



Vélizy-Villacoublay

Projet de Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER SOUMIS Á L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1. Note de présentation de la modification

Les objectifs de la procédure de modification :

La commune de Vélizy a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal en date du 26 avril 2017. La présente procédure vise à ajuster le Plan Local d'Urbanisme afin de **permettre la mise en œuvre de la seconde phase de l'opération d'aménagement de Grange Dame Rose** qui doit permettre de développer un nouveau quartier d'habitat intégrant des équipements publics et permettant une meilleure transition entre espace urbain et forêt.

Si cette phase est déjà prévue dans le PLU applicable, notamment via une OAP qui s'applique à l'ensemble du secteur Grange Dame Rose ainsi qu'un zonage spécifique (UK), une précision du dispositif est nécessaire pour permettre et encadrer finement le développement de ce secteur.

Par ailleurs, la commune entend profiter de la procédure pour **ajuster certains points de son dispositif réglementaire**, soit pour faciliter la compréhension de la règle, soit pour des adaptations mineures de dispositions, rendues nécessaires au bout de 4 années d'application du règlement.

Le choix de la procédure :

Le projet identifié sur le site de Grange Dame Rose vise à la réalisation d'environ 1 200 logements en lieu et place d'activités économiques.

Le secteur concerné dispose déjà d'un règlement spécifique et d'une OAP. Par ailleurs, l'évolution de ce secteur est bien prise en compte dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément aux dispositions de l'article L.153.31 du Code de l'urbanisme, la procédure de révision n'est pas utile en l'espèce, l'évolution du PLU ne portant pas une atteinte substantielle aux orientations définies par le PADD. Par ailleurs elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

L'article L.153-41 du Code de l'urbanisme précise que la procédure de modification de droit commun s'impose lorsque l'évolution du PLU aboutit à majorer de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Le passage du secteur concerné de secteur à vocation de bureau à habitat, représentant près de la moitié de la zone UK, et dont les droits à construire ont été gelés durant 5 ans, entraînera une augmentation du nombre de logements dans la zone.

A ce titre, la procédure de modification de droit commun a été privilégiée pour cette évolution du PLU. Le choix de cette procédure a été validé par les services de la Direction Départementale des Territoires (DDT) en amont de la mise en forme du présent dossier.

Secteur Grange Dame Rose :

La procédure de modification doit permettre d'adapter l'OAP Grange Dame Rose ainsi que les dispositions réglementaires du secteur. L'objectif est de venir préciser les règles d'aménagement dans le secteur nord de l'OAP 3 « mutation de la rue Grange Dame Rose » existante.

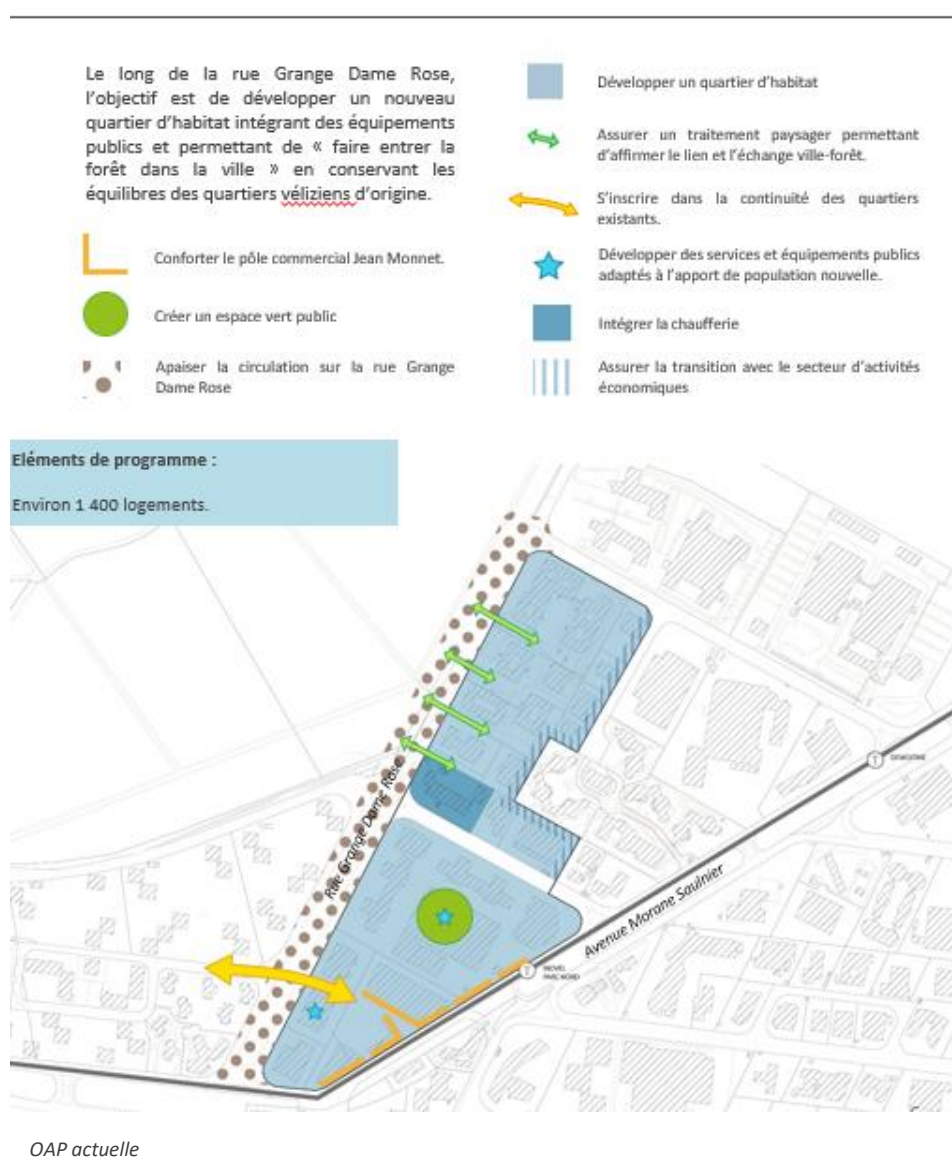
La requalification urbaine de ce secteur a été mise en place dans le cadre de la révision du PLU approuvé le 26 avril 2017. Elle venait s'inscrire dans la prise en compte des orientations du SDRIF. Une OAP avait été définie sur ce secteur. La procédure de modification est retenue dans la mesure où il s'agit d'apporter des évolutions ponctuelles au dispositif de l'OAP d'une part et au règlement d'autre part. Les principes généraux de requalification du quartier Grange Dame Rose sont confirmés.

Présentation des ajustements :

Ajustement de l'orientation d'aménagement et de programmation

Un zoom spécifique est créé sur le secteur Nord de l'OAP, sans modification des orientations de l'OAP existante qui restent applicables. En effet, le zoom vient uniquement préciser certaines orientations de l'OAP sur la partie Nord du site.

3. Mutation de la rue Grange Dame Rose




Secteur Grange Dame Rose :


Ajustement de l'orientation d'aménagement et de programmation


Le long de la rue Grange Dame Rose, l'objectif est de développer un nouveau quartier d'habitat intégrant des équipements publics et permettant de « faire entrer la forêt dans la ville » en conservant les équilibres des quartiers véliziens d'origine.


La partie nord du secteur dispose d'orientations spécifiques plus détaillées dans la deuxième partie de la présente OAP

 Conforter le pôle commercial Jean Monnet.

 Créer un espace vert public

 Apaiser la circulation sur la rue Grange Dame Rose

 Développer un quartier d'habitat

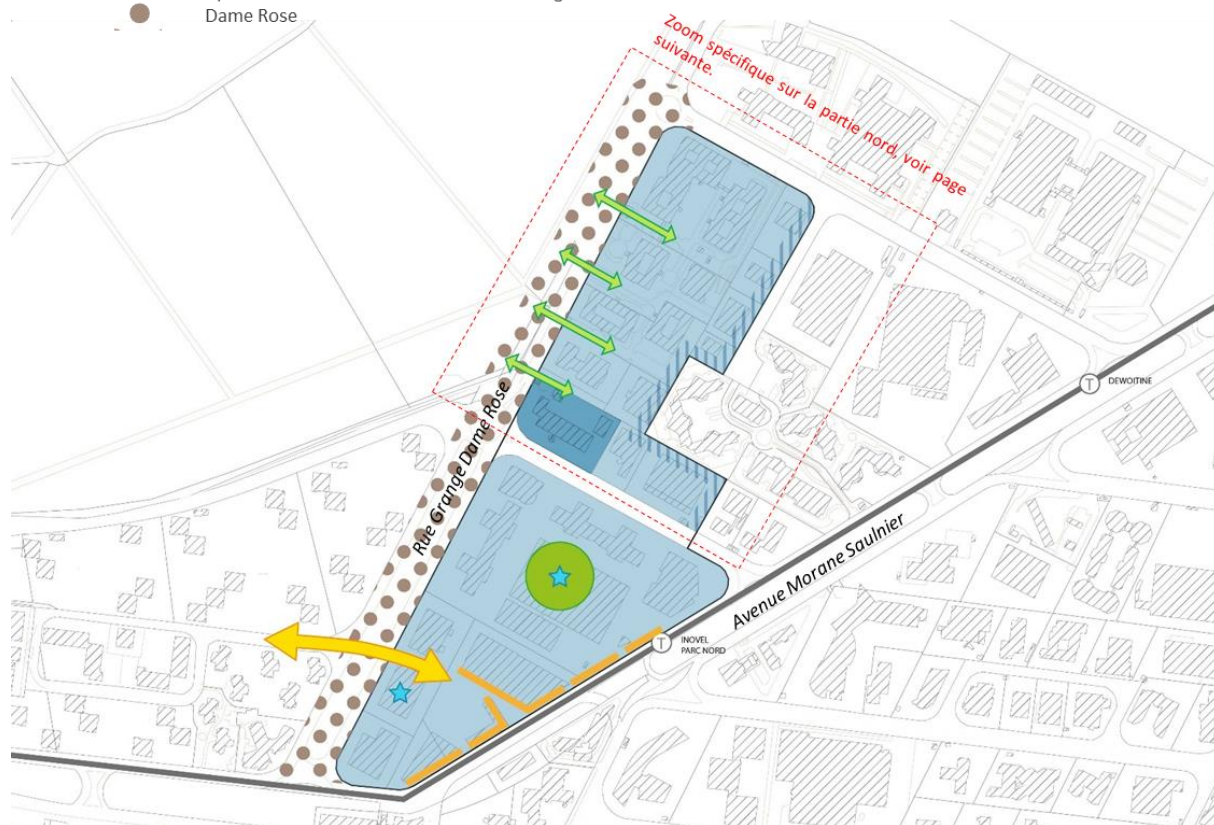
 Assurer un traitement paysager permettant d'affirmer le lien et l'échange ville-forêt.

 S'inscrire dans la continuité des quartiers existants.

 Développer des services et équipements publics adaptés à l'apport de population nouvelle.

 Intégrer la chaufferie

 Assurer la transition avec le secteur d'activités économiques



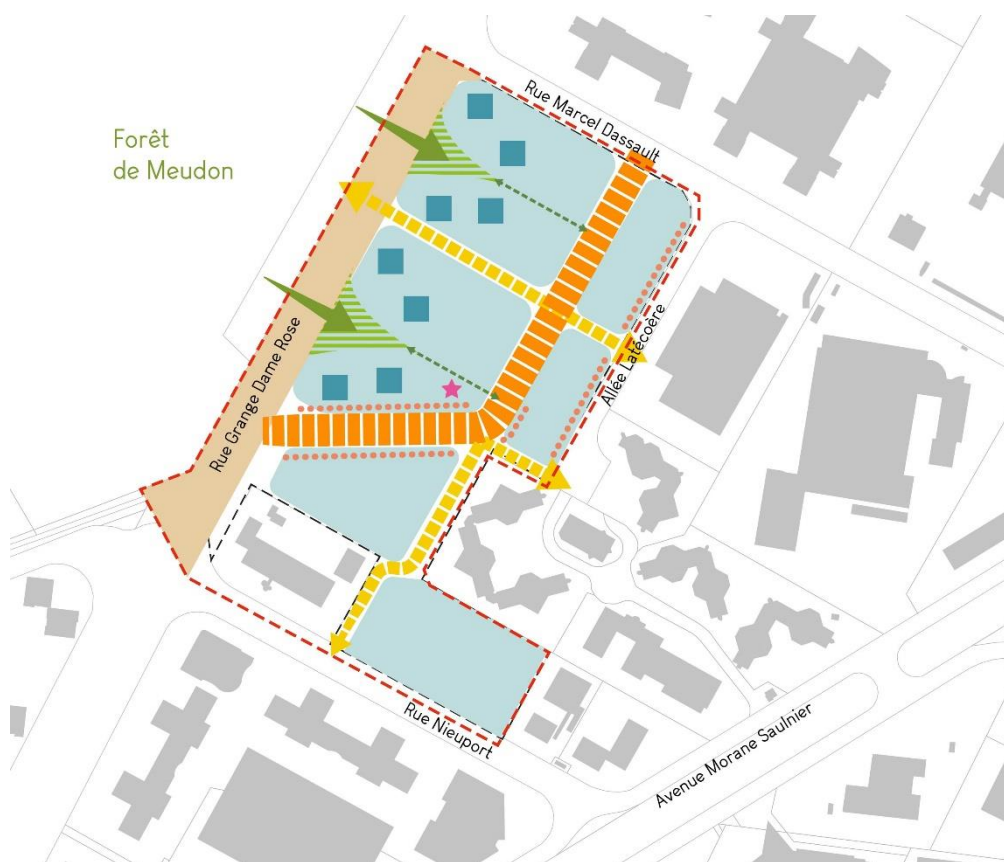
OAP ajustée

Le secteur Nord qui fait l'objet d'un zoom est identifié sur l'OAP.

Secteur Grange Dame Rose :

Ajustement de l'orientation d'aménagement et de programmation

Le zoom vient préciser le parti d'aménagement et la programmation retenus.



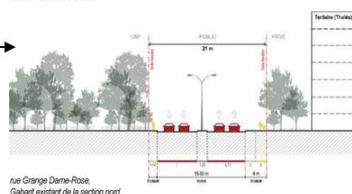
Zoom secteur Nord

A. Parti d'aménagement

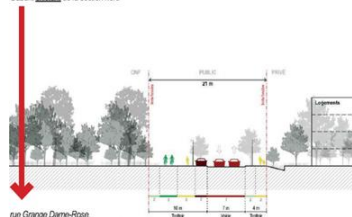
-  **Mail central végétalisé principalement dédié aux circulations douces**
(localisation de principe)
-  **Sentes piétonnes favorisant l'accessibilité du quartier**
(localisation de principe)
-  **Elargissement et réaménagement de l'espace public rue Grange Dame Rose**
-  **Organiser une transition avec le massif forestier en développant des cœurs d'îlots verts et ouverts sur la forêt.**
(localisation de principe)
-  **Développer des perméabilités visuelles vers les cœurs d'îlots verts**
(localisation de principe)
-  **Développer une nouvelle offre de logements diversifiés.**
-  **Privilégier une implantation aérée sous forme de « plots » autour des cœurs d'îlots.**
-  **Développer une offre de commerce et de restauration**
(localisation préférentielle)

 **Réaliser un équipement public de type espace associatif**
(localisation préférentielle)

REPRISE GABARIT DE LA RUE GRANGE DAME ROSE, SECTION NORD



rue Grange Dame-Rose, Gabarit existant de la section nord



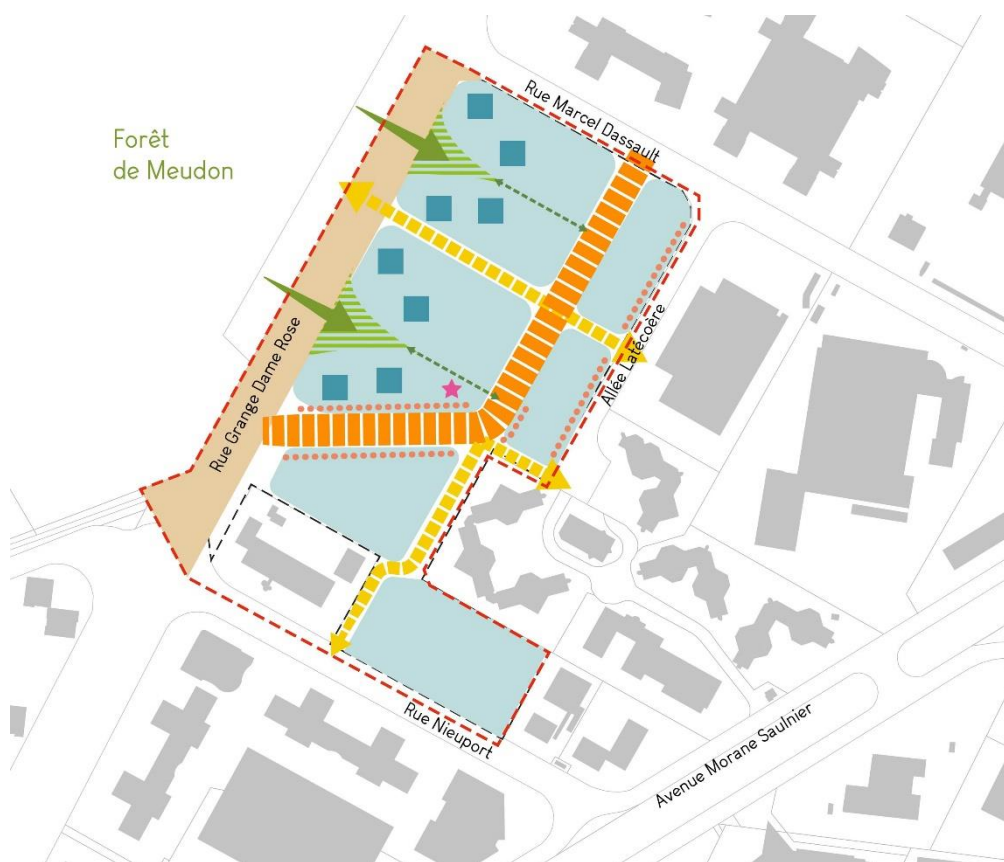
rue Grange Dame-Rose, Gabarit proposé de la section nord

Le parti d'aménagement est précisé, notamment sur l'organisation du futur quartier autour d'un mail central.

Les accès et la desserte interne du quartier, la localisation des polarités commerciales ainsi que certaines typologies urbaines permettant de favoriser le principe de transitions avec la forêt de Meudon sont précisés.

Secteur Grange Dame Rose :

Ajustement de l'orientation d'aménagement et de programmation



Zoom secteur Nord

B. Programmation

Logements :



Maximum 1 250 logements avec 25% de logements locatifs sociaux (hors résidence seniors).

Ces opérations pourront prévoir des locaux à destination des professionnels de santé en RDC.

Dont :

1 Résidence seniors d'environ 100 logements

(localisée de manière à être facilement accessible depuis une voie ouverte à la circulation automobile).

Equipements publics



Espace associatif

La partie programmation vient encadrer quantitativement et qualitativement la nouvelle offre de logement prévue sur le site.



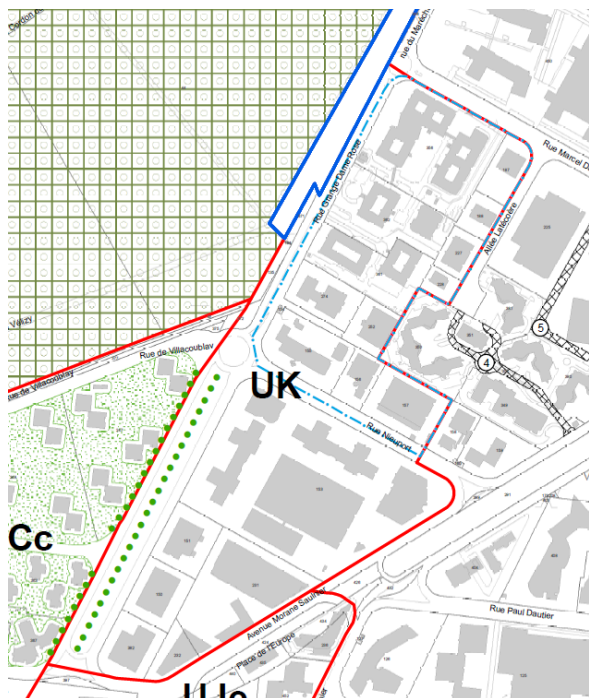
Vélizy-Villacoublay

Espace
ville

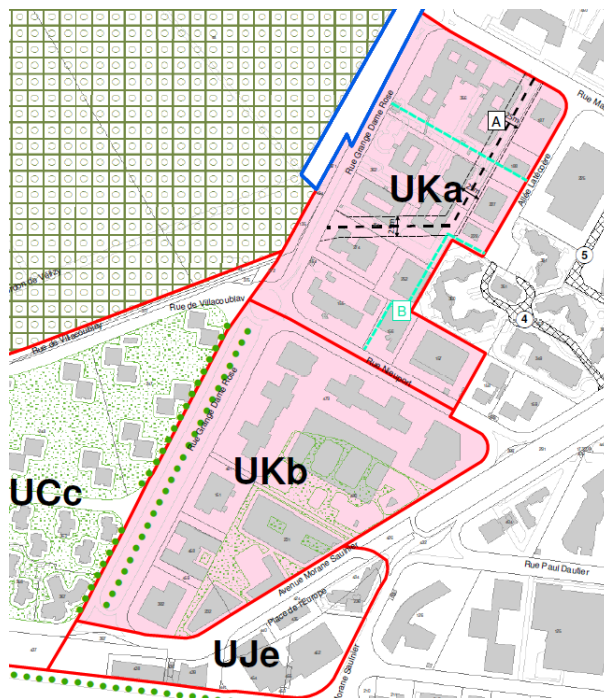
Note de présentation du Projet de Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Secteur Grange Dame Rose :

Ajustement du dispositif règlementaire / plan de zonage



Extrait du Plan de zonage actuel



Extrait du Plan de zonage modifié

Afin de pouvoir préciser les modalités d'évolution du secteur Nord, un secteur UKa est créé. Il permet la mise en place de règles spécifiques adaptées au projet, en lien avec l'OAP.

Les principes de desserte et d'organisation interne du quartier exprimés dans l'OAP sont matérialisés sur le plan de zonage par des servitudes de localisation afin de garantir leur réalisation ainsi que les largeurs minimales.

--- Servitude de localisation (article L.151-41 du Code de l'urbanisme)

SERVITUDE DE LOCALISATION (au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme)		
N°	Objet	Bénéficiaire
A	Création d'un mail d'une largeur de 25 mètres	Commune
B	Création de sentes d'une largeur de 3 mètres	Commune

Secteur Grange Dame Rose :

Ajustement du dispositif règlementaire / dispositif règlementaire

Le dispositif règlementaire de la zone UK fait l'objet de quelques ajustements permettant de traduire le parti d'aménagement du futur quartier.

Résumé des principaux ajustements :

- La référence au périmètre de constructibilité limitée s'appliquant sur le secteur et arrivant à échéance le 26 avril 2022 est supprimée.
- Le commerce est autorisé le long du futur mail reliant la rue Grange Dame Rose à la rue Marcel Dassault et de l'allée Latécoère conformément aux orientations exprimées dans l'OAP.
- Une hauteur minimale concernant les RDC est ajoutée afin de garantir la qualité architecturale des pieds d'immeubles et le confort des espaces situés en RDC (logements ou activités).
- Des obligations de pleine terre sont ajoutées, ainsi qu'une définition de cette même pleine terre.
- Des précisions sont apportées quant à ce que constitue un arbre de haute tige au sens du règlement.

Ajustements d'autres points du dispositif règlementaire :

Des adaptations mineures du dispositif règlementaires sont introduites par la présente procédure de modification :

Résumé des principaux ajustements :

- Introduction d'une obligation de raccordement au chauffage urbain pour toute construction située dans la zone UJ (actuellement seulement obligatoire pour le logement et les résidences étudiantes) sauf impossibilité technique.
- Extension de l'espace paysager protégé sur la partie Sud du site de Grange Dame Rose (déjà réalisée) en habitat afin de garantir la préservation des espaces verts et plantations créés.
- Précision dans le règlement des règles s'imposant aux Espaces Paysagers Protégés.
- Assouplissement des règles d'emprise au sol et d'implantation en zone UCd pour les stations services existantes et liées aux infrastructures autoroutières afin de permettre le maintien et le développement de la station existante.
- Ajustement des règles d'emprise au sol dans les zones UH et UE (pavillonnaire) afin d'éviter l'incitation à la division induite par la règle actuelle pour les grandes parcelles.
- Précisions sur la règle de clôture en zones pavillonnaires.
- Complétude des annexes du dossier de PLU.