



Ville de Villepreux

Plan Local d'Urbanisme

REVISION - **APPROBATION**



TOME 1

2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29/06/2017



LE PRESIDENT
MICHEL LAUGIER

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39



21-30-40



VILLEPREUX

Révision du PLU

PADD

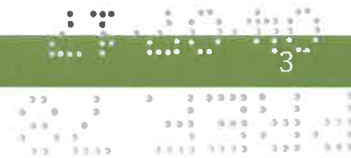
Octobre 2015

Mis à jour en mai 2017

SOMMAIRE

Introduction	
Le PADD, projet de Ville – Rappel des enjeux	p. 3
1. Répondre aux besoins en termes d'accueil des populations et d'équilibre sociaux et générationnels	p. 4
1.1 Faciliter le parcours résidentiel pour tous les habitants par la réalisation de nouveaux logements et par la recherche de types d'habitat adaptés aux besoins. Favoriser ainsi un bon équilibre social et générationnel au travers de nouvelles mixités respectueuses du caractère du territoire	p. 4
1.2 Accompagner le développement démographique et répondre aux obligations légales en matière de logements aidés au travers de l'urbanisation de nouveaux secteurs de logements	p. 4
1.3 Maitriser l'étalement urbain et favoriser majoritairement un développement autour de secteurs urbains peu ou mal valorisés	p. 4
1.4 Redéfinir les secteurs d'activités dans le cadre des dynamiques Nouvelles à l'échelle intercommunale	p. 5
1.5 Participer au développement des réseaux numériques sur le territoire, afin de favoriser les accès aux nouvelles technologies pour tous et d'offrir à la population de nouvelles opportunités, telles que le travail chez soi	p. 5
2. Concevoir une ville plus lisible en structurant l'espace et en améliorant le lien entre les quartiers	p. 6
2.1 Renforcer l'organisation urbaine et valoriser l'espace public dans le respect des existants	p. 6
2.2 Rendre les secteurs d'entrées de ville plus qualitatifs et plus lisibles	p. 6
2.3 Restructurer et adapter l'offre d'équipements publics afin de la mettre en cohérence avec une structure renouvelée de la ville	p. 6
2.4 Renforcer et favoriser le commerce de proximité au travers de règles d'urbanisme adaptées	p.7
2.5 Favoriser de nouveaux modes de déplacement à l'échelle du territoire et promouvoir les transports publics	p. 7
3. S'inscrire dans une logique globale de protection de l'environnement naturel et de respect et de mise en valeur du patrimoine bâti	p. 8
3.1 Des paysages exceptionnels qui font la valeur du territoire et qui participent fortement à la qualité d'habiter	p. 8
3.2 Accentuer la valorisation des éléments bâtis patrimoniaux qui participent à l'image de Villepreux ainsi que le patrimoine bâti domestique	p. 8
4. Carte	p. 10





Le PADD, projet de Ville - Rappel des enjeux

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) expose de façon simple et synthétique les intentions et politiques prioritaires de la municipalité pour les années à venir en matière de développement, d'aménagement et de préservation du cadre urbain. Le règlement, les documents graphiques et les orientations d'aménagement et de programmation permettent de traduire les enjeux, stratégies et options d'aménagements retenues.

La ville de Villepreux connaît depuis quelques années une évolution urbaine qui s'est ancrée dans une perspective de développement de la mixité fonctionnelle et sociale, d'amélioration du parcours résidentiel et dans une volonté de proposer des infrastructures publiques de qualité permettant de renforcer son attractivité urbaine et son cadre de vie en Plaine de Versailles.

Ce cadre exceptionnel conduit la commune à maîtriser son développement tout en s'inscrivant dans la politique de production de logements initiée à l'échelle de la Région Ile de France et en contribuant à l'effort de constructions demandés aux communes, notamment celles desservies par le réseau ferré Francilien.

En réponse à ces enjeux, la commune doit impérativement encadrer son développement découlant d'extensions urbaines, consommatrices d'espace, et favoriser un développement autour de secteurs urbains peu ou mal valorisés.

Située dans une zone tendue en matière de logements, Villepreux se doit, au-delà des obligations fixées au niveau supra-communal par la Région et l'Etat, d'être l'acteur principal de son développement permettant de répondre à toutes les nécessaires contraintes et exigences légales et réglementaires sans jamais renoncer à son identité.

En parallèle, la ville souhaite conforter ses activités commerciales et artisanales pour ancrer son image de ville où l'on vit, fort de son tissu associatif riche et de la place centrale accordée aux familles.

Pour accompagner l'évolution démographique de la Ville, les infrastructures et les équipements publics devront être progressivement adaptés. Le projet communal permettra également de conforter et structurer plus fortement le territoire, d'en améliorer sa lisibilité tout en préservant identités historiques naturelles et grands équilibres qui le qualifient.

Pour cela, le PADD définit trois axes :

1. Répondre aux besoins en matière d'habitats, d'équilibres sociaux et générationnels
2. Concevoir une ville plus lisible en structurant l'espace et en améliorant les liens entre les quartiers
3. Conforter la logique de protection de notre environnement naturel et de mise en valeur de notre patrimoine bâti

1. Répondre aux besoins en termes d'accueil des populations et d'équilibres sociaux et générationnels

- 1.1 Faciliter le parcours résidentiel pour tous les habitants par la réalisation de nouveaux logements et par la recherche de types d'habitat adaptés aux besoins.
Favoriser ainsi un bon équilibre social et générationnel au travers de nouvelles mixités respectueuses du caractère du territoire

Le diagnostic a identifié les faiblesses du parc de logements se traduisant par des difficultés rencontrées par une partie de la population à se loger.

Dans une commune où le parc est aujourd'hui largement dominé par la maison individuelle, la création de nouveaux logements collectifs en accession et en social présentant une typologie plus large permettra de répondre aux besoins de la population et aux objectifs en termes de mixité sociale et générationnelle.

Ce nécessaire rééquilibrage progressif du parc vers le collectif va s'effectuer à travers la création de logements sociaux et en accessions permettant notamment aux jeunes ménages, aux familles monoparentales ou encore aux anciens de s'installer ou de rester sur le territoire dans de meilleures conditions.

Le PLU encadrera ce développement tout en veillant à préserver la place essentielle de la maison individuelle qui fait le caractère de la ville.

- 1.2 Accompagner le développement démographique et répondre aux obligations légales en matière de logements aidés au travers de l'urbanisation de nouveaux secteurs de logements.

Ces objectifs, dont celui permettant à la ville d'être en conformité avec la loi au regard de ses obligations légales en matière de logements aidés à l'échéance 2025, pourront être atteints au travers de nouvelles urbanisations sur le territoire Communal :

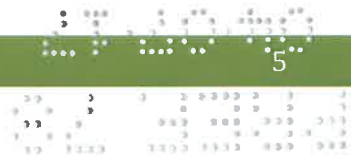
- sur un unique secteur d'extension urbaine dans le prolongement de l'existant,
- sur des secteurs peu ou mal valorisés permettant des constructions nouvelles et des renouvellements de bâtis.

Ces évolutions permettront d'assurer une répartition géographique homogène des logements sociaux, couplées à l'émergence de logements en accession libre afin d'œuvrer à la mixité sociale sur le territoire qui comptera alors 14 000 habitants à l'horizon 2025. *L'augmentation de la population induite par l'aménagement du Haut des Moulins représente la seule extension urbaine. Celle-ci se traduira spatialement par une extension limitée du tissu urbain représentant une consommation de la surface agricole inférieure à 2% soit 1.26 % du territoire communal (correspondant à la zone identifiée au SDRIF).*

- 1.3 Maitriser l'étalement urbain et favoriser majoritairement un développement autour de secteurs urbains peu ou mal valorisés

Au regard des besoins de la ville en matière d'accueil et de mixité et au vue des enjeux précités, le PLU limitera strictement l'extension urbaine au secteur des Hauts du Moulin, dans le prolongement de la zone récemment urbanisée. En cohérence avec le SDRIF, cet espace situé au nord-ouest du territoire a été identifié au diagnostic comme étant le dernier secteur d'extension urbaine. Ce secteur d'une surface d'environ 9 hectares sera urbanisé sur la base d'une densité minimale de 35 logements par hectare conformément aux recommandations du SDRIF.

Ce secteur fera l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.



Au-delà de cette extension, la ville favorisera un développement autour de secteurs urbains peu ou mal valorisés :

- le secteur de l'ex RD 98, de l'entrée de ville de la pointe à l'Ange à la zone d'activité du Trianon,

- le secteur de l'avenue de Versailles à la zone d'activité du Val Joyeux en passant par le secteur du Pont de Biais.

Ces secteurs, qui représentent une surface d'environ 11 hectares feront l'objet d'orientations d'aménagement et de programmations.

Ils s'inscriront dans l'effort demandé en matière de densité, notamment pour le secteur proche de la gare.

Cette maîtrise de l'étalement urbain, c'est également la lutte contre le mitage dans la plaine qui devra être confirmée.

Cette maîtrise de l'étalement urbain est aussi une réponse pour rendre plus performant les réseaux d'énergies en concentrant les points de distribution.

1.4 Redéfinir les secteurs d'activités dans le cadre des dynamiques nouvelles à l'échelle intercommunale

A l'heure actuelle, les zones d'activités réparties sur le territoire sont vieillissantes et souvent fortement enclavées dans les tissus urbains.

A compter du 1^{er} janvier 2016, la compétence du développement économique devient communautaire.

Les évolutions économiques en cours et les besoins en nouveaux logements amènent à réfléchir à la mutation et au déplacement de ces zones dans un contexte intercommunal.

Le PLU permettra également, au travers de sa règle, de faciliter l'implantation d'activités commerciales et tertiaires dans les tissus constitués permettant le rapprochement des habitants de leur lieu de travail.

1.5 Participer au développement des réseaux numériques sur le territoire, afin de favoriser les accès aux nouvelles technologies pour tous et d'offrir à la population de nouvelles opportunités, telles que le travail chez soi

La Ville s'inscrit dans le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) des Yvelines qui fixe l'objectif de la desserte à terme de la majorité des foyers des Yvelines par la fibre.

2. Concevoir une ville plus lisible en structurant l'espace et en améliorant le lien entre les quartiers

2.1 Renforcer l'organisation urbaine et valoriser l'espace public dans le respect des existants

Le PLU proposera une armature urbaine de la Ville à la fois plus forte et plus lisible. En effet, l'urbanisation successive des différents quartiers rend parfois complexe la lecture urbaine de la ville.

La commune s'étant développée de manière différenciée à travers les décennies, elle est aujourd'hui constituée de plusieurs quartiers possédant chacun leur identité propre faisant naître des ruptures d'ambiances architecturales ou paysagères.

Il conviendra de profiter de la création de logements, d'équipements publics et d'espaces publics en lien avec l'évolution démographique de la commune pour développer des liens morphologiques et fonctionnels entre les différents quartiers de la ville afin de générer une composition urbaine rythmée et cohérente à l'échelle du territoire.

L'objectif étant de tisser des continuités et des cohérences inter-quartiers.

Le développement et le renouvellement du secteur bordant l'ex RD98 participeront notamment à l'atteinte de cet objectif.

Cette meilleure lisibilité s'illustrera également à travers l'extension de la trame verte aujourd'hui largement initiée, composée des espaces verts publics et qui ponctue déjà le territoire communal, et par la mise en réseau des différents espaces verts situés au cœur des quartiers.

Cela passera par la valorisation du secteur dit de la Pépinière pour en faire un nouvel espace naturel qualitatif et ouvert à la population.

Cette structure verte renforcée rendra le territoire à la fois plus lisible et plus agréable pour les habitants.

2.2 Rendre les secteurs d'entrées de ville plus qualitatifs et plus lisibles

Les entrées de ville constituent des zones à enjeux en termes d'image de la commune, d'évolution de la forme urbaine ou de développement de l'offre bâtie.

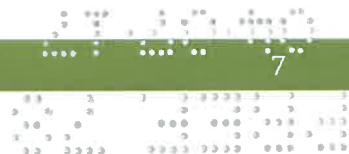
Le projet de PLU incitera à apporter des réponses qualitatives en terme d'organisation, de composition urbaine ainsi que de traitement des espaces publics dans l'optique de rendre cohérent et lisible les tissus urbains d'entrée de ville.

Deux entrées de ville ont été identifiées à travers le diagnostic : l'axe Avenue de Versailles/pont de Biais et le secteur de la Pointe à l'Ange au travers de l'ex RD98.

2.3 Restructurer et adapter l'offre d'équipements publics afin de la mettre en cohérence avec une structure renouvelée de la ville

L'offre d'équipements est aujourd'hui assez diversifiée. Elle reste néanmoins incomplète et parfois vieillissante, pouvant dans certains cas induire des coûts de fonctionnement importants pour la commune.

Les évolutions de la structure urbaine et le renouvellement de certains secteurs devront permettre de redéployer et de rationaliser cette offre afin de répondre aux attentes de la population et de la rendre plus économe pour la collectivité.



2.4 Renforcer et favoriser le commerce de proximité au travers de règles d'urbanisme adaptées

L'offre commerciale, aujourd'hui répartie sur les différents pôles de proximité à l'échelle du territoire, répond correctement aux besoins quotidiens de la population.

Au travers de règles adaptées, cette offre devra pouvoir évoluer facilement au sein même des quartiers compte tenu de l'évolution démographique.

Le stationnement est un des outils permettant de dynamiser le commerce local implanté en cœur de ville. Il est aussi un élément de qualité de vie quotidienne pour les habitants. Il doit être encore facilité et amélioré en termes d'accessibilité et d'offre sans pour autant nuire aux ambiances des espaces publics.

2.5 Favoriser de nouveaux modes de déplacement à l'échelle du territoire et promouvoir les transports publics

Il existe aujourd'hui un réseau de chemins et de sentes piétonnes bien identifié, au caractère à la fois urbain au cœur des îlots et rural dans les secteurs non urbanisés. Il permet à la fois les déplacements quotidiens, mais aussi les promenades.

Afin de faciliter les déplacements sur le territoire communal pour tous les habitants, le PLU va chercher à développer et à mettre en réseau ce maillage de cheminements alternatifs piétons-vélos. Le PLU proposera des aménagements adaptés visant à leur protection, à leur aménagement et à leur mise en valeur.

Cela passera également par le projet de voie verte entre Villepreux et la Vallée de la Bièvre, porté par la Communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc.

Il conviendra également de participer, avec l'intercommunalité et le syndicat des transports d'Ile de France (STIF), à l'amélioration des dispositifs de transports en commun afin d'en augmenter l'efficacité et le confort d'utilisation, autour de trois axes :

- veiller à la bonne desserte en transports publics des nouveaux secteurs d'urbanisation ou de renouvellement,
- travailler à de meilleures liaisons en transports en commun vers les principaux pôles scolaires, économiques, commerciaux et culturels, voisins du territoire communal,
- conforter les liens entre les gares et offrir ainsi un panel plus étendu de liaisons vers Paris et vers les principaux pôles d'attractivité du département.

3. S'inscrire dans une logique globale de protection de l'environnement naturel et de respect et de mise en valeur du patrimoine bâti

3.1 Des paysages exceptionnels qui font la valeur du territoire et qui participent fortement à la qualité d'habiter

Le territoire communal est particulièrement riche en milieux naturels diversifiés et en espaces naturels sensibles. Le grand paysage du site classé de la Plaine de Versailles est un élément majeur de l'ambiance du territoire.

Le maintien et la protection des espaces agricoles, des espaces forestiers et de l'agriculture péri-urbaine, ainsi que l'arrêt du mitage et des occupations anarchiques est un objectif du PLU.

Le PLU vise à assurer les conditions du maintien de l'activité agricole au travers d'un contrôle rigoureux de l'étalement urbain et du mitage. L'existence, ponctuelle, de certaines occupations anarchiques doit continuer à être combattue au travers des règles adaptées.

Continuer à affirmer et à protéger les continuités écologiques

Les milieux très diversifiés qui composent le territoire naturel sont le support de continuités écologiques d'intérêt local et régional, en particulier au travers du massif de Bois d'Arcy, et de la forêt de Marly, et par le ru de Gally.

Elles constituent des lieux d'habitat et de déplacements pour nombre d'espèces animales.

Le PLU affirmera les protections nécessaires pour le maintien de ces liens naturels.

La gestion de la ressource en eau et la préservation des ressources et richesses naturelles

Le classement en DUP du forage du Val Joyeux est effectif. Il s'agit d'une mesure de préservation à long terme d'une ressource naturelle essentielle.

Il convient aussi de préserver et de protéger les qualités physiques et écologiques des rus, des zones humides et de leurs abords en créant des zones tampons de protection vis à vis des pollutions liées aux activités agricoles et aux mauvaises pratiques de gestion des eaux et des déchets.

Les gestions des eaux pluviales sera conforme aux prescriptions du SAGE de la Mauldre.

Au regard de la problématique du changement climatique et de la raréfaction des énergies fossiles, le développement des énergies renouvelables est également un enjeu important dans le processus d'adaptation du territoire aux nouvelles technologies. Afin de permettre cette transition énergétique, la commune permettra l'usage des énergies renouvelables (énergie solaire, géothermie, bio-masse ...) au travers de technologies s'intégrant dans le paysage remarquable de la commune et l'architecture de la commune.

Encadrer les franges de l'urbanisation et de manière générale mieux organiser les lisières

Les lisières en limite des urbanisations constituent les lieux de contacts et d'échanges entre les quartiers d'habitation, les milieux naturels et le paysage. Elles peuvent être des éléments de lien vers les milieux naturels et offrir des vues intéressantes sur le grand paysage de la plaine, mais parfois aussi présenter une faible qualité de traitement et nuire fortement au caractère des lieux.

Le PLU orientera le traitement de ces lisières vers une meilleure prise en compte des qualités du paysage.

Maintenir et affirmer le paysage domestique des jardins

Le paysage formé par la juxtaposition des jardins privés participe pour beaucoup à l'ambiance de la commune.

Le PLU visera à préserver ces ambiances par le biais de recommandations simples et faciles à appliquer par les habitants pour en assurer la pérennité et le développement harmonieux.

Savoir inscrire l'aire d'accueil des gens du voyage dans le paysage
Cette réflexion sera menée dans le cadre d'une démarche intercommunale sur un territoire élargi.

3.2 Accentuer la valorisation des éléments bâtis patrimoniaux qui participent à l'image de Villepreux ainsi que le patrimoine bâti domestique

Une grande part du patrimoine bâti témoigne de l'ancienne présence du Grand Parc de Versailles.

Le projet de PLU s'attachera, au travers d'un repérage complet de ces éléments et de règles adaptées, à une meilleure reconnaissance et à la protection de ce patrimoine.

Il existe aussi sur le territoire un patrimoine bâti domestique issu des différentes phases d'urbanisation de la commune. Il doit pouvoir être valorisé et doit pouvoir continuer à évoluer en fonction des nouvelles contraintes environnementale, de la nécessaire rénovation thermique de l'habitat et de l'évolution des modes d'habiter.

Ces quartiers présentent des identités fortes et différenciées.





Le PLU affirmera leur valeur et fera en sorte que les règles permettent à la fois de les préserver dans leur diversité et les faire évoluer de manière respectueuse.

LEGENDE



1. Répondre aux besoins en termes d'accueil des populations et d'équilibres sociaux et générationnels.

-  Maintenir l'urbanisation existante et ses nouveaux développements dans des limites strictes.
-  Maîtriser les objectifs de consommation et de lutte contre l'étalement urbain et encadrer les franges et les lisières de l'urbanisation.
-  Développement et réhabilitation du secteur de l'ex RD98
-  Renouveau du secteur de l'avenue de Versailles, du pont de Biain et de la zone d'activités du Val Joyeux

2. Concevoir une ville plus lisible en structurant l'espace et en améliorant les liens entre les quartiers.

-  Développer les liens morphologiques et fonctionnels entre les différents quartiers de la ville pour une armature urbaine plus forte et plus lisible
-  Faciliter la mutation des secteurs d'entrée de ville
-  Valorisation du secteur de la Pépinière
-  Étendre le réseau de sentes et chemins au travers du territoire

3. S'inscrire dans une logique globale de protection de l'environnement naturel et de respect et de mise en valeur du patrimoine bâti.

-  Continuer à affirmer et à protéger la Trame Verte
- R: Espace de respiration
- A: Liaison agricole et forestière
- V: Liaison verte
-  Espace boisé à préserver

-  Bosquet, haie, alignement d'arbres ou arbres remarquables à protéger
-  Rus, mares, points d'eau et leurs berges à protéger
-  Site naturel à préserver (zone humide)
-  Franges paysagères à encadrer
-  Utiliser la plaine de Versailles et ses éléments patrimoniaux comme un atout de valorisation
-  Site classé de la plaine de Versailles
-  Respecter les cônes de vue sur la plaine de Versailles depuis les lisières et depuis les cheminements piétons.
-  Allée royale de Villepreux
-  Ferme à préserver
-  Site ou élément du patrimoine à préserver

