

SQ

Terre d'innovations

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

**I.1.2. Rapport de présentation de la
modification simplifiée n°2**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE
MISE A DISPOSITION DU
PUBLIC**

ÉLANCOURT

GUYANCOURT

LA VERRIÈRE

MAGNY-LES-HAMEAUX

MONTIGNY-LE-BRETONNEUX

TRAPPES

VOISINS-LE-BRETONNEUX

1, rue Eugène-Hénaff - BP 10118 - 78192 Trappes Cedex
Tél. : 01 39 44 80 80 www.sqy.fr

**SAINT
QUENTIN
EN YVELINES**
Terre d'innovations 

Table des matières

1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES	3
2. OBJET DE LA MODIFICATION : PERMETTRE LA DESTINATION D'HABITATION SOUS CONDITIONS EN SECTEUR AI ET SUR LA PARCELLE AX13 VIA UN CHANGEMENT DE ZONAGE.....	5
3. JUSTIFICATION CHOIX DE LA PROCEDURE MODIFICATION SIMPLIFIE DU PLUI	10
4. L'ABSENCE DE PORTEE ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	11

1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE SAINT- QUENTIN-EN-YVELINES

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Saint-Quentin-en-Yvelines intégrant les territoires des 7 communes alors membres de l'agglomération : Élancourt, Guyancourt, La Verrière, Magny-les-Hameaux, Montigny-le-Bretonneux, Trappes et Voisins-le-Bretonneux, a été approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 23 février 2017.

Il a depuis fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 27 juin 2019 et d'une révision « allégée » approuvée le 5 mars 2020.

Une modification a également, a été approuvée par délibération n°2023-102 du Conseil Communautaire du 13 avril 2023.

Par ailleurs, il convient de noter que depuis 2016, la Communauté d'Agglomération de Saint Quentin-en-Yvelines a intégré 5 nouvelles communes : Coignières, Les Clayes-sous-Bois, Maurepas, Plaisir et Villepreux.

Par délibération n°2023-83 en date du 13 avril 2023, le Conseil Communautaire de d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal intégrant dans son périmètre les 12 communes membres de l'agglomération et tenant lieu de programme local de l'habitat intercommunal (PLUI-H)

En effet, Le Plan Local de l'Habitat Intercommunal (PLH-I) de Saint Quentin en Yvelines pour la période 2018-2023 a été approuvé en conseil communautaire le 26 septembre 2019, et ce pour une durée de 6 ans. Son calendrier de révision coïncide donc avec le lancement de la démarche de PLUi.

RAPPEL DU ZONAGE ET DES OBJECTIFS DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLU) APPROUVE LE 27 FEVRIER 2017 :

Les zones Urbaine (U) et à urbaniser (AU) sont divisées en secteurs dans lesquels une combinaison d'indices permet de préciser localement le droit des sols applicable.

Le premier indice permet de différencier les vocations des différents secteurs, ils sont identifiés par les lettres suivantes A (activités), Ai (Activité industrielle), As (Activité stricte) M (mixte), R (résidentiel), Rs (résidentiels stricts), E (équipement). Ce premier indice permet de définir les règles des articles 1 et 2 du règlement du PLUi.

Le deuxième indice permet de différencier les formes urbaines en fonction des contextes, ils sont identifiés par un nombre de 1 à 9. Ce second indice permet de définir les règles des articles 6, 7, 8 et 11 du règlement du PLUi.

Le troisième indice permet de différencier les règles de densité applicables dans chacun des secteurs. Ils sont identifiés par des lettres minuscules de « a » à « f ». Ce troisième indice permet de définir les règles applicables à l'article 8 et 9 du règlement du PLUi.

Le quatrième indice définit la hauteur maximale autorisée pour les constructions, celle-ci est définie en mètres. L'article 10 du règlement du PLUi, précise la correspondance entre cette hauteur maximale autorisée au point le plus haut de la construction, la hauteur de façade permise et le nombre de niveaux autorisés.

La zone agricole, A, regroupe les « secteurs de l'agglomération, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». C'est un régime strict et surveillé, seules les constructions ou installations nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole peuvent y être autorisées. Le secteur Ap de la Zone A, permet de définir des règles plus strictes pour garantir la protection de certains espaces.

La zone naturelle et forestière, N, regroupe les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels » (article R. 123-8 du code de l'urbanisme). La zone N comprend des secteurs Ne, numérotés par commune, dans lesquels la constructibilité limitée de CINASPIC (équipements collectifs) est possible. Elle comprend également un STECAL identifié Nh sur le plan de zonage.

Des inscriptions graphiques viennent compléter le plan de zonage pour apporter des précisions locales :

- emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer
- alignements d'arbres à préserver ou à créer,
- arbres remarquables à protéger,
- espaces paysagers à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier,
- espaces paysagers modulés, coeurs d'îlots et fonds de parcelles protégés
- mares à protéger ou à mettre en valeur,
- bâtiments ou éléments de construction remarquables à protéger ou à mettre en valeur,
- ensembles urbains remarquables à protéger ou à mettre en valeur,
- murs remarquables à protéger,
- oeuvres d'art remarquables à protéger ou à mettre en valeur,
- périmètres de constructibilité limitée,
- des secteurs de mixité sociale
- linéaires et des secteurs de préservation et de développement de la diversité commerciale,
- dispositions particulières nécessitant une représentation graphique (bandes constructibles, reculs d'alignements, les secteurs de limitation du stationnement pour les commerces,
- des jardins familiaux à conserver ...).



2. OBJET DE LA MODIFICATION : PERMETTRE LA DESTINATION D'HABITATION SOUS CONDITIONS EN SECTEUR AI ET SUR LA PARCELLE AX13 VIA UN CHANGEMENT DE ZONAGE.

- **Projet de résidence étudiante 3Is : introduction d'une exception supplémentaire en secteur Ai :**

Il s'agit d'autoriser sur le site du Campus de l'Institut International de l'Image et du Son (3IS) la construction d'une résidence étudiante d'environ 150 logements.

3IS est par sa taille et ses formations, le premier campus audiovisuel européen, constitue un établissement d'enseignement supérieur offrant une formation aux métiers du son et de l'image, dans les domaines du cinéma et de l'audiovisuel, du cinéma d'animation et du jeu vidéo, du design et du spectacle vivant.

Il est une des deux seules écoles privées dans ces métiers à bénéficier d'une reconnaissance par l'Etat, et permet à ses étudiants de recevoir un diplôme visé par le ministère de l'enseignement supérieur.

Le campus 3IS est implanté sur le site de la zone d'activité de Pissaloup à Trappes et dans le quartier de la Clé Saint Pierre à Elancourt.

L'école, accueillait 1550 étudiants à la rentrée de septembre 2020.

La moitié des étudiants du campus Saint Quentin est issue de la région parisienne, 40% sont originaires de la province et des DOM-TOM, et 10% sont d'origine étrangère. Près de 2/3 de ces étudiants sont la recherche d'un hébergement de proximité. Il existe certes une offre à Saint-Quentin-en Yvelines mais elle demeure insuffisante.

L'école 3IS est en pleine croissance et entend notamment développer les formations en alternance, la formation continue et l'ouverture sur l'international.

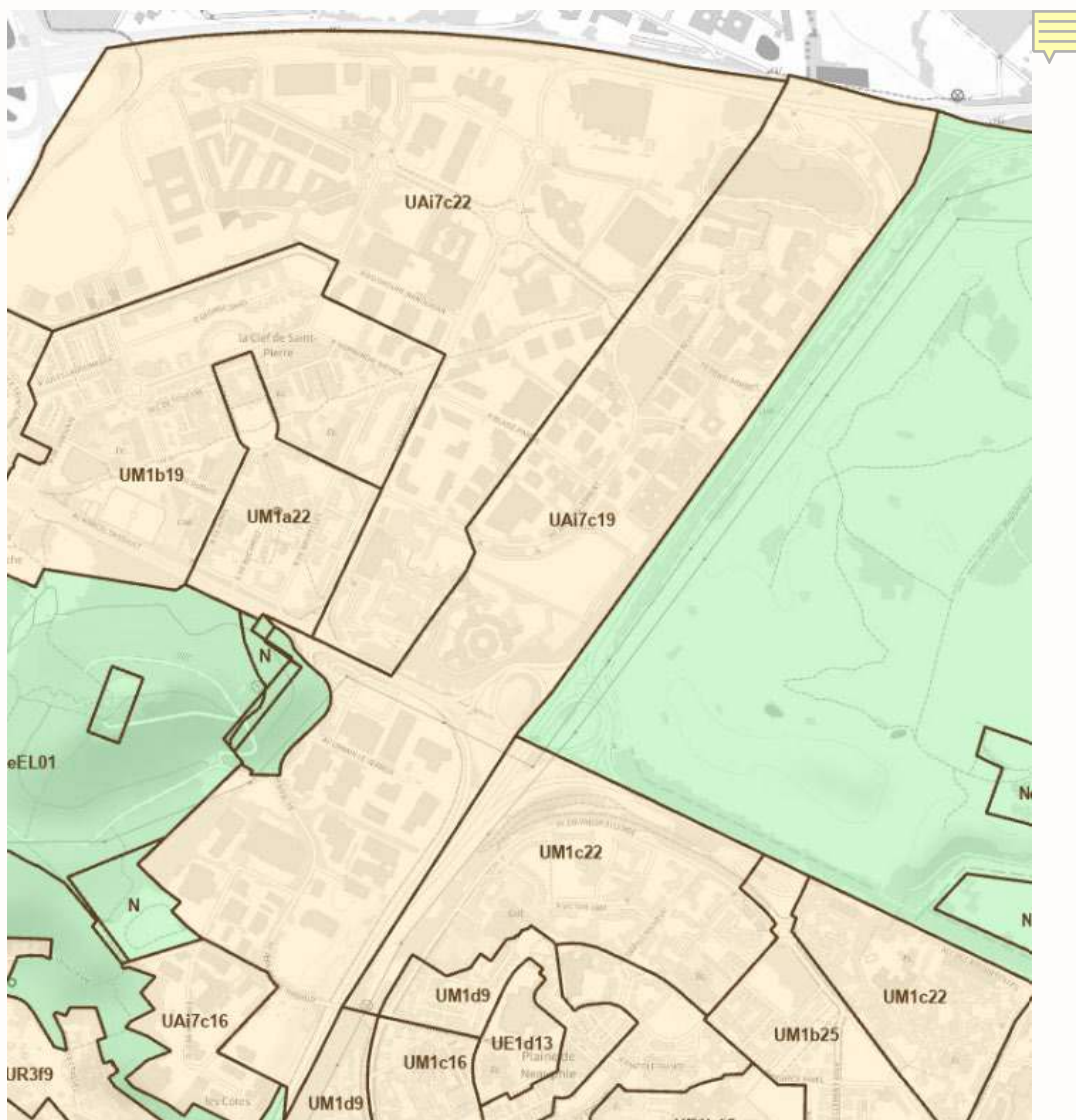
Le développement de ces activités et la spécificité de ces nouvelles formations rendent nécessaires la création d'hébergements à proximité géographique de l'école.

A cet égard, ce projet de résidence sera exclusivement réservé aux usagers du campus (étudiants, professionnels bénéficiant de la formation continue et enseignants).

Le projet de résidence se situe sur une parcelle localisée 10, avenue Jean d'Alembert à Trappes, dans le secteur UAI7c19 de la zone U du PLUi.

Si l'établissement d'enseignement 3IS proprement dit relève de la catégorie des constructions et installations nécessaires au services publics (CINASPIC), destination autorisée dans le secteur

UAI7c19, en revanche le règlement du PLUi applicable à ce secteur pose le principe de de l'interdiction des constructions à destination d'habitation, à quelques exceptions très limitées (habitations à usage de gardiennage ou celles directement nécessaire à une utilité autorisée dans le secteur sous réserve qu'il n'excède pas 90m² de surface de plancher – article 2.4.1 du règlement de la zone) et ne permet donc pas d'y construire des résidences étudiantes.



Le secteur UAI7c19 de la zone U du PLUi concerné par le projet de construction d'une résidence étudiante

Il est donc envisagé d'introduire dans le règlement de la zone une exception supplémentaire permettant la construction de logements étudiants. Afin d'encadrer au mieux cette exception est à dire d'éviter d'ouvrir l'ensemble de la zone UAI à la destination habitation de modifier l'article 2.4 de ce règlement comme suit :

« 2.4. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en secteurs A, As et Ai

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.4.1 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à la fonction de gardiennage ou directement nécessaires à une activité autorisée dans le secteur, qu'elles soient situées sur le même terrain* que l'activité dont elles dépendent et que leur surface de plancher* n'excède pas 90 m² ;

2.4.2 Les constructions à usages de commerces, à condition qu'elles respectent l'une des conditions suivantes :

- A condition qu'elles constituent un local accessoire à une activité autorisée et que leurs surfaces soient limitées à 1/3 de la destination principale,

ou

- A condition qu'elles soient à destination exclusive de restauration,

ou

- A condition qu'elles soient situées dans un îlot délimité pour la diversité commerciale.

Sur la commune de Montigny-le-Bretonneux uniquement, les constructions et installations à usage de commerces situées dans un îlot délimité pour la diversité commerciale sont, en sus, limitées à une surface de vente de 400 m².

En sus des occupations et utilisations du sol admises sous conditions à l'article U 2.4.1 et 2.4.2, sont admises sous conditions dans les seuls secteurs A et As :

2.4.3 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que leur extension*, à condition qu'ils soient directement liés à une construction* autorisée dans la zone, qu'ils soient situés sur le même terrain* que la construction dont ils dépendent et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher* totale de l'activité admise ;

En sus des occupations et utilisations du sol admis sous conditions à l'article U 2.4.1 et 2.4.2, sont admises sous conditions **dans le seul secteur Ai :**

2.4.4 Les constructions* et installations et ouvrages à destination d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à des constructions ou installations nécessaires au service public ou des intérêts collectifs lorsque la nature de l'activité suppose un hébergement de proximité et qu'elles soient situées sur le même terrain que la construction dont elles dépendent.

<p>UAi (secteur urbain d'activités économiques et d'industrie)</p> <p>781,84 ha</p>	<p>Le secteur UAi a pour vocation de marquer une fonction plus spécifiquement industrielle par rapport au secteur UA. Sont interdits les exploitations agricoles, l'habitat (sauf exception liée à une installation d'intérêt collectif), les carrières, les exhaussements et affouillements de sols.</p>
---	---

Aucune autre disposition du règlement du PLUi applicable au secteur AI n'est modifiée.

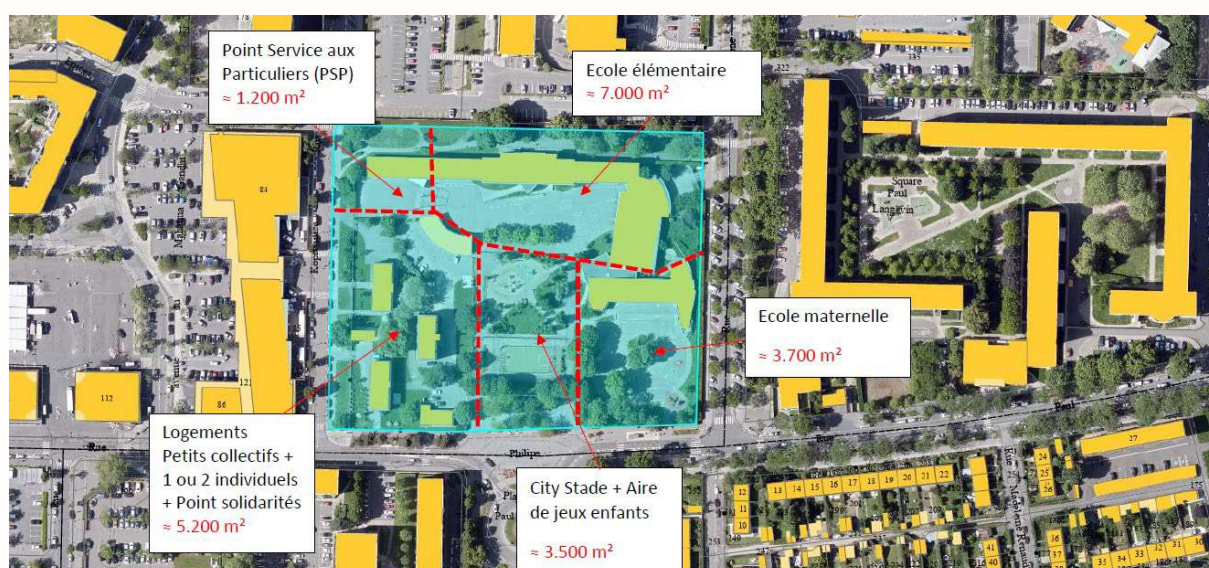
○ **Projet de logements solidaires : modification du zonage de la parcelle AX13**

La ville de Trappes affiche un objectif les objectifs suivant en matière de renouvellement urbain et de diversification de l'habitat :

- Clarifier le statut des espaces d'usage public et recomposer le grand ensemble, parfois enclos en unités résidentielles adressées.
- Affirmer la vocation résidentielle des sites et créer les conditions du développement d'une offre de logements en diversification sur ces quartiers afin de réduire la proportion de logements sociaux au global tout en renouvelant et améliorant les conditions d'habitat de la population.
- Diversifier son offre de logements, notamment en introduisant une offre variée de logements locatifs sociaux et intermédiaires et en facilitant l'accèsion à la propriété aidée.

Dans cette optique, la municipalité souhaite faire construire sur l'un de ses terrains, déjà artificialisé, une quarantaine de logements en accession très sociale (type BRS).

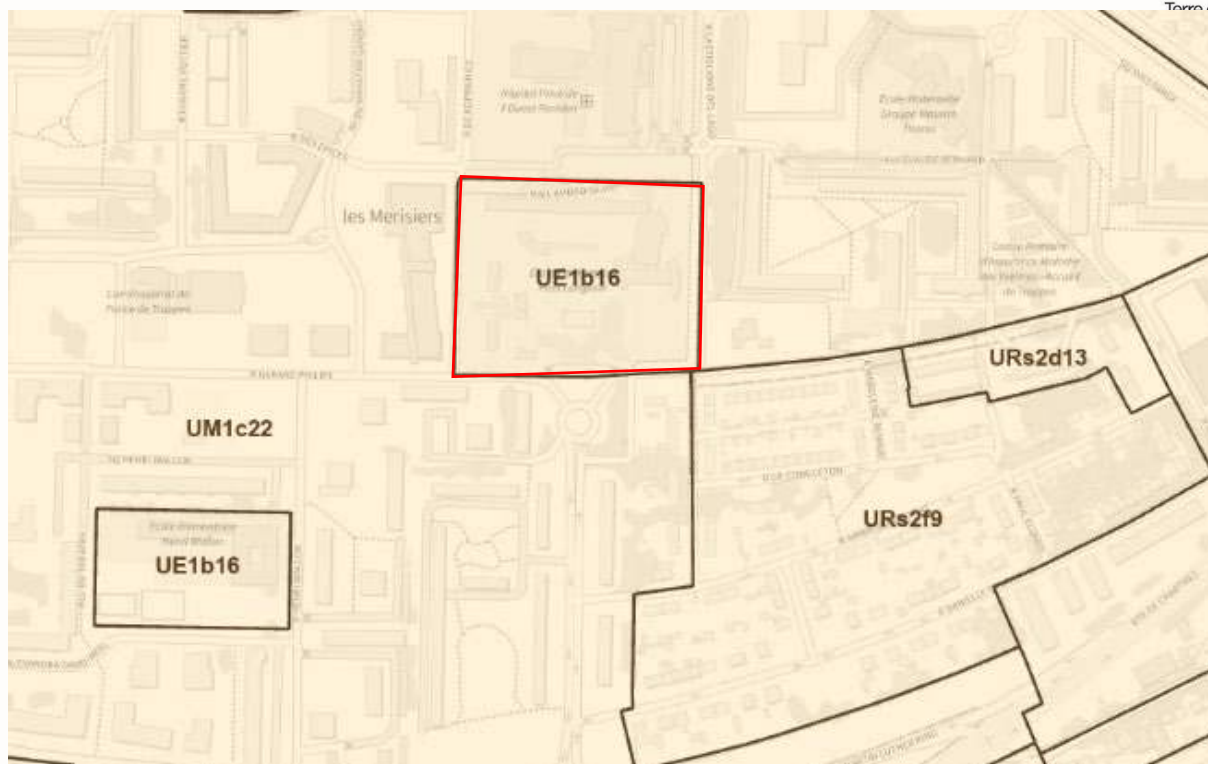
Le projet d'environ 2000m² occuperait une parcelle déjà partiellement bâtie et totalement imperméabilisée. Il s'agit d'environ quarante logements sur 4 étages, dans la continuité des bâtiments alentours. Le projet permettra l'accèsion à des ménages aux revenus bas et intégrera un volet désimpermeabilisation.



Occupation actuelle de la parcelle

La parcelle est localisée au niveau de la place Paul Langevin, à l'interface entre le quartier des Merisiers, la Cité Nouvelle (ancienne cité cheminote) et le square Barbusse.

Le terrain concerné par le projet de logements est inscrit dans une poche d'équipements (école élémentaire et maternelle, city-stade, point service aux particuliers ...) sur une parcelle appartenant à la commune de Trappes.



Cette parcelle est située en secteur UE1b16 de la zone U du PLUi.

Le règlement du PLUi applicable à ce secteur pose le principe de l'interdiction des constructions à destination d'habitation, à quelques exceptions très limitées (à condition qu'elles soient directement liées à la fonction de gardiennage ou directement nécessaires à une activité autorisée dans la zone, qu'elles soient situées sur le même terrain* que l'activité dont elles dépendent et que leur surface de plancher* n'excède pas 90 m² – article 2.5.5 du règlement de la zone) et ne permet donc pas d'y construire des logements.

Il est donc proposé de modifier le zonage de la parcelle au profit du secteur UM1c22 présent sur le reste du quartier.

La répartition entre les différents secteurs de la zone U serait donc modifiée en ce sens :

- Zone UE : -2,77ha
- Zone Um : + 2,77ha

3. JUSTIFICATION CHOIX DE LA PROCEDURE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUI

Le régime juridique de la modification simplifiée est réglé par les articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

L'article L.153-45 dispose, en effet, « qu'en dehors des cas mentionnés à l'article L. 153-41 [article relatif à la procédure de modification non simplifiée], et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues à l'article L.151-8, dans les cas prévus au II de l'article L153-31, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

L'article L.153-47 dispose : « Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

Cette modification simplifiée du règlement du PLUi n'a pour objet que d'autoriser les constructions à destination d'habitation, d'une part à condition qu'elles soient directement liées à des constructions ou installations nécessaires au service public ou des intérêts collectifs lorsque la nature de l'activité suppose un hébergement de proximité et qu'elles soient situées sur le même terrain que la construction dont elles dépendent. », d'autre part sur la parcelle AX13 via une modification du zonage.

La modification ainsi opérée est mineure et s'inscrit dans le parti d'urbanisme et l'enveloppe constructible précédemment définis. Elle ne concerne pour le règlement que le seul secteur Ai et pour le zonage la seule commune de Trappes.

Elle correspond aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

- Première orientation « pour un territoire de multiples et attractif », défi 2 « être un territoire attractif pour tous » qui prévoit notamment de développer une offre d'habitats diversifiés favorisant l'accueil des populations en étoffant l'offre de logements pour les jeunes étudiants, les jeunes actifs et les décohabitants dans des logements pérennes

- Troisième orientation « pour un territoire animé, pratique et facile à vivre », défi 1 « assurer un équilibre urbain et social entre autres en développant, d'une part, une offre d'habitat répondant aux besoins des habitants dans les différents temps de leur vie c'est-à-dire en permettant une diversité de mode d'habiter avec à la fois des logements de grande taille et de petite taille, en collectif et individuel et selon des modalités de financement diversifiées, et d'autre part en développant et réadaptant datant de les équipements et services en réponse à l'évolution de la population.

La modification s'inscrivant dans le parti d'urbanisme et l'enveloppe constructible précédemment définis dans le règlement, n'entraîne pas bien évidemment une majoration des possibilités de construction supérieure à 20 %.

Cette modification simplifiée n'a pas non plus pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La modification ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Cette modification de par son objet n'a aucun impact nouveau sur les zones Natura 2000 situées sur le territoire de la commune ou à proximité de celui-ci et plus généralement sur l'environnement.

4. L'ABSENCE DE PORTEE ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La modification ainsi opérée s'inscrit dans le parti d'urbanisme et l'enveloppe constructible précédemment définis par le PLUi dans le règlement.

Ainsi le projet se situe dans des espaces urbanisés figurant au PLUI, qui lui-même a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration de sa révision allégée et de sa dernière modification

La modification ne comporte pas de graves risques de nuisances

Cette modification de par son objet n'a aucun impact nouveau sur les zones Natura 2000 situées sur le territoire de l'agglomération ou à proximité celle-ci et plus généralement sur l'environnement.