

NOTICE DE PRESENTATION

Enquête publique relative au projet de Procédure Intégrée pour le Logement sur les parcelles cadastrées W77, W78, W402 ET W404 à Maurepas

Les textes applicables relatifs à l'élaboration et au contenu d'une procédure intégrée pour le logement (PIL) sont issus du Code de l'Urbanisme, et en particulier des articles L.300-6-1, L.153-54 à L.153.59 et R.300-23. Par ailleurs, l'enquête publique portant sur ce document d'urbanisme est régie par le Code de l'Environnement, et notamment les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants.

Maitre d'ouvrage : Saint-Quentin-en-Yvelines – Communauté d'Agglomération - Direction de la Prospective et de la Planification Territoriale - 1, rue Eugène Hénaff - 78190 TRAPPES (tél : 01.39.44.80.80 - Fax : 01.30.57.12.64).

Le responsable du projet est Monsieur Michel LAUGIER, Président de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Contexte et objet de l'enquête

La commune de Maurepas a demandé à Saint-Quentin-en-Yvelines, qui exerce désormais la compétence en matière de PLU sur son territoire, d'engager une Procédure Intégrée pour le Logement (PIL).

Ainsi, par délibération n°2016-282 en date du 20 juin 2016, Saint-Quentin-en-Yvelines a mis en œuvre une PIL sur les parcelles cadastrées W77, W78, W402 ET W404.

Applicable dans les unités urbaines (au sens INSEE), une PIL vise à faciliter et accélérer les opérations d'aménagement ou de construction comportant principalement des logements et présentant un caractère d'intérêt général. Elle regroupe, en une seule procédure, l'autorisation du projet d'aménagement ou de construction, la mise en compatibilité avec ledit projet d'un ou plusieurs types de documents d'urbanisme et l'adaptation éventuelle des documents de rang supérieur.

Ce dispositif permet de « concourir, à l'échelle de la commune, à la mixité sociale dans l'habitat, dans le respect de la diversité des fonctions urbaines ».

Il s'agit en l'espèce d'autoriser un projet de construction de 263 logements environ d'une surface de plancher prévue de 14 632 m² sur 5 niveaux sur trois terrains privés d'une superficie de près de 1 ha (parcelles W402, W404 et W78) et sur un terrain communal d'une superficie de près de 0,7 ha affecté au centre départemental de secours et d'incendie (parcelle W77), situés en bordure de la RD 13 et de la rue Claude Bernard, localisés dans la zone d'activités Pariwest. Dans l'actuel PLU, ces parcelles ont vocation à accueillir des constructions à usage d'activité et des équipements publics. Ces parcelles constituent l'extrémité ouest de la bande de terrain identifiée dans les études de la révision en cours du PLU comme pouvant acquérir une vocation mixte (ajout de l'habitat aux activités).

Les parcelles concernées correspondent pour l'essentiel au site de l'ancienne activité TERRANOVA, abandonné depuis plusieurs années.

Le site est compatible avec une densification au SDRIF actuellement opposable.

Le projet sera intégré à la démarche nationale « Eco Quartier » en vue d'une demande de labellisation pour 2017.

Le **financement de l'aménagement** sera assuré par une taxe d'aménagement (TA), TA majorée de 20 % par délibération du conseil municipal (sur toute la bande RD 13) au lieu des 5 % actuel, pour financer un plan de traitement paysager de la RD 13 le long de la zone d'activités, la mise en sécurité des traversées de la RD 13, l'adaptation et la réhabilitation des équipements publics du secteur, le traitement des circulations douces et la réhabilitation et le développement des pistes cyclables entre le nouveau quartier, le Village et les équipements à proximité.

Le projet de construction s'inscrit dans l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme actuellement opposable et permet de répondre également à un des objectifs de la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Maurepas en cours, consistant à définir de nouveaux secteurs d'habitat et à assurer une mixité sociale.

Depuis la prescription de cette révision du PLU décidée en février 2015, un secteur a particulièrement été identifié, actuellement à vocation d'activités économiques, le long de la route départementale n°13, entre le rond-point du seuil de Coignièrès et le rond-point au débouché de la rue du Petit Pont, se situant en bordure d'une zone résidentielle (pavillons et petits collectifs) comprenant des équipements publics, sportifs, scolaires et culturels.

Ce secteur s'étend entre la route Départementale n°13, au nord, récemment redéfinie en boulevard urbain passant de 2x2 voies à 2x1 voies en 2013, conformément au Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé, et la Rue Claude Bernard, au sud.

Cet espace est occupé par des terrains publics et privés, dont certains vacants.

Ce site a été identifié comme potentiellement mutable pour accueillir des logements et assurer une réelle mixité sociale.

Ce secteur pourrait permettre l'émergence d'un écoquartier innovant et intelligent, à proximité directe des équipements publics et des quartiers centraux de Maurepas, avec une meilleure desserte que certains terrains de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Village défini au PLU actuel, de par son caractère plus urbain et plus proche du centre-ville.

Dans le cadre de la révision du PLU, la commune a lancé une étude urbaine complète en 2015, en cours d'achèvement, sur le devenir de l'ensemble de cette zone d'activités de 110 ha, sur la problématique de ses liens avec le reste du tissu urbain existant, de son évolution vers des secteurs mixtes activités-services et urbains, ou bien encore sa mutation interne et sa reconversion d'activités économiques et commerciales.

Le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU en cours de révision, tenu lors du conseil municipal du 17 décembre 2015, a permis de localiser les nouvelles opérations d'habitat prioritairement le long de la RD 13, dans une démarche de mixité habitat/activités permettant de localiser les nouveaux logements près des centralités, des moyens de transport en commun et autorisant la mutation de cet axe en véritable boulevard urbain pour une parfaite intégration à la ville.

Il a été indiqué que le démarrage des opérations pourrait commencer par la bordure sud et que des dispositions comme la Procédure Intégrée pour le Logement (PIL) pourraient être utilisées en parallèle à la révision du PLU sur la base de véritables projets urbains concertés avec la commune.

A terme, la création d'une OAP sur ce secteur permettra d'en garantir la bonne définition et le respect des exigences fonctionnelles de la collectivité, dans le respect de la charte Eco-quartier adoptée par délibération de la commune en novembre 2015.

Il s'agit, par ailleurs, en autorisant ce projet de construction qui devrait intégrer de l'ordre de 36 % de logements sociaux, de **permettre à la commune de respecter ses obligations en matière de production de logements sociaux**. En effet, la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de logement social a augmenté le pourcentage minimum que doit représenter le nombre total de logements locatifs sociaux par rapport au nombre des résidences principales, de 20 % à 25 %.

L'article L. 302-8 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH) définit un système de rattrapage par période triennale, afin d'atteindre le pourcentage de logements locatifs sociaux requis.

Du fait du relèvement du seuil minimal de pourcentage du logement social, communiqué à la commune et appliqué par Monsieur le Préfet dès 2014, ce ne sont plus 395 logements mais 793 logements qui seraient à réaliser d'ici 2025, selon son courrier en date du 28 février 2014.

En effet, un mécanisme de rattrapage est introduit dans l'article 15 de la loi n° 2013-61 précitée.

L'objectif doit être atteint en 2025 selon les paliers suivants :

> Cinquième période triennale : 25 % de logements à réaliser (2014-2016), soit le quart de 793 logements manquants : 198 logements,

> Sixième période triennale : 33 % de logements à réaliser (2017-2019),

> Septième période triennale : 50 % de logements à réaliser (2020-2022),
> Huitième période triennale : 100 % de logements à réaliser (2023-2025).

Par courrier du 24 novembre 2014, la préfecture avait confirmé à la commune l'objectif de réalisation de 198 logements locatifs sociaux pour la période 2014-2016, comprenant au moins 60 logements en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et au maximum 60 logements en prêt locatif social (PLS).

La mise en œuvre de la PIL requiert à la fois la constitution d'une étude d'impact du projet de construction et d'une analyse des incidences environnementales du projet de mise en compatibilité du PLU de Maurepas

L'ensemble du dossier du projet de PIL (demande de permis de construire comprenant une étude d'impact, projet de dossier de mise en compatibilité du PLU de Maurepas et analyse des incidences environnementales du projet de mise en compatibilité du PLU de Maurepas) a été transmis pour avis le 1er mars 2017 à l'autorité environnementale (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie d'Île-de-France et Mission Régionale d'Autorité Environnementale). L'autorité environnementale (AE) dispose de trois mois pour formuler cet avis. Cet avis est joint au dossier d'enquête publique.

La PIL ne nécessite pas au cas d'espèce une mesure d'adaptation d'un document de rang supérieur

Le dossier du projet de PIL a été soumis, au cours d'une réunion qui s'est tenue le 26 avril 2017, à l'examen conjoint des personnes publiques associées. Le procès-verbal de cette réunion est joint au dossier d'enquête publique.

La suite de la procédure

Du vendredi 2 juin 2017 inclus au mardi 04 juillet 2017 inclus, pour une durée de 33 jours consécutifs, le projet de PIL fait l'objet d'une enquête publique, phase très importante de son processus d'élaboration.

L'ensemble du dossier du projet de Procédure Intégrée pour le Logement (demande de permis de construire comprenant une étude d'impact, projet de dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Maurepas et analyse des incidences environnementales du projet de mise en compatibilité du PLU de Maurepas) sont mis à disposition du public qui en prendra connaissance. Le public pourra faire part d'observations, demandes et propositions, soit sur les registres d'enquête, soit directement auprès du commissaire-enquêteur.

Le dossier d'enquête publique comportera aussi l'avis de l'autorité environnementale relatif au projet de PIL et le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées qui s'est tenue le 26 avril 2017

L'enquête publique est ainsi le moment privilégié au cours duquel le public peut faire ses observations, demandes ou propositions, par rapport au projet de PIL de manière à faire évoluer le projet, Une autorité indépendante et neutre est présente pour recevoir ces observations et formuler un avis : le commissaire-enquêteur.

A l'issue de l'enquête :

- Le commissaire-enquêteur rendra son rapport avec un avis motivé, éventuellement assorti de réserves ou de recommandations,

- A la lumière de ce rapport et de cet avis motivé du commissaire-enquêteur, des avis des personnes publiques associées lors de l'examen conjoint du dossier, de l'avis de l'autorité environnementale et des observations du public, la Communauté d'agglomération examinera les demandes, propositions et observations ainsi formulées. Le Conseil Communautaire de la Communauté d'agglomération sera appelé à approuver le projet de PIL en décidant éventuellement d'y apporter les modifications qu'il estime nécessaires ou opportunes pour tenir compte desdits avis.