



Ville de Villepreux

Plan Local d'Urbanisme

REVISION - **APPROBATION**



Délibération approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU

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



Le jeudi 10 novembre 2016 à 20h30, le Conseil Communautaire légalement convoqué, s'est réuni au siège social sous la Présidence de M. Michel LAUGIER

DATE DE CONVOCAION

04/11/2016

DATE D'AFFICHAGE

04/11/2016

NOMBRE DE MEMBRES EN
EXERCICE : 75

NOMBRE DE PRESENTS : 57

NOMBRE DE VOTANTS : 72

Étaient présents :

Monsieur Jean-Pierre SEVESTRE, Madame Dominique CATHELIN, M. Jean-Michel FOURGOUS, Mme Anne CAPIAUX, M. Gérald FAVIER, M. Laurent MAZAURY, M. Michel BESSEAU, Madame Chantal CARDELEC, M. François DELIGNE, Mme Marie-Christine LETARNEC, M. Gilles BRETON, Mme Bénédicte ALLIER-COYNE, M. Roger ADELAIDE, Mme Danielle HAMARD, Madame Véronique COTE-MILLARD, Monsieur Philippe GUIGUEN, Madame Anne-Claire FREMONT, Madame Françoise BEAULIEU, Monsieur Nicolas HUE, M. Bertrand HOUILLON, Mme Christine MERCIER, Monsieur Grégory GARESTIER, Madame Myriam DEBUCQUOIS, Monsieur Erwan LE GALL, Madame Véronique ROCHER, Monsieur Sylvestre DOGNIN, Monsieur Michel CHAPPAT, M. Michel LAUGIER, Mme Suzanne BLANC, M. Jean-Luc OURGAUD, Mme Armelle AUBRIET, M. Bruno BOUSSARD, Mme Catherine BASTONI, M. Jean-Pierre PLUYAUD, M. Vivien GASQ, Madame Joséphine KOLLMANNBERGER, Monsieur Bernard MEYER, Madame Séverine FILLIQUOD, Monsieur Patrick GINTER, Madame Ginette FAROUX, Monsieur Henri-Pierre LERSTEAU, Madame Véronique GUERNON, Monsieur Christophe BELLENGER, Monsieur Bernard ANSART, M. Guy MALANDAIN, M. Jean-Yves GENDRON, Mme Christine VILAIN, Mme Sandrine GRANDGAMBE, Mme Anne-Andrée BEAUGENDRE, M. Luc MISEREY, Monsieur Stéphane MIRAMBEAU, Monsieur Thierry ESSLING, Madame Sylvie SEVIN-MONTEL, Mme Alexandra ROSETTI, M. Jocelyn BEAUPEUX, Mme Patricia LABE, Monsieur Jean-Michel CHEVALLIER

formant la majorité des membres en exercice.

Absents :

M. Alain HAJJAJ, Mme Aurore BERGE, M. Othman NASROU

Secrétaire de séance : Madame Ginette FAROUX

Pouvoirs :

Mme Ghislaine MACE BAUDOUI à Madame Chantal CARDELEC
M. Jean-Pierre LEFEVRE à M. Laurent MAZAURY
Mme Martine LETOUBLON à M. Gérald FAVIER
Mme Danièle VIALA à M. François DELIGNE
M. Olivier PAREJA à M. Vivien GASQ
M. Ladislav SKURA à M. Michel LAUGIER
Mme Nelly DUTU à M. Luc MISEREY
Monsieur Bertrand COQUARD à Madame Véronique COTE-MILLARD
M. Eric-Alain JUNES à Mme Suzanne BLANC
Mme Marie-Noëlle THAREAU à M. Jean-Luc OURGAUD
Mme Michèle PARENT à M. Jean-Pierre PLUYAUD
Madame Sandrine CARNEIRO à Monsieur Bernard MEYER
Mme Jeanine MARY à M. Guy MALANDAIN
M. Ali RABEH à Mme Christine VILAIN
Monsieur Jean-Claude RICHARD à Mme Sandrine GRANDGAMBE

Urbanisme Etudes Générales - Prospective

OBJET : 4 - (2016-487) - Saint-Quentin-en-Yvelines - Villepreux - Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villepreux- Bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU



Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

- Date de sa réception en Préfecture :

- Date de sa publication et ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

OBJET : 4 - (2016-487) - Saint-Quentin-en-Yvelines - Villepreux - Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villepreux- Bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU

Le Conseil Communautaire

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU l'arrêté préfectoral n°2015350-0009 en date du 16 décembre 2015 fixant le nombre et la répartition des sièges au sein du conseil communautaire du nouvel EPCI de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du 1^{er} janvier 2016 à 75 membres,

VU l'arrêté préfectoral n°2015358-0007 en date du 24 décembre 2015 portant fusion de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et de la Communauté de Communes de l'Ouest Parisien étendue aux communes de Maurepas et de Coignières, et instituant le nouvel EPCI de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du 1^{er} janvier 2016,

VU le Bureau du 06/10/2016

VU le code de l'urbanisme et plus particulièrement ses articles L.153-9, L.153-14 et suivants, L.103-2 et suivants et R.153-3 et suivants ;

VU la délibération du Conseil municipal de la commune de Villepreux en date du 22 mai 2014 portant prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la de la commune,

VU la délibération du Conseil municipal de la commune de Villepreux en date 19 novembre 2015 relative au débat sur les Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD) du futur PLU révisé de la commune

VU la délibération du Conseil municipal de la commune de Villepreux en date du 23 juin 2016 portant accord pour que Saint Quentin-en-Yvelines achève la révision du PLU de la commune,

VU la délibération du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 19 septembre 2016 relative, notamment aux modalités de collaboration ente Saint-Quentin-en-Yvelines – communauté d'agglomération et la commune de Villepreux pour de la révision du PLU de la commune,

CONSIDÉRANT que, les modalités de la concertation préalable prévue par la délibération du Conseil municipal en date du 22 mai 2014 précitée ont ainsi bien été respectées :

- La création d'une page internet dédiée sur le site la ville, avec des liens de téléchargement des différents documents : délibérations, présentation des réunions publiques,, PADD, panneaux d'exposition,
- La mise à disposition d'un registre d'observation tenu à la disposition du public à l'hôtel de ville, place Mendès France 78450 VILLEPREUX, aux heures d'ouvertures habituelles (lundi, mardi, mercredi, jeudi, vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h30 / samedi de 9 h à 12 h),
- La tenue, à minima, d'une réunion publique, Deux réunions publiques ont eu lieu respectivement le 20 mai 2015 et le 18 octobre 2016,
- L'information de la population au travers des articles dans le magazine municipal (article du magazine automne 2014, printemps – été 2015, été 2016),
- La tenue d'une exposition au Forum des associations, en mairie et à la médiathèque, Faut-il indiquer la date ?
- Le recueil et l'échange de courriers entre la collectivité et des particuliers.
- La tenue d'une réunion d'information avec l'association des commerçants de Villepreux,



Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;

- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux

CONSIDERANT que les observations recueillies lors de la concertation ont porté sur les thèmes suivants :

- La mutation de bâtiments d'activités – secteur du Val Joyeux,
- Les possibilités d'extension dans le quartier des Hauts du Moulin (vérandas, surélévations),
- L'évolution du règlement de la zone UP,
- Le devenir des activités commerciales dans le secteur de la Pointe à l'Ange au vu de l'OAP n°3

CONSIDERANT que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du projet de PLU révisé de Villepreux définit 3 axes :

- **Répondre aux besoins en matière d'habitats, d'équilibres sociaux et générationnels;** en facilitant le parcours résidentiel pour tous les habitants par la réalisation de nouveaux logements et par la recherche de types d'habitat adaptés aux besoins et en favorisant ainsi un bon équilibre social et générationnel au travers de nouvelles mixités respectueuses du caractère du territoire. Il s'agit aussi d'accompagner le développement démographique et répondre aux obligations légales en matière de logements aidés au travers de l'urbanisation de nouveaux secteurs de logements. Cela tout en maîtrisant l'étalement urbain et en favorisant majoritairement un développement autour de secteurs urbains peu ou mal valorisés.

Cet objectif se décline aussi par la redéfinition des secteurs d'activités dans le cadre des dynamiques nouvelles à l'échelle intercommunale et la participation 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.

- **Concevoir une ville plus lisible en structurant l'espace et en améliorant le lien entre les quartiers,** en renforçant l'organisation urbaine et en valorisant l'espace public dans le respect des existants, en rendant les secteurs d'entrées de ville plus qualitatifs et plus lisibles, en restructurant et en adaptant l'offre d'équipements publics afin de la mettre en cohérence avec une structure renouvelée de la ville, en renforçant et favorisant le commerce de proximité au travers de règles d'urbanisme adaptées, en favorisant de nouveaux modes de déplacement à l'échelle du territoire et en promouvant les transports publics

- **S'inscrire dans une logique globale de protection de l'environnement naturel et de respect et de mise en valeur du patrimoine bâti** en partant du constat que des paysages exceptionnels font la valeur du territoire et participent fortement à la qualité d'habiter et en Accentuant la valorisation des éléments bâtis patrimoniaux qui participent à l'image de Villepreux ainsi que le patrimoine bâti domestique

CONSIDERANT que ledit de PLU révisé intègre **5 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :**

OAP n°1 – dite du parc des Gondi,

Ce secteur bordé au Sud-Est par le parc des Gondi et le site classé de la plaine de Versailles s'inscrit dans un contexte paysager et culturel exceptionnel à préserver et valoriser. Cette orientation d'aménagement porte sur l'intégration paysagère du projet.

OAP n°2 – dite de la Haie-Bergerie,

Elle porte sur le centre-ville de Villepreux et le quartier de la Haie Bergerie. Le quartier présente des qualités urbaines, architecturales et paysagères que le PLU vise à préserver.

OAP n°3 – dite de l'ex RD 98, de la pointe à l'Ange à la zone d'activité du Trianon,

Cette OAP concerne de larges emprises, à la fois bâties et non bâties et à l'occupation actuelle variée. Ce secteur qui occupe aujourd'hui une situation centrale et d'interface entre les quartiers Nord et Sud du territoire, ne dispose pas d'un cadre de vie architectural, paysager et urbain qualitatif. Le ressenti d'un morceau de ville déstructuré, non achevé, d'espaces sans fonctions prédomine encore. L'objectif est ici d'amorcer une réflexion globale afin de prévoir sa restructuration et requalification et lui conférer ainsi un rôle plus central dans l'organisation et le fonctionnement territorial.

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;

- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux

OAP n°4 – dite du secteur de l’avenue de Versailles à la zone d’activités du Val Joyeux en passant par le Pont de biais,

Ce secteur constitue une poche d’urbanisation intéressante de par sa situation en frange de la voie SNCF et d’un lotissement pavillonnaire dense. Il est composé de plusieurs fonctions aujourd’hui éparses : habitat, commerces, artisanat. Ce secteur sera amené dans les prochaines années à connaître une évolution. Il dispose en effet d’une situation stratégique de par sa proximité avec la gare de Villepreux/Les Clayes. Il s’agit de prévoir cette évolution tout en la maîtrisant.

OAP n°5 – dite du secteur des Hauts du Moulin

Ce secteur constitue la direction d’urbanisation identifiée au SDRIF. Dernière zone d’extension urbaine de la commune, ce secteur est stratégique de par sa localisation en frange avec la plaine de Versailles et son caractère d’urbanisation à créer.

CONSIDERANT que ledit de PLU révisé délimite 6 zones urbaines (UA, UB, UC, UD, UP et UX) 2 zones à urbaniser 1 zone naturelle (N) et 1 zone agricole (A):

La zone UA correspond à la zone d’habitat présente dans le centre ancien de Villepreux. Elle se compose de trois secteurs UAa, UAb et UAc. Une OAP a été définie au niveau du secteur UAc (parc des Gondi – OAP n°1).

La zone UB correspond à la zone d’habitat pavillonnaire groupé présente au niveau du centre-ville et de la Haie Bergerie. La zone UB se compose de trois secteurs UBa, UBb et UBc. Une OAP a été définie au niveau du secteur UBa et UBb (secteur de la Haie Bergerie – OAP n°2).

La zone UC correspond à la zone d’habitat pavillonnaire.

La zone UD correspond à des emprises répondant à une mixité fonctionnelle (elle regroupe à la fois de l’habitat, des grands équipements et des activités artisanales et commerciales) et à une mixité géographique (cette zone est délimitée sur les emprises de l’ex RD98, de l’entrée de ville de la pointe à l’Ange à la zone d’activité du Trianon, sur les emprises de l’hôtel de ville, sur les emprises du Hauts du Moulin, sur les emprises de l’avenue de Versailles, sur les emprises du Val-Joyeux... Elle est principalement destinée à l’accueil d’habitat à dominante collectif, de commerces et d’équipements
Une OAP a été définie (secteur de l’ex RD 98, de la pointe à l’Ange à la zone d’activité du Trianon - OAP n°3 et secteur de l’avenue de Versailles – OAP n°4). Les opérations d’aménagement et de construction doivent faire l’objet d’un plan d’aménagement d’ensemble.

La zone UP correspond à la zone d’habitat présente en limite du golf de Saint-Nom-la-Bretèche

La zone UX correspond à la zone d’implantations économiques.

La zone 1AUa correspond aux emprises de l’ex RD 98, de l’entrée de ville de la pointe à l’Ange à la zone d’activité du Trianon. Elle se caractérise par la présence d’espaces non bâtis et d’espaces aujourd’hui bâtis mais qui sont amenés à connaître une mutation prochaine. Elle est principalement destinée à l’accueil d’habitat à dominante collectif, de commerces et d’équipements.

Une OAP a été définie (secteur de l’ex RD 98, de la pointe à l’Ange à la zone d’activité du Trianon – OAP n°3).

La zone 1AUB correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l’urbanisation. Elle est principalement destinée à l’accueil d’habitat, d’équipements et d’activités en continuité de l’urbanisation existante du quartier des Hauts du Moulin.

Une OAP a été définie au niveau de la zone 1AUB (secteur des Hauts du Moulin – OAP n°5).

Les opérations doivent faire l’objet d’un plan d’aménagement d’ensemble permettant la réalisation de constructions au fur et à mesure de l’avancée de l’opération

La zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal. Elle

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l’objet d’un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :
- Date de sa réception en Préfecture :

- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l’autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l’autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l’introduction du recours gracieux

regroupe également les secteurs sportifs et de loisirs ainsi que l'emprise de la station d'épuration. La zone N se compose de trois secteurs : Na, Nb et Ne.
Une OAP a été définie (secteur de la Pépinière – OAP n°3).

La zone Agricole, A, regroupe les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

CONSIDERANT que des **inscriptions graphiques** viennent compléter le plan de zonage pour apporter des précisions locales :

- 3 emplacements réservés aux voies et aux installations d'intérêt général type groupe scolaire et mise en place de promenades et continuités douces
- des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (59.1 ha)
- des alignements d'arbres à préserver ou à créer, (0.35 ha)
- des espaces paysagers à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, (65,9ha)
- des bâtiments ou éléments de construction remarquables à protéger ou à mettre en valeur, (32)
- des dispositions particulières nécessitant une représentation graphique (bandes constructibles, reculs d'alignements, ...) - (Protection des lisières de bois et forêts de plus de 100 ha) »

CONSIDERANT que ledit projet de PLU révisé intègre une **évaluation environnementale**

CONSIDERANT que ledit projet de PLU révisé de de la commune de Villepreux peut ainsi être arrêté,

CONSIDERANT l'avis favorable de la commission Aménagement et Mobilités du 29 septembre 2016,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Article 1 : Constate que les modalités de la concertation préalable relatives à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villepreux fixées par la délibération du Conseil municipal en date du 22 mai 2014 ont bien été respectées ;

Article 2 : Approuve le bilan de la concertation relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villepreux tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

Article 3 : Arrête le projet de Plan Local de l'Urbanisme (PLU) révisé de la commune de Villepreux tel qu'il est annexé à la présente délibération

Article 4 : Décide de soumettre pour avis le projet de PLU révisé de la commune de Villepreux aux personnes publiques associées et ainsi qu'aux communes limitrophes et aux établissements de coopération communale qui ont demandé à être consultées sur ce projet ;

Article 5 : Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de Villepreux et à la Communauté d'Agglomération pendant un mois ;

Article 6 : Dit que le projet de révision PLU arrêté est tenu à la disposition du public à la Mairie de Villepreux et à la Communauté d'Agglomération, Direction de la Prospective et de la Planification Territoriale et à la Sous-préfecture de Rambouillet, aux jours et heures habituels d'ouverture ;



Sauf mention contraire inscrite dans la présente publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la date d'entrée en vigueur des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;

- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux

Article 7: Dit que la présente délibération sera transmise à :

- M le sous- Préfet de l'arrondissement de Saint-Germain-en-Laye
- M. le Directeur Départemental de l'Équipement,
- M. le Maire de de Villepreux .

Adopté à la majorité par 71 voix pour , 1 abstention(s) (Monsieur Michel CHAPPAT)

FAIT ET DELIBERE, EN SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

AFFICHÉ A LA PORTE DE L'HOTEL D'AGGLOMÉRATION LE 18/11/2016.

POUR EXTRAIT CONFORME

Fait à Trappes, le 14 novembre 2016



Le Président

Michel LAUGIER



Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture :

- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux

9 2529
7 7040