



Vélizy-Villacoublay

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Dossier mis à disposition du public

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 26 avril 2017

Modification n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 28 septembre 2022

1. Introduction

2. Choix de la procédure

3. Présentation et justification de la modification de zonage de la caserne CRS

4. Présentation et justification de la modification de l'annexe n°1 du PLU

1. Introduction

La commune de VELIZY-VILLACOUBLAY a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 26 avril 2017. Le PLU a fait l'objet d'une modification récente approuvée le 28 septembre 2022. Cette modification portait principalement sur la zone UK et avait pour objectif de permettre la réalisation du projet urbain de développement d'un nouveau quartier d'habitation, inscrit dans le PLU en vigueur par le biais de l'OAP n°3.

Le projet de modification visait également à adapter ou compléter certaines règles du PLU sur les sujets suivants :

- Introduction d'une obligation de raccordement au chauffage urbain pour les constructions nouvelles situées dans la zone UJ (pôle d'activités),
- Extension de l'espace paysager protégé sur la partie Sud de l'O.A.P. Grange Dame Rose (secteur Jean Monnet),
- Précisions réglementaires s'imposant aux Espaces Paysagers Protégés afin de préserver le patrimoine arboré des résidences d'habitat collectif,
- Assouplissement des règles d'emprise au sol et d'implantation en zone UCd pour les stations-services existantes liées aux infrastructures autoroutières,
- Ajustement des règles d'emprise au sol dans les zones UE et UH pour les grandes parcelles, afin d'éviter autant que possible leurs divisions,
- Précisions sur la règle des clôtures sur rue en zones pavillonnaires afin d'éviter des clôtures d'aspect opaque,
- Complétude des annexes du dossier de PLU par les arrêtés préfectoraux reçus depuis l'approbation du PLU.

Lors de l'enquête publique sur ce projet de modification du PLU, la Préfecture de Police a fait part de son projet de construction de deux cantonnements de CRS sur le site existant de l'avenue Sadi Lecointe.

Ce projet nécessite une demande d'enregistrement au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) car il intègre la reconstruction et la mise aux normes de l'armurerie.

Or, le site de la caserne CRS est actuellement situé dans la zone UCd du PLU qui interdit l'implantation ou l'extension des ICPE, alors même que l'installation est existante.

L'objet de la modification sur ce secteur consiste donc à rectifier l'erreur de zonage du PLU de 2017, lequel avait alors transféré la caserne CRS existante de la zone UA, où les ICPE sont autorisées pour ce type d'installation, vers la zone UC où elles sont interdites.

Par ailleurs, les projets de reconversion du site Stellantis et d'urbanisation d'autres terrains actuellement non bâtis au sud de l'A86 se heurtent à un problème d'interprétation réglementaire en vue d'installer un ou plusieurs bâtiments hébergeant un data center. En effet, ce type d'affectation est encore récent et n'est pas explicitement prévu dans les différentes catégories figurant au code de l'Urbanisme. A défaut de précision dans le PLU, la doctrine l'assimile aux entrepôts. Or, cette dernière catégorie est strictement limitée dans le PLU, afin d'éviter la construction de centres logistiques générateurs de forts trafics automobiles à certaines heures. Il serait donc souhaitable de distinguer les data center, lesquels ne génèrent pas de trafic automobile et peu de besoin de stationnement, en les rattachant à la catégorie des équipements d'intérêt collectif dans la définition détaillée des destinations figurant en annexe du PLU.

2. Choix de la procédure

Le choix et les modalités de la procédure sont fixés par les articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, la modification du plan local d'urbanisme (PLU) est la procédure de droit commun pour faire évoluer le document.

A côté de cette procédure de modification, une procédure de modification simplifiée du PLU a été introduite dans le code de l'urbanisme par les articles 1er et 2 de la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés et le décret n° 2009-722 du 18 juin 2009.

L'article L.153-45 du code de l'Urbanisme fixe le cadre juridique de la modification simplifiée du PLU:

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Par opposition, l'article L.153-41 du code de l'Urbanisme fixe les cas nécessitant une procédure de modification, assortie d'une enquête publique :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Ces conditions de l'article L.153-45 sont respectées par la présente modification. En effet, son contenu ne concerne que la rectification d'une erreur de changement de zonage d'une parcelle de l'État lors de la révision du PLU approuvée le 26 avril 2017 et la précision d'une définition en annexe du PLU.

3. Présentation et justification des modifications de zonage de la caserne CRS

➤ PRESENTATION DE LA MODIFICATION DES PIECES DU PLU

La modification concerne uniquement la rectification du plan de zonage pour transférer la caserne CRS de la zone UCd vers la zone UA et le report de cette modification sur les pages d'en-tête des règlements des zones UA et UC.

➤ JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La modification a pour objet le remplacement de la parcelle d'assiette foncière de la caserne CRS dans la zone UA du Plan Local d'Urbanisme, zone où elle se trouvait avant la révision du PLU du 26 avril 2017 qui l'a transférée en zone UCd, et ce afin de permettre la reconstruction et la mise aux normes de l'armurerie, installation indissociable de cet équipement public et d'intérêt collectif.

Il s'agissait manifestement d'une erreur lors de la révision du PLU de 2017, car l'armurerie est indissociable de l'équipement concerné et indispensable à son fonctionnement, cette caserne étant implantée à cet endroit depuis le tout début de la construction du quartier dans les années soixante. L'erreur a alors été de vouloir faire coïncider le périmètre de la zone UA avec celui de l'Orientation d'Aménagement de de programmation (OAP) du Mail, occultant ainsi la conséquence de ce changement de zone pour l'évolution future de la caserne.

4. Présentation et justification de la modification de l'annexe n°1 du PLU

➤ PRESENTATION DE LA MODIFICATION DES PIECES DU PLU

La modification concerne uniquement l'annexe n°1 du PLU qui détaille les neuf destinations applicables aux demandes d'autorisation du droit des sols, afin de prendre en compte la spécificité des data center.

Cette modification qui consiste à inclure les data center dans les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectif figure en rouge dans le texte ci-dessous extrait de l'annexe n°1 :

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêts général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, cultuel, loisirs, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif.

*Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition à vocation événementielle, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les installations techniques liées à l'activité des opérateurs de téléphonie mobile, **les installations ou constructions liées exclusivement au stockage de données informatiques** constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.*

➤ JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

En complément de la définition des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif figurant en annexe 1 du PLU, il convient d'indiquer les installations ou constructions liées exclusivement au stockage de données informatiques qui s'apparentent aux installations techniques liées à l'activité des opérateurs de téléphonie mobiles, déjà incluses dans cette catégorie.

En effet , ces équipements n'accueillent qu'un nombre extrêmement réduit de personnel pour leur exploitation et ne génèrent quasiment pas de trafic automobile, contrairement aux autres catégories de l'annexe 1, y compris les entrepôts.