

DOSSIER D'UTILITE PUBLIQUE VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE DE PRESENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

SOMMAIRE

PREAMBULE

TITRE I : OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE

- A) OBJET DE L'ENQUETE ET DE LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE
- B) DEROULEMENT DE LA PROCEDURE - INDICATION DE LA FAÇON DONT L'ENQUETE S'INSERE DANS LA PROCEDURE - MENTION DES TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE
 - 1- Déroulement de la procédure et indication de la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure
 - 2- Mention des textes régissant l'enquête publique
- C) CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE

TITRE II : INCIDENCE ET ADAPTATION DU DOCUMENT D'URBANISME

- A) SITE DU PROJET
- B) OBJECTIFS ATTENDUS DU PROJET
- C) PROGRAMME ET PROJET DE CONSTRUCTION

TITRE III : INCIDENCE ET ADAPTATION DU DOCUMENT D'URBANISME : MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LA COMMUNE DE VELIZY VILLACOUBLAY

- A) JUSTIFICATION DU CHANGEMENT DE ZONAGE
- B) JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS DU PLU

ANNEXES

PREAMBULE

Le présent dossier d'enquête unique établi conformément aux articles L. 110-1, R. 112-4, R. 112-6 ,R. 112-7 et L. 131-1, R. 131-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'article R. 123-8 du code de l'environnement, a pour objet la réalisation du projet urbain rue Marcel Sembat sur la commune de Vélizy-Villacoublay dans le Département des Yvelines.

Le projet constitue un potentiel majeur de renouvellement urbain pour développer une offre urbaine mixte, renforcer son attractivité résidentielle et économique. Le devenir de ce quartier repose sur les atouts forts que constituent une accessibilité par l'offre de transports (tramway T6, bus 23, 31, 32, 33, 34, N66,) la présence de commerces et de l'école primaire et maternelle Ferdinand Buisson.

Le projet Marcel Sembat est retenu par le Plan local d'urbanisme de Vélizy-Villacoublay en tant qu'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

La déclaration d'utilité publique emporte mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vélizy-Villacoublay.

Cette notice explicative vise à présenter les motifs des changements apportés au PLU de la commune Vélizy-Villacoublay, à savoir la modification de l'emprise au sol du secteur UF, ceci afin d'assurer la mise en compatibilité du PLU avec le projet urbain Marcel Sembat ; cette notice explicative constitue à ce titre l'une des pièces du dossier d'enquête.

TITRE 1 : OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE

A) OBJET DE L'ENQUETE ET DE LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE

Le présent dossier porte :

- *sur l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la Commune de Vélizy-Villacoublay, relative à la réalisation du projet entrée de ville Marcel Sembat sur sa commune*
- *sur l'enquête parcellaire des emprises devant accueillir le projet Marcel Sembat.*

La procédure d'enquête publique a pour but d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires pour l'instruction du dossier.

Le projet nécessitant de recourir à l'expropriation, il est nécessaire de mener une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique sur l'ensemble du périmètre du projet urbain, et une enquête parcellaire en vue de l'obtention de l'arrêté de cessibilité des terrains concernés, puis de l'ordonnance d'expropriation.

Ainsi, la commune de Vélizy-Villacoublay étant en mesure de déterminer les parcelles à acquérir ou à exproprier et de connaître l'identité des propriétaires, des titulaires de droits et autres intéressés, **l'enquête parcellaire sera donc menée de façon simultanée**. Les intéressés seront appelés à faire valoir leurs droits au cours de cette enquête.

Le projet nécessite également une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vélizy-Villacoublay afin de faire évoluer les dispositions du PLU approuvées le 26 avril 2017, dont la dernière modification a été approuvée le 28 septembre 2022, actuellement en vigueur et permettre ainsi la réalisation du projet entrée de ville Marcel Sembat.

La procédure de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme (PLU) avec une déclaration d'utilité publique (DUP) permet au Préfet de prendre les mesures nécessaires pour faire évoluer un document d'urbanisme qui en l'état de ses dispositions ne permet pas la réalisation d'une opération qui doit être déclarée d'utilité publique.

En effet, les dispositions réglementaires doivent être adaptées en vue de la réalisation du projet.

Il est donc nécessaire de faire porter l'enquête publique à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur le projet de mise en compatibilité dans le cadre d'une enquête unique.

En application de l'article L. 153-55 du Code de l'urbanisme, lorsque la déclaration d'utilité publique emporte mise en compatibilité du document d'urbanisme, l'enquête publique est organisée conformément au chapitre III du titre II du Livre Ier du code de l'environnement.

En application de l'article L 123-6 du code de l'environnement, une enquête publique unique est ainsi conduite par l'autorité administrative compétente de l'Etat, conformément aux dispositions du code de l'environnement.

B) DEROULEMENT DE LA PROCEDURE - INDICATION DE LA FAÇON DONT L'ENQUETE S'INSERE DANS LA PROCEDURE - MENTION DES TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE

1- Déroulement de la procédure et indication de la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure

La procédure de mise en compatibilité d'un PLU avec une DUP est codifiée aux articles L. 153-54 à L. 153-59 du code de l'urbanisme ainsi qu'à l'article R. 153-14 du code de l'urbanisme.

Entièrement menée par le Préfet, la procédure de mise en compatibilité se décompose en cinq phases :

- Un examen du dossier par le Préfet ;
- Un examen conjoint par les Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'ouverture de l'enquête publique des mesures destinées à assurer la mise en compatibilité du PLU avec la DUP ;
- L'organisation d'une enquête publique unique ;
- La délibération de la commune de Vélizy-Villacoublay ;
- La reconnaissance de l'utilité publique par le Préfet, laquelle emporte mise en compatibilité du PLU.

2- Mention des textes régissant l'enquête publique

La présente enquête publique est régie principalement par les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement.

Elle est également régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et par le code de l'urbanisme concernant le dossier de mise en compatibilité. Plus particulièrement, la présente enquête est régie par :

1) Le code de l'environnement, notamment les articles :

- L.123-1 à L.123-3, R.122-2 et R.123-1 à R. 123-2 relatifs au champ d'application et objet de l'enquête publique,
- L.123-4 à L.123-16 et R.123-3 à R.123-23, relatifs à la procédure et au déroulement de l'enquête publique,
- L.122-1 à L. 122-3-3, L. 122-4 à L. 122-11 et L. 122-14 ,R. 122-1 à R. 122-2, R. 122-4 à R. 122-5, R. 122-6 à R. 122-7, R. 122-9, R. 122-11 à R. 122-13, R. 122-17 , et R. 122-27 , relatifs au processus de demande au cas par d'autorisation environnementale du projet et de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Vélizy-Villacoublay.

2) Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles :

- L.110-1 relatif à l'enquête publique à mettre en œuvre si l'opération est susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L.123-2 du code de l'environnement,
- L. 122-5 relatif à l'enquête publique à mettre en œuvre lorsque l'opération est incompatible avec un document d'urbanisme,
- R.112-4, R.112-6 et R.112-7 relatifs au dossier d'enquête préalable à la

déclaration d'utilité publique,

- L.131-1 et R.131-3 et suivants relatifs à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles.

3) Le code de l'urbanisme, notamment les articles :

- L. 153-54 à L. 153-59, R. 153-13 et R. 153-14 relatifs à l'enquête publique à mettre en œuvre lorsque l'opération nécessite une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme avec une opération d'utilité publique,

C) CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE

La mise en compatibilité des documents d'urbanisme porte sur la modification d'éléments des documents d'urbanisme avec la réalisation de l'opération déclarée d'utilité publique.

La pièce du PLU impactée par le dossier de mise en compatibilité du PLU est notamment :

- Règlement écrit : emprise au sol

Chacune des modifications apportées à ces pièces accompagne le présent dossier.

TITRE II : PROJET REQUALIFICATION ENTREE DE VILLE - MARCEL SEMBAT

A) LE SITE DES ÎLOTS

Le périmètre du Projet Urbain de Marcel Sambat à Vélizy-Villacoublay, porte sur une superficie de **plus de 10 200 m²**. Le quartier Marcel Sambat est caractérisé par :

L'absence de réelle harmonie urbaine, par la présence de bâtiments alternant R+1 et R+ 2 ou R+3 avec des choix architecturaux variés : mélange de briques et crépis pour certaines et saillies de balcons apparentes pour d'autres. Le ton des matériaux reste néanmoins homogène.

Une **mixité de destinations des bâtiments avec** la présence de plusieurs enseignes de restauration ou de salon de thé, le groupe scolaire, un office notarial, des immeubles et des maisons à usage d'habitation.

Une **circulation importante**, avec la présence de voies voitures, trams et piétons. La rue , voie départementale D53 étant l'entrée de ville de Vélizy- Villacoublay, elle est à proximité de l'échangeur vers l'autoroute A 86 et dessert de nombreuses rues. Le trafic journalier, important, questionne sur la sécurité piétonne et notamment au regard de la présence de l'école maternelle et primaire située dans la zone.



En rouge, le périmètre approximatif de la DUP

B) OBJECTIFS ATTENDUS DU PROJET

Le territoire vélizien est structuré autour de **trois axes majeurs** :

- **Assurer l'équilibre** : apporter la réponse à tous les besoins en restant attentif au bon fonctionnement urbain ;
- **Conforter l'identité vélizienne** : assurer le développement ;
- **Développer l'attractivité** : pérenniser et développer la qualité de vie pour les actifs, les habitants et les entreprises.

A partir de ces trois axes, de **nombreux objectifs en découlent**, notamment :

- **Organiser l'espace urbain** en lien avec les **nouvelles stations de tramway** et les polarités existantes ;
- **Requalifier l'espace public** afin de permettre une meilleure circulation des piétons et une amélioration de l'accès aux commerces ;
- **Développer une offre adaptée de logements répondant aux besoins** : des habitants et des salariés du territoire ainsi que des publics spécifiques (résidence jeunes actifs et/ou séniors).

Plus particulièrement, sur le **quartier Marcel Sembat** :

- **Restructurer l'offre commerciale et de services de proximité** (professions de santé) de la rue Marcel Sembat ;
- **Requalifier l'entrée de ville**, par un renouvellement et une réhabilitation du front bâti existant, tout en permettant une transition avec le quartier pavillonnaire du Clos ;
- **Reconstruire la cantine de l'école primaire et maternelle Ferdinand Buisson** en intégrant la cour de récréation redimensionnée et réaménagée et en améliorant les accès ;
- **Mettre en valeur le bâtiment centenaire de l'école** présentant un véritable patrimoine architectural depuis l'entrée de ville ;
- **Supprimer des immeubles communaux vétustes** (ancien garage désaffecté, immeuble vide de commerces et logements datant des années 30).

A travers ces objectifs, l'ambition poursuivie est **de rendre le secteur Marcel Sembat attractif et sécurisé par sa requalification**, en y apportant une **offre de logement qualitatif mixée à de l'offre commerciale**.

C) PROGRAMME ET PROJET DE CONSTRUCTION

Le projet constitue un **potentiel majeur de renouvellement urbain** pour développer une offre urbaine mixte et renforcer son attractivité résidentielle et économique. Le devenir de ce quartier repose sur les atouts forts que constituent **la présence du groupe scolaire et de logements** ainsi qu'une accessibilité améliorée par la desserte du tramway.

Le projet porte sur **4 petits îlots de renouvellement urbains distincts** :

- **L'îlot 1** (côté sud de la rue Ampère) accueillant des logements
- **L'îlot 2** accueillant une mixité de destinations : logements, commerces et cabinet médical et le nouveau réfectoire scolaire
- **L'îlot 3** : accueillant des logements et commerces
- **L'îlot 4** : réhabilitant les bâtiments existants dont le restaurant

SYNTHESE OAP Marcel SEMBAT				
	ILOT 1	ILOT 2	ILOT 3	ILOT 4
Surface SDP	1987 m ²	2384 m ²	302 m ²	0 m ²
Surface Habitable	1828 m ²	2193 m ²	277 m ²	0 m ²
Commerce	0 m ²	450 m ²	250 m ²	0 m ²

Logements / commerces : Le programme prévoit une surface de plancher à construire de 5373 m², pour des bâtiments soit démolis/reconstruits, soit réhabilités, d'une hauteur de R+1 à R+2.

Espaces publics : Le projet prévoit la création d'une nouvelle place publique au droit du groupe scolaire Ferdinand Buisson pour le mettre en valeur, créer un espace davantage sécurisant et en accès depuis la rue Marcel Sembat.

TITRE III : INCIDENCE ET ADAPTATION DU DOCUMENT D'URBANISME : MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE VELIZY-VILLACOUBLAY APPROUVE LE 26 AVRIL 2017

La présente Notice se réfère aux documents en vigueur du PLU approuvé pour la première fois le 26 avril 2017 et modifié le 28 septembre 2022.

Pour accueillir le projet de requalification d'entrée de ville rue Marcel Sembat, le PLU de la commune de Vélizy-Villacoublay doit faire l'objet d'une mise en compatibilité au travers de la présente procédure de DUP valant mise en compatibilité.

Cette procédure a pour objet d'adapter les dispositions existantes dans les différentes pièces du PLU approuvé le 26 avril 2017 qui nécessite une évolution de sa règle d'emprise avec :

>L'adaptation du règlement écrit : emprise au sol

Justification de la modification de l'emprise au sol

Le PLU de Vélizy-Villacoublay a été adopté par le conseil municipal le 26 avril 2017 et a été modifié le 28 septembre 2022.

Le projet urbain s'inscrit en zone UF du PLU de Vélizy-Villacoublay, qui délimite uniquement le secteur de l'OAP Marcel Sembat. La zone correspond à l'entrée de ville dont l'OAP exige la requalification par une harmonisation urbaine. Le projet concerné par la déclaration d'utilité publique est situé dans cette zone.

Au règlement du PLU, cette zone précise le pourcentage d'emprise au sol maximale autorisée de **40 %**.

Le règlement de cette zone n'est pas compatible avec le projet et nécessite une modification de l'emprise au sol selon une augmentation de 20%, soit 48%.

Justification de la modification du PLU et écriture de la nouvelle règle

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES CONSTRUCTIONS

	PLU approuvé - secteur UF	JUSTIFICATIFS	Secteur UF
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	L'emprise au sol des constructions telle que définie en annexe est limitée à 40 % de la surface de l'unité foncière, hors parkings souterrains, dont	Le projet de requalification urbaine nécessite la création de surface de plancher supplémentaire et afin de respecter les autres règles d'urbanisme et d'harmonisation des bâtiments, l'emprise du	L'emprise au sol des constructions telle que définie en annexe est limitée à 48 % de la surface de l'unité foncière, hors parkings souterrains, dont 10% peuvent être consacrés aux constructions isolées (garage, abri de jardin) d'une hauteur maximale de 3,5 m.

	10% peuvent être consacrés aux constructions isolées (garage, abri de jardin) d'une hauteur maximale de 3,5 m.	projet est supérieure de 20% à celle indiquée au présent PLU.	
--	--	---	--

ANNEXE 1 : REGLEMENT ECRIT

1) Emprise au sol

Zone UF

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

La **zone UF** délimite un secteur de projet situé rue Marcel Sembat, et fait également l'objet d'une OAP. L'objectif est de requalifier l'entrée de ville et de constituer un linéaire bâti harmonieux.

Le règlement de cette zone doit permettre la réalisation de cette OAP.

Extrait du Plan Local d'Urbanisme
approuvé le 26/04/2017
et modifié le 28/09/2022

Plan de délimitation indicatif



ARTICLE UF9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions telle que définie en annexe est limitée à **48 %** de la surface de l'unité foncière, hors parkings souterrains, dont 10% peuvent être consacrés aux constructions isolées (garage, abri de jardin) d'une hauteur maximale de 3,5 m.

Les postes de transformation et de redressement électrique ainsi que les terrasses sur terrain naturel, remblai, poteau ou vide sanitaire ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.