



# PLU

Plan Local d'Urbanisme

# 2

## PADD

Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables



Document approuvé en Conseil Municipal  
du 04 février 2020

# *Introduction*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une pièce essentielle du dossier du plan local d'urbanisme (PLU). Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour l'ensemble de son territoire.

Expression du projet global de la commune d'Angervilliers pour l'aménagement de son territoire, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU. A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU.

Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps dans la mesure où ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée en concertation avec les habitants pour définir de nouvelles orientations. Ainsi, le PLU pourra faire l'objet de remaniements par le biais de procédures de modifications. Toutefois une procédure de révision devra être engagée dans le cas où ces évolutions porteraient atteinte à l'économie générale du PADD.

# Sommaire

## Les grandes orientations du **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables

### **1** Un cadre de vie remarquable à préserver 3

1. *Préserver et valoriser les milieux naturels* 3
2. *Préserver l'identité du village* 4
3. *Préserver le caractère agricole de la commune* 5

### **2** Conforter l'attractivité du territoire 7

1. *Maîtriser l'évolution urbaine et développer un parc de logement adapté* 7
2. *Poursuivre la politique communale d'équipements* 8
3. *Renforcer le dynamisme économique du territoire* 8

### **3** Un village durable et fonctionnel 10

1. *Mettre en place un schéma de déplacements adapté et innovant* 10
2. *Sensibiliser les habitants aux risques et nuisances présents sur le territoire* 10
3. *Favoriser les constructions de qualité* 11

# 1 Un cadre de vie remarquable à préserver

*Le développement de l'habitat, des activités et des infrastructures de transport a réduit au fil du temps les espaces naturels et modifié les paysages urbain, agricole et boisé de la commune.*

*Il est ainsi nécessaire de confirmer l'importance de ces espaces dans l'équilibre du territoire d'Angervilliers en identifiant les richesses patrimoniale, paysagère et naturelle, vecteurs d'identité de la commune afin de renforcer leur protection.*

## 1. Préserver et valoriser les milieux naturels

A travers cette première orientation, la Municipalité poursuit deux objectifs majeurs : **maintenir et mettre en valeur son cadre de vie naturel**, composante de son identité, ainsi que **préserver et restaurer les continuités écologiques**, afin de diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et des espèces.

C'est ainsi que la Municipalité souhaite :

- **Sensibiliser les habitants sur les espèces et les corridors écologiques présents sur le territoire en vue de leur protection.** Préserver la biodiversité demande de mieux prendre en compte l'interaction entre le fonctionnement de la ville et les écosystèmes.
- **Identifier et assurer des connexions entre les différents supports de biodiversité, en associant la trame verte (parcs, jardins publics, jardins privés...) et la trame bleue (les milieux humides).** Il s'agit de restaurer le réseau d'échange des espèces animales ou végétales sur l'ensemble du territoire communal à travers la mise en valeur de ces réservoirs de biodiversité.

Les leviers d'actions mis en place :

### ■ **PROTÉGER LES MASSIFS BOISÉS ET LEURS LISIÈRES**

Les massifs boisés présents sur le territoire communal constituent des puits de biodiversité et limitent l'urbanisation sur la partie Ouest du territoire. Les espaces boisés feront ainsi l'objet d'une protection par « un classement en zone naturelle » et, pour la quasi-totalité des espaces boisés, d'une protection supplémentaire contre tout défrichement au titre des Espaces Boisés Classés.

De plus, une attention particulière sera portée aux traitements des franges du Bois domaniale d'Angervilliers, massif boisé de plus de 100 ha. En dehors des sites urbains constitués, les lisières de ce massif boisé seront protégées par une bande inconstructible de 50 mètres.

### ■ **METTRE EN VALEUR LA TRAME VERTE ET BLEU DE LA COMMUNE**

Le territoire d'Angervilliers possède de multi espaces et éléments naturels qui participent à la valorisation du cadre de vie et à la richesse paysagère. La Municipalité souhaite préserver et valoriser cette trame végétale qui structure le paysage :

- en mettant en place des contraintes en termes d'espaces végétalisés dans les zones résidentielles afin de maintenir les nombreux jardins privés,
- en préservant le domaine du château, véritable poumon vert situé au cœur du territoire communal,
- en préservant les espaces de loisirs et de détente,
- en protégeant les alignements d'arbres remarquables (notamment aux abords de la RD 838),
- en prévoyant dans les futurs projets d'aménagement ou de renouvellement des espaces verts d'agréments de qualité,
- en préservant les vues intéressantes sur le site inscrit de la vallée de la Rémarde,
- en prenant en compte les zones humides.

Certains éléments de patrimoine présentant un intérêt écologique sont identifiés et seront, dans la mesure du possible, préservés, au titre de l'article L151-23° du code de l'Urbanisme.

# 1 Un cadre de vie remarquable à préserver

## ■ FAVORISER LE MAINTIEN DE LA BIODIVERSITÉ ET DES RICHESSES NATURELS

L'enjeu est de préserver et de développer la présence de la nature dans le village, des espaces de natures favorables à la fois aux usages des citoyens et à la diversité de la faune et de la flore.

Angervilliers fait l'objet de plusieurs périmètres de sensibilisation ou de protection au niveau des sites, paysages et espaces naturels. Ces périmètres marquent l'intérêt reconnu à ces ensembles naturels et sont des outils et moyens favorisant leur sauvegarde et leur valorisation. Il s'agit notamment :

- **du site NATURA 2000 « Massif de Rambouillet et zones humides proches »**, désigné au titre de la directive oiseaux,
- **du site inscrit de la Rémarde** qui intègre la partie Sud-Est de la commune,
- **des Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique**, qui sont des secteurs intéressants d'un point de vue écologique et biologique.

A noter également, que la nature même des sols de la commune, qui contient une argile de qualité, constitue une richesse à protéger. C'est pourquoi certains secteurs sont identifiés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre du Code de l'urbanisme.

## 2. Préserver l'identité du village

Tout d'abord, la Municipalité souhaite **préserver la structure urbaine particulière d'Angervilliers**, qui se caractérise par une entité urbaine unique implantée de manière concentrique autour des deux noyaux urbains principaux (la Place de Copain d'Abord et le noyau villageois, avec l'Eglise en son centre). Il s'agit de respecter les lignes de forces anciennes de la commune et de les valoriser dans le cadre des nouveaux aménagements.

De plus, la commune souhaite mettre en place des moyens réglementaires permettant de :

- **Protéger les patrimoines, bâti et urbain, de qualité de la commune et mettre en valeur les formes bâties traditionnelles** : Des anciennes bâtisses, éléments urbains ou encore l'organisation du bâti, témoignent d'un mode de vie traditionnel et constituent une valeur patrimoniale pour la commune. L'orangerie et le Colombier de l'ancien château sont d'ailleurs protégés au titre des monuments historiques. Un recensement des constructions et séquences urbaines remarquables au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme permettra d'identifier les éléments à préserver et d'assurer leur protection.
- **Conserver la diversité des formes urbaines**. Une distinction des typologies bâties au sein des zones urbaines, selon les caractéristiques de chacune d'entre elles (destination, densité, hauteur, aspect des constructions...), sera réalisée.

Ces dispositions doivent permettre de préserver l'harmonie générale d'Angervilliers. Elles visent à encadrer les évolutions du bâti en conciliant le respect de l'identité traditionnelle et l'intégration des pratiques et normes « modernes » dans le bâti. La mise en valeur du patrimoine bâti constitue une occasion de sensibiliser les pétitionnaires à la qualité de leurs propriétés et de les guider dans leurs aménagements.

# 1 Un cadre de vie remarquable à préserver

## 3. Préserver le caractère agricole de la commune

---

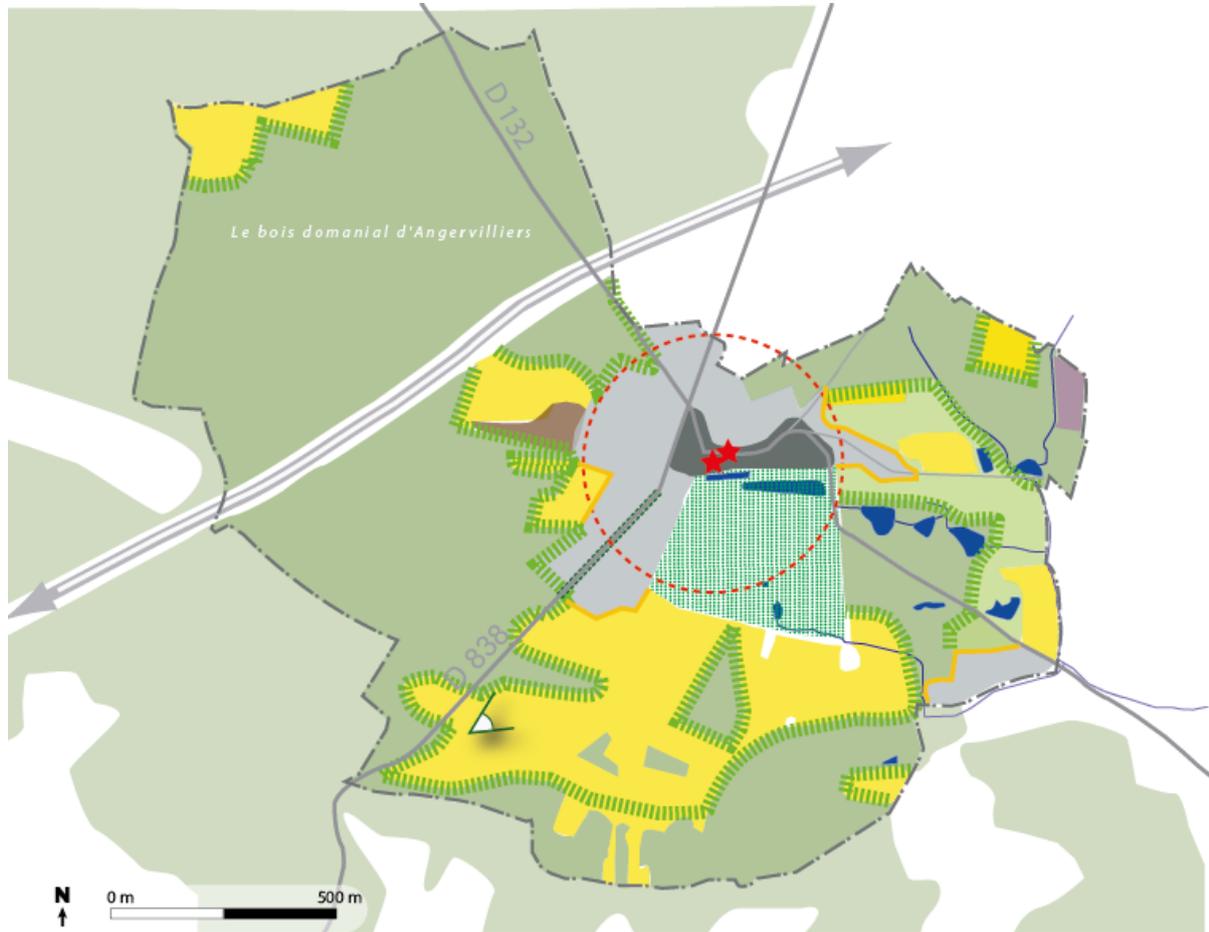
Les espaces agricoles, qui occupent près ¼ du territoire communal, possède une place particulière dans la constitution des paysages. Ces espaces, où les vues sont ouvertes et lointaines, sont des facteurs de qualité paysagère indéniable enrichissant l'image de la ville.

Outre l'intérêt paysager que présente ce territoire, sa protection est nécessaire afin de le préserver des pressions urbaines existantes dans le secteur.

De plus, les terres agricoles jouent un rôle fondamental dans l'écosystème du territoire (stockent le carbone, retiennent l'eau, reçoivent la biodiversité, fournissent de l'alimentation humaine, produisent des biomasses pour l'énergie...) et qu'il faut préserver.

Les espaces agricoles seront ainsi protégés par un classement spécifique (zone « A ») interdisant toute construction non liée aux exploitations agricoles.

# 1 Un cadre de vie remarquable à préserver



- Espaces à dominante boisée à préserver
- Espaces à dominante paysagère à préserver
- Espaces à dominante agricole à pérenniser
- Espaces à dominante urbaine
- Espaces à dominante équipement sportif et de loisirs
- Autorisation d'exploitation d'un nouveau gisement d'argiles
- Lisières du massif boisé de plus de 100 ha à protéger
- Milieux humides : étangs et ru du Fagot
- Alignements d'arbres à conserver
- Cône de vues
- Infrastructures de transport majeures : A 10 et TGV
- Voies départementales
- Bâti inscrit au titre des monuments historiques
- Préservation et valorisation des formes traditionnelles et de l'identité du centre ancien
- Contenir les franges de l'urbanisation

## 2 Conforter l'attractivité du territoire

### 1. Maîtriser l'évolution urbaine et développer un parc de logement adapté

#### ■ UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MODÉRÉ ET MAÎTRISÉ

La commune d'Angervilliers souhaite maîtriser son évolution démographique afin de garantir durablement la mixité sociale et générationnelle sur son territoire. Ainsi, prévoit-elle un développement urbain modéré pour permettre de maintenir son niveau démographique et d'accueillir de nouvelles populations. Cet objectif, indispensable au maintien de son dynamisme, est naturellement limité par les contraintes du territoire. Mais, il dépend aussi d'une volonté de produire suffisamment de logements pour répondre aux besoins :

- **non seulement quantitatifs** : il est nécessaire d'accroître le parc de logements, pour faire face aux effets du vieillissement de la population mais également au desserrement des ménages, lié à la décohabitation des jeunes ou à l'augmentation des familles monoparentales. Les hypothèses moyennes d'évolution ont permis de définir un objectif compris **entre 10 à 15 logements par an en moyenne jusqu'en 2030**.
- **mais également qualitatifs**, par une offre diversifiée correspondant aux modes de vie et aux moyens de chacun. En effet, par sa situation, son cadre de vie privilégié et l'histoire de son développement cédant une large place à l'habitat individuel, Angervilliers offre une diversité de logements insuffisante pour répondre aux besoins des différentes catégories de population. Ceci se pose en particulier pour les jeunes en quête d'un premier logement qui souhaiteraient rester vivre dans leur commune, pour les personnes âgées qui recherchent des logements adaptés à proximité des commerces et des services, pour des personnes en quête d'un logement locatif, aidé ou non, ou encore pour des familles plus modestes ou primo-accédantes sans apports personnels conséquents.

Le développement de l'habitat doit donc s'appuyer sur une diversification au sein des nouvelles constructions afin de favoriser la mixité de l'habitat et les parcours résidentiels. Cela doit se traduire par une politique communale incitative voire volontariste pour la réalisation d'un large éventail d'habitat, tant dans sa typologie (taille, collectif/individuel) que dans son financement (location, accession, logement social).

#### ■ DES SITES POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

Si quelques opportunités foncières sont encore envisageables dans le tissu urbain, il n'est pas suffisant pour répondre aux besoins de la population jusqu'en 2030. La Municipalité a ainsi décidé d'inscrire dans son projet de territoire des sites potentiels de développement. Ces derniers s'inscrivent dans les limites de l'enveloppe urbaine afin de limiter l'étalement urbain et de renforcer les centralités existantes.

L'urbanisation de ces secteurs sera réalisée dans le cadre de véritable aménagement d'ensemble global et cohérent, phasé dans le temps. Ces opérations seront conçues de manière à concilier à la fois :

- l'intégration dans l'environnement urbain et le respect des caractéristiques architecturales et paysagères du site et de la commune ;
- le recours aux principes de Développement Durable de la construction et de l'aménagement.

#### ■ DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Une attention particulière sera également portée en termes de consommation de l'espace afin de lutter contre une consommation excessive des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Entre 2008 et 2018, 4 hectares ont été consommés sur des espaces naturels, tout en étant compatible avec les dispositions du SDRIF. Au cours de la prochaine décennie, le développement d'Angervilliers se fera uniquement en densification (100% des futures constructions), sur des espaces situés au cœur de l'enveloppe urbaine. Ces objectifs chiffrés s'inscrivent totalement dans la volonté de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

## 2 Conforter l'attractivité du territoire

### 2. Poursuivre la politique communale communal d'équipement

Les priorités d'aujourd'hui en matière d'équipements sont la mise œuvre de services de qualité et l'adaptation des structures existantes aux besoins socio-démographiques. Angervilliers souhaite renforcer l'offre d'équipements sur son territoire.

La station d'épuration est opérationnelle depuis 2014. Mais plusieurs projets sont envisagés en vue de la satisfaction des besoins des Angervillérois notamment un nouvel espace sportif, comprenant un gymnase, voire des tennis.

Des dispositions réglementaires adaptées à une gestion efficace des sites d'équipements existants et à venir seront mises en place afin d'assurer leur intégration dans l'environnement existant.

En ce qui concerne le développement des communications numériques ; la Municipalité souhaite favoriser l'installation du haut débit sur Angervilliers. Il s'agit pour la commune, en lien avec les opérateurs de prévoir les équipements d'infrastructure nécessaire pour permettre aux habitants d'accéder à l'offre haut débit la plus performante et adaptée.

### 3. Renforcer le dynamisme économique du territoire

La commune souhaite favoriser les conditions d'un développement économique maîtrisé et créateur d'emplois. Pour cela, elle souhaite :

#### ■ **CONFORTER LE SITE DE LA BRIQUETERIE**

Principal employeur de la commune, la Municipalité souhaite maintenir cette activité sur son territoire et permettre son développement. Des dispositions réglementaires seront mises en place afin de garantir l'insertion optimale des nouvelles activités dans le tissu existant et permettre de maintenir le taux d'emploi de la commune.

#### ■ **FAVORISER L'IMPLANTATION DE NOUVELLES ACTIVITÉS**

Les commerçants, artisans, services et les professionnels indépendants assurent une présence économique diffuse sur la commune. Dans l'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains qui prône la mixité des fonctions, possibilité est donnée de maintenir et d'implanter des activités au sein des quartiers résidentiels. Bien entendu, la pérennité et le développement des activités artisanales ou petites entreprises doivent être assurés et leur développement facilité dans de bonnes conditions au sein de secteurs résidentiels. Le PLU protège l'habitat contre toutes pollutions et nuisances que ces activités pourraient générer.

#### ■ **AUTORISER L'EXPLOITATION D'UN NOUVEAU GISEMENT D'ARGILES**

L'argile présente dans le sous-sol de la commune se caractérise par sa qualité et la présence d'argile rouge et blanche, cette dernière étant très rare.

Les gisements d'argile situés essentiellement à l'est et au sud de la commune ont été pour la plupart exploités au cours des décennies passées et, aujourd'hui, le gisement de la carrière actuelle située au sud-est de la commune, au lieu-dit « La Criblerie », arrivera à son terme courant 2021. A cette date, la société exploitante ne disposera plus d'aucune réserve d'argile blanche sur la commune.

Pour assurer cette continuité, des sondages ont permis de confirmer la présence d'argile blanche au lieu-dit « Les Gâtines ». La surface parcellaire impactée est d'environ 5 hectares pour une emprise d'extraction d'environ 3,1 hectares. Il s'agit d'autoriser l'exploitation d'un nouveau gisement d'argiles.

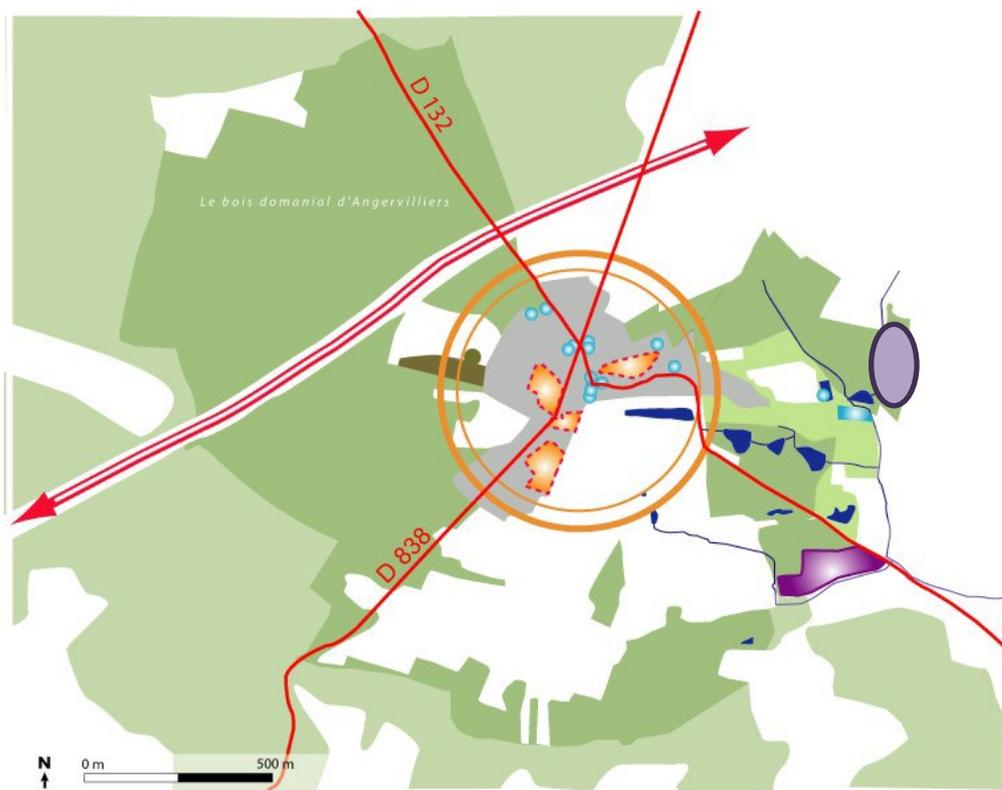
## 2 Conforter l'attractivité du territoire

### ■ SOUTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

La Municipalité souhaite maintenir les cultures et les activités agricoles en protégeant les terres et tout particulièrement les grands espaces agricoles.

Les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique seront classés en « A », zone agricole (Article R.123-7 du Code de l'Urbanisme). Ce classement interdit toute urbanisation qui ne serait pas liée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

De plus, la diversification des pratiques agricoles sera autorisée dans le PLU dès lors que ces activités demeurent l'accessoire de l'activité de l'exploitant.



- |   |   |
|---|---|
|  Espaces à dominante boisée à préserver                                      |  Autoriser l'exploitation d'un nouveau gisement d'argile               |
|  Espaces à dominante paysagère à préserver                                   |   |
|  Espaces à dominante urbaine   |   |
|  Espaces à dominante équipement sportif et de loisirs                        |  Secteur potentiel de développement d'équipements publics              |
|  Secteur potentiel de développement à vocation mixte : habitat et équipement |  Favoriser le développement des commerces et des services de proximité |
|  Equipements existants   |  Espace à vocation d'activités à conforter                             |

# 3 Un village durable et fonctionnel

## 1. Mettre en place un schéma de déplacements adapté et innovant

Il s'agit de mettre en place une politique de transport visant à **réduire les déplacements et à favoriser les modes de transport plus économes en énergie** et en émissions de gaz à effet de serres.

C'est pourquoi la Municipalité souhaite :

- assurer un schéma de circulations douces complet à l'échelle communale et relié au maillage intercommunal vers les lieux attractifs tels que les équipements, les écoles, etc...,
- encourager les modes de déplacements doux (marche à pied, vélo...) en proposant des cheminements adaptés,
- poursuivre les réflexions engagées avec les partenaires afin de garantir une desserte en transport en commun équilibrée et agir en faveur d'une plus grande fréquence des trains aux heures de pointe,
- mettre en place les conditions assurant une bonne desserte des équipements publics et des zones d'emplois existants sur Angervilliers.

Consciente des difficultés de circulations sur la RD 132, source d'insécurité aussi bien pour les automobilistes que pour les piétons, la Municipalité étudie les moyens permettant de résorber ce point noir routier, notamment par le biais d'une future déviation. Les études préalables à la réalisation du projet sont déjà lancées.

En ce qui concerne les stationnements, des mesures seront prises en faveur d'une gestion optimisée de l'espace public : les normes de stationnements seront traitées de manière différenciée entre les bureaux et services, l'habitat, les activités et les autres occupations des sols autorisées.

## 2. Sensibiliser les habitants aux risques et nuisances présents sur le territoire

Prévenir et gérer les risques urbains sont devenus progressivement une préoccupation majeure des citoyens. La gestion du risque et la nécessité de protection qui l'accompagne sont indissociables du concept de développement durable.

Les citoyens doivent être informés au plus près des risques existants dans leur environnement quotidien afin qu'ils puissent apprendre à se donner les moyens de la maîtrise de leur comportement lors de la survenance de ces risques.

La commune subit ainsi un certain nombre de nuisances et contraintes à prendre en compte dans la réalisation de nouveaux aménagements, notamment :

- **des nuisances sonores et risques, liées aux transports routiers et ferroviaires:**
  - les maîtres d'ouvrage d'infrastructures doivent prendre en compte les nuisances sonores dans la construction de voies nouvelles et la modification de voies existantes, et s'engager à ne pas dépasser des valeurs seuils de niveau sonore.
  - les constructions de bâtiments, quant à eux, ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté aux bruits de l'espace extérieur. Cela concerne plus particulièrement, les constructions aux abords de l'A10, du TGV Atlantique et de la RD 838.
  - la prévention des risques liés aux transports de matières dangereuses par la route repose sur des réglementations strictes qui s'imposent aux transporteurs (caractéristiques des véhicules, signalisation, circulation...).

## 3 Un village durable et fonctionnel

- **des risques naturels, liés :**

- à *la structure des sols* : à travers une politique de prévention et d'information, il convient de sensibiliser les pétitionnaires aux risques liés à la présence d'argiles sur leur terrain et les inciter à réaliser des études géotechniques afin de prendre les mesures de construction adéquates (fondations, implantations.)
- *aux milieux humides* : les abords des cours d'eau et des espaces humides sont des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide.

### 3. Favoriser les constructions de qualité

Face au défi majeur du changement climatique, de nombreuses dispositions ont été mises en place afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre à l'échelle nationale et internationale. Le secteur du bâtiment est, parmi les secteurs économiques, le plus gros consommateur en énergie en France. Il représente près de 40% des consommations énergétiques nationales en 2011 et près de 25% des émissions de CO<sub>2</sub>. La loi dite « Grenelle 2 » vient redéfinir les orientations nationales en faveur de l'environnement et met en place des dispositions en faveur de la conciliation des logiques d'aménagement et de logement avec celle de la gestion durable des ressources naturelles.

L'amélioration des performances énergétiques des logements et des bâtiments sont des enjeux importants. C'est pourquoi la Municipalité souhaite que les nouvelles opérations d'ensemble soient conçues de manière à concilier le recours aux principes de Développement Durable de la construction et de l'aménagement.

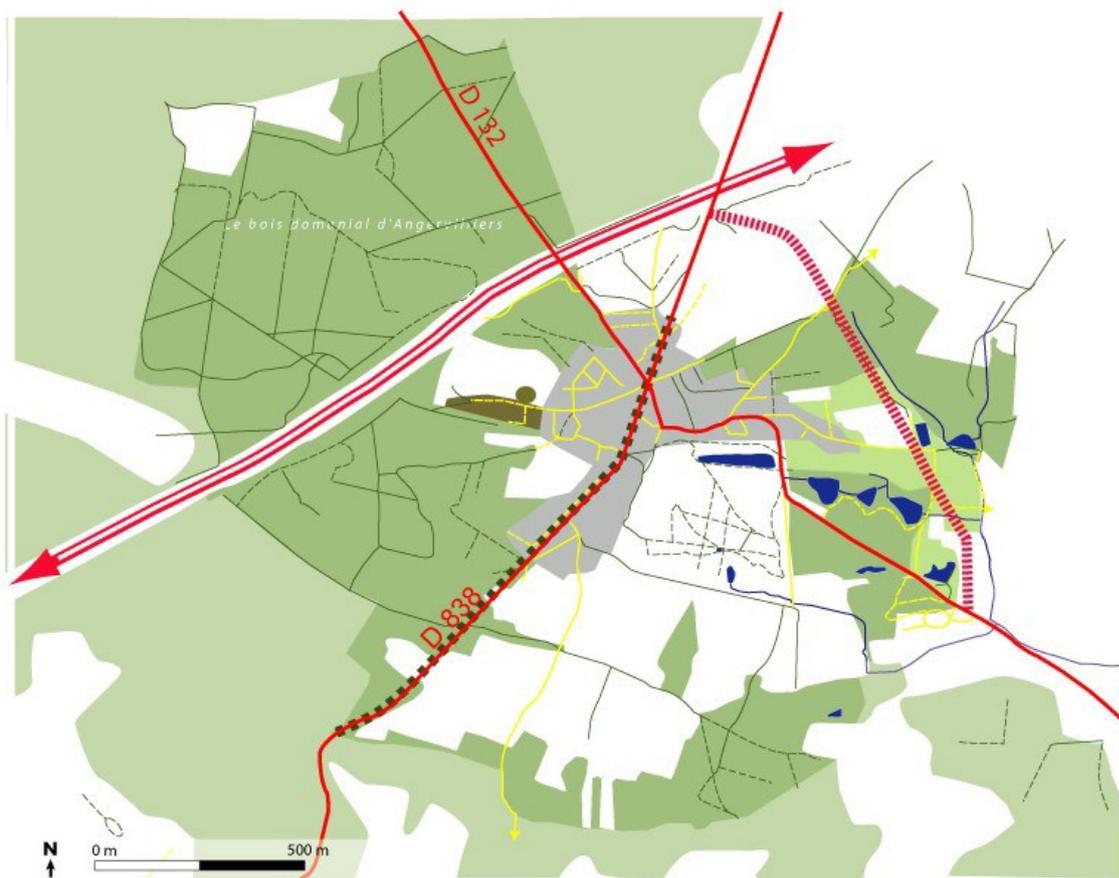
#### **A l'échelle des quartiers :**

- Engager une démarche de qualité environnementale dans les futurs projets d'aménagement opérationnel.
- Intégrer la réflexion sur les transports et liaisons aux pôles attractifs de la commune ou des environs (développement de liaisons douces, liaisons vers les lignes de transport en commun...).
- Prendre en compte et valoriser le parcours et le traitement de l'Eau dans les aménagements d'ensemble.

#### **A l'échelle des constructions :**

- **les aménagements d'ensemble privilégieront des principes « d'éco-quartier »**, visant à remplir des cibles et objectifs environnementaux définis sur les opérations concernées selon leur contexte et leurs caractéristiques : situation, milieu naturel, desserte en transports en commun ou circulations douces, ensoleillement/exposition/orientation, etc.
- **les opérations privées seront incitées à recourir à l'éco-construction**, c'est-à-dire utilisant des matériaux non épuisables et économes, utilisant des dispositifs de performances énergétiques, limitant l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux ...

## 3 Un village durable et fonctionnel



-  Espaces à dominante boisée à préserver
-  Espaces à dominante paysagère à préserver
-  Espaces à dominante agricole à pérenniser
-  Espaces à dominante urbaine
-  Espaces à dominante équipement sportif et de loisirs
-  *Infrastructures de transport majeures : A 10 et TGV*
-  *Tracé de principe de la voie de contournement*
-  *Voies départementales*
-  *Voies de dessertes locales*
-  *Cheminements piétons et de randonnées*
-  *Voies douces (pistes cyclables et chemins piétonniers) à créer ou à conforter*