

# PLU

## Plan Local d'Urbanisme

### 3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables



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

*Le Président,  
Jean-Michel FOURGOUS*



Le PADD est l'expression de la **vision politique de l'avenir du territoire communal**. Établi en prenant en compte le diagnostic, il définit les orientations générales d'urbanisme sur l'ensemble du territoire, qui serviront de fil conducteur à l'élaboration de la partie réglementaire du projet.

Le PADD répond aux critères du développement durable et du renouvellement urbain, tels qu'ils sont définis par le Code de l'urbanisme, c'est-à-dire la protection et la mise en valeur de l'environnement, la gestion économe de l'espace, la mixité urbaine et la mixité sociale.

Les orientations définies dans le PADD tiennent comptes des différents documents supra-communaux, et notamment régionaux et intercommunaux.



Le contenu du PADD est défini par l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

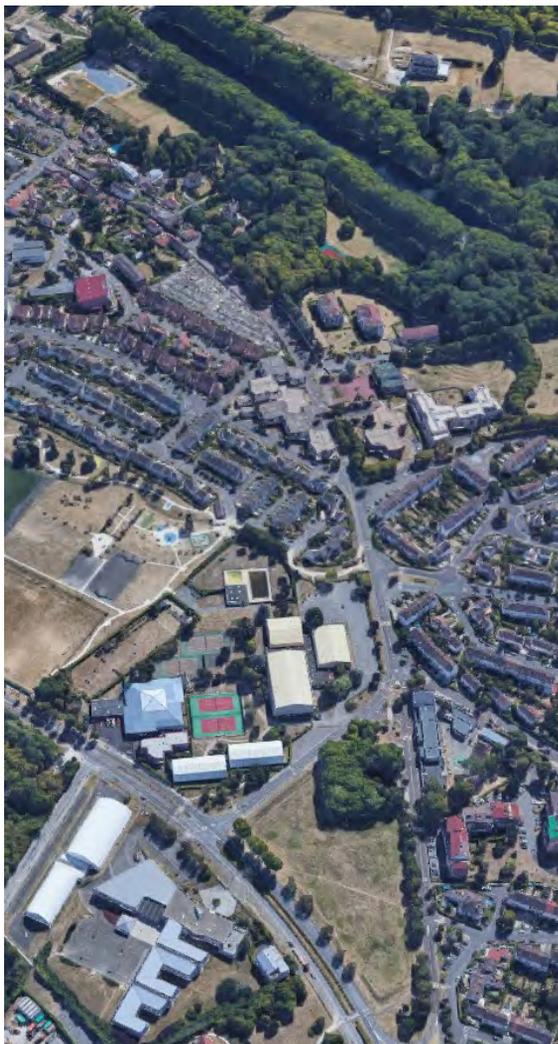
Le projet d'aménagement et de développement durables définit **les orientations générales des politiques** :

- d'aménagement,
- d'équipement, d'urbanisme,
- de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête **les orientations générales concernant** :

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- les réseaux d'énergie,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial, le développement économique,
- les loisirs et le tourisme.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il doit notamment répondre aux enjeux de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 : atteindre le principe de zéro artificialisation nette des sols à horizon 2050.





### AXE 1

**Villepreux, un territoire au patrimoine d'exception (naturel, bâti et agricole) à préserver et valoriser**

Le patrimoine de Villepreux est exceptionnel à bien des égards. La **préservation et la valorisation de ce patrimoine, à la fois naturel, bâti et agricole**, est un enjeu au cœur du projet de territoire.

Cet axe s'organise autour de la **volonté de protéger ces éléments remarquables et d'encadrer leur éventuelle évolution**, dans le sens d'une mise en valeur accrue de ces sites et édifices. La question des **risques et nuisances**, intrinsèquement liée aux milieux naturels et urbains, est également au cœur de cet axe.



### AXE 2

**Villepreux, une ville à taille humaine, agréable à vivre**

Villepreux est une commune dynamique, où il fait bon vivre. L'objectif est ici de préserver cette qualité de vie, en **adaptant l'offre d'équipements**, en **renforçant l'offre commerciale** du territoire ainsi qu'en **assurant le maintien et la valorisation des activités économiques locales**.

Il s'agit également de **soutenir l'agriculture locale, ainsi que l'offre en tourisme**, des secteurs porteurs pour le territoire et qui en constitue des caractéristiques démarquantes à l'échelle de l'intercommunalité.

### AXE 3

**Villepreux, une commune engagée pour une évolution maîtrisée et éco-responsable de son territoire**

Un troisième axe affirme l'ambition de Villepreux de poursuivre son développement en respectant les équilibres naturels et urbains existants. Il s'agit à la fois de **répondre aux besoins en logements sans engager de nouvelle consommation d'espaces**, ainsi que d'assurer un mode de développement **rendant le territoire plus résilient face au changement climatique**.

Cet axe entend également améliorer la mobilité au sein du territoire, en **favorisant un apaisement de la circulation** ainsi qu'en **encourageant le développement des mobilités actives**, vectrices de bien-être et d'un environnement plus sain.



## AXE 1.

**Villepreux, un territoire au patrimoine d'exception (naturel, bâti et agricole) à préserver et valoriser**

# Villepreux, un territoire au patrimoine d'exception (naturel, bâti et agricole) à préserver et valoriser



## Les orientations

### Renforcer la valorisation des éléments du patrimoine, marqueurs de la grande histoire et vecteurs d'identité

- Identifier et assurer la protection des éléments bâtis remarquables du territoire : corps de ferme, maisons de caractère, fresques, murs de pierre, ponts, statues... ;
- Préserver le caractère du village et son organisation typique, tout en garantissant sa redynamisation par la pérennisation et/ou le développement de facteurs d'animation ;
- Valoriser le quartier de la Haie Bergerie comme patrimoine remarquable du XXème siècle (architecture, fresques, statues, œuvres artistiques).



### Préserver les espaces agricoles, marqueurs paysagers et identitaires du territoire

### Poursuivre les actions en faveur d'une meilleure intégration paysagère des entrées de ville en lisière d'espaces agricoles :

- De l'entrée de ville Nord-Ouest (RD 161) et de l'entrée de ville Sud-Ouest (RD 11 : ancienne station de mesures) ;
- Des occupations existantes sur la Plaine de Versailles (sites d'activités, jardins familiaux, terrains Côte de Paris...).

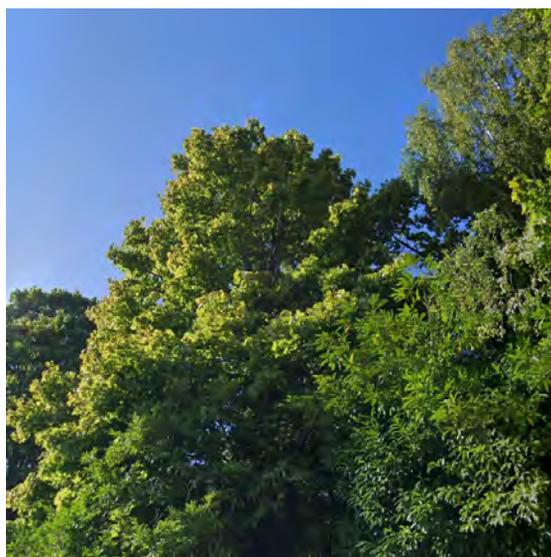


### Améliorer la qualité des entrées de ville urbaines, notamment les secteurs de la Pointe à l'Ange, de la RD11 / Pont de Biais, de l'avenue du Lieutenant Maurice Hervé



### Préserver la biodiversité patrimoniale communale, agir pour la préservation, la valorisation et le renforcement de la Trame Verte et Bleue, qui traduisent la richesse environnementale et écologique du territoire

- Préserver les espaces naturels-clés, réservoirs de biodiversité : Forêt domaniale du Bois d'Arcy, ru de Gally, ru de l'Arcy, milieux prairiaux, participant à l'identité du territoire ;
- Préserver les milieux humides du territoire et notamment ceux identifiés par le Comité du Bassin Hydrographique de la Mauldre et de ses affluents (COBAHMA) pour leur apport en termes de biodiversité, de paysage et de mitigation du risque inondation ;
- Préserver les espaces agricoles inscrits au sein de la Plaine de Versailles et assurer la continuité entre les plaines à l'ouest et à l'est du territoire ;
- Valoriser et améliorer les lisières agri-urbaines, notamment en intégrant des éléments naturels intéressants en termes de biodiversité (haies, arbres) ;
- Veiller à ne pas rompre les continuités écologiques et à améliorer leur fonctionnalité ;
- Préserver, voire restaurer, dans la mesure du possible, des éléments agroécologiques tels que les haies et les arbres ;
- Veiller au maintien d'une trame noire par la gestion différenciée de l'éclairage urbain ;





**Valoriser le caractère de ville verte en donnant à la nature toute sa place et protéger la biodiversité**

- Protéger les cœurs d'îlots et espaces verts privés (jardins) au sein des tissus pavillonnaires et des résidences ;
- Préserver les parcs existants ;
- Aménager des espaces verts dans les projets et développer la biodiversité au sein des projets d'aménagement (surface de pleine terre préservée, mode de gestion, choix des essences et des plantations...);
- Prioriser la désimperméabilisation des sols, favoriser la végétalisation des espaces publics, équipements, cœurs d'îlots, espaces de jardin, délaissés de voirie, pieds d'immeubles...

**Assurer la préservation et le bon état écologique du ru de Gally, du ru de l'Arcy et du ruisseau de l'Oisemont, notamment en préservant au maximum les milieux participant à la reconquête de la qualité de l'eau : les ripisylves\*, les haies, les zones humides**



\*Ripisylve : végétation qui borde les milieux aquatiques (cours d'eau, fleuve, étang...)



### Se prémunir des risques

- Maintenir le couvert végétal (boisements, zones humides...) et les zones d'expansion des crues qui contribuent à la régulation des flux hydrauliques superficiels et à la lutte contre les risques d'inondation
- Limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux et mieux gérer les eaux de pluie
- Lutter contre la pollution des eaux et préserver la ressource en eau d'un point de vue quantitatif et qualitatif en visant les objectifs de bon état des masses d'eau fixés par le SDAGE Seine-Normandie et le SAGE de la Mauldre
- S'adapter au contexte géologique et prendre en compte les risques de mouvements de terrain existants : risque d'effondrement (anciennes carrières), présence d'argile dans le sous-sol
- Assurer le recul des projets d'aménagement vis-à-vis des grandes infrastructures routières, sources de risques technologiques\*



### Limiter les nuisances

- Maintenir un cadre de vie apaisé en limitant l'exposition de la population aux nuisances (aérodrome, trafic)
- Optimiser la gestion des déchets afin de réduire leurs impacts sur l'environnement et la salubrité publique



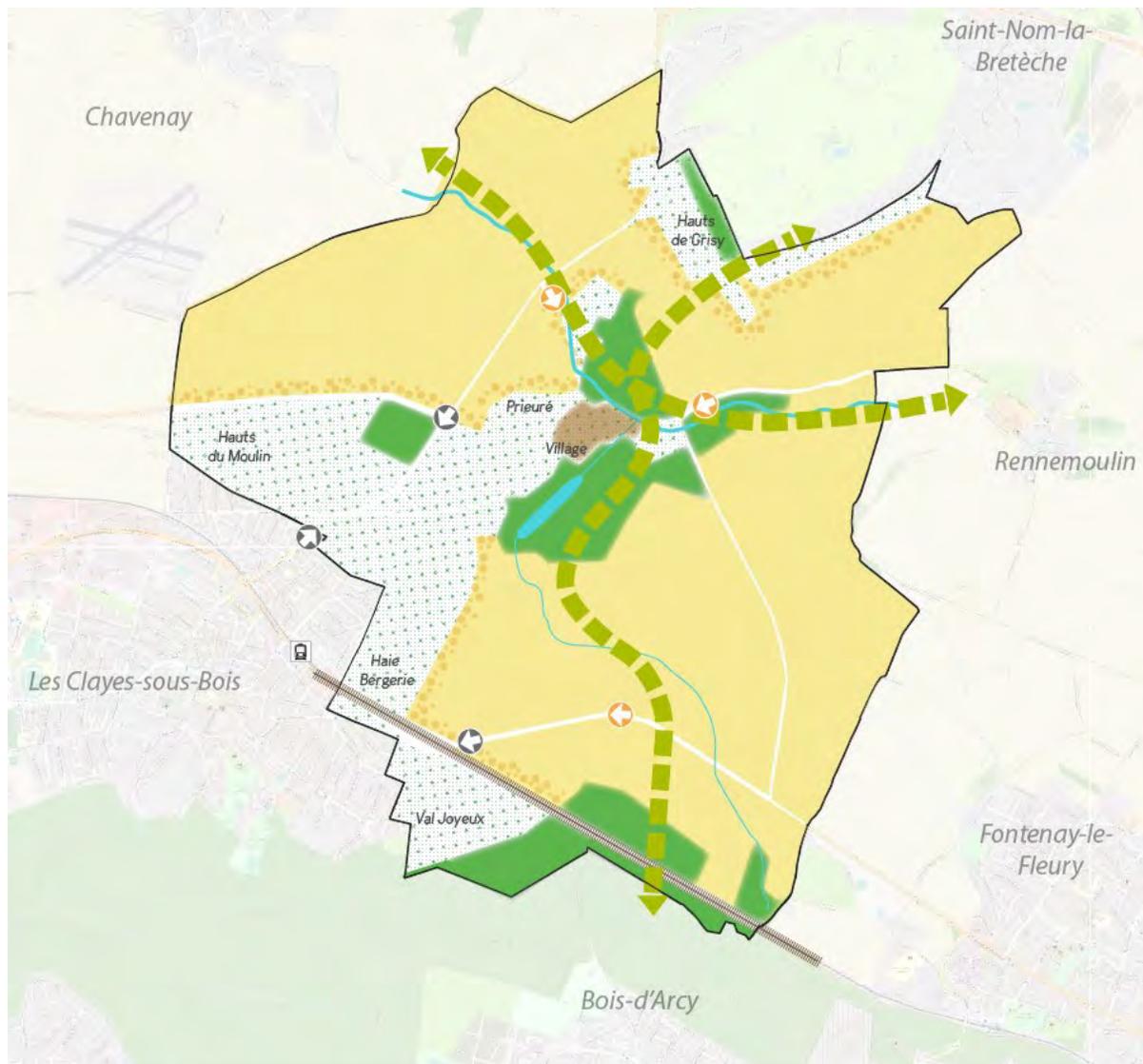
© Photothèque CASQY - Jean-Julien KRAEMER 2016

\*Risque technologique : risque lié à l'action humaine et plus précisément, à la manipulation, au transport et au stockage de substances dangereuses pour la santé et l'environnement.

# Villepreux, un territoire au patrimoine d'exception (naturel, bâti et agricole) à préserver et valoriser



Cartographie de l'axe 1



-  Préserver et valoriser les réservoirs de biodiversité
-  Préserver les espaces agricoles inscrits au sein de la Plaine de Versailles
-  Préserver les rus
-  Valoriser et améliorer les lisières agri-urbaines
-  Veiller à ne pas rompre les continuités écologiques et à améliorer leur fonctionnalité
-  Protéger les coeurs d'îlots et espaces verts privatifs au sein des tissus pavillonnaires et des résidences
-  Limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux
-  Préserver le caractère du Village et son organisation typique
-  Améliorer la qualité des entrées de ville urbaines et assurer une meilleure intégration paysagère des entrées de ville en lisière d'espaces agricoles
- 

## AXE 2.

Villepreux, une ville à  
taille humaine,  
agréable à vivre





### Adapter l'offre en équipements et services aux besoins et garantir l'accessibilité des équipements à tous les Villepreusiens

- Maintenir un bon niveau d'équipements de tous types ;
- Privilégier la rénovation (isolation thermique et acoustique), la requalification ou la valorisation de bâtiments communaux existants à de nouvelles constructions pour créer les projets d'équipements ;
- Rendre la santé accessible à tous en incitant les professionnels de santé à venir s'installer dans la commune ;
- Développer notamment les équipements sportifs pour répondre aux besoins des populations ;
- Au niveau des équipements culturels, favoriser la mutualisation et les polyvalences des espaces et des usages ;

- Garantir l'accessibilité aux équipements publics à tous ;
- Prévoir le devenir et la valorisation des équipements dont le fonctionnement n'est pas optimisé ;
- Poursuivre les actions en faveur d'une couverture optimisée en communication numérique ;

### Aménager des espaces de proximité, de loisirs de plein air

### Aménager ou requalifier des lieux de rencontre et d'animation participant à rythmer la vie de la ville





### Tirer parti des atouts du territoire pour développer l'offre en tourisme

- Valoriser le tourisme vert : renforcer l'accessibilité de la Plaine de Versailles et des abords du ru de Gally, améliorer la visibilité et la mise en réseau des richesses patrimoniales du territoire ;
- Encourager les initiatives locales en matière d'hôtellerie / restauration et de tourisme d'affaires ;
- Poursuivre le développement de l'agrotourisme par la mise en réseau des acteurs de la Plaine de Versailles ;



### Renforcer l'attractivité de l'offre commerciale villepreusienne

- Assurer et accompagner le maintien des commerces de proximité pour leur rôle structurant dans la qualité de vie et le paysage commercial villepreusien ;
- Développer de nouveaux commerces et services, notamment tournés vers les lieux de convivialité (lieux de restauration,...) afin de diversifier le tissu commercial existant ;
- Repenser la qualité des aménagements du centre-ville (Place Riboud, avenue de Touraine) ;



© Photothèque CASQY - Jean-Julien KRAEMER 2016

### Soutenir l'agriculture locale pour une alimentation saine et durable

- Assurer le maintien des terres agricoles vecteur de l'identité villepreusienne et permettre les projets qualitatifs d'évolution et de valorisation de l'activité agricole en lien avec la Plaine de Versailles : soutien à des pratiques agricoles vertueuses, mise en valeur des producteurs et des produits et des circuits courts.



## Les orientations

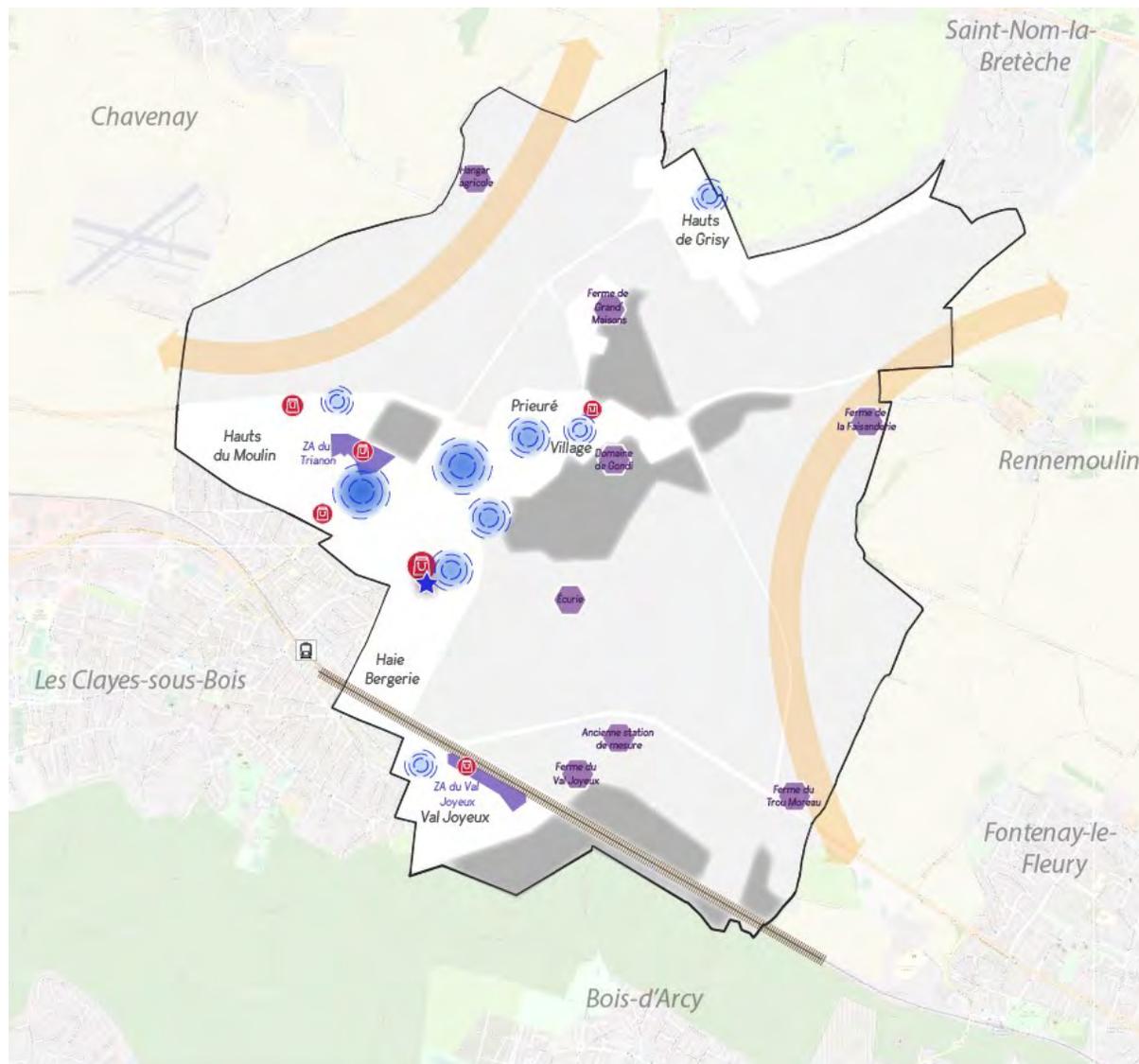
Valoriser l'artisanat et les entreprises locales, soutenir les activités vertes et solidaires

Maintenir les zones d'activités existantes et favoriser leur dynamisme et leur diversification

- Favoriser la requalification des zones d'activités en termes d'accès, de signalétique, d'espaces extérieurs, de végétalisation... ;
- Permettre l'accueil de PME, PMI, pépinières d'entreprises, tiers-lieu mixte (espace de rencontre, services de proximité, co-working)....



© Photothèque CASQY - Jean-Julien KRAEMER 2016



-  Assurer et accompagner le maintien des commerces de proximité et développer de nouveaux commerces et services
-  Maintenir un bon niveau d'équipements de tout type et pour tous les Villepreusiens
-  Favoriser le dynamisme et la diversification des zones d'activités
-  Maintenir et encourager les initiatives locales en matière d'hôtellerie, restauration et de tourisme d'affaire, ou d'activités en lien avec la Plaine de Versailles
-  Repenser la qualité des aménagements du centre-ville
-  En lien avec la Plaine de Versailles :
  - Poursuivre le développement de l'agrotourisme
  - Assurer la mise en réseau des acteurs de la Plaine de Versailles
  - Permettre des projets qualitatifs d'évolution et de valorisation de l'activité agricole



## AXE 3.

Villepreux, une commune engagée pour une évolution maîtrisée et éco-responsable de son territoire





### Maîtriser et encadrer l'évolution du territoire

- Tendre vers l'objectif de zéro artificialisation nette des sols ;
- Conduire un développement de la commune sans consommation de nouveaux espaces agricoles et naturels en extension (hors secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées), en favorisant le renouvellement urbain ;
- Favoriser une évolution encadrée et limitée des sites patrimoniaux en zones naturelles et agricoles pour garantir la pérennité du bâti et des usages de ces bâtiments en lien avec la Plaine de Versailles. La consommation d'espaces naturel ou agricole est ainsi limitée à environ 1 hectare, soit moins de 0,1 % du territoire ;
- Favoriser le renouvellement urbain notamment sur des secteurs ciblés en entrée de ville et/ou proches des pôles de vie :
  - Pointe à l'Ange ;
  - « Les anciennes bulles » ;
  - Porter une réflexion globale sur l'entrée de ville RD 11 / Pont de Biais.
- Réfléchir à moyen / long terme à la valorisation des abords de l'avenue du Lieutenant Hervé (face au collège) ;
- Maintenir la diversité des formes urbaines existantes à dominante d'habitat (village, quartiers pavillonnaires) présentes sur le territoire avec une réglementation adaptée ;
  - Permettre des aménagements, extensions du bâti existant dans le respect des formes urbaines ;
  - Conserver des espaces de pleine terre.
- Gérer les transitions entre habitat collectif et habitat pavillonnaire et/ou ensemble bâti patrimonial.





### Faire de Villepreux un territoire résilient face au changement climatique

- Fixer des objectifs ambitieux en matière d'environnement pour répondre aux impératifs de transition écologique ;
- Prioriser la désimperméabilisation des sols et favoriser la présence végétale là où elle est possible ;
- Prendre en compte le phénomène d'îlots de chaleur urbains (ICU), notamment sur le secteur de grands ensembles, les équipements et les ZAE présentant une vulnérabilité plus importante ;
- Veiller à la mise en place d'une gestion durable de la ressource en eau en vue d'assurer la résilience du territoire ;
  - Assurer une exploitation rationnelle de la ressource pour l'eau potable, compatible avec la préservation des milieux naturels associés ;
  - Développer la gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle, et les dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
  - Assurer l'adaptation de la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable en lien avec les projets envisagés et poursuivre leur amélioration dans le but de limiter les pertes et les pollutions sur les milieux naturels.



© Photothèque CASQY - Jean-Julien KRAEMER 2016





### Conforter l'armature urbaine du territoire

- Améliorer les connexions, les transitions existantes entre les différents quartiers de la commune ;
- Requalifier certains espaces (entrée de ville, espaces publics...) afin de les rendre plus qualitatifs ;
- Favoriser le dynamisme du centre-ville.



### Encadrer la production de logements sur des sites stratégiques (OAP sectorielles)

### Tendre vers l'objectif de 25% de logements sociaux pour répondre aux exigences de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain

### Favoriser le parcours résidentiel complet, en donnant l'opportunité de se loger selon ses besoins et ses moyens dans de bonnes conditions

- Proposer une offre de logements ciblés pour des publics spécifiques ou intergénérationnels, notamment :
- Les jeunes décohabitants et les familles monoparentales ;
- Les personnes âgées ;
- Les personnes en situation de handicap ;
- Publics fragiles et/ou en situation d'urgence.
- Favoriser une mixité des logements en taille et en type (locatif, locatif social, accession sociale, accession libre à la propriété ...) complémentaire avec le parc de logements existant.



© Photothèque CASQY - Jean-Julien KRAEMER 2016



© Photothèque CASQY - Jean-Julien KRAEMER 2016

### Améliorer la qualité de l'habitat

- Promouvoir la sobriété énergétique (architecture bioclimatique, dispositifs d'énergies renouvelables, qualité et durabilité des matériaux... ) ;
- Améliorer le confort des logements (surface des logements, orientation, ventilation naturelle, ensoleillement, espaces extérieurs privés) ;
- Favoriser la création d'îlots de fraîcheur dans la conception des opérations de construction.

### Affirmer l'engagement du territoire dans la transition énergétique

- Favoriser l'amélioration de la qualité thermique et acoustique du bâti ;
- Encourager le développement d'installations de production d'énergies renouvelables dans le tissu urbain, notamment le photovoltaïque solaire, la géothermie.



### Apaiser la circulation et assurer le stationnement

- Amorcer l'apaisement de la circulation par des aménagements spécifiques dans certains quartiers comme le Village ;
- Sécuriser les abords routiers près des équipements (notamment aux abords du collège Léon Blum) ;
- Favoriser la requalification de la RD 11 en boulevard urbain en donnant une place prépondérante aux modes actifs ;
- Assurer un stationnement adapté aux pôles de vie (commerces, services, équipements notamment).

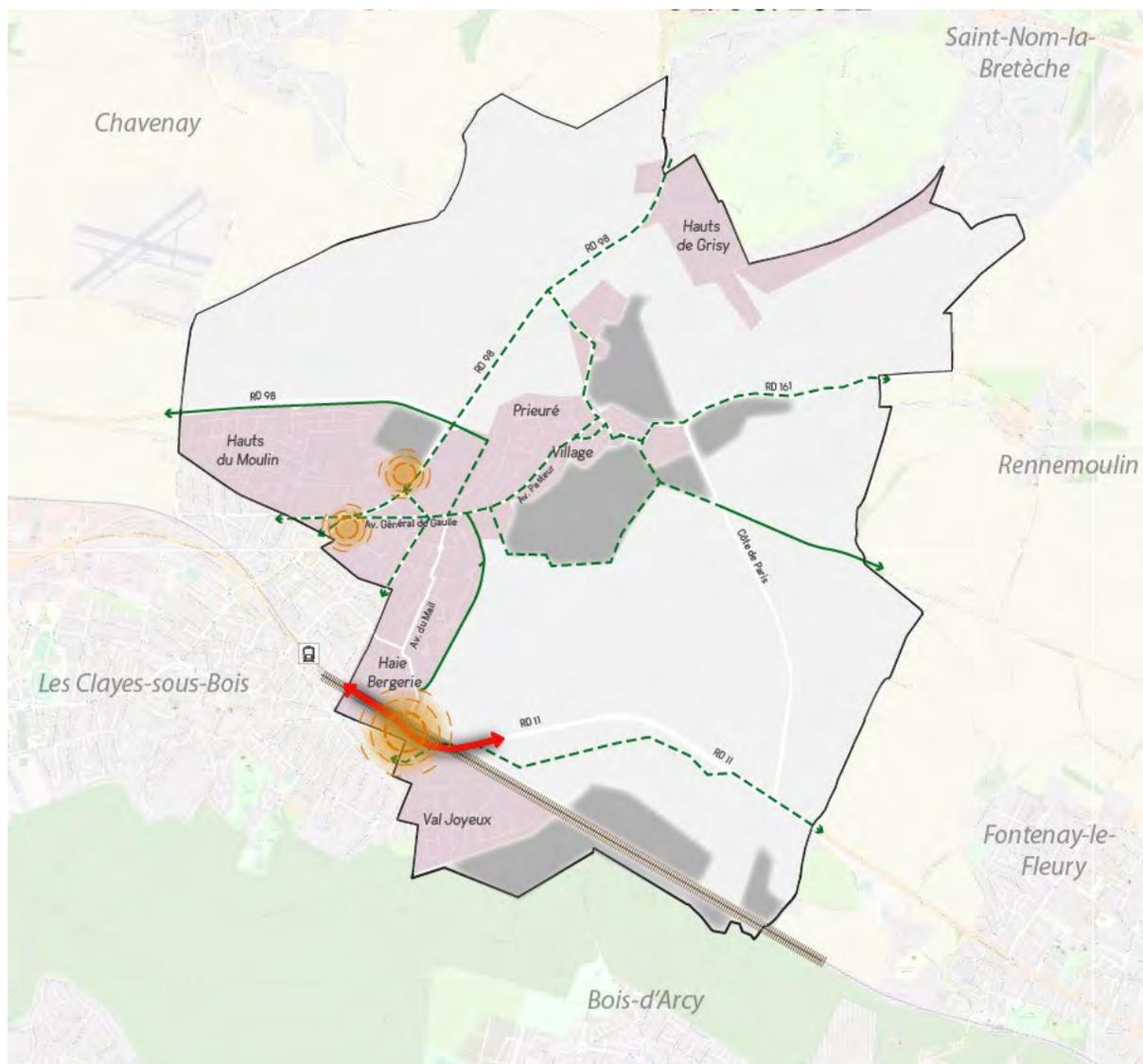


### Encourager le développement d'un cadre favorable à l'utilisation des modes de transport alternatifs (liaisons douces, covoiturage, etc.) afin de limiter les rejets de gaz à effet de serre, rejets de polluants atmosphériques et autres nuisances, et assurer leur intégration au paysage et aux axes de circulation existants

- Développer des liaisons inter-quartiers et faciliter certains franchissements, notamment pour les piétons et les cycles, pour améliorer l'accessibilité vers les pôles de vie et d'emploi (gares, commerces, services, équipements, zones d'activités) ;
- Développer et entretenir le réseau cyclable par le biais du plan vélo en lien avec les différents acteurs impliqués (Ville de Villepreux, Saint-Quentin-en-Yvelines, Département) ;
- Conserver, valoriser et développer les sentes piétonnes pour leur rôle dans la promotion des mobilités douces à l'échelle de Villepreux.

### Accompagner une mise en accessibilité des différents lieux de vie par une offre de mobilité adaptée





-  Maintenir la diversité des formes urbaines à dominante d'habitat au sein de l'enveloppe urbaine existante, et améliorer la qualité de l'existant
-  Favoriser le renouvellement urbain sur des secteurs ciblés en entrée de ville et/ou proches des pôles de vie
-  Favoriser la requalification de la RD 11 en boulevard urbain
-  Entretien du réseau cyclable existant
-  Développer de nouveaux itinéraires cyclables