



**Commune de Sartrouville
Département des Yvelines**

**Modification n°9
du Plan Local d'Urbanisme**

**Complément d'informations
à l'attention de l'autorité environnementale**

14 février 2025

SOMMAIRE

1- Préambule.....	2
2- Eléments présents dans le dossier transmis.....	2
3- Précisions concernant la mise en œuvre du NPNRU du quartier des Indes et reconversion de la zone d'activités des Sureaux.....	6
4- Précisions concernant la mise en œuvre du projet de géothermie.....	8
5- Précisions concernant la reconversion des friches et évolution de l'ilot de la rue des Arts.....	9

1- PREAMBULE

La Commune de Sartrouville (78) a saisi le 24 janvier 2025 la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Ile-de-France pour une demande d'avis sur son projet de modification n°9 du PLU soumis à évaluation environnementale.

Suite à la réception de cette demande par le Service connaissance et développement durable du Département évaluation environnementale de la MRAe et à un premier examen du dossier transmis, il est apparu que certains éléments de l'évaluation environnementale étaient manquants. La MRAe a demandé d'indiquer précisément dans quelle(s) pièce(s) trouver le point 4° mentionné par l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme :

"Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation : [...]

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ; »

L'objet du présent document est de préciser où trouver ces informations et donner quelques explications complémentaires concernant le contexte des projets et les choix programmatiques faits afin de répondre aux attendus du Code de l'urbanisme.

2- ELEMENTS PRESENTS DANS LE DOSSIER TRANSMIS

Pour rappel, la modification du PLU a pour but de :

- **Permettre la mise en œuvre trois projets structurants** sur le territoire :

- **La réalisation du programme de rénovation urbaine du Quartier des Indes ainsi que d’accompagner la mutation partielle de la zone d’activités des Sureaux en secteur d’habitat** en créant à la fois une nouvelle Orientation d’Aménagement et de Programmation détaillée pour ce secteur ainsi qu’un nouveau sous-secteur.
- **La mise en œuvre d’un projet de géothermie dans le secteur du collège Romain Rolland**, en adaptant le zonage pour accueillir un site de forages et d’exploitation géothermique qui alimentera un vaste réseau de chauffage urbain à déployer sur le territoire de Sartrouville.
- **La création d’un secteur d’habitat rue des Arts** en lieu et place d’une friche disgracieuse et d’un bâti hétéroclite en entrée de ville visibles depuis l’avenue Maurice Berteaux.
- **Ajouter trois nouvelles annexes au PLU** afin d’améliorer le cadre de vie des Sartrouillois et de promouvoir le développement de la végétation en ville :
 - Le **Règlement Local de Publicité (RLP)** approuvé le 6 avril 2023,
 - Une **charte paysagère de Sartrouville**,
 - Le **Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales et énergétiques (CPAUPÉE)** du secteur du Plateau seront ajoutés dans les annexes du PLU.
- **Effectuer plusieurs ajustements du règlement et des corrections d’erreurs matérielles** afin de faciliter l’instruction des demandes d’autorisation d’urbanisme.

Le document du dossier intitulé « **Notice de présentation tenant lieu d’additif au rapport de présentation** » enregistré sous le nom de fichier « **06-Notice de présentation de la modif n°9 du PLU** », appelé « **NOTICE DE PRESENTATION** » par la suite, se décline en plusieurs parties :

- La procédure retenue et son planning prévisionnel.
- Les différents points sur lesquels porte la modification engagée et leur compatibilité avec les différents documents de planification actuellement en vigueur.

Dans cette partie intitulée **3- Compatibilité de la modification, pages 10 à 22**, il est démontré que les différentes modifications envisagées ne sont pas incompatibles avec le Projet d’Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé le 21 septembre 2006, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France – Environnement (SDRIF-E) adopté le 11 septembre 2024, le Schéma Régional des Continuités Ecologiques (SRCE) qui date de 2013, ou encore le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) bien que ce document soit devenu caduc en octobre 2021.

S’agissant d’une modification, et non d’une révision, il n’a pas été ajouté de rappel concernant les autres documents de planification qui s’imposent sur le territoire.

- L'exposé des motifs d'évolution du PLU.

Dans cette partie intitulée **4- Objectifs d'évolution du PLU, pages 23 à 48**, chaque secteur de projet concerné par la modification du PLU a fait l'objet d'un **rappel historique**, des **choix programmatiques**, et des **incidences en matière de zonage du PLU**.

Le présent document vient apporter quelques précisions complémentaires visant à expliquer comment et pourquoi le projet a été retenu à cet endroit-là et selon la forme présentée.

De même, les nouvelles annexes ont fait l'objet d'une présentation détaillée expliquant l'origine de leur élaboration, l'importance de communiquer dessus via le PLU et les éventuelles incidences dans le règlement.

- Les modifications et changements qui découlent de ces évolutions dans les différentes pièces constitutives du PLU.

Dans cette partie intitulée **5- Modifications et changements apportés au PLU, pages 49 à 126**, chaque secteur de projet concerné par la modification du PLU a fait l'objet d'un **comparatif avant/après des modifications opérées** sur :

- 1/ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- 2/ Le règlement graphique du PLU,
- 3/ Le règlement écrit du PLU.

A cet endroit sont donc expliquées en détail les modifications envisagées sur les OAP, le zonage et dans les articles du règlement du PLU en application des principes évoqués au chapitre 4- Objectifs d'évolution du PLU.

De même, les nouvelles annexes ont impliqué plusieurs modifications argumentées essentiellement dans le règlement écrit du PLU.

Enfin, les ajustements et la correction d'erreurs matérielles ont également fait l'objet d'un comparatif avant/après des modifications, présenté de la même manière que pour les secteurs de projet.

En outre, **la NOTICE DE PRESENTATION a pris en compte les remarques faites dans le cadre de la concertation préalable**. Toutes les observations et les réponses faites par la Ville de Sartrouville regroupées dans la délibération du 19 décembre 2024 qui tire le bilan de la concertation (fichier **05-Délibération du bilan de la concertation préalable**), ont été intégrées dans la **NOTICE DE PRESENTATION**.

Le document du dossier intitulé « **Evaluation environnementale** » enregistré sous le nom de fichier « **11-Evaluation environnementale V20250116** », appelé « **EVALUATION ENVIRONNEMENTALE** » par la suite, s'articule en plusieurs parties, dont :

- 2/ le résumé non technique

Cette partie traite notamment des objectifs d'évolution de la modification des trois secteurs de projet résumant leurs incidences positives et négatives sur l'environnement, selon différentes thématiques.

- 3/ L'état initial de l'environnement

Cette partie permet de bien appréhender les différentes recherches et études menées sur deux des trois secteurs de projet (Quartier des Indes / secteur des Sureaux et rue des Arts)

- 4/ Les objectifs d'évolution de la modification du PLU

Dans cette partie est repris l'essentiel des éléments présent dans la **NOTICE DE PRESENTATION / 4- Objectifs d'évolution du PLU.**

- 5/ L'évaluation des incidences de la mise en œuvre des modifications du PLU sur l'environnement et les mesures envisagées
- 6/ Les incidences de la modification du PLU sur les sites Natura 2000
- 7/ Les impacts de la modification n°9 du PLU dans son ensemble
- 8/ L'articulation de modifications du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes

Dans cette partie est repris l'essentiel des éléments présent dans la **NOTICE DE PRESENTATION - 3- Compatibilité de la modification,** avec un complément concernant les documents relatifs au climat et à la gestion de l'eau.

- 9/ Le suivi des effets de la modification.

Ce sont essentiellement dans ces deux documents que sont expliqués les choix programmatiques et leurs incidences en matière de zonage et de règles d'urbanisme.

Etude 2 – Etude de faisabilité pour une démolition
(Source : 1001VH)

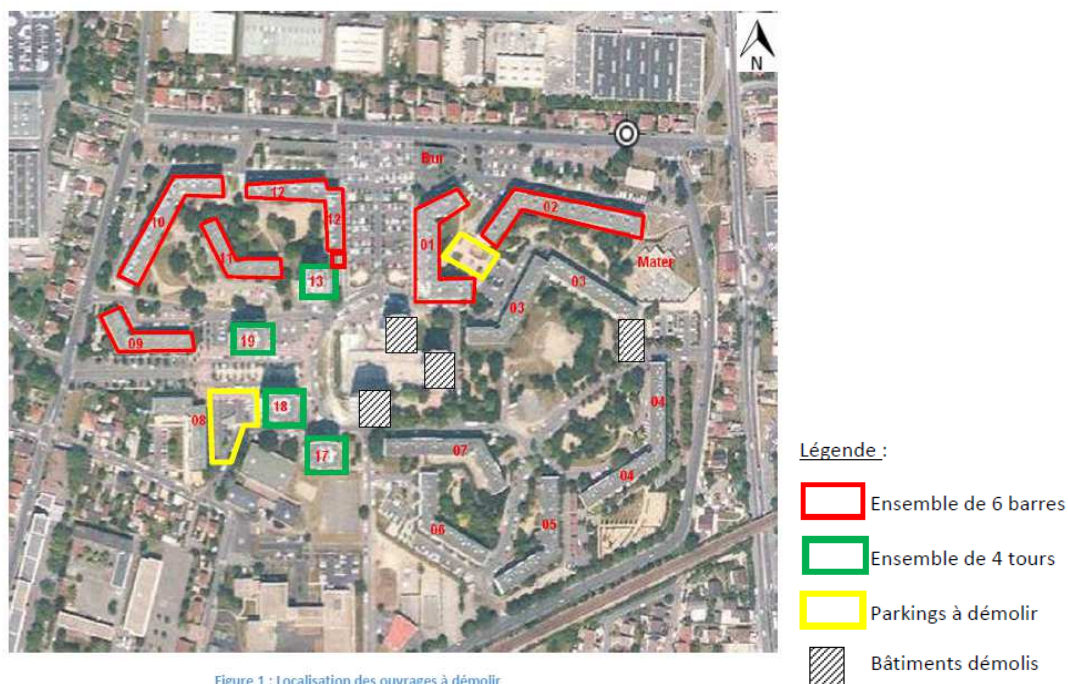


Figure 1 : Localisation des ouvrages à démolir

Le protocole signé en novembre 2017 a donc fixé les orientations stratégiques du contrat de ville, la stratégie de développement du territoire et les premiers objectifs en matière de renouvellement urbain. Il a été acté le changement d'échelle du quartier des Indes et la requalification d'une partie de la zone des Sureaux en créant une offre diversifiée de logements (permettant notamment un parcours résidentiel aux ménages présents et à venir) et dans les formes urbaines (en diminuant le nombre de logements sociaux et en développant différents types d'habitats). Cette décision de transformation en profondeur du quartier a impliqué la nécessité de créer de nouveaux îlots résidentiels de hauteur réduite et une meilleure hiérarchisation des espaces privés et publics, se traduisant par le **choix définitif de démolir sur le secteur Nord-Ouest 4 barres et 4 tours de logements sociaux existants**.

Ce protocole a également précisé la mise en place de groupes de travail avec les habitants, associations et acteurs économiques, ainsi que les modalités pratiques et financières de l'ingénierie de projet.

L'avis du Comité d'Engagement du 8 novembre 2018 sur la Convention pluriannuelle de renouvellement urbain de la Communauté d'Agglomération Saint-Germain - Boucles de Seine PRIN du Plateau à Sartrouville, a salué l'ambition de la CASGBS et de la Ville de poursuivre la transformation du secteur du Plateau et **a confirmé la conduite d'une mutation globale comptant au terme du PNRU un total de 1300 logement sociaux à bas loyers et se traduisant à terme par la démolition de la totalité du parc social existant et la construction d'une offre de logements diversifiée de 2600 logements neufs dont un tiers sociaux**.

La **convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Sartrouville Le Plateau** cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU a été définitivement **validé par l'ensemble des partenaires le 4 avril 2019**.

Sous la direction de la CASGBS **un comité technique et un comité de pilotage** se réunissent à intervalles réguliers pour rythmer l'avancement de ce projet ambitieux. Un AMO accompagne l'agglomération et la Ville pour composer ce projet d'ampleur sur les aspects urbains.

Un plan guide a été élaboré en concertation avec l'ensemble des partenaires de l'ANRU : Etat, Département des Yvelines, Région Ile de France, Foncière Logement, 1001 Vies Habitat, la Ville et l'opérateur privé Bouygues Immobilier. Ce plan guide a été présenté et validé en revue de projet au mois de novembre 2022, en présence des représentants du conseil citoyen. Ce document **fixe la forme urbaine, le maillage viaire et les coupes en travers des futures voiries, laissant une place généreuse tant aux circulations douces qu'à la végétalisation des espaces publics.**

En plus de ce plan guide, **un Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales et énergétiques (CPAUPEE) a également été élaboré** pour cadrer les futurs projets de logements dans le but d'assurer un cadre de vie agréable pour les futurs habitants du quartier. Ce CPAUPEE est ajouté en annexe dans la cadre de la présente modification.

Le plan guide et le CPAUPEE **se déclinent progressivement en fiches de lots, ilot après ilot**, qui sont transmises aux différents opérateurs et à leurs maîtrises d'œuvres pour l'élaboration des projets de construction.

Dans le cadre du projet de reconstruction du secteur Nord-Ouest, qui a fait l'objet d'un permis d'aménager qui a été accordé en 2024, **des ateliers de co-conception ont été mis en place pour coordonner la forme urbaine de ce secteur et assurer une cohérence d'ensemble entre les différents ilots** construits par les 3 opérateurs que sont Foncière Logement, 1001 Vies Habitat, et l'opérateur privé Bouygues Immobilier, accompagnés de leurs maîtrises d'œuvre. L'implantation et l'architecture des bâtiments, la forme et l'orientation des logements, les perspectives sur les cœurs d'ilots, sont débattues ensemble **avec un objectif de qualité urbaine et de préservation des arbres adultes** en bonne santé phytosanitaire, pour le confort et le cadre de vie des futurs habitants.

Ce travail de longue haleine explique pourquoi **il a été décidé de créer un sous-secteur UC5 sur une partie du quartier des Indes et du secteur des Sureaux**, afin d'adapter le règlement de la zone UC selon les caractéristiques attendues du projet de rénovation urbaine en matière d'implantations, d'emprise au sol, de hauteur, etc. et intégrant par ailleurs des prescriptions ambitieuses en matière environnementale. **Sans cette modification, le projet tel qu'envisagé n'est pas réalisable selon les objectifs fixés par la NPNRU.**

4- PRECISIONS CONCERNANT LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE GEOTHERMIE

Cf. NOTICE DE PRESENTATION – 3- Compatibilité de la modification === PAGE 12

Cf. NOTICE DE PRESENTATION – 4- Objectifs d'évolution du PLU === PAGES 28 à 32

Cf. NOTICE DE PRESENTATION – 5- Modifications et changements apportés au PLU === PAGES 82 à 85

Pour compléter :

Tout l'historique des études menées a été résumé dans la **NOTICE DE PRESENTATION**. Toutefois, il est important d'insister sur le fait que le choix du site de forage géothermique a été retenu dans la partie sud du secteur Romain Rolland pour plusieurs raisons :

- **Il est à proximité du plus grand potentiel de raccordements d'immeubles.**

- Les logements reconstruits dans le cadre du NPNRU ont une **obligation de raccordement dans le cadre du nouveau sous-zonage UC5 créé par la modification du PLU**.
- Il est suffisamment **éloigné de toutes habitations pour limiter la gêne et les vibrations occasionnées durant la période de chantier**.
- La programmation de ce site, après le déménagement et la démolition de l'actuel collège Romain Rolland (NB : remplacé par le collège actuellement construit, n'est pas figée. **Une zone d'équipements au profit du Département (maison territoriale) et de la Commune (gymnase) était prévue à cet endroit-là**, ce qui n'empêche nullement ces projets d'être menés à bien après le forage, la surface durant la phase d'exploitation était réduite après la phase des travaux.

5- PRECISIONS CONCERNANT LA RECONVERSION DES FRICHES ET EVOLUTION DE L'ÎLOT DE LA RUE DES ARTS

Cf. NOTICE DE PRESENTATION – 3- Compatibilité de la modification === PAGES 12 à 13

Cf. NOTICE DE PRESENTATION – 4- Objectifs d'évolution du PLU === PAGES 32 à 36

Cf. NOTICE DE PRESENTATION – 5- Modifications et changements apportés au PLU === PAGES 86 à 92

Pour compléter :

Ce site est composé de 3 parties sensiblement équivalentes en surfaces.

- **Le premier tiers est composé de 3 unités foncières** : un ancien hôtel transformé en petits logements meublés peu qualitatifs, une maison individuelle et une petite copropriété d'appartements vétuste.
- **Le second tiers comportait une ancienne clinique devenue obsolète**. Ce terrain a été acquis en 2024 par la SEM départementale CITALLIOS qui a désamianté et démoli très récemment le bâti.
- **Le troisième tiers est un terrain en friche** depuis la démolition en 1997 par le Syndicat intercommunal des Lycées de Sartrouville (SILS) du bâti qui s'y trouvait. Cette parcelle a été vendue au Département des Yvelines en 2005 afin d'y construire une maison des territoires, le SILS n'ayant plus besoin de cette emprise. Le projet de maison des territoires a été abandonné depuis. Le Département s'était engagé un temps dans un projet d'EHPAD mené par un opérateur privé sur ce terrain et celui de l'ancienne clinique, mais ce projet a également été abandonné dans les années 2020. Le Département a donc vendu en 2024 cette parcelle à CITALLIOS pour mener à bien un projet de construction sur un tènement foncier élargi aux deux autres terrains.

L'objectif de la Commune est bien de **permettre la mutation de la totalité de cet îlot pour améliorer l'entrée de ville**. Seule une opération d'habitat collectif permet de porter les coûts du foncier et de dépollution / démolition des bâtis préexistants.

Le projet sur l'îlot de la rue des Arts répond aux objectifs du SCoT, devenu caduc. Le SCoT souhaitait favoriser « l'intensification » du tissu urbain pour atteindre ses objectifs résidentiels. Pour ce faire, le DOO cherchait à **faciliter les mutations et changements de destination, notamment pour les emprises originellement à vocation économique devenues vacantes, le recyclage des friches, et les dents creuses**, et encourageait une urbanisation résidentielle préférentielle dans le tissu urbain, notamment au sein des dents creuses identifiées.

Cette évolution s'inscrit dans le cadre du volet Habitat du programme Action Cœur de Ville, qui fixe des objectifs pour l'amélioration des entrées de ville et pour la résorption de l'habitat dégradé.

Elle répond également aux objectifs fixés par la convention PRIOR (Programme de Relance et d'Intervention pour l'Offre Résidentielle) « Développement résidentiel » co-signée en 2022 par la Ville de Sartrouville, la CAGBS, le Département des Yvelines, et la société APILOGIS, dont l'engagement est de proposer aux habitants une diversification de l'offre résidentielle (logements sociaux, intermédiaire, en BRS, en accession à la propriété, etc.). **Le projet de construction sur l'îlot de la rue des Arts présentera une diversité de logements en taille et typologie.** C'est la raison pour laquelle **ce projet est porté par une SEM départementale avec un opérateur privé en appui pour la maîtrise foncière et la commercialisation des logements en accession.**

Le choix du nouveau zonage s'est porté sur la zone UB, existant sur l'avenue Maurice Berteaux. Ce zonage a été retenu par souci de cohérence d'ensemble car il vise des objectifs de mixité des fonctions, l'accueil d'immeubles d'habitation, et définit une marge de profondeur suffisante pour permettre le réaménagement du front bâti, tout en protégeant les quartiers pavillonnaires situés à proximité.

Au sein de cette zone UB, **un sous-secteur UB1 est créé**, autorisant les gabarits de type logements collectifs, et adaptant le règlement pour une bonne intégration des constructions dans le relief, vis-à-vis du tissu environnant et du maillage viaire.

Un secteur de hauteur spécifique a été identifié au sein du secteur UB1 pour permettre une transition par rapport aux quartiers pavillonnaires avec des hauteurs maximales moins importantes que celles autorisées en UB1.

Le secteur UB1 a la spécificité de constituer un îlot bordé par la voie publique sur ses 4 côtés. Afin de permettre une constructibilité qui le structure, il est proposé de majorer de 10% l'emprise au sol possible en élévation, et, en compensation de fixer une règle d'emprise au sol en sous-sol moins permissive que sur le reste de la zone UB de façon à pouvoir conserver une plus grande partie du terrain en pleine terre.

Le recul des constructions vis-à-vis de l'avenue Maurice Berteaux au nord a pour but de contribuer à la limitation des nuisances sonores.

L'adaptation du règlement de la zone UB via la création d'un sous-secteur UB1 vise à intégrer le projet le long de l'avenue Maurice Berteaux, sur un terrain marqué par une déclivité avec un talus le long de la route et un décaissé vers l'arrière.

Il s'agit en particulier d'**adapter la hauteur maximale autorisée pour valoriser le front de rue**, mais aussi **assurer une bonne transition avec les tissus urbains adjacents** dont les hauteurs du bâti sont relativement basses (R+1). L'insertion du projet dans le relief était un élément à prendre en compte dans le règlement.

Le secteur UB1 est à proximité du centre-ville, de la gare et est très bien desservi par les transports en commun : cette modification prend en compte le fait que cette norme de 1 place est déjà applicable en zones UApM 1,2,3 et 4.

En outre, ce site est situé dans une zone soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) en raison de la proximité de Château de Maisons-Laffitte et de ses jardins. **Il est prévu d'associer l'ABF dès les phases de conception et de définir avec lui les partis pris architecturaux et volumétriques de l'ensemble immobilier à construire**, dans un souci d'amélioration de la perspective de l'avenue Maurice Berteaux en arrivant depuis le pont de Maisons-Laffitte.

En conséquence, ce projet revêt d'un enjeu fort pour le territoire car il permet de créer de l'habitat à proximité de moyens de transports efficaces (train, bus) et des équipements collectifs déjà existants du centre-ville, tout en permettant de reconvertir des friches disgracieuses et de voir muter un habitat actuellement peu qualitatif. **Une densification de cet îlot est l'opportunité de reconstruire la ville sur la ville sans consommer de l'espace péri-urbain, tout en améliorant la qualité architecturale et urbaine en entrée de ville, dans l'intérêt des habitants et des usagers de cet axe structurant.**