



# PLU

Plan Local d'Urbanisme

3

OAP

Orientations d'Aménagement et de  
Programmation



Document approuvé en Conseil Municipal  
du 04 février 2020



## Aménagement du centre bourg et des secteurs à enjeux aux abords de la RD 838

### Le contexte

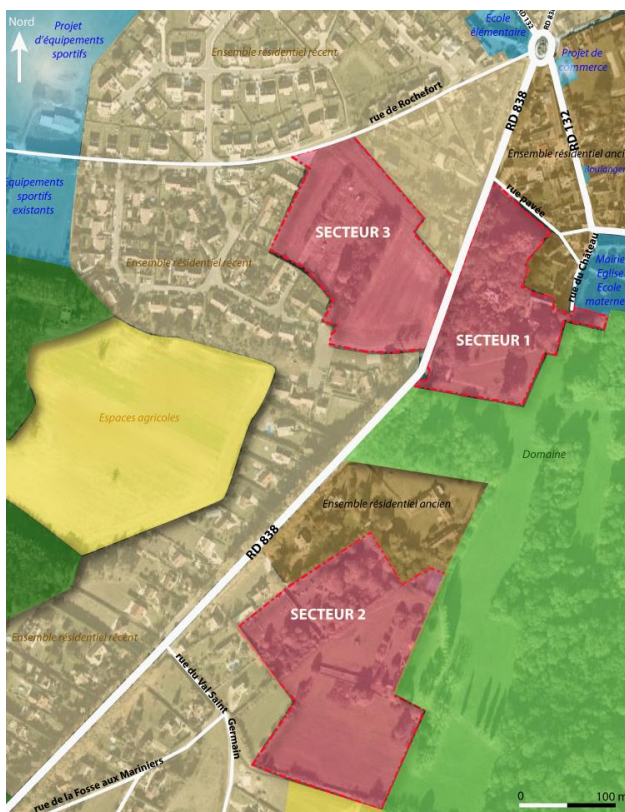
Organisé de manière concentrique autour de deux noyaux urbains et le long de deux axes principaux (la RD 838 et la RD 132), le village actuel d'Angervilliers se compose d'une seule entité urbaine.

Les orientations d'aménagement spécifiques mises en place tendent à assurer un développement cohérent du bourg d'Angervilliers et d'assurer la mise en valeur des patrimoines naturels et bâtis existants.

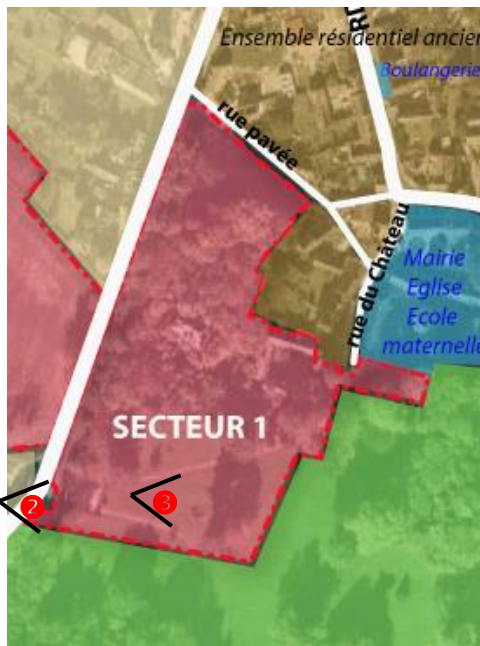
LOCALISATION DES SECTEURS



ETAT ACTUEL DU SITE



**Secteur 1 (Zone UAb) :**



➊ Perspectives vers le manoir à valoriser et grille à protéger



En continuité du noyau ancien du village symbolisé par un tissu ancien et la concentration d'équipements publics (mairie – école maternelle – salle polyvalente), la municipalité souhaite :

- encadrer la densification de ce secteur d'environ 1,2 ha (sur la partie classée en zone UA au POS et au projet de PLU),
- mettre en perspective l'entrée magistrale du manoir depuis la RD 838,
- optimiser l'accès aux équipements publics (mairie – école maternelle – salle polyvalente).

Vue aérienne – Etat initial du secteur 1

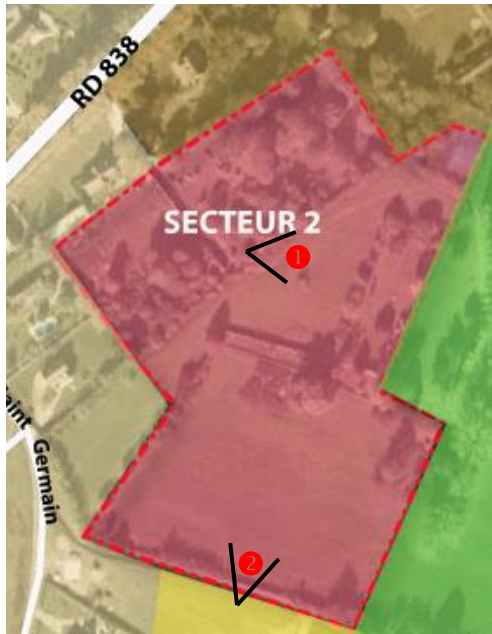


➋ Prairie dans le domaine d'Angervilliers



➌ Ancienne écurie à reconstruire en gardant le style architectural du bâti, principalement sur les façades Est et Sud. →

**Secteur 2 (Zone 1AUe) :**



❶ Etat initial du site - espace naturel



❷ Etat initial du site - espace naturel

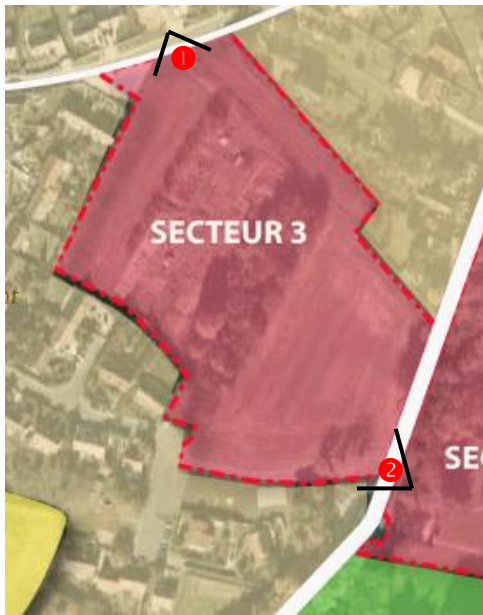


Afin de répondre à l'ensemble des besoins en logement sur son territoire communal, la municipalité souhaite aménager cette zone dans le cadre d'un projet maîtrisé et cohérent. Les orientations d'aménagement ici présentées ont pour ambition de préciser les modalités d'aménagement futures de cette ancienne zone NB d'une surface d'environ 3,7 ha.

Vue aérienne – Etat initial du secteur 2



**Secteur 3 (zone 2AU) :**



1 Vue sur le site depuis la rue de Rochefort – Etat initial : friche urbaine



2 Vue sur le site depuis la RD 838



A l'Ouest de la RD 838, ce secteur d'environ 2,8 ha s'insère en continuité d'ensemble résidentiel à dominante pavillonnaire et son accessibilité est assurée via la RD 838 et la rue de Rochefort. Cette zone est une propriété communale dans sa quasi-totalité.

Vue aérienne – Etat initial du secteur 3



L'opportunité de mutation foncière sur trois secteurs le long de la RD 838, a suscité une vraie réflexion sur l'organisation et le devenir du centre bourg d'Angervilliers.

Et ce, pour plusieurs raisons essentielles :

- ❶ Leur situation privilégiée par rapport au cœur du village et le long de la RD 838, axe majeur à l'échelle communale,
- ❷ Le potentiel qu'ils représentent, tant en terme de densification, de valorisation du bourg et qu'en terme d'animation (en créant des espaces publics paysagers).
- ❸ La valorisation de la structure communale qu'ils engendrent.
- ❹ La mise en valeur du patrimoine communal qu'ils permettent.

## Les objectifs

L'aménagement des secteurs Sud et Sud-Ouest du village d'Angervilliers doit s'inscrire dans une véritable réflexion d'ensemble, répondant aux objectifs de croissance démographique souhaités par la Municipalité à l'horizon 2030, tout en garantissant la préservation de l'environnement existant et du cadre de vie.

***C'est pourquoi, chaque secteur devra être réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble, cohérente et maîtrisée. Pour mener à bien l'aménagement du secteur d'étude, la Municipalité a émis un certain nombre d'objectifs et de principes à respecter pour la réalisation de cette opération :***

### ***1. Créer de nouvelles entités bâties bien intégrées aux secteurs urbanisés adjacents et renforcer l'identité communale autour des centralités et des éléments remarquables existants à proximité immédiate***

Une réflexion lourde devra être menée afin de « greffer », de façon fonctionnelle et harmonieuse, les futures opérations au tissu urbain environnant : le bâti, tout comme les circulations et les espaces publics, devra créer une harmonie et une continuité d'ensemble entre les constructions neuves et celles qui existent autour des sites. L'organisation du plan de composition d'ensemble, l'implantation des constructions et les formes architecturales des typologies retenues devront être cohérents à la fois sur les sites et avec les formes existantes à proximité.

Pour rappel, la structure urbaine d'Angervilliers se caractérise par une implantation concentrique autour de deux noyaux urbains principaux : la place des Copains d'Abord et l'ancien noyau villageois, caractérisé par l'implantation de l'église et la mairie. Les nouvelles constructions devront mettre en valeur :

- la structure urbaine existante,
- les éléments urbains d'intérêt paysager, patrimonial ou historique présents sur les sites d'études ou à proximité immédiate,
- le caractère des espaces bâtis environnants (notamment à travers l'architecture et le gabarit des futures constructions).

La réhabilitation du manoir n'est plus envisagée en raison de son état de délabrement.

Les impacts induits par le développement de l'urbanisation devront être pris en compte en amont des opérations (problématiques liées aux déplacements, au traitement des déchets, à la gestion de l'eau...).

### ***2. Proposer un parc de logements mixte et diversifié aux habitants d'Angervilliers***

L'objectif visé consiste à promouvoir des trajectoires résidentielles complètes réalisées dans le cadre d'un programme de logements diversifiés, intégrée au tissu urbain environnant et s'appuyant sur une architecture respectueuse du caractère local.

Afin de répondre aux attentes de la population locale, le développement d'un programme mixte est envisagé, tant au niveau de la typologie des logements (petit collectif, maison de ville, pavillon...) que de celui du financement (PLUS, Prêts conventionnés, financement libre, P.L.S...). De plus, une résidence type « Senioriale » sera également réalisée afin de poursuivre cet objectif de mixité.

Ces nouveaux logements doivent se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement, maîtrisée par la commune (maîtrise du programme et du nombre de logements envisagés, maîtrise des typologies de logements, maîtrise du traitement architectural et paysager, maîtrise du phasage de l'opération sur une dizaine d'années...).

En raison de son état de ruine avancée qui ne permet pas d'envisager une réhabilitation du bâtiment, la reconstruction d'un bâti des anciennes écuries sur cette emprise devra s'intégrer dans le style des lieux pour les façades EST et SUD qui sont en vue directe avec celles de la Mairie.



Programmation envisagée en termes de logements

Les secteurs sont destinés à recevoir un programme de logements diversifiés avec la réalisation d'environ **165 logements** :

	<b>Programme envisagé...</b>	<b>...dont logements locatifs sociaux</b>
<b>SECTEUR 1</b> (Zone UAb)	Env. 50 logements...	...dont au moins 20 % de Logements Locatifs Sociaux.
<b>SECTEUR 2</b> (Zone 1AUe)	Programme initial : environ 75 logements avec une densité comprise : <ul style="list-style-type: none"> <li>- entre 20 à 22 logements à l'hectare sur la totalité de la zone 1AUe</li> <li>- et entre 32 et 34 logements à l'hectare sur la partie constructible de la zone.</li> </ul> <p>Fin 2019, un lotissement de 71 lots a déjà été autorisé (permis d'aménager du 07/12/ 2016) et le projet est en cours de réalisation.</p>	
<b>SECTEUR 3</b> (Zone 2AU)	Environ 40 logements avec une densité d'au moins 30 logements à l'hectare... <p>A noter qu'une surface d'environ 8 000 m<sup>2</sup> est dédiée à la réalisation d'équipements d'intérêt général.</p>	... dont au moins 15 % de Logements Locatifs Sociaux.
<b>TOTAL</b>	<b>Au moins 165 logements...</b>	<b>...dont au moins 16 Logements Locatifs Sociaux</b>

Garanties de la maîtrise du projet dans le temps

Le projet se fera en plusieurs tranches opérationnelles, afin de répondre progressivement aux besoins de la population, tout en veillant à ne pas saturer les équipements existants. La réalisation de l'opération devrait s'échelonner sur plusieurs années.

<b>A court terme</b>	<b>A long terme</b>
<b>Secteur 1 (UAb) et 2 (1AUe)</b>	<b>Secteur 3 (2AU)</b>

**3. Garantir un projet paysager cohérent et de qualité****De nouveaux aménagements paysagers seront réalisés...**

Afin de minimiser l'impact visuel de ces nouveaux aménagements dans le paysage urbain et naturel, un traitement paysager de qualité devra être envisagé sur le site afin d'intégrer au mieux les aménagements sur le secteur.

Un projet paysager cohérent avec notamment l'aménagement de nouveaux espaces verts et/ou publics en lien étroit avec les aménagements de voirie qui seront proposés en suivant des principes de mise en valeur paysagère et architecturale des sites.

La trame verte des secteurs Sud et Sud-Ouest du bourg d'Angervilliers devra s'appuyer sur :

- la création de nouveaux espaces publics, d'espaces verts ou de détente, représentant au moins 50 % de l'aménagement global,

- les plantations permettront d'assurer des zones « tampon » avec les quartiers d'habitation et de structurer les paysages urbains,

**... et reliés entre eux dans un maillage de « circulations douces »**

La continuité des entités vertes sera assurée par la mise en place d'un maillage de « circulations douces ». Ces voies assureront les liaisons des secteurs d'étude aux équipements, aux pôles structurants, conjointement à la réflexion sur la mise en valeur et/ou la création des espaces verts et des espaces publics sur les sites ou à leurs abords. L'opération doit créer des continuités entre les espaces déjà urbanisés et les espaces naturels autour des secteurs d'étude.

#### **4. Assurer un traitement qualitatif et sécuritaire des dessertes actuelles et futures**

Dans le cadre de l'aménagement de ces secteurs, une réorganisation et une régulation des flux automobiles sera étudiée de manière à assurer des déplacements sécurisés et une fluidité des trafics.

Pour atténuer l'impact des futurs trafics liés aux opérations, les piquages et les dessertes seront traités de manière plus sécuritaires (les sens de circulation, le calibrage des voies internes aux sites, les aménagements de voirie aux abords des sites, les accès aux sites... devront se conformer à ce traitement qualitatif et sécuritaire) au contact du réseau viaire existant. Les aménagements devront permettre la fluidité des circulations et assurer la sécurisation des déplacements.

Par ailleurs, les problématiques de stationnement devront être abordées dans la réflexion d'ensemble.

#### **5. Des objectifs environnementaux forts à travers la déclinaison de différentes cibles de Développement Durable**

Les cibles poursuivies par la Municipalité :

- la performance énergétique, avec le respect des normes économes en énergie, à la fois sur les bâtiments publics (BBC - Bâtiment de Basse Consommation) et sur les logements (normes THPE - Très haute performance énergétique) et avec l'usage d'énergies renouvelables,
- Une gestion économe de l'Eau, avec la limitation des surfaces imperméabilisées et la mise en place de systèmes d'épuration ou d'infiltration des eaux de surface sur place.
- la rationalisation des déplacements motorisés polluants avec le développement de circulations douces sécurisées au sein de l'opération,
- la gestion des déchets, avec la mise en place de systèmes de collecte et de tri adaptés,
- le choix des matières constructives et la réalisation de chantiers propres sont préconisés sur l'ensemble des programmes.

#### **Une prise en compte de la politique de préservation des zones humides :**

##### **OAP 1 :**

- Sur la carte de la DRIEE qui propose une cartographie des enveloppes d'alerte zones humides, le secteur OAP 1 n'est pas sur une zone humide potentielle.
- Dans le cadre du PLU approuvé en février 2014, document d'urbanisme opposable sur lequel le projet d'aménagement de la SNC a été élaboré, aucune zone humide n'est inventoriée.
- La SNC a obtenu un arrêté préfectoral de défrichement sur 0,82 hectare, en 2017. Aujourd'hui, le défrichement a été effectué et la compensation a été réalisée. Au préalable, ce projet de défrichement avait fait l'objet d'une dispense d'étude d'impact (décision n°DRIEE-SDDTE 2016-091 du 21 juin 2016).
- La SNC a obtenu le 21/10/2017 un permis de démolir concernant l'immeuble « Château rose » construit sur ce terrain.

- La Commission Locale de l'Eau Orge-Yvette a lancé fin 2015 une étude d'inventaire des zones humides à l'échelle des 116 communes du SAGE Afin d'affiner les données publiques de la DRIEE et la version du SAGE approuvée en juillet 2014. La finalisation de l'inventaire a été rendue mi 2019.
- **D'après cet inventaire, la zone humide, sur le secteur de l'OAP Secteur 1, est confirmée par le SAGE Orge-Yvette.**

#### Mesures compensatoires

Le processus de mise en place du projet étant avancé, des mesures d'évitement ou des mesures de réduction ne peuvent pas être proposées.

Même si le site est inscrit aujourd'hui comme une zone humide avérée, une étude pédologique devra être réalisée par le pétitionnaire pour effectuer des investigations botaniques et pédologiques sur l'emprise du projet prévu sur la zone urbaine.

Si l'étude pédologique confirme la présence d'une zone humide (d'une surface d'environ **0.8ha**), des mesures compensatoires doivent être envisagées.

#### **OAP 2 et 3**

Les deux sites sont situés sur en zones humides probables.

Il sera nécessaire, si les projets sont soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de la loi du 24 juillet 2019, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Orge-Yvette et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques.

#### **Grands principes d'intégration des risques d'inondation et de gestion des eaux pluviales :**

- Prise en compte du ruissellement venant de l'amont (axes de ruissellement, zones de passage d'eau à déterminer avec précision de manière à ne pas y implanter de construction, obstacles et autres aménagements.
- Gestion des eaux pluviales et prise en compte des zones de passage d'eau (par des noues par exemple) à étudier le plus tôt possible lors de la conception des projets. Les aménagements de gestion du pluvial doivent en effet être calés au plus près du fil de l'eau et aux points bas. La multifonctionnalité de ces espaces (gestion de l'eau, espaces paysagers, biodiversité) pourra être recherchée.
- Gestion à adapter au contexte et à définir selon le règlement d'assainissement (gestion collective, à la parcelle ou mixte, par infiltration si le sol le permet ou à défaut par régulation).
- Les surverses des aménagements de gestion collective des eaux pluviales doivent impérativement être orientées de manière à ne pas exposer d'éventuelles habitations à l'aval. Ces éléments sont cohérents avec les objectifs de limitation des surfaces imperméabilisées, mise en place de systèmes d'épuration ou d'infiltration des eaux de surface sur place.

# Les principes d'aménagement

## Schémas fonctionnels

### Au niveau des circulations automobiles

Les aménagements du **SECTEUR 1** seront réalisés autour d'une nouvelle placette, reliée à la RD 838 par un nouvel axe structurant. Cette nouvelle placette permettra à la fois la distribution et le retournement des véhicules (notamment de ramassage des ordures et de lutte contre l'incendie).

Ce nouvel axe permettra également de desservir le Manoir qui sera reconstruit et assurera la continuité de la rue du château. Les accès sur la rue Pavée seront limités et devront être ponctuels. Pour des questions de sécurité, les trafics seront concentrés sur le nouvel axe structurant créé.

En ce qui concerne le rattachement au carrefour existant, un aménagement sécurisé, spécifique et adapté à l'opération, sera réalisé.

Des aménagements paysagers viendront conforter l'aspect verdoyant du secteur. Un éclairage public assurera l'éclairage des chaussées et espaces piétonniers.

Les aménagements du **SECTEUR 2** seront accessibles depuis le chemin du Tour du Parc, dont la requalification sera réalisée afin de permettre la fluidité des circulations et la sécurisation des déplacements. Une sente piétonne assurera la liaison du site à la RD 838. Des voiries internes desserviront les nouvelles constructions.

Les aménagements du **SECTEUR 3** s'appuieront sur la création d'une voie nouvelle reliant la RD 838 à la rue de Rochefort. Un aménagement spécifique sera réalisé à l'intersection de la rue de Rochefort ainsi qu'un raccordement au carrefour de la RD 838 afin d'assurer la sécurité des déplacements. Des plantations ou traitements paysagers accompagneront ce tracé.

### Au niveau des « circulations douces »

Un maillage cohérent et complet de circulations piétonnes est également préconisé afin d'assurer un bon fonctionnement des futurs aménagements. Tout comme le réseau de voirie, les futurs cheminements seront connectés au réseau de chemins existants qui bordent les sites.

Un axe piéton Nord-Sud qui constituera un lien structurant majeur, reliant le sud de l'OAP secteur 2, la rue du Val Saint Germain et le long de la RD 838 (trottoirs) pour remonter jusqu'à la rue Pavée au Nord.

L'autre lien sera constitué d'un axe structurant majeur de liaison douce Est-Ouest reliant la RD 838 et la rue de Rochefort

## Un projet d'aménagement qualitatif

### Aménagement paysager de l'opération

Plusieurs aménagements devront être mis en place afin d'intégrer au mieux le site dans son environnement et dans son paysage de transition :

- Le traitement paysager des franges sera réalisé, afin d'obtenir un aménagement cohérent et homogène. Pour cela, des plantations et/ou des traitements paysagers spécifiques permettront d'assurer des zones tampons avec les constructions environnements et/ou une transition avec les parcelles naturelles limitrophes.
- Les voies primaires et secondaires seront plantées afin d'assurer une cohérence entre les différents îlots et les formes différentes de logements.

- Des espaces publics paysagers seront réalisées afin de créer des espaces de quiétude et de tranquillité.
- Les boisements existants seront si possible préservés et mis en valeur.
- Un espace paysager sera réalisé en limite Est du secteur 2, le long de la liaison douce créée.
- Les futures constructions devront s'intégrer dans l'environnement végétal du site et non l'inverse. Les arbres de qualité seront préservés et intégrés dans la conception du projet global.
- Sur le secteur 2 : 40 % de l'ensemble de la zone 1AUe devra être traité en espace végétalisé de qualité et 30 % de l'ensemble de la zone devra être aménagé en espace végétalisé d'un seul et même tenant.
- Sur le secteur 2 : Les sous-sols sont interdits car le site est localisé dans une zone présentant un aléa fort de remontée de nappe. Les dommages possibles sont liés soit à l'inondation elle-même, soit à la décrue de la nappe qui la suit.
  - Pour des raisons de sécurité ou salubrité, sont interdits :
    - l'installation des chaudières et des cuves de combustible en sous-sol,
    - le stockage des produits chimiques, des phytosanitaires et des produits potentiellement polluants en sous-solLa réalisation de sous-sol est déconseillée. Si la réalisation de sous-sol est nécessaire, les dispositions suivantes s'appliqueront :
  - le sous-sol doit être non étanche,
  - le circuit électrique doit être muni de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation

### ***Recherche de la qualité architecturale***

La maîtrise de l'ordonnancement des constructions sera fortement organisée autour des axes principaux de circulation.

Des angles forts de construction impératifs seront proposés et des alignements imposés aux constructeurs le long des voies, en tenant compte du projet de paysagement de celles ci.

La maîtrise des ambiances architecturales (couleurs, matériaux, volumes, hauteurs...) sera recherchée grâce à l'élaboration d'un cahier des charges.

**SCHEMA DE PRINCIPE NON CONTRACTUEL**

