif est également de garantir qu'une partie des espaces non bâtis soit traitée en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols.</p>



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

2. Dispositions réglementaires

c. Les destinations et sous destinations correspondant au chapitre II du règlement de chaque zone

Les zones urbaines mixtes et résidentielles		
UH2 : extensions urbaines des hameaux		
PADD	Règlement	Justifications
Prendre en compte pour les nouvelles constructions les caractéristiques architecturales et urbaines de la commune.	Implantation des constructions par rapport aux voies	
	En retrait de 5 mètres minimum	Le retrait imposé est cohérent avec les implantations observées dans les secteurs d'habitat en extension des cœurs de hameaux afin de conserver une certaine harmonie.
	Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	
Prendre en compte pour les nouvelles constructions les caractéristiques architecturales et urbaines de la commune.	<p>en retrait des limites séparatives latérales.</p> <p>Retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> •si (...) ouvertures créant des vues (...) la marge de retrait doit être au moins égale à 8 m. •si (...) pas d'ouvertures créant des vues (...), la marge de retrait doit être au moins égale à 4 m. <p>Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative du fond de parcelle. La marge de retrait doit être au moins égale à 8 mètres.</p>	<p>Ces règles sont cohérentes avec les formes urbaines existantes et permettent la réalisation de nouvelles constructions et une évolution douce des constructions existantes tout en conservant des espaces libres aménagés en espaces verts.</p> <p>Un retrait plus important par rapport au fond de parcelle est requis pour assurer la préservation de vastes espaces de jardin d'un seul tenant</p>



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

2. Dispositions réglementaires

c. Les destinations et sous destinations correspondant au chapitre II du règlement de chaque zone

Les zones urbaines mixtes et résidentielles		
UH2 : extensions urbaines des hameaux		
PADD	Règlement	Justifications
Prendre en compte pour les nouvelles constructions les caractéristiques architecturales et urbaines de la commune.	Implantation des constructions sur le même terrain	
	la distance (...) doit être au moins égale à un minimum de 8 m. (...) 16 m, dans le cas d'ouverture(s) créant des vues	Cette règle permet de conserver des espaces verts de pleine terre entre les constructions et de garantir un retrait minimal dans l'objectif de préserver l'intimité vis-à-vis du voisinage.
Emprise au sol maximale des constructions		
Prendre en compte pour les nouvelles constructions les caractéristiques architecturales et urbaines de la commune. Limiter l'urbanisation des hameaux de Champ Romery, et de Maincourt. Maintenir la vocation agricole du Mousseau tout en permettant des évolutions mesurées du bâti existant.	15 % pour les 1 000 premiers m ² de l'unité foncière 5 % au-delà de 1 000 m ²	L'emprise au sol maximum fixée permet de réserver une part importante du terrain aux espaces verts, aux jardins et de respecter la répartition entre espaces bâtis et non bâtis qui existe aujourd'hui au sein de ces lotissements. Cette emprise permet aussi dans la plupart des cas, une évolution des constructions existantes. Elle est dégressive en fonction de la taille des unités foncières. En effet, les terrains ont des tailles très diverses au sein de la zone UH2. L'emprise au sol maximale fixée permet de garantir les formes urbaines de type maison dans ces secteurs.



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

2. Dispositions réglementaires

c. Les destinations et sous destinations correspondant au chapitre II du règlement de chaque zone

Les zones urbaines mixtes et résidentielles		
UH2 : extensions urbaines des hameaux		
PADD	Règlement	Justifications
Prendre en compte pour les nouvelles constructions les caractéristiques architecturales et urbaines de la commune.	Hauteur des constructions	
	4 mètres à l'égout et 8 mètres au faîtage, soit l'équivalent R+combles.	La hauteur définie est conforme aux gabarits des hauteurs des constructions existantes et permet d'assurer une bonne insertion des futures constructions.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
<p>Limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Préserver la trame verte et bleue intra urbaine : haies, arbres, jardins, etc.</p>	La superficie minimale d'espace de pleine terre est fixée à 70 % de l'unité foncière,	Cette règle permettra de conserver une certaine aération et la présence de végétation. L'objectif est également de garantir qu'une partie des espaces non bâtis soit traitée en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols.



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

2. Dispositions réglementaires

c. Les destinations et sous destinations correspondant au chapitre II du règlement de chaque zone

Les zones d'équipements			
UE			
PADD	Règlement	Justifications	
<p>Veiller à ce que la croissance démographique coïncide avec les capacités actuelles des équipements existants</p> <p> limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Préserver la trame verte et bleue intra urbaine : haies, arbres, jardins, etc.</p>	Implantation des constructions par rapport aux voies	<p>Étant donné le périmètre très resserré et adapté aux secteurs d'équipements, l'implantation et l'emprise au sol des constructions ne sont pas réglementées, afin de laisser une souplesse aux futurs équipements et aux extensions de bâtiments.</p>	
	Non réglementé		
	Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives		
	Non réglementé		
	Implantation des constructions sur le même terrain		
	Non réglementé		
	Emprise au sol maximale des constructions		
	Non réglementé		
	Hauteur des constructions		<p>La hauteur maximale permet de répondre aux besoins des équipements, notamment sportifs.</p>
	<p>La hauteur maximale est fixée à 12 mètres au point le plus haut.</p> <p>Pour les constructions à destination de logements, la hauteur maximale est fixée à 4,5 mètres à l'égout et 7,5 mètres au faîtage, soit l'équivalent R+combles.</p>		
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions		<p>L'obligation d'espaces verts de pleine terre permet de renforcer l'effet d'infiltration des eaux de pluie à la parcelle et d'imposer une végétalisation de ces zones d'équipements</p>	
<p>Une part de 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.</p>			



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

2. Dispositions réglementaires

c. Les destinations et sous destinations correspondant au chapitre II du règlement de chaque zone

Les zones Agricoles et naturelles

A

PADD	Règlement	Justifications
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pérenniser les exploitations agricoles existantes en permettant les installations à usage agricole à proximité des bâtiments agricoles existants afin de garantir leur bonne intégration paysagère. ▪ Favoriser la diversification agricole : vente à la ferme, gîtes, chambres d'hôtes... ▪ Favoriser une agriculture de proximité fondée sur le bénéfice réciproque des habitants et des producteurs (production animale ou végétale). ▪ Assurer la mutation du bâti agricole susceptible de changer de destination. 	<p align="center">Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p align="center">en retrait de 6 mètres minimum</p>	<p>Les règles d'implantation sont strictes, afin de laisser la possibilité de construire des bâtis nécessaires à l'activité agricole, sans dénaturer le paysage agricole et l'activité de la zone.</p> <p>Les conditions de réalisation d'annexes aux logements respectent les strictes conditions fixées par la CDPENAF.</p>
	<p align="center">Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p align="center">Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait : minimum (L=Hx2)</p>	
	<p align="center">Implantation des constructions sur le même terrain</p> <p align="center">Non réglementé</p> <p align="center">Les annexes aux logements doivent être implantées à une distance inférieure à 20 m du bâtiment principal.</p>	
	Emprise au sol maximale des constructions	
	<p>Logements : l'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante à la date de réalisation initiale de la construction (les extensions et annexes déjà réalisées sont à prendre en compte), augmentée de 60 m² d'emprise au sol au maximum.</p> <p>Seuls les logements existants d'une surface de plancher initiale de 60 m² minimum et d'une surface de plancher maximum après travaux inférieure à 200 m² (existant + extension) peuvent bénéficier d'une possibilité d'extension.</p> <p>Bâti agricole : l'emprise au sol est fixée à un maximum de 1 000 m² par l'unité foncière</p>	<p>L'emprise au sol permet la réalisation de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et leur fonctionnement, dans une logique d'économie de la consommation des sols.</p> <p>Les conditions de réalisation d'annexes aux logements respectent les strictes conditions fixées par la CDPENAF.</p>
	Hauteur des constructions	
	<p>la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au point le plus haut.</p> <p>Toutefois, les serres sont limitées à une hauteur de 4 mètres.</p>	<p>La hauteur des constructions permet la réalisation de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et son fonctionnement tout en préservant les vues et le paysage agricole de la zone.</p>

7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

2. Dispositions réglementaires

- c. Les destinations et sous destinations correspondant au chapitre II du règlement de chaque zone

Les zones Agricoles et naturelles		
A		
PADD	Règlement	Justifications
Limiter l'imperméabilisation des sols. Préserver la trame verte et bleue intra urbaine : haies, arbres, jardins, etc.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
	Une part de 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre	La part d'espaces verts est fixée à 20%, afin de permettre la réalisation de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et son fonctionnement tout en préservant le paysage agricole de la zone.



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

2. Dispositions réglementaires

c. Les destinations et sous destinations correspondant au chapitre II du règlement de chaque zone

Les zones Agricoles et naturelles		
N		
PADD	Règlement	Justifications
Préserver et gérer les milieux naturels remarquables	Implantation des constructions par rapport aux voies	<p>Les règles d'implantation garantissent un retrait suffisant pour que les constructions ne dénaturent pas l'aspect paysager de ces secteurs.</p> <p>L'implantation de 5 mètres par rapport aux limites séparatives permet de pouvoir réaliser des extensions sans toutefois générer de vues.</p> <p>Les conditions de réalisation d'annexes aux logements respectent les strictes conditions fixées par la CDPENAF.</p>
	Les constructions doivent être implantées en retrait de minimum de 10 mètres par rapport aux routes départementales et de minimum 6 mètres pour les autres voies.	
	Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	
	en retrait de minimum 5 mètres	
	Implantation des constructions sur le même terrain	
Non réglementé Les annexes aux logements doivent être implantées à une distance inférieure à 20 m du bâtiment principal.		



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

2. Dispositions réglementaires

c. Les destinations et sous destinations correspondant au chapitre II du règlement de chaque zone

Les zones Agricoles et naturelles		
N		
PADD	Règlement	Justifications
Emprise au sol maximale des constructions		
<p>Préserver et gérer les milieux naturels remarquables</p> <p>Permettre l'évolution des constructions existantes dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines de Dampierre-en-Yvelines.</p>	<p>Construction annexe ; et extension des logements disposant d'une superficie initiale d'un minimum de 60 m² de surface de plancher</p> <p>En zone N : uniquement les extensions pour les constructions existantes de plus de 60 m² de surface de plancher à la date d'approbation du présent règlement, et une seule annexe par construction existante.</p> <p>ND : l'emprise au sol est fixée dans l'OAP Domaine de Dampierre</p>	<p>L'emprise au sol des extensions est fixée à 30% et accompagnée d'une surface maximale, afin de permettre la réalisation d'extensions suffisamment confortables tout en garantissant la protection des espaces non-bâtis sur la parcelle.</p> <p>Les conditions de ces extensions et annexes aux logements sont fixées dans le strict respect de la doctrine de la CDPENAF.</p> <p>Au sein de la zone ND qui correspond au projet du Domaine de Dampierre, les projets de réhabilitation, restitutions et aménagements envisagés sont encadrés par l'OAP dédiée.</p>
Hauteur des constructions		
<p>Permettre l'évolution des constructions existantes dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines de Dampierre-en-Yvelines.</p>	<p>Pour les constructions existantes à destination de logements, la hauteur maximale est fixée à la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.</p> <p>ND : l'emprise au sol est fixée dans l'OAP Domaine de Dampierre</p>	<p>La hauteur des constructions permet la réalisation d'extensions confortables sans toutefois altérer le paysage.</p> <p>Au sein de la zone ND qui correspond au projet du Domaine de Dampierre, les projets envisagés sont encadrés par l'OAP dédiée.</p>
<p> limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Préserver la trame verte et bleue intra urbaine : haies, arbres, jardins, etc.</p>	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
	<p>N : Une part de 70 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.</p> <p>ND : Les espaces de stationnement doivent être au maximum traités en espace perméable.</p>	<p>La part d'espaces verts est fixée à 70%, afin de préserver au mieux le paysage naturel et la biodiversité de la zone.</p>



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

2. Dispositions réglementaires

d) Les dispositions transversales correspondant aux chapitres III du règlement de chaque zone

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées , accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

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

- Concernant les conditions de desserte des terrains par les voies publiques : il s'agit de s'assurer que les terrains constructibles sont accessibles par une voie et que celle-ci est adaptée à l'importance ou à la destination des constructions. L'objectif est également de garantir l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

- Les conditions d'accès aux voies ouvertes au public afin que chaque terrain présente un accès suffisant, adapté et aux normes.

- La réglementation des voies de desserte internes privées, notamment pour garantir la sécurité (accès incendie) ou encore l'accès dans de bonnes conditions au stationnement.

La desserte par les réseaux

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

L'alimentation en eau potable

Le règlement rappelle que le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

Le réseau d'assainissement

Le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de construction, les modalités de desserte par les réseaux d'eau et d'assainissement. Il précise les modalités de raccordement et interdit le rejet des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fosses et égouts. Concernant les eaux pluviales, le PLU recommande la gestion des eaux pluviales à la parcelle, la récupération des eaux et recommande de limiter le rejet des eaux pluviales vers le réseau public. Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche

environnementale et de développement durable.

- Le réseau électrique et téléphone

Le PLU impose le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

- Le stockage et la collecte des déchets ménagers

Ce chapitre a pour objectif de garantir que les futures constructions et programmes respectent le tri sélectif en place dans la commune et permettent l'accès aux véhicules de collecte de déchets. Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable.



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

2. Dispositions réglementaires

d) Les dispositions transversales correspondant aux chapitres III du règlement de chaque zone

Le stationnement des véhicules motorisés

Règlement	Justifications
<p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 60 m² : au moins 1 place de stationnement par logement. • Pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 60 m² et 120 m² : au moins 2 places de stationnement par logement. • Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 120 m² : au moins 3 places de stationnement par logement. <p>Hébergement</p> <p>Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres.</p>	<p>L'usage de la voiture reste prédominant à Dampierre. Le diagnostic identifie des problèmes de stationnement sur la commune. Il apparaît donc justifié de maintenir un seuil de places de stationnement imposé aux futurs constructeur, conforme aux besoins de manière à éviter l'encombrement du domaine public par du stationnement « sauvage ».</p> <p>Par ailleurs dans cet article sont prises en compte les orientations du PDUIF, à savoir la création d'un nombre de places de stationnement inférieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune</p>
<p>Artisanat et commerce de détail, restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</p> <ul style="list-style-type: none"> • il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces et les surfaces d'artisanat de moins de 100 m² de surface de plancher. • Pour les constructions supérieures à 100 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher. <p>Hôtel et autre hébergement touristique : 1 place de stationnement par chambre Toutefois, dans la zone UV1a, il n'est pas fixé de règle de stationnement pour les constructions à destination d'hôtel, dès lors que les chambres sont réalisées à l'intérieur de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.</p> <p>Cinéma : Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres.</p>	<p>Des normes de stationnement différentes ont également été définies en fonction de la destination des constructions. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permette le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités qui justifient la création de places de stationnement.</p> <p>Dans la zone UV1a, le bâti ancien contraignant la réalisation effective du nombre de place de stationnement, une exception est notée dès lors qu'il ne s'agit que de création de chambres réalisés dans le bâti existant, de manière à assurer la valorisation du bâti et éviter sa dégradation, tout en développant l'emploi et l'activité, qui sont des objectifs intérêt général.</p>
<p>Industrie, entrepôt : Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres.</p> <p>Bureau : 1 place de stationnement maximale par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher</p>	<p>Des normes de stationnement différentes ont également été définies en fonction de la destination des constructions. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permette le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités qui justifient la création de places de stationnement (industrie, bureaux, etc.).</p>

7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

2. Dispositions réglementaires

d) Les dispositions transversales correspondant aux chapitres III du règlement de chaque zone

Le stationnement des véhicules motorisés

Règlement	Justifications
Équipements d'intérêt collectif et services publics : Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.	Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est indiqué que le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement. Son mode de fonctionnement, sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité...) et le nombre et le type d'utilisateurs concernés devront justifier la nécessité du stationnement demandé.



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

2. Dispositions réglementaires

d) Les dispositions transversales correspondant aux chapitres III du règlement de chaque zone

Le stationnement vélo

Règlement	Justifications
<p>Logement</p> <p>Pour les constructions comprenant plus de 3 logements, il est recommandé :</p> <ul style="list-style-type: none">• la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m², aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. Il peut néanmoins être réalisé en sous-sol en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée.• au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales• au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas	<p>Le PLU respecte les prescriptions fixées par le PDUIF, et va même plus loin quantitativement pour les établissements scolaires.</p>
<p>Artisanat et commerce de détail : Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m²</p>	
<p>Industrie : Au moins 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 3 m²</p> <p>Bureau : Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher, avec un minimum de 3 m².</p>	
<p>Équipements d'intérêt collectif et services publics (hors établissements scolaires) : Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m²e nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.</p>	
<p>Équipements d'intérêt collectif et services publics (établissements scolaires) : Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m²e nombre de</p> <ul style="list-style-type: none">• Pour les écoles primaires : au moins 1 place pour 12 élèves.• Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : au moins 1 place pour 5 élèves.	



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

2. Dispositions réglementaires

d) Les dispositions transversales correspondant aux chapitres III du règlement de chaque zone

Certains aspects peu ou pas traités dans les OAP doivent être réglementés pour veiller à une bonne intégration des nouvelles constructions. Ces dispositions complémentaires avec les OAP portent sur les points suivants :

- Elles précisent les destinations et sous-destinations autorisées dans les zones afin d'éviter tout problème d'interprétation des OAP, notamment de l'OAP du Domaine de Dampierre,
- Elles imposent l'interdiction de démolir pour les constructions présentant un intérêt remarquable repéré dans l'OAP patrimoine au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme,
- Elles précisent les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives. La non réglementation de ces aspects pourrait être source de litige avec les riverains,
- Elles fixent des distances entre les constructions sur une même propriété en vue de conserver des espaces libres et d'assurer un éclairage suffisant des constructions,
- Elles imposent une végétalisation des unités foncières dans le respect des objectifs de l'OAP trame verte et bleue,
- Elles permettent de réglementer les accès et les réseaux, d'eau, d'énergie,
- Elles encadrent les dispositions en faveur des énergies renouvelables compatibles avec les objectifs de l'OAP trame verte et bleue,
- Elles précisent le traitement de l'aspect extérieur des constructions notamment des façades, des devantures, des toitures et des clôtures,
- Elles précisent les exigences en matière de stationnement à réaliser par destination des constructions.



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

4. Les autres dispositions particulières nécessitant une justification

a) Les emplacements réservés

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués: *des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques* »

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

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

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, 16 emplacements réservés ont été créés.

Numéro emplacement réservé	Destination	Bénéficiaire	Parcelles concernées	Superficie totale (en m ²)
1	Création d'une liaison douce Dampierre-Maincourt, côté Yvette de la route	Commune	000 B 297	4549,7
			000 B 296	
			000 B 18	
			000 B 307	
			000 B 17	
			000 B 16	
			000 B 15	
			357 B50	
			357 B 239	
			357 B 264	
2	Création d'un espace commun (jeux, potager, stationnement, lieu de festivité)	Commune	000 A 58	724,9
	Régularisation de l'emprise des places de stationnement publique			
3	Élargissement de voirie	Commune	000 A 596	144
			000 A 505	
			000 A 507	
4	Élargissement pour la mise en place d'un dispositif de ralentissement	Commune	000 B41	404
5	Création d'un cheminement piéton	Commune	000 B40	101,2
			000 B39	
6	Création d'une place ambulance pour la Maison de Santé	Commune	000 B 736	289,6
	Aménagement d'un ensemble annexe + stationnements pour la Maison de Santé	Commune	000 B 787	
7	Création d'une liaison piétonne entre les parkings	Commune	000 B150	109
			000 B154	
			000 B153	
			000 B 668	
			000 B 667	
8	Création de stationnement et quai bus et élargissement du trottoir pour l'accessibilité PMR	Commune	000 D 707	218,3
	Régularisation de l'emprise publique	Commune	000 D 705	
		Commune	000 D 53	
9	Création d'une jonction avec la future sente venant de la D78	Commune	000 D 68	392,2



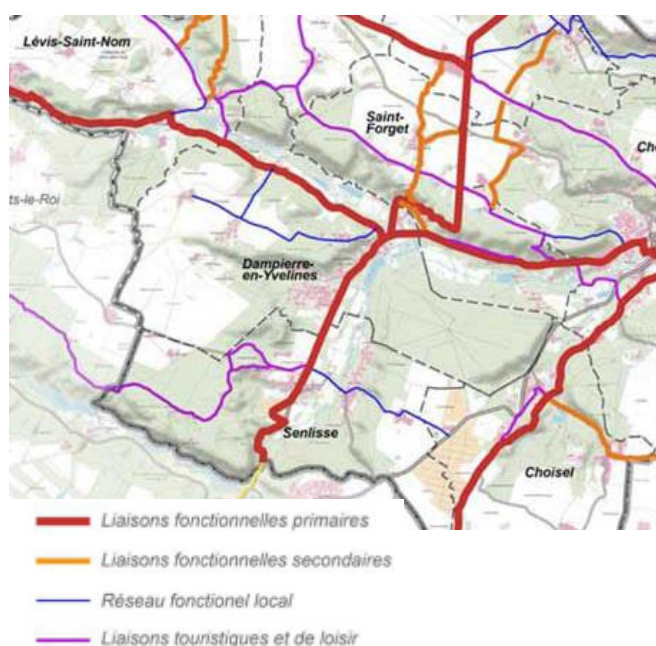
7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

4. Les autres dispositions particulières nécessitant une justification

a) Les emplacements réservés

10	Élargissement de la chaussée	Commune	000 D 752	970,1
			000 D 765	
			000 D780	
			000 D781	
			000 D782	
			000 D 431	
			000 D 425	
			000 D 703	
			000 D 704	
			000 D471	
11	Création d'une sente piétonne.	Commune	000 D 472	467,9
			000 D439	
			000 D443	
12	Création d'une piste cyclable vers Senlisse	Commune	000 D440	2695,1
			000 D 226	
			000 D 227	
			000 D 228	
			000 D 229	
			000 D 230	
			000 D 231	
			000 D232	
			000 D 233	
			000 D 234	
13	Création d'une voie douce et/ou stationnement	Commune	000 C 37	724,5
14	Parcelles au milieu de la voie publique à récupérer	Commune	000 D 770	28,9
			000 D 771	
15	Création d'une liaison piétonne entre les parkings	Commune	000 D 66	63,1
16	Optimisation de l'aménagement de l'espace public nouvellement acquis autour de cette parcelle	Commune	000 B 660	53,9

Un certain nombre d'emplacements réservés (n°1, 10, 12, 13) sont liés à la mise en œuvre concrète du schéma directeur cyclable adopté par la communauté de communes de la Haute Vallée de Chevreuse (CCHVC), qui présente un intérêt général lié au développement des circulations douces.



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

4. Les autres dispositions particulières nécessitant une justification

b) Les espaces boisés classés et lisières de massifs boisés

Espaces Boisés Classés (EBC)

Conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. En application des dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, tout défrichage de ces espaces est interdit, et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

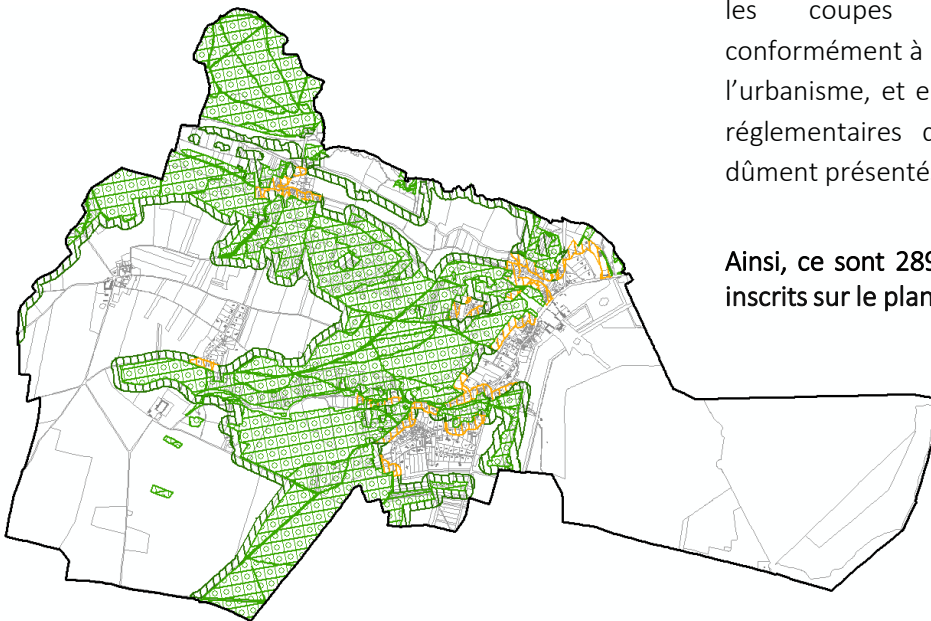
En outre, seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de ces espaces.


Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU. L'ensemble des forêts et, ponctuellement, les boisements au sein des espaces agricoles ont été protégés avec le dispositif EBC.


Le règlement rappelle, à la demande du CNPF qu'en dehors des EBC, pour toute opération d'aménagement, une demande d'autorisation de défrichage est obligatoire dans les espaces boisés supérieurs à 1 ha, en application de l'arrêté préfectoral du 10 avril 2003.


Aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres, conformément à l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme, et en accord avec les orientations réglementaires du SDRIF, dans certains cas dûment présentés dans le règlement.

Ainsi, ce sont 289,4 hectares d'EBC qui ont été inscrits sur le plan de zonage.



 Espace boisé classé

 Bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares

 Bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares en site urbain constitué



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

4. Les autres dispositions particulières nécessitant une justification

b) Les espaces boisés classés et lisières de massifs boisés

Lisières des massifs boisés :

Une large partie du territoire est concernée par un massif de plus de 100 ha. Il s'agit du Domaine de Dampierre, du Bois de la Crêne, de l'Étrille, de la Remise, de Maincourt.

La lisière de 50 mètres de ce massif boisé de plus de 100 ha figure à la fois sur le PADD et le plan de zonage. Elle peut être en Site Urbain Constitué (SUC) ou en hors SUC. Le principe de base à retenir pour un projet de construction est qu'aucune nouvelle avancée de l'urbanisation vers le massif n'est possible.

Hors SUC :

Le règlement y interdit toute construction nouvelle dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière. Seuls des aménagements légers de type extensions limitées, piscines non couvertes... (précisées dans le règlement) peuvent être autorisés sous certaines conditions. Une bande de 15 m par rapport au massif est néanmoins strictement inconstructible.

En SUC :

Un site urbain constitué (SUC) est défini comme « un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées » par le SDRIF. À Dampierre-en-Yvelines, une partie des massifs forestiers longent les espaces urbanisés du village, de Fourcherolles, de Maincourt et du Champ Romery. Au vu des diverses constructions déjà existantes sur ces secteurs,

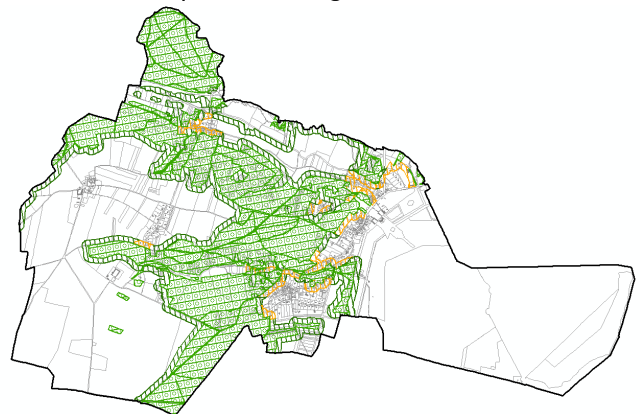
de la continuité du bâti, il est justifié de les considérer comme des espaces de lisières en site urbain constitué.

Le règlement y interdit toute construction nouvelle, extension, aménagements légers, extension et piscine édifiés dans une bande de 15 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés (que ce soit en SUC ou hors SUC).

Cette mesure, traduction directe de l'application du SDRIF et garantie strictement par l'Etat dans les Yvelines, permet d'assurer la préservation du massif forestier par rapport à l'impact de l'urbanisation, en particulier du système racinaire proche, tout en veillant à limiter les risques et nuisances de la forêt sur l'urbanisation : risque de chute d'arbres/branches, risque d'incendie et lutte contre les feux de forêt, limitation des dégradations liées à la chute des feuilles / fruits ou liés à la salubrité en raison de l'humidité et la perte d'ensoleillement des constructions.

La préservation de la lisière a également un rôle en matière de préservation de la biodiversité, en assurant un étagement des habitats floristiques favorable à la faune.

Ainsi, ce sont 120,44 hectares de lisières dont 98,3 ha hors SUC et 22,14 ha en SUC qui ont été inscrits sur le plan de zonage.



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

4. Les autres dispositions particulières nécessitant une justification

c) Les espaces paysagers protégés

Espace paysager protégé :

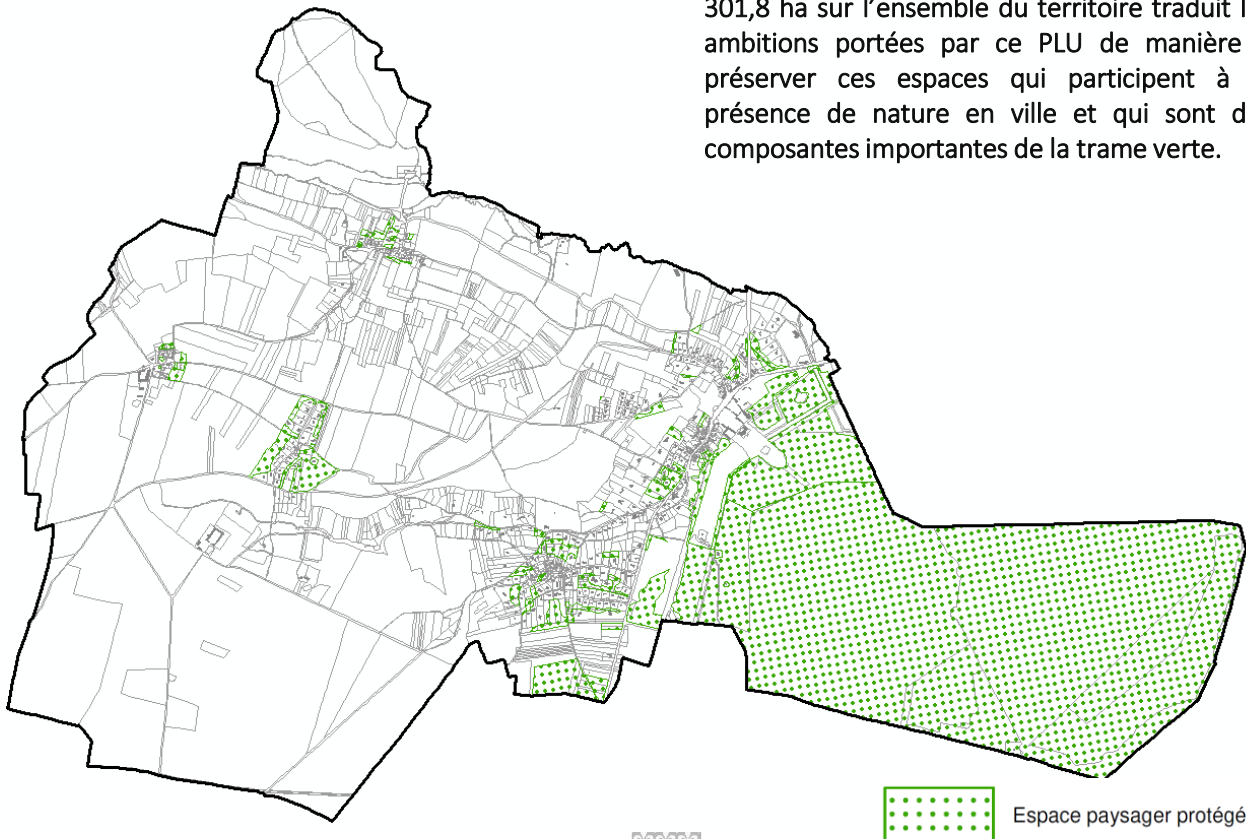
L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet de protéger et de mettre en valeur des éléments de paysage. Pour rappel, cet article indique que : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment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

Les terrains repérés sur le plan de zonage comme « espaces paysagers protégés » sont régis par les dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Le règlement y indique les éléments suivants :

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables (simples bandes de roulement, grave calcaire drainante, aires gravillonnées, pavés à joints enherbés, dalles de type Evergreen ou équivalent). Les sols de type béton, bitume, asphalte sont proscrits,
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les piscines non couvertes de 60 m² maximum (margelles comprises),
- les bassins paysagers,
- les constructions annexes.

Cette protection d'une superficie totale de 301,8 ha sur l'ensemble du territoire traduit les ambitions portées par ce PLU de manière à préserver ces espaces qui participent à la présence de nature en ville et qui sont des composantes importantes de la trame verte.



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

4. Les autres dispositions particulières nécessitant une justification

d) Les mares, plans d'eau et zones humides

Les mares et plans d'eau :

Plusieurs mares et plans d'eau à protéger ont été identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ils se situent en frange des espaces urbains constitués ainsi qu'au sein des espaces naturels et agricoles.

Cette protection vient renforcer les orientations de l'OAP Trame Verte et Bleue « préserver et restaurer la trame bleue » et notamment « préserver les zones en eau, restaurer leur dimension originelle ».



Exemple de mare identifiée



Exemple de cours d'eau et de plans d'eau identifiés



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

4. Les autres dispositions particulières nécessitant une justification

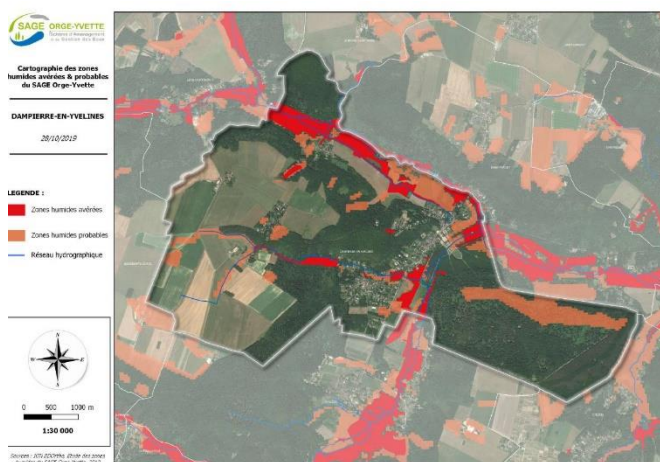
d) Les mares, plans d'eau et zones humides

Les zones humides :

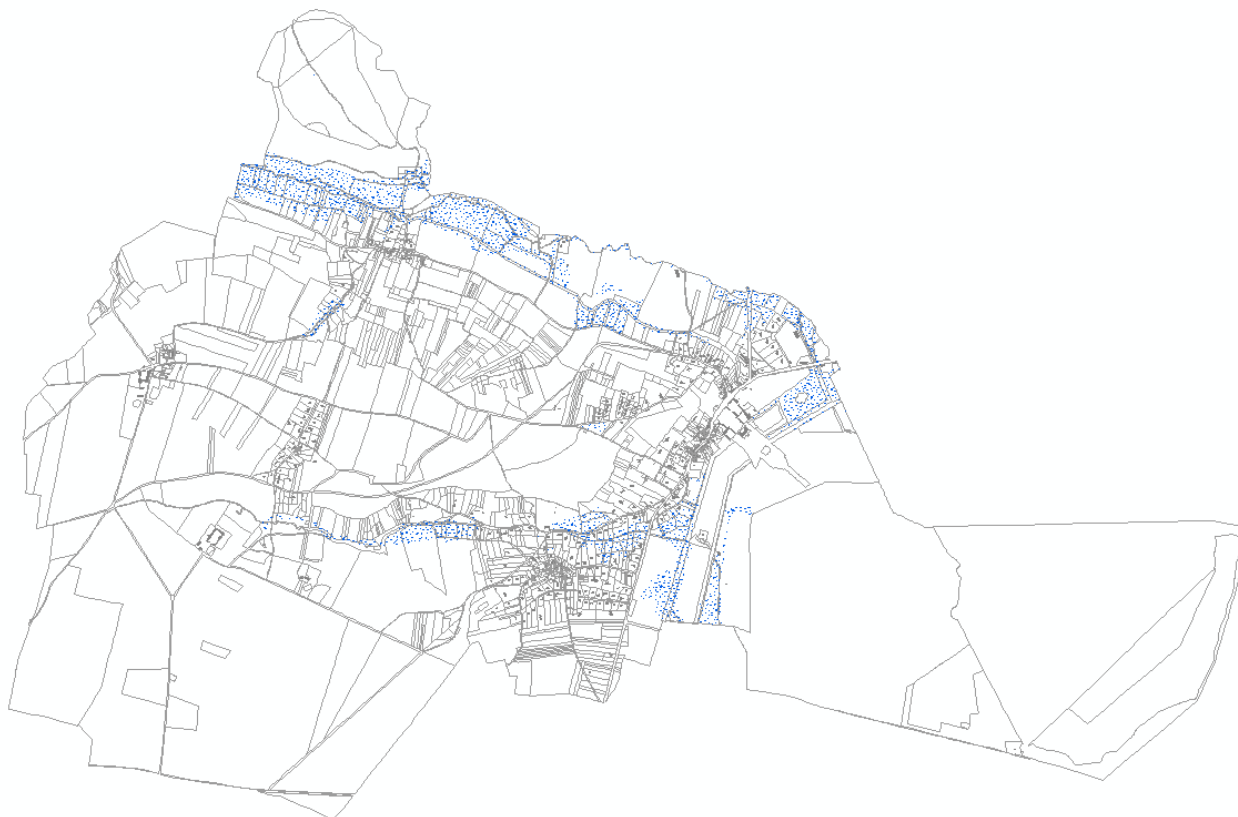
L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Sauf ponctuellement au sein de l'espace urbain, les zones humides avérées identifiées par le SIAHVY, syndicat de l'Yvette ont également été classées en zone N et en zone A.

Cette protection traduit les ambitions portées par ce PLU de manière de préservation des espaces de biodiversité, qui participent à la bonne gestion des eaux pluviales.



Les zones humides identifiées dans le diagnostic



Les zones humides du plan de zonage



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

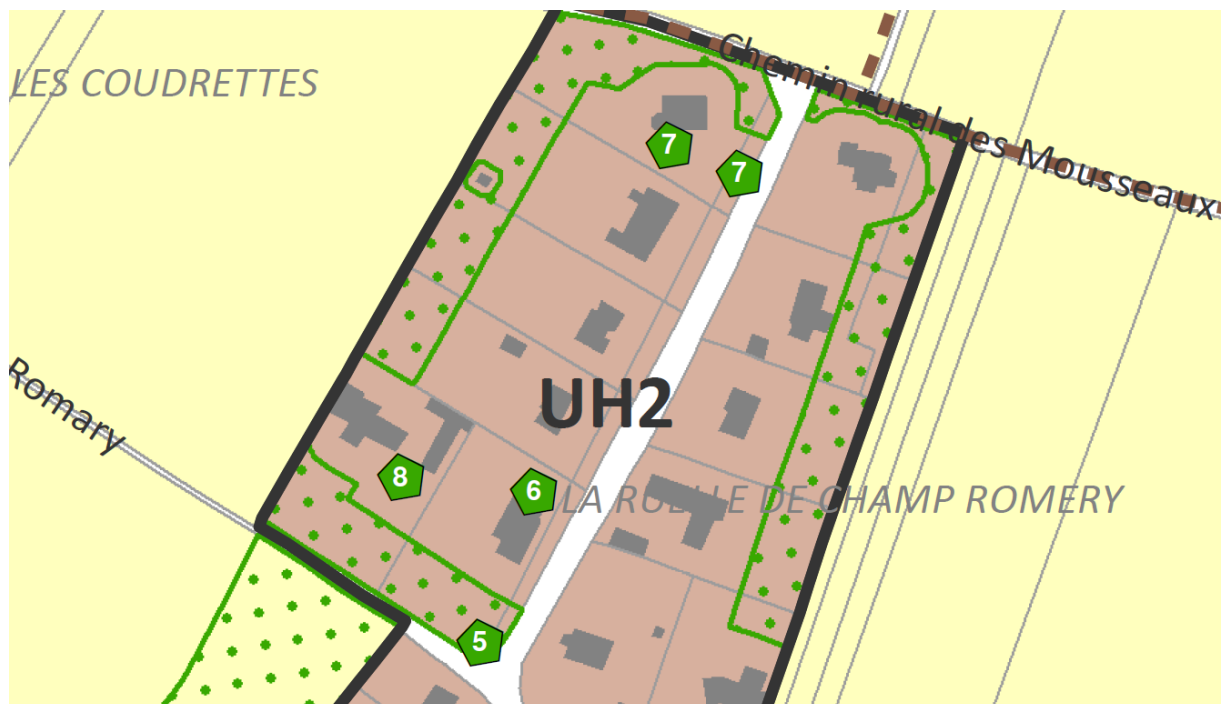
4. Les autres dispositions particulières nécessitant une justification

e) Les arbres remarquables

Les arbres remarquables :

Par ailleurs, des arbres remarquables ont été repérés lors du travail de terrain qui a été effectué. Ce repérage fait l'objet d'une annexe au règlement et d'une identification sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Leur abattage est interdit sauf motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes dûment justifiés.

Un total de 8 arbres remarquables ont été identifiés et la liste a été annexée au règlement écrit (annexe n°10).



Arbre remarquable



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

4. Les autres dispositions particulières nécessitant une justification

f) Les linéaires commerciaux

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

Le PADD identifie et localise des commerces de proximité et a les orientations suivantes : «rechercher le maintien d'une offre de proximité de commerces et permettre leur évolution par des règles adaptées.» et « Permettre l'accueil de nouveaux commerces.»

L'utilisation de cet outil permet de répondre à ces orientations.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, des linéaires commerciaux ont été identifiés dans le centre-bourg, sur la Grande Rue.



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

4. Les autres dispositions particulières nécessitant une justification

g) Les protections du patrimoine bâti



Des éléments de patrimoine sont identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme : tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. La destruction de tout ou partie d'une construction identifiée au titre de l'article L151-19 précité et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades est interdite. Ces protections fortes se justifient dans la mesure où ces éléments repérés participent fortement à l'identité de la commune.

La liste du patrimoine repéré est annexée au règlement du PLU. Le repérage est issu de plusieurs sources :

- Un repérage effectué par le PNR HVDC...
- ...complété d'un repérage complémentaire effectué par la commission urbanisme sur la base d'un travail de terrain et de repérages photographiques.

Les éléments repérés peuvent être de plusieurs nature : bâtiments, fermes, villas, maisons de bourg, petit patrimoine vernaculaire, cours rurales...

Tous ces éléments participent à l'identité architecturale traditionnelle de Dampierre-en-Yvelines.

Rappel du PADD :

- « Protéger les bâtiments les plus remarquables.
- Veiller au maintien des murs anciens, porches, cours pavées vernaculaires, lucarnes, œils-de-bœuf et autres éléments architecturaux patrimoniaux.
- Préserver les caractères des ensembles bâtis historiques. »



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

4. Les autres dispositions particulières nécessitant une justification

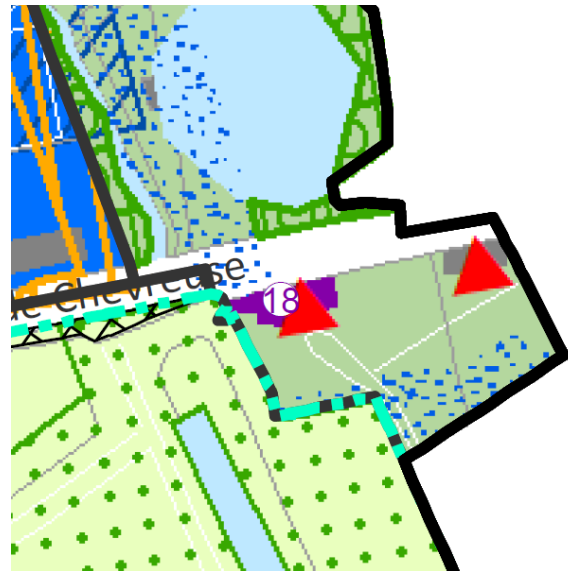
h) Bâtiment pouvant changer de destination

En vertu des dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

« 1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

À ce titre, deux constructions ont été repérées en zone naturelle rue de Chevreuse, dans le secteur du Pont de Beauce. Il s'agit de constructions par ailleurs identifiées au titre de l'article L.151-19, pour leur qualité patrimoniale. Elles sont aujourd'hui dédiés à des activités événementielles de type exposition, réception, spectacles, projection de films. L'identification au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme permet une éventuelle évolution de ces activités, notamment vers de la restauration, du commerce de détail ou encore une activité de service liée au bien-être.



Cette disposition complémentaire permise par le Code de l'urbanisme a été définie en cohérence avec l'objectif de la commune de valorisation touristique du territoire et du développement du Domaine de Dampierre pour les constructions existantes et leur extension limitée, encadré par une OAP dédiée.

Cette possibilité est offerte aux propriétaires des constructions identifiées mais n'est en aucun cas une obligation. Il s'agit d'une possibilité de valorisation pour des bâtiments situés en zone naturelle afin d'éviter leur dénaturation.



7. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DU RÈGLEMENT

4. Les autres dispositions particulières nécessitant une justification

i) Zones vulnérables

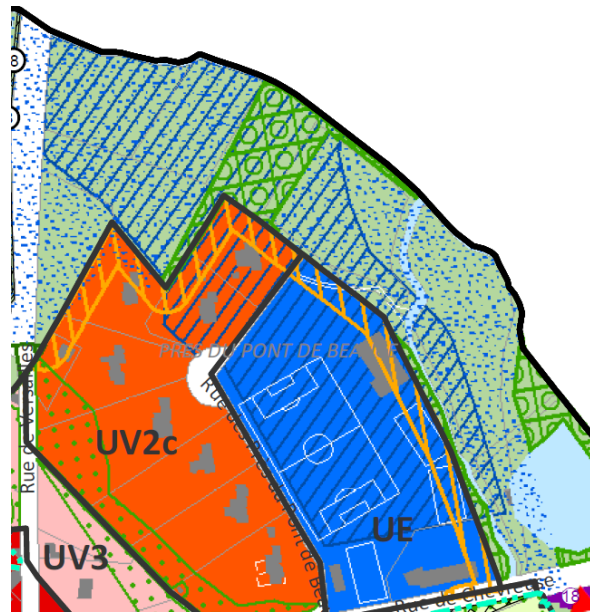
En vertu des dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme

«Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

1° Les espaces boisés classés définis à l'article L. 113-1 ;

2° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. ».

À ce titre, une zone vulnérable au risque d'inondations a été identifiée dans le secteur du Pont de Beauce. En effet, ce secteur a déjà fait l'objet d'inondations mais ne fait pas pour autant l'objet d'un plan de prévention des risques. Cette identification permet de prévenir du risque d'inondation en limitant la constructibilité dans ce secteur.



RISQUES NATURELS



Zone vulnérable au risque d'inondation au titre de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme

