



**Commune de Sartrouville
Département des Yvelines**

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

**Concertation préalable du public
dans le cadre de l'évaluation environnementale**

Notice de présentation

Octobre 2024

SOMMAIRE

1- Introduction	3
2- Choix et organisation de la procédure	4
2.1. Les procédures d'évolution des documents d'urbanisme	4
2.2. Dernières évolutions apportées au PLU approuvé en 2006	5
2.3. Procédure retenue pour la modification n°9	5
2.4. Modalités de la concertation préalable	6
2.5. Planning prévisionnel de la procédure de modification.....	7
3- Compatibilité avec le PADD	8
3.1. Mise en œuvre du NPNRU du quartier des Indes et reconversion de la zone d'activités des Bureaux.....	8
3.2. Mise en œuvre du projet de géothermie	8
3.3. Reconversion des friches et évolution de l'îlot de la rue des Arts	9
3.4. Ajout du Règlement Local de Publicité (RLP) dans les annexes et intégration de la Charte paysagère de Sartrouville dans le PLU	9
3.5. Ajustements du règlement et correction des erreurs matérielles	9
4- Objectifs d'évolution du PLU	10
4.1. Mise en œuvre du NPNRU du quartier des Indes et reconversion de la zone d'activités des Bureaux	10
4.2. Mise en œuvre du projet de géothermie	14
4.3. Reconversion des friches et évolution de l'îlot de la rue des Arts	17
4.4. Mise à jour des annexes.....	21
4.4.1. Ajout du Règlement Local de Publicité (RLP) dans les annexes	21
4.4.2. Intégration de la Charte paysagère de Sartrouville dans le PLU.....	24
4.5. Ajustements du règlement et correction des erreurs matérielles	28
4.5.1. Suppression des emplacements réservés devenus obsolètes.....	28
4.5.2. Correction de la rédaction de plusieurs articles du règlement.....	29
4.5.3. Ajouts de règles en faveur de la biodiversité	29
5- Incidences de la modification sur l'environnement	31
5.1. Milieux naturels et biodiversité.....	31
5.2. Paysage et le patrimoine.....	31
5.3. Sols, sous-sols et déchets	32
5.4. Ressource en eau	32
5.5. Risques et nuisances	33
5.6. Air, énergie et climat.....	33
5.7. Sur l'étalement urbain	34

1- INTRODUCTION

La commune de Sartrouville dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en date du 21 septembre 2006 et plusieurs fois modifié ou mis en compatibilité, qu'elle souhaite faire évoluer via une procédure de modification, afin de procéder à plusieurs adaptations, corrections et mises à jour, en vue notamment de faciliter la mise en œuvre de certains projets.

- Le premier objectif est de **permettre 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.
- Le deuxième objectif doit **permettre 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. Il est précisé que ce type d'ouvrage relève de plusieurs réglementations dont la Loi sur l'eau et la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), ainsi que du Code Minier.
- Le troisième objectif est de **rendre possible 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.
- Par ailleurs, 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 ainsi qu'une charte paysagère de Sartrouville seront ajoutés dans les annexes du PLU** pour devenir opposables dans les projets futurs de construction et d'aménagement sur le territoire.
- Enfin, cette modification du PLU permettra d'**effectuer plusieurs ajustements du règlement et des corrections d'erreurs matérielles** afin de faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Dans le cadre de cette procédure de modification, soumise à évaluation environnementale après examen au cas par cas, et en amont du dépôt de cette évaluation environnementale à l'Autorité Environnementale, il convient de mener une concertation.

Le présent document a pour but d'expliquer :

- La procédure retenue et son planning prévisionnel,
- Les différents points sur lesquels porte la modification engagée et leur compatibilité avec le PADD du PLU,
- Les incidences de la modification sur l'environnement.

2- CHOIX ET ORGANISATION DE LA PROCEDURE

2.1. LES PROCEDURES D'EVOLUTION DES DOCUMENTS D'URBANISME

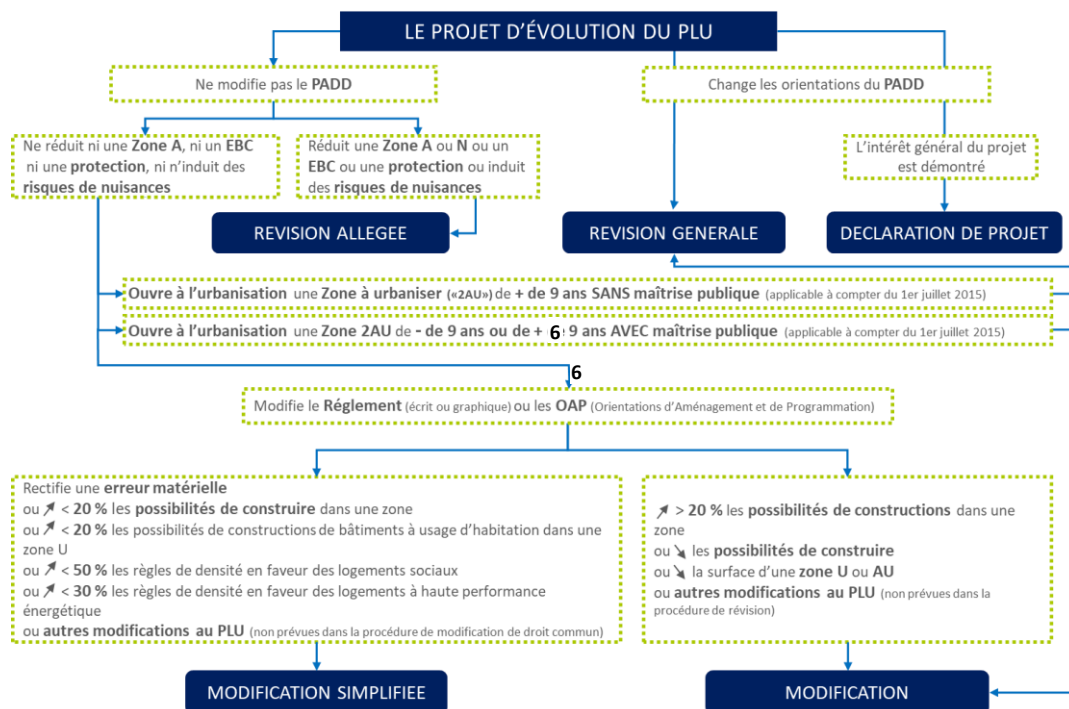
Plusieurs procédures permettent de faire évoluer le PLU :

- Révision générale au titre de l'article L153-31 du Code de l'urbanisme,
- Révision simplifiée ou « allégée » au titre de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme,
- Modification (avec enquête publique) au titre de l'article L.153.41 du Code de l'urbanisme,
- Modification simplifiée au titre des articles L.153-45 et L.153-46 du Code de l'Urbanisme,
- Mise en compatibilité avec un projet ou un document de rang supérieur au titre des articles L.153-49 à L.153-53 du Code de l'urbanisme,
- Mise à jour des annexes au titre de l'article L153-60 du Code de l'urbanisme.

Le choix de leur mise en œuvre résulte de l'ampleur de la modification apportée au document.

Ne portant pas atteinte aux principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2006, ne réduisant pas d'espace boisé classé, de zone agricole ou de zone naturelle ou forestière, ne réduisant pas une protection et n'ouvrant pas à l'urbanisation une zone à urbaniser n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives dans les neuf ans suivant sa création, les évolutions prévues par la Ville de Sartrouville n'amènent pas le PLU à être révisé. C'est donc le domaine de la modification avec enquête publique qui s'applique.

Schéma des procédures d'évolution d'un plan local d'urbanisme



2.2. DERNIERES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU APPROUVE EN 2006

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Sartrouville a été approuvé par le Conseil municipal en date du 21 septembre 2006. Il a fait l'objet de 8 modifications.

La dernière mise à jour a été prise par l'arrêté municipal n°2023-110 du 15 février 2023 dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes concernées suite à la déclaration d'utilité publique au profit d'Ile-de-France Mobilités du projet d'aménagement dédié au bus « BUS ENTRE SEINE ».

2.3. PROCEDURE RETENUE POUR LA MODIFICATION N°9

La procédure de modification de droit commun s'inscrit dans le même cadre juridique que la procédure de modification simplifiée. Toutefois, contrairement à cette dernière, la procédure de modification de droit commun est mobilisée lorsqu'il est envisagé de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction au sein d'une zone, de diminuer ces possibilités de construire, ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification comporte plusieurs spécificités :

- Engagement de la procédure à l'initiative de la commune
=> élaboration du dossier de modification,
- Pas de concertation préalable avec la population,
- Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées (pas de délibération d'arrêt),
- Enquête publique obligatoire d'une durée de 1 mois,
- Approbation en Conseil Municipal.

La modification n°9 initialement envisagée par la Ville de Sartrouville portait principalement sur l'opération de renouvellement urbain du quartier des Indes, dans le périmètre duquel plusieurs études d'impact complètes ont été réalisées successivement en 2021 dans le cadre d'un permis de construire sur le secteur dit « du bâtiment 4 », actualisée en 2023 dans le cadre de la construction de la future Cité scolaire, et une nouvelle en cours en 2024 dans le cadre du permis d'aménager du secteur dit « Nord-Ouest ». L'autorité environnementale a d'ailleurs rendu un avis favorable au développement de cette opération d'aménagement.

La modification envisagée ne faisant essentiellement que transcrire les grands principes arrêtés dans la convention NPNRU, avec l'ensemble des partenaires, la Ville a saisi la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile de France (MRAE) en date du 5 mars 2024 (avec accusé de réception du 6 mars 2024), la sollicitant pour une demande d'examen au cas par cas, conformément à l'article R.104-35 du Code de l'urbanisme.

La décision délibérée de la MRAE d'Ile de France N°MRAE AKIF-2024-032 en date du 2 mai 2024 a conclu toutefois à la nécessité de soumettre à évaluation environnementale cette modification.

En outre, l'article L.103-2 1°b) du Code de l'urbanisme impose la réalisation d'une concertation pour les modifications des PLU soumises à évaluation environnementale.

Le Conseil municipal, par la délibération n°CM-86-2024 approuvée en date du 3 octobre 2024, a donc décidé de réaliser une évaluation environnementale pour la modification n°9 du PLU et d'engager une concertation du public dans le cadre de l'évaluation environnementale, afin de l'informer et de recueillir ses observations et propositions sur ce projet de modification.

Cette concertation préalable vise à permettre un débat sur les objectifs et les principales caractéristiques et orientations de la modification du PLU, des enjeux socio-économiques associés, ainsi que des impacts significatifs de ce projet ou document sur l'environnement.

Parallèlement à cela, des études ont été engagées pour mener à bien l'évaluation environnementale prescrite, avec un objectif de finalisation d'ici fin décembre 2024.

2.4. MODALITES DE LA CONCERTATION PREALABLE

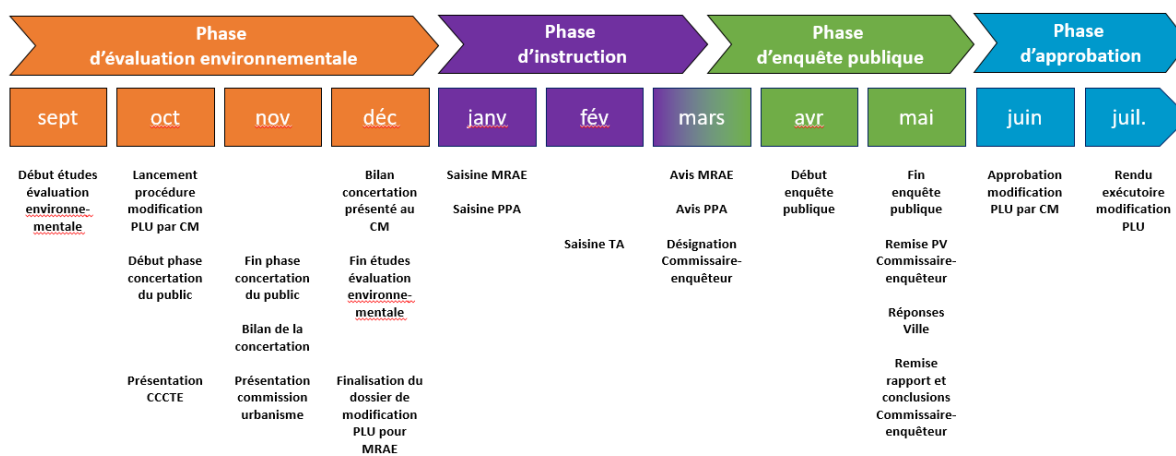
La délibération municipale n°CM-86-2024 approuvée en date du 3 octobre 2024 a défini les modalités de la concertation de la manière suivante :

- Période de concertation : du 15 octobre au 15 novembre 2024,
- Mise à la disposition du public d'une notice de présentation [NB : le présent document] en version téléchargeable sur le site internet de la Ville de Sartrouville et en version papier à l'accueil du service Urbanisme aux heures d'ouverture habituels au public,
- Mise à disposition du public d'une adresse email dédiée concertation-modif-9-plu@ville-sartrouville.fr et d'un cahier d'observations à l'accueil du service Urbanisme aux heures d'ouverture habituels permettant de recueillir les observations du public,
- Affichage de la délibération en mairie de Sartrouville et sur le site internet de la Ville,
- Présentation et échanges lors du Conseil Citoyen pour la Transition Écologique (CCTE) le 16/10/2024 durant lequel sera présentée la notice de présentation,
- Présentation et échanges lors de la réunion de la commission municipale Urbanisme début novembre.

A l'issue de cette période, la concertation doit faire l'objet d'un bilan tiré par délibération du Conseil municipal et sera disponible téléchargeable en ligne sur le site internet de la Ville de Sartrouville ainsi qu'en version papier à l'accueil du service Urbanisme aux heures d'ouverture habituels au public.

2.5. PLANNING PREVISIONNEL DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Schéma des procédures d'évolution d'un plan local d'urbanisme



3- COMPATIBILITE AVEC LE PADD

Les différents projets nécessitant de faire évoluer le PLU sont compatibles avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

3.1. MISE EN ŒUVRE DU NPNRU DU QUARTIER DES INDES ET RECONVERSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DES SUREAUX

Le PADD du PLU affiche comme objectif pour le secteur des Indes de : « *Remédier aux problèmes que rencontrent certaines résidences, désenclaver la Résidence des Indes, intervenir de manière globale sur l'habitat et réaménager les espaces extérieurs (Les Indes et la cité des 4 Chemins)* ».

- La mise en œuvre du NPNRU du quartier des Indes prévoit une constructibilité augmentée limitée sur le secteur, tout en proposant une mixité sociale plus importante, un réaménagement des espaces publics et de nouvelles aménités urbaines.

Et, pour le secteur des Sureaux, de : « *Favoriser le transfert d'activités industrielles ou d'entrepôts aujourd'hui mal intégrés à leur environnement urbain (Pas de la Mule, Les Sureaux) et prévoir la reconversion du site vers d'autres fonctions : logements, commerces, bureaux...* ».

- La reconversion de la zone d'activités des Sureaux est donc prévue dans le PADD.

3.2. MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE GEOTHERMIE

Le PADD du PLU affiche comme objectif de : « *Remédier aux problèmes que rencontrent certaines résidences, désenclaver la Résidence des Indes, intervenir de manière globale sur l'habitat et réaménager les espaces extérieurs (Les Indes et la cité des 4 Chemins)* » et en « *rénovant ou reconstruisant certains équipements aujourd'hui vétustes* » et « *Maintenir le cadre et la qualité de vie dans les quartiers d'habitation* », sachant que « *Les ensembles d'habitat collectif qui ne connaissent pas de difficulté particulière sont [également] pris en compte* ».

- Le projet de mise en œuvre d'un réseau de chaleur à base de géothermie sur le périmètre de la commune représente une nouvelle opportunité technique d'améliorer les conditions économiques et écologiques de production de chaleur pour les résidences d'habitat collectif et les équipements privés ou publics, en proposant une énergie compétitive par rapport au prix de gaz, qui permettra d'éviter une production d'environ 13.000 tonnes de CO2 par an.

3.3. RECONVERSION DES FRICHES ET EVOLUTION DE L'ÎLOT DE LA RUE DES ARTS

Dans les cartes du PADD, le site de projet se trouve entre un quartier d'habitat individuel et un secteur d'équipements représenté par un aplat bleu sur la carte. L'îlot du projet n'est donc pas repéré en tant que zone d'équipement à développer dans la cartographie de cet axe.

Le PADD du PLU affiche par ailleurs comme volonté de : « *Restructurer l'avenue Maurice Berteaux et ses abords en améliorant la sécurité des piétons, des voitures et des deux roues ainsi que la qualité du paysage urbain sur cet axe historique, « vitrine » de la ville qui peut être le support d'un certain développement économique et de construction de logements en retrait de la voie* ».

- → Le projet de la rue des Arts contribue à cet objectif en permettant la reconversion d'une friche en entrée de ville avec la construction d'un immeuble en retrait de la voie et bordé d'arbres. Le projet sera travaillé en lien étroit avec l'architecte des bâtiments de France.

3.4. AJOUT DU REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE (RLP) DANS LES ANNEXES ET INTEGRATION DE LA CHARTE PAYSAGERE DE SARTROUVILLE DANS LE PLU

Le PADD du PLU affiche comme objectif de : « *Maintenir le cadre et la qualité de vie dans les quartiers d'habitation* », et introduit de la souplesse quant à leur évolution : « *Au cours des dernières années, de nombreux travaux de rénovation et d'extension du bâti ont été réalisés. Ce mouvement pourra se poursuivre dans l'avenir, mais cette évolution sera encadrée par le règlement du PLU afin de garantir le maintien du caractère aéré et végétal ainsi qu'une qualité de cadre de vie à laquelle les habitants sont attachés.* ».

- → L'ajout du RLP approuvé vise à donner plus de visibilité et de portée à sa mise en œuvre dans le cadre de tout projet de construction, et l'adoption d'une charte paysagère concourt à faire respecter cet objectif de maintien d'un agréable cadre de vie pour les habitants.

3.5. AJUSTEMENTS DU REGLEMENT ET CORRECTION DES ERREURS MATERIELLES

Enfin, les ajustements ponctuels du dispositif réglementaire visent à mieux préserver l'identité urbaine de la Ville ainsi qu'à favoriser le développement du végétal et du recours à des énergies renouvelables.

D'autres rectifications plus ponctuelles du zonage ou du règlement écrit ont simplement pour objectif d'améliorer la lisibilité des règles applicables, sans les modifier, et ne portent aucunement atteinte aux orientations du PADD.

4- OBJECTIFS D'EVOLUTION DU PLU

4.1. MISE EN ŒUVRE DU NPNRU DU QUARTIER DES INDES ET RECONVERSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DES SUREAUX

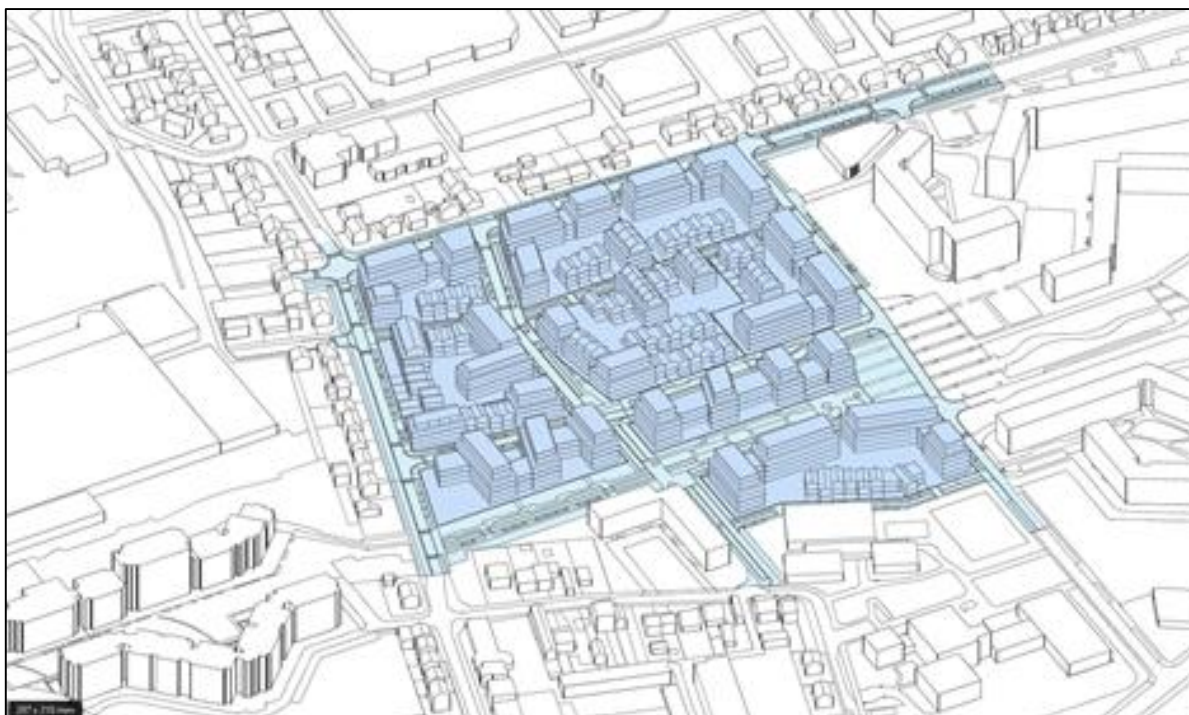
Le quartier des Indes, localisé en limite est de la commune à proximité immédiate de la commune d'Argenteuil, a été retenu par l'Etat et l'ANRU pour faire partie du programme Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) pour la période 2015-2025, dans la continuité du premier programme de renouvellement urbain mené de 2006 à 2014 qui a permis d'amorcer la transformation urbaine du quartier du Plateau. S'étendant sur près de 21,8 hectares, 3.971 personnes habitent aujourd'hui ce quartier classé Quartier Politique de la Ville (QPV), pour 1.319 logements.

Un plan guide a ainsi été établi pour composer ce projet d'ampleur, 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.

Plan général à l'échelle du Plateau
(Source : CASGBS / Agence D&A)



Modélisation de la volumétrie du projet Secteur Nord-Ouest
(Source : Agence D&A)

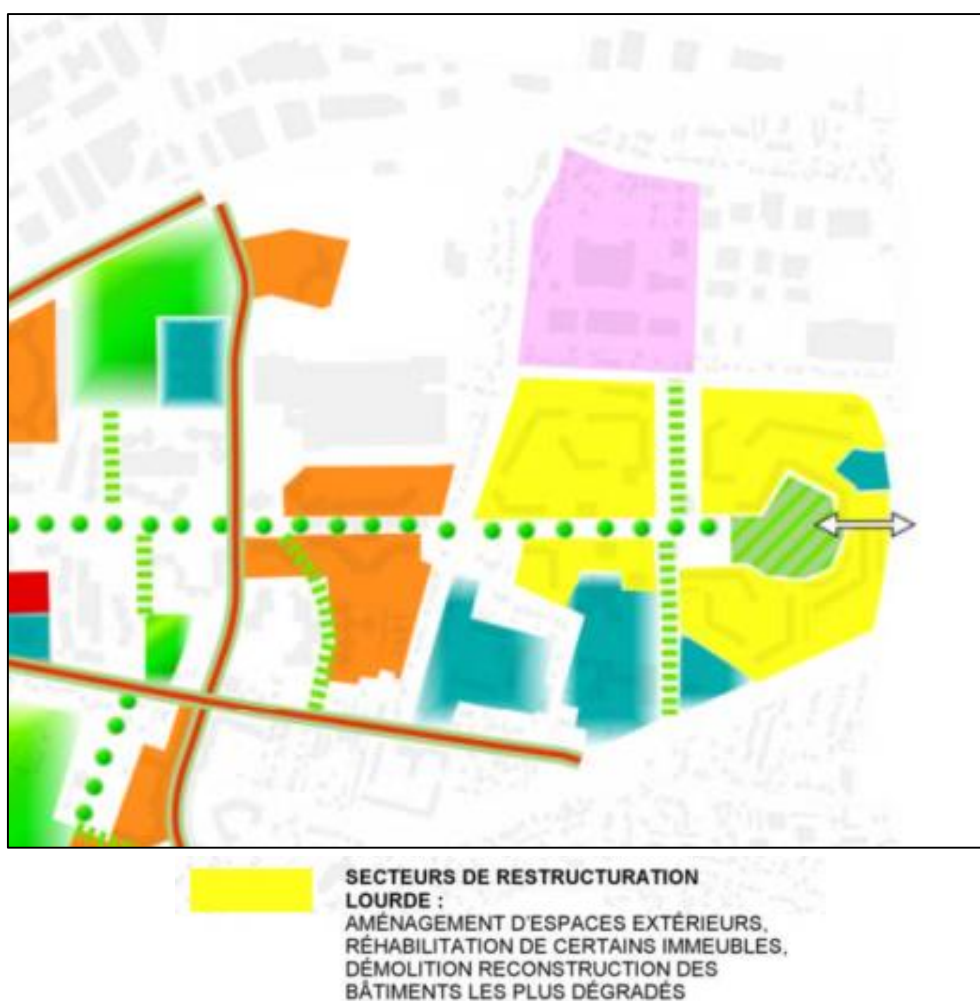


La convention prévoit notamment la démolition de 675 logements sociaux, la reconstruction de logements sous des formes d'habitat nouvelles (habitats individuels, collectifs et intermédiaires). Plusieurs enjeux prévalent à ce projet : le développement de la mixité sociale, le renforcement du potentiel économique du quartier, l'amélioration de la qualité urbaine, paysagère et environnementale du quartier, et de la mixité fonctionnelle (création de locaux commerciaux et de services). Plusieurs programmes immobiliers sont prévus sur le secteur :

- Le programme du secteur Nord-Ouest (phases 3, 4, 5, 6, 7) dans le secteur des Indes : 598 logements
- Les possibilités de constructions du secteur des Bureaux : environ 300 logements, soit une augmentation de la constructibilité du secteur de moins de 9%.

Une orientation particulière est dédiée à ce secteur dans le PLU :

Extrait de l'orientation particulière du Plateau
(Source : PLU Ville de Sartrouville)



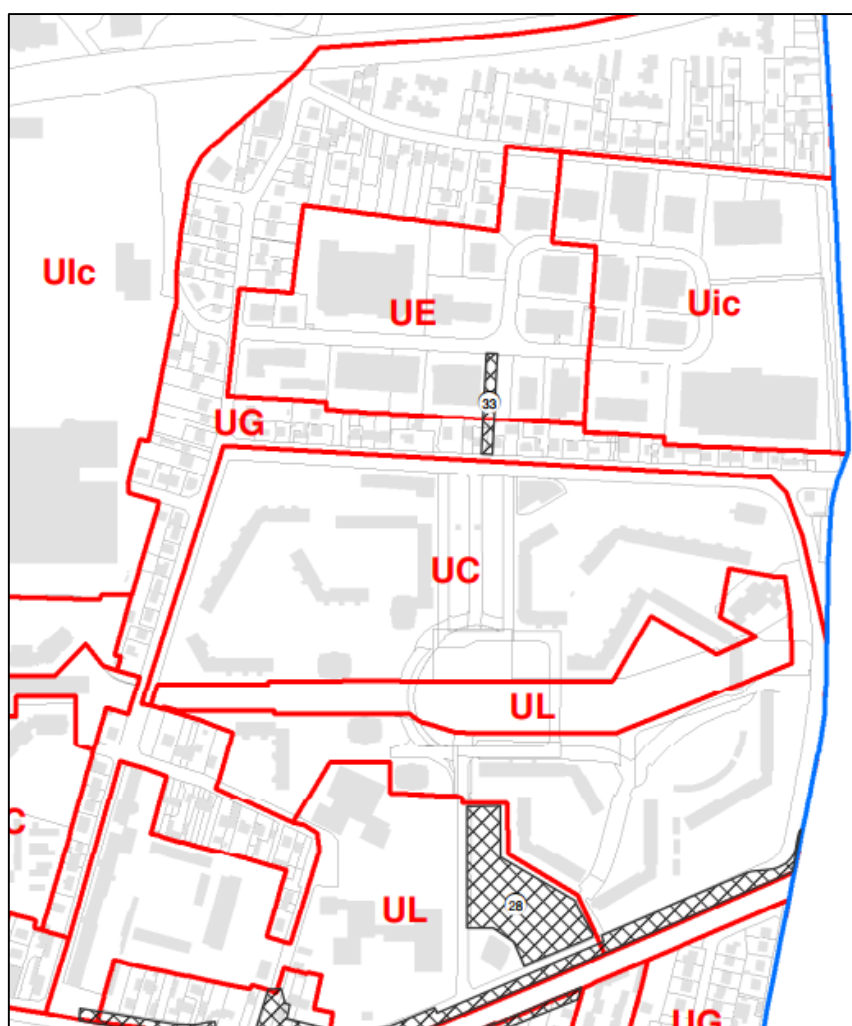
Le **quartier des Indes** est classé en **zonages UC et UL** au PLU en vigueur.

La **zone UC** correspond aux **ensembles d'habitat collectif** entourés d'espaces libres.

La **zone UL** est destinée à recevoir principalement des **aménagements ou des équipements** publics, collectifs ou privés, administratifs ou techniques, à destination de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé, socio-culturels, sportifs et d'une manière générale des équipements publics légers. Elle interdit notamment les habitations si elles ne sont pas destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.

La **zone d'activités des Bureaux** est localisée juste au nord du quartier des Indes. Il s'agit d'une zone d'activités économiques entourée de tissus d'habitat individuel. Actuellement, ce secteur est réglementé par le **zonage UE**, destiné à accueillir des fonctions mixtes (activités économiques, habitations et équipements). Déjà en cours d'évolution, la Ville de Sartrouville souhaite accompagner la mutation en cours de ce secteur en créant plusieurs typologies d'habitat, qualitatifs, en lieu et place de certains îlots d'activités vieillissants et en retravaillant la trame viaire afin de mailler davantage le site tout en maîtrisant le stationnement public. Dans l'optique du réaménagement du quartier, le projet prévoit également de créer et/ou requalifier les espaces publics pour végétaliser davantage le quartier.

Extrait du plan de zonage actuel sur le quartier des Indes / secteur des Sureaux
(Source : PLU Ville de Sartrouville modifié le 15 avril 2021)

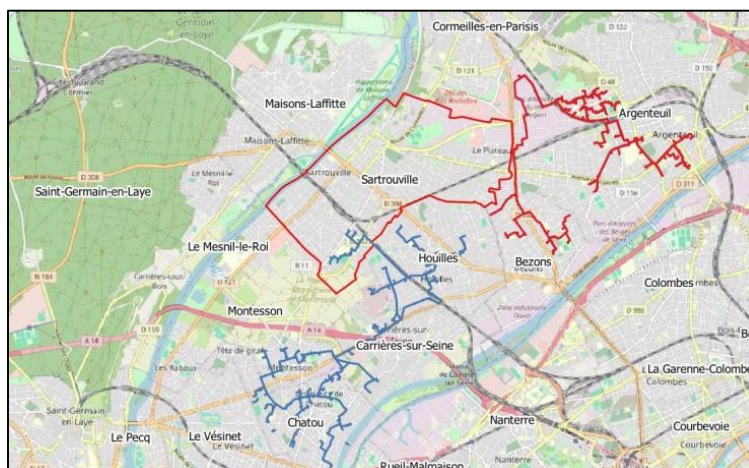


- L'évolution du PLU consiste donc à créer un sous-secteur UC5 afin d'adapter le règlement de la zone UC en fonction des caractéristiques du projet de rénovation urbaine, en matière d'implantations, d'emprise au sol, etc. en créant un nouveau sous-secteur de la zone UC nommé UC5. Ces modifications doivent permettre de développer un habitat diversifié, composé à la fois de collectifs, de logements intermédiaires et de maisons individuelles et d'un aménagement paysager.
- Le secteur des Sureaux, actuellement classé en UE, sera intégré à la zone UC5, afin de lui affecter un règlement commun au quartier des Indes pour créer une cohérence urbaine entre ces secteurs et améliorer la qualité des logements qui pourront y être créés.
- L'évolution du PLU envisagée consistera en la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation commune à celle du Quartier des Indes, sous forme de zoom de l'orientation particulière existante, afin d'intégrer les principes d'aménagement du projet.

4.2. MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE GEOTHERMIE

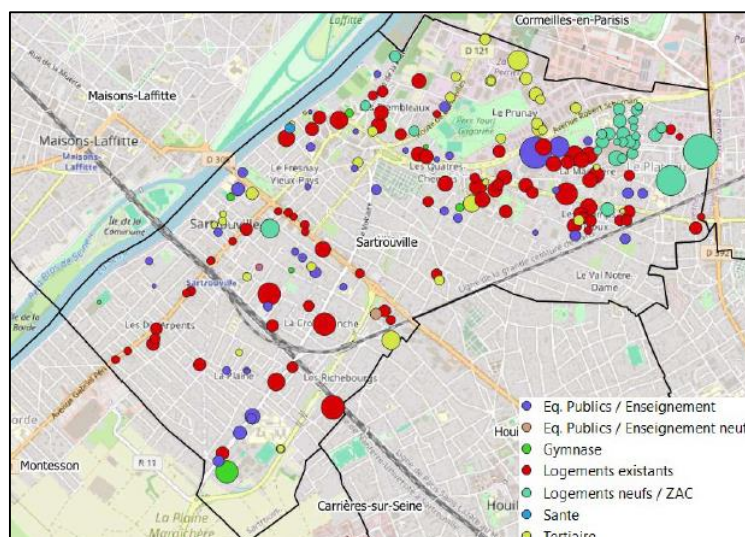
La commune de Sartrouville dispose depuis 2023 d'un réseau de chauffage urbain sur la partie sud de son territoire qui provient de l'usine de traitement des déchets appartenant au Syndicat Intercommunal pour le Traitement des Résidus Urbains (SITRU) et exploité par la société CRISTAL. Ce réseau exploité par CRISTAL ECO CHALEUR (réseau en bleu sur l'illustration ci-contre) permet notamment d'alimenter en énergie à des coûts maîtrisés, les équipements publics du quartiers (lycée, gymnases...), des logements locatifs sociaux et des copropriétés.

Plan des réseaux de chaleur autour de Sartrouville
(Source : CASGBS)



Dans un objectif de proposer une énergie verte et financièrement compétitive aux habitants de Sartrouville, la Communauté d'agglomération Saint Germain Boucles de Seine (CASGBS), en étroite collaboration avec la Ville de Sartrouville, a décidé de lancer des études de faisabilité pour développer un second réseau de chaleur sur le territoire de la ville.

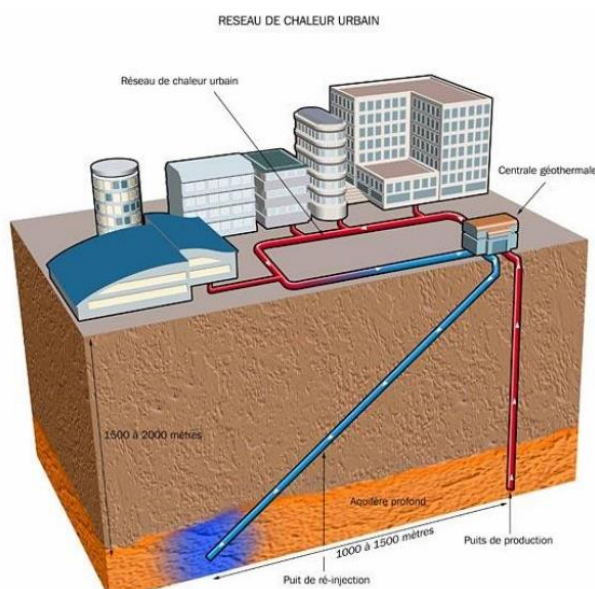
Site avec chauffage au gaz
(Source : CASGBS - MANERGY)



Un réel potentiel a ainsi été décelé sur la commune conduisant à l'élaboration d'un scénario principal de création d'un réseau de chaleur.

À l'issue de ces résultats, la Communauté d'agglomération Saint Germain Boucles de Seine et la Ville de Sartrouville ont décidé de retenir la mise en œuvre d'un réseau de chaleur à base de géothermie sur le périmètre de la commune.

Fonctionnement du chauffage urbain à base de géothermie **(Source : CASGBS - MANERGY)**



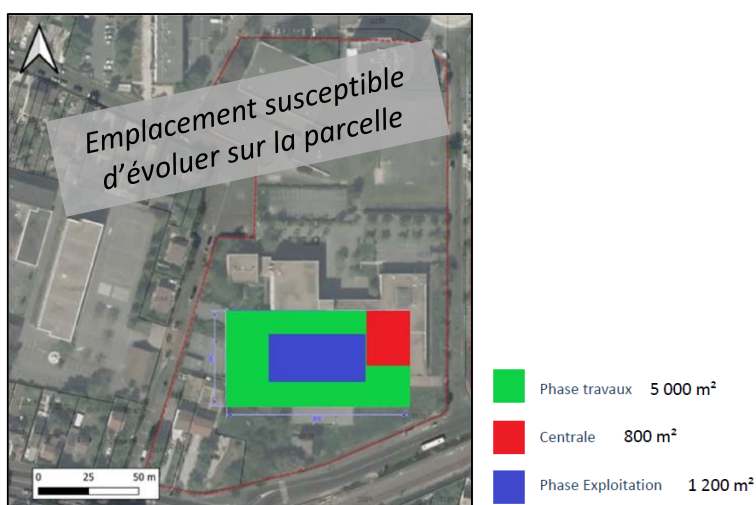
Un tracé du futur réseau de chaleur a été esquissé. Le scénario retenu pour le déploiement du réseau de chaleur repose sur un linéaire de réseau de 17 kilomètres visant à alimenter 10.125 équivalents logements d'ici 2035 pour un besoin de chaleur estimé à 80 GWh.

Tracé potentiel du réseau en 3 phases **(Source : CASGBS - MANERGY)**



Un terrain pour l'implantation d'un forage géothermique dans la partie sud du secteur Romain Rolland, dans la zone prévue pour des équipements dans le cadre du projet de NPNRU.

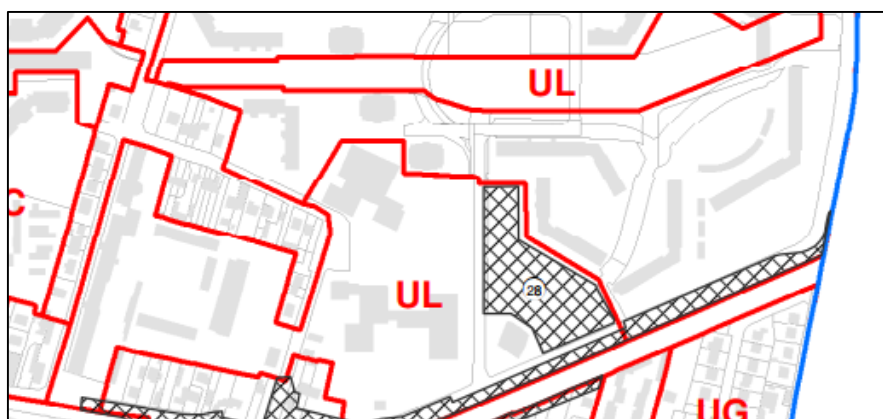
Surfaces nécessaires à l'implantation du site de forage géothermique (phase travaux / phase d'exploitation)
(Source : CASGBS - MANERGY)



Le projet, en plus de proposer une énergie compétitive par rapport au prix de gaz, permettra d'éviter environ 13.000 tonnes de CO2 par an.

Le site pressenti se situe **en zonage UL** du PLU en vigueur. **La zone UL est destinée à recevoir principalement des aménagements ou des équipements** publics, collectifs ou privés, administratifs ou techniques, à destination de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé, socio-culturels, sportifs et d'une manière générale des équipements publics légers. Ce zonage est donc tout à fait adapté à l'accueil d'un site de forage géothermique, mais le règlement du PLU mérite une précision sur le sujet, par sécurité juridique et pour se laisser des possibilités de développement pour ce site.

Extrait du plan de zonage actuel sur le secteur Romain Rolland
(Source : PLU Ville de Sartrouville modifié le 15 avril 2021)



- L'évolution du PLU consiste donc à créer un nouveau sous-secteur de la zone UL nommé UL3 dans lequel un site de forage géothermique pourra être implanté, quand bien même il serait qualifié d'ICPE. Ce type d'installation ne pourra en revanche pas se faire dans les autres secteurs UL.

4.3. RECONVERSION DES FRICHES ET EVOLUTION DE L'ÎLOT DE LA RUE DES ARTS

Cet îlot est situé le long de l'Avenue Maurice Berteaux et de la rue des Arts, en entrée de ville ouest, à proximité de la Seine et du Pont de la Deuxième Division Blindée, et se trouve inclus dans le périmètre du programme Action Cœur de Ville dont la Ville est lauréate depuis 2018.

L'îlot est composé d'une friche, d'équipements désaffectés et d'habitat individuel ancien. Il est envisagé de faciliter sa mutation à travers un projet d'habitat collectif permettant une revalorisation du site, disposant aujourd'hui d'un bâti obsolète, voire dégradé et d'un terrain en friche. Cette évolution s'inscrit dans le cadre du volet Habitat du programme Action Cœur de Ville.

Vue du site depuis l'avenue Maurice Berteaux
(Sources : Ville de Sartrouville ou GoogleStreetView)



Vue du site depuis la rue de la Constituante
(Source : Ville de Sartrouville)



Vue du site depuis la rue des Arts
(Sources : Ville de Sartrouville ou GoogleSreetView)



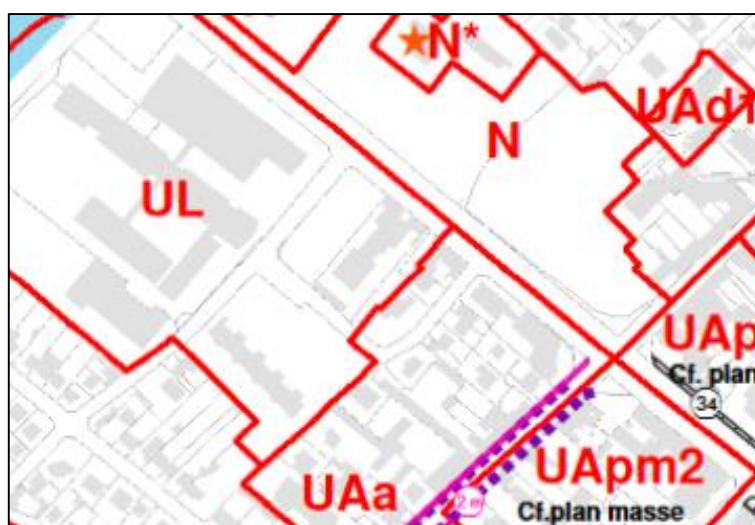
Il s'agit ainsi de faire évoluer le zonage d'une partie de la zone UL et de la zone UAa actuelles en un zonage permettant la réalisation de collectifs s'intégrant à la fois sur l'avenue Maurice Berteaux en entrée de ville et sur l'arrière dans une zone pavillonnaire. Le site dispose d'un terrain naturel très dénivelé. Il s'agira également d'adapter le nouveau règlement afin de bien prendre en compte cette problématique d'un point de vue de l'intégration paysagère des futures constructions.

La majeure partie de cet ilot est classé en zonage UL du PLU, zone destinée à recevoir principalement des aménagements ou des équipements publics, collectifs ou privés, administratifs ou techniques, à destination de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé, socio-culturels, sportifs et d'une manière générale des équipements publics légers.

Une autre partie du secteur dont il est envisagé de changer la vocation est inscrite **en zonage UAa**, secteur couvrant des quartiers d'habitat ancien ou de renouvellement urbain, accueillant également des activités et services compatibles avec le voisinage résidentiel.

Il jouxte la zone N du Parc du Dispensaire.

Extrait du plan de zonage actuel
(Source : PLU Ville de Sartrouville modifié le 15 avril 2021)



Ce secteur situe également à proximité de la zone inondable identifiée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Seine et de l'Oise mais n'est pas concerné par les restrictions du PPRI.

Extrait du PPRI de la vallée de la Seine et de l'Oise
(Source : Préfecture des Yvelines)



Orthophotoplan et plan parcellaire
(Source : IGN)



- L'évolution du PLU consistera en la modification du zonage de cet îlot en un zonage UB, qui constitue le zonage majoritaire le long de cette avenue, permettant la réalisation de logements collectifs.
- Cela entraînera ainsi la requalification qualitative de cet îlot en friche et dégradé, laissé à l'abandon pour partie, et ainsi d'améliorer l'entrée de ville depuis l'avenue Maurice Berteaux, notamment en prévoyant un retrait du bâti, permettant une végétalisation le long de cette avenue. Cette restructuration, réalisée en partenariat étroit avec les architectes des bâtiments de France, s'inscrit également dans la volonté de proposer une offre de logements renouvelée et diversifiée, et plus globalement davantage adaptée aux besoins des populations de la ville de Sartrouville. Ces volontés entrent notamment en cohérence avec le PADD du PLU de Sartrouville, qui flèche d'ailleurs le réaménagement de l'avenue Maurice Berteaux comme vecteur de fort potentiel de restructuration.
- Ainsi, le secteur fera l'objet d'un sous-secteur UB1 autorisant les gabarits de type logements collectifs, et d'une adaptation du règlement visant une bonne intégration des constructions dans le relief, vis-à-vis du tissu environnant et du maillage viaire.

4.4. MISE A JOUR DES ANNEXES

4.4.1. Ajout du Règlement Local de Publicité (RLP) dans les annexes

La modification du PLU vise à intégrer le Règlement Local de Publicité - révision n°2, approuvé par le Conseil municipal en date du 6 avril 2023, suite à la procédure de révision menée en 2022-2023.

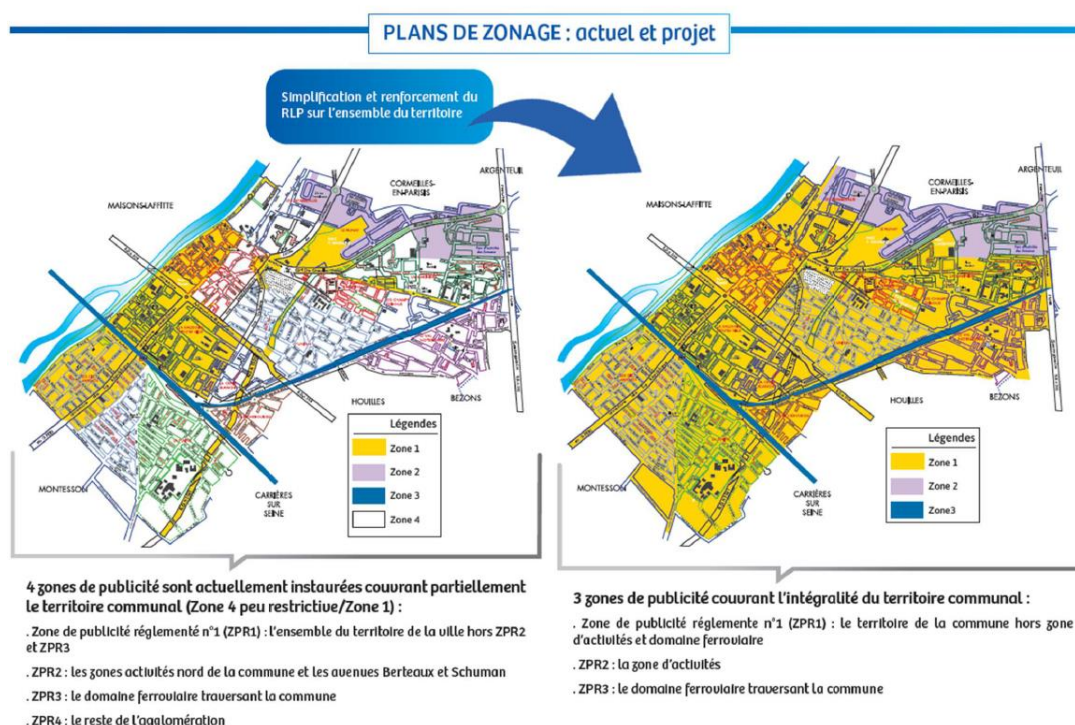
a) Origines du RLP – révision n°2

L’affichage publicitaire constitue un moyen de communication mobilisé par les professionnels pour atteindre leur public cible efficacement. Le recours non maîtrisé à cette forme d’expression peut être source de pollution visuelle et de dénaturation des paysages. Il n’est pas rare en effet de voir des dispositifs publicitaires installés de manière sauvage ou excessive en certains lieux stratégiques.

Pour maîtriser les règles d’implantation des dispositifs dans une logique d’efficacité et de réalisme économique, la Ville de Sartrouville a décidé de réviser une première fois le Règlement Local de Publicité (RLP) le 7 juin 2018. Ce document a permis de définir des règles adaptées aux caractéristiques locales.

Néanmoins le RLP – révision n°1 restant incomplet et peu restrictif en termes d’amélioration du cadre de vie et de protection de l’environnement, il a été nécessaire de procéder à une deuxième révision.

Plan de zonage du RLP « actuel » (révision n°1) et projet (révision n°2, désormais en vigueur) **(Source : Rapport de présentation du RLP - Ville de Sartrouville)**



b) Contenu du RLP

Le RLP comprend un rapport de prés/entation et une partie réglementaire :

- Le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic, définit les orientations et objectifs de la commune en matière de publicité extérieure, notamment de densité et d'harmonisation, et explique les choix retenus au regard de ces orientations et objectifs,
- La partie réglementaire comprend les prescriptions particulières adaptant les dispositions nationales et celles du RLP dans sa version du 7 juin 2018.

Dispositifs applicables pour les publicités en ZPR1
(Source : Règlement Local de Publicité - Ville de Sartrouville)

Dispositifs applicables en ZPR1 = territoire de la commune hors zone d'activités et zone ferroviaire

PUBLICITÉ SUR PALISSADES DE CHANTIER :

- Surface < 8 m²
- Saillie / palissade < 25 cm
- 1 seul dispositif / 20 ml de façade

PUBLICITÉ SUR BÂCHES DE CHANTIER :

- Surface < 8 m² sur 1 seule face
- Saillie / échafaudage < 25 cm
- Durée d'affichage = durée des travaux

PUBLICITÉ VITROPHANIE :

- Uniquement des lettres indépendantes adhésives d'une seule couleur
- Ne doit occuper que 10% maximum de la surface vitrée (hors bulle de vente autorisée à 30% maximum)
- Film dépoli autorisé uniquement pour les établissements nécessitant la préservation de la confidentialité de l'activité ne couvrant pas toute la surface

PRÉ-ENSEIGNE :

- Forme rectangulaire
- Surface < 1 m²
- 1 seul dispositif autorisé (si façade en recul)

INTERDICTION DES PUBLICITÉS SUR :

- Terrasse/toiture
- Garde-corps
- Clôture aveugle et non aveugle
- Cheminée
- Auvent et marquise
- Arbre
- Façade
- Publicité numérique et lumineuse (hors mobilier urbain)
- Petit format intégré aux devantures commerciale

Dispositifs applicables pour les publicités en ZPR2
(Source : Règlement Local de Publicité - Ville de Sartrouville)

Dispositifs applicables en ZPR2 = zone d'activités

PUBLICITÉ SUR FAÇADE :

- Forme rectangulaire
- Tout débordement du cadre est interdit
- Se conformer aux règles de densité sur les façades

PUBLICITÉ SUR BÂCHES DE CHANTIER :

- Surface < 8 m² sur 1 seule face
- Saillie / échafaudage < 25 cm
- Durée d'affichage = durée des travaux

PUBLICITÉ SCÉLÉE AU SOL :

- Surface < 8 m²
- Hauteur < 8 m
- Saillie < 20 cm
- Parément esthétique si une seule face

PUBLICITÉ VITROPHANIE :

- Uniquement des lettres indépendantes adhésives d'une seule couleur
- Ne doit occuper que 10% maximum de la surface vitrée (hors bulle de vente autorisée à 30% maximum)
- Film dépoli autorisé uniquement pour les établissements nécessitant la préservation de la confidentialité de l'activité ne couvrant pas toute la surface

PRÉ-ENSEIGNE :

- Forme rectangulaire
- Surface < 1 m²
- 1 seul dispositif autorisé

CLÔTURE AVEUGLE OU NON AVEUGLE :

- 1 seule enseigne 80 x 60 cm maximum par entrée charretière avec l'une des mentions suivante: "Accès livraison", "Entrée" et/ou "Accueil"

INTERDICTION DES PUBLICITÉS SUR :

- Terrasse/toiture
- Garde-corps
- Façade < 20 ml/façade
- Cheminée
- Publicité numérique (hors mobilier urbain)
- Petit format intégré aux devantures commerciales
- Auvent et marquise
- Publicité posée au sol
- Clôture aveugle ou non aveugle

Dispositifs applicables pour les enseignes en ZPR1
 (Source : Règlement Local de Publicité - Ville de Sartrouville)

Dispositifs applicables en ZPR1 = territoire de la commune hors zone d'activités et domaine ferroviaire

ENSEIGNE PARALLÈLE :

- . Hauteur des lettres : 2/3 de la hauteur du bandeau, sur 2 lignes maximum
- . Hauteur du bandeau < 80 cm
- . Matériaux qualitatifs et durables (dibond interdit)
- . Alignée à l'enseigne perpendiculaire
- . Coloris/RAL : 3 couleurs maximum identique à l'enseigne perpendiculaire

ENSEIGNE PERPENDICULAIRE :

- . Une seule enseigne double face par commerce / voie ouverte couvrant l'activité
- . Saillie sur le mur < 80 cm
- . Dimensions < 80 cm x 80 cm
- . Alignée à l'enseigne parallèle
- . Coloris/RAL : 3 couleurs maximum identique à l'enseigne parallèle

ENSEIGNE VITROPHANIE :

- . Uniquement des lettres indépendantes adhésives d'une seule couleur
- . Ne doit occuper que 10% maximum de la surface vitrée
- . Film dépoli autorisé uniquement pour les établissements nécessitant la préservation de la confidentialité de l'activité ne couvrant pas toute la surface

ENSEIGNE SCÉLÉE AU SOL :

- . 1 seul dispositif sur monopied < 12 cm, uniquement pour les activités en retrait
- . Dimensions maximum : 80 cm x 80 cm

ENSEIGNE SUR LAMBREQUIN :

- . Hauteur < 30 cm
- . Taille du lettrage : maximum 2/3 hauteur et longueur

ENSEIGNE POSÉE AU SOL :

- . 1 seule enseigne < 1m²

ENSEIGNE SUR BANNE ET STORE (LOGOTYPE) :

- . Support et lettrages de couleur uni
- . Dimensions du logotype < 70 cm x 70 cm
- . Sur fenêtre à l'étage : uniquement si l'étage accueille une activité

INTERDICTION DES ENSEIGNES SUR :

- . Garde-corps
- . Arbre
- . Mobilier urbain
- . Clôture aveugle ou non aveugle
- . Cheminée
- . Terrasse/toiture
- . Marquise et auvent

Dispositifs applicables pour les enseignes en ZPR2
 (Source : Règlement Local de Publicité - Ville de Sartrouville)

PROJET DE RÉVISION DU RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ (RLP)/ENSEIGNES

Dispositifs applicables en ZPR2 = zone d'activités

ENSEIGNE PERPENDICULAIRE :

- . Une seule enseigne double face par commerce / voie ouverte couvrant l'activité
- . Saillie sur le mur < 80 cm
- . Dimensions < 80 cm x 80 cm
- . Alignée à l'enseigne parallèle
- . Coloris/RAL : 3 couleurs maximum identique à l'enseigne parallèle

ENSEIGNE PARALLÈLE :

- . Autorisée sur toiture, terrasse et façade
- . Hauteur du lettrage à 1/6 de la hauteur du bâtiment :
 - > Limitée à 2 m en cas d'activité < 1/2 du bâtiment
 - > Limitée à 3 m en cas d'activité > 1/2 du bâtiment
- . Coloris/RAL : 3 couleurs maximum identiques à l'enseigne

ENSEIGNE SUR LAMBREQUIN :

- . Hauteur < 30 cm
- . Taille du lettrage : maximum 2/3 hauteur et longueur

ENSEIGNE SUR BANNE ET STORE (LOGOTYPE) :

- . Support et lettrages de couleur uni
- . Dimensions maximum du logotype 70 cm x 70 cm
- . Sur fenêtre à l'étage : uniquement si l'étage accueille une activité
- . Coloris/RAL : à choisir dans le nuancier du RLP

ENSEIGNE POSÉE AU SOL :

- . Installée directement au sol
- . 1 enseigne maximum, surface < 1 m²
- . Positionnée aux sorties du bâtiment uniquement
- . Installée exclusivement pendant les horaires

ENSEIGNE VITROPHANIE :

- . Uniquement des lettres indépendantes adhésives d'une seule couleur
- . Ne doit occuper que 10% maximum de la surface vitrée
- . Film dépoli autorisé uniquement pour les établissements nécessitant la préservation de la confidentialité de l'activité
- . Coloris/RAL : à choisir dans le nuancier RLP

ENSEIGNE SCÉLÉE AU SOL :

- . 1 dispositif sur voie ouverte < 8 m²
- . Si totem : hauteur < 6,5 m si largeur > 1 m
- . Si totem : hauteur < 8 m si largeur < 1 m

CLÔTURE AVEUGLE OU NON AVEUGLE :

- . 1 seule enseigne 80 x 60 cm maximum par entrée avec l'une des mentions suivantes : "Accès livraison", "Entrée" et/ou "Accueil"

INTERDICTION DES ENSEIGNES SUR :

- . Garde-corps
- . Arbre
- . Mobilier urbain
- . Cheminée
- . Marquise et auvent

c) Mise en conformité des dispositifs avec le RLP révisé

A compter de l'entrée en vigueur du RLP révisé, les propriétaires des dispositifs existants disposent d'un délai de mise en conformité avec le nouveau document :

- 6 ans pour les enseignes,
- 2 ans pour les publicités et pré-enseignes.

Les règles qui s'appliquent en matière d'affichage extérieur sur la commune sont celles définies pour les communes de plus de 10.000 habitants faisant partie d'une unité urbaine de plus de 100.000 habitants.

- Le Règlement Local de Publicité - révision n°2, approuvé par le Conseil municipal en date du 6 avril 2023, sera donc ajouté en annexe du PLU.

4.4.2. Intégration de la Charte paysagère de Sartrouville dans le PLU

La modification du PLU vise également à intégrer la nouvelle charte de recommandations paysagères pour la Ville de Sartrouville.

a) Origines de la charte paysagère

L'élaboration de la Charte paysagère de Sartrouville s'est inscrite dans l'accompagnement d'une ambition communale intégrant le paysage et ses éléments constitutifs dans l'identité du territoire.

L'élaboration de la Charte a été le moment de définir un plan stratégique et d'objectifs paysagers pour la Ville et de proposer les conditions d'intervention pour développer une politique paysagère d'ensemble.

La Charte est un document concret, de référence, accessible et utilisable par les Services de la Ville et leurs partenaires, les concessionnaires, les acteurs de la construction et de l'aménagement, les habitants et particuliers, que ce soit pour un projet de construction, d'aménagement de renaturation ou d'adaptation au changement climatique.

La réalisation d'une charte paysagère s'inscrit dans un objectif multiple :

- Lutter contre la banalisation des paysages et l'artificialisation des espaces,
- Préserver les ressources naturelles et la biodiversité,
- Préserver et améliorer le cadre de vie des habitants,
- Intégrer une démarche environnementale et paysagère à celle de la gestion de l'urbanisme de la ville,
- Inspirer une esthétique urbaine et paysagère,
- Promouvoir une densification positive intégrant la biodiversité la nature en ville la topographie, la qualité de espaces publics, la mixité des usages,
- Préserver le potentiel agronomique et la ressource agricole pour les générations futures.

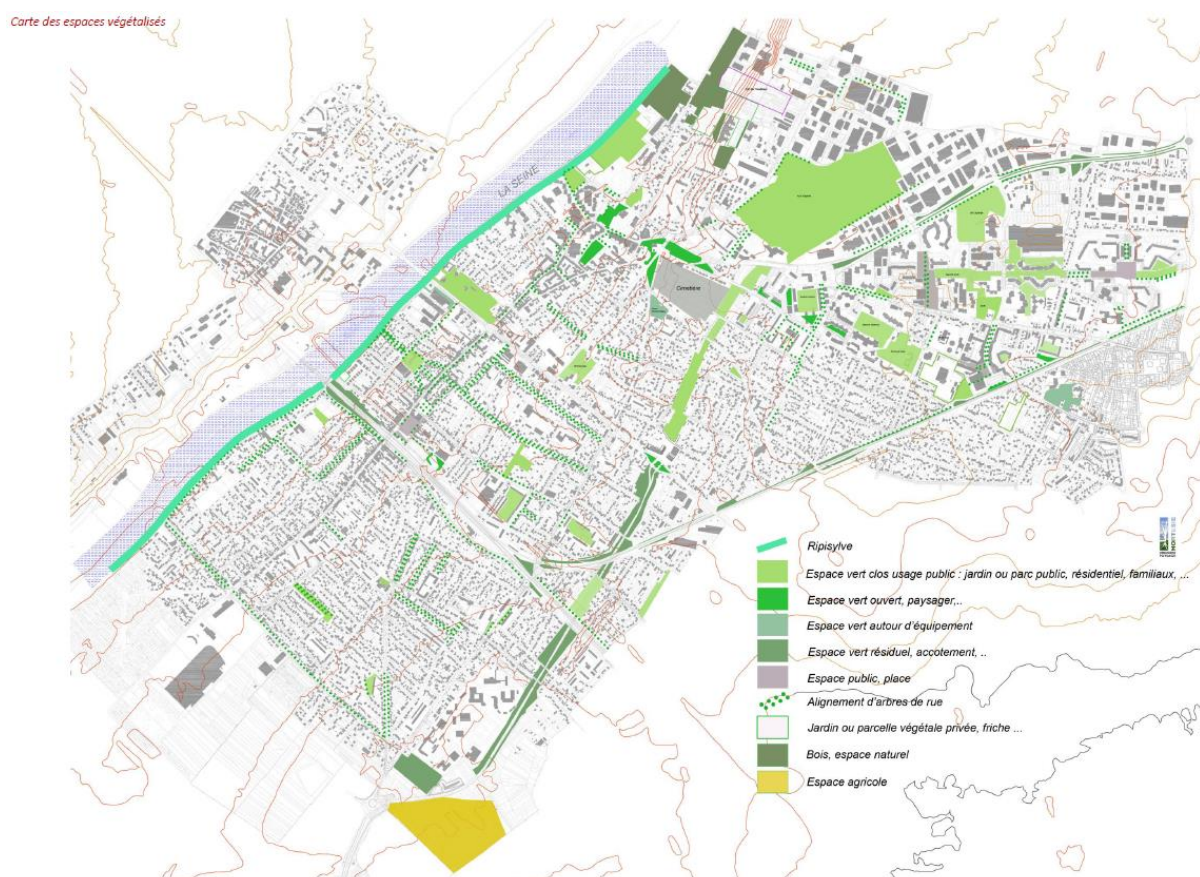
b) Un document en trois parties

▪ Synthèse des grandes caractéristiques paysagères et urbaines du territoire de la Ville

Cette phase comprend une première partie de caractérisation des entités et spécificités paysagères de la commune. Elle consiste à identifier les principales entités et composantes paysagères structurantes du système urbain, de la structuration de l'espace communal et de sa composition urbaine, par grande typologie urbaine, par référence géomorphologique, par trames et maillages urbains et végétaux, etc.

Carte des espaces végétalisés

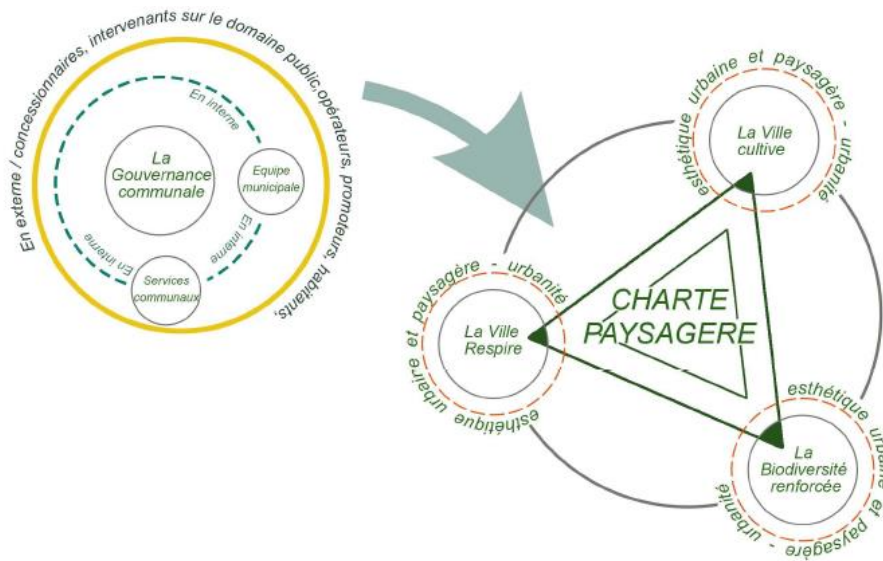
(Source : Charte paysagère de Sartrouville – 1^{ère} partie : Etat des lieux)



▪ Identification des enjeux, objectifs et orientations

Cette phase porte notamment sur la « création » d'une identité paysage à Sartrouville, sur la préservation de la biodiversité au travers du renforcement de la trame verte et bleue et des continuités écologiques urbaines, sur la mise en valeur de lieux de paysage ou de perspectives, etc. Elle consiste à définir les objectifs et orientations paysagères de la stratégie d'aménagement et de gestion de l'urbanisme : pour les espaces bâtis et non bâtis, espaces publics, espaces verts, espaces résiduels et dans les diverses situations de la Ville.

« Gouvernance » et « fil vert » de la Charte paysagère
(Source : Charte paysagère de Sartrouville – 2^{ème} partie : Orientations)

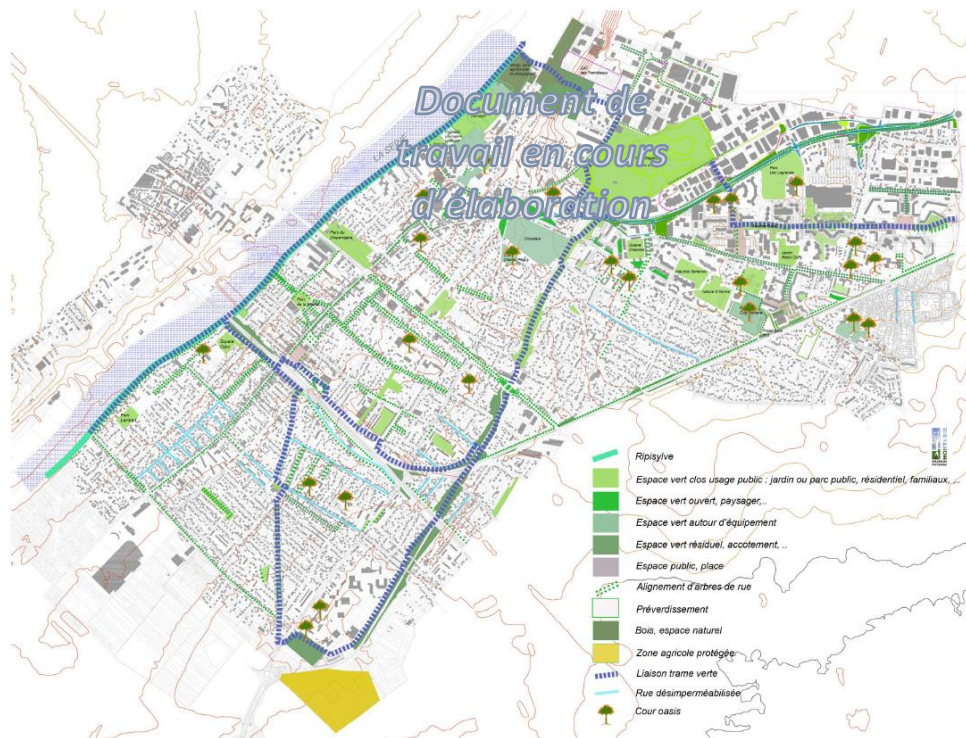


■ **Elaboration de programmes et actions**

Cette partie plus concrète consiste à élaborer les modalités de mises en œuvre de la Charte Paysagère par des actions dites opérationnelles et des propositions dites « intégratrices » portant sur des préconisations, conseils ou règles, portant sur les dimensions paysagères suivantes : environnementales, esthétiques, écologiques, territoriales, réglementaires, etc.

Cartes d'orientations paysagères
(Source : Charte paysagère de Sartrouville – 3^{ème} partie : Actions opérationnelles)

CARTE D'ORIENTATIONS PAYSAGERES



Parmi les actions réglementaires, des prescriptions peuvent donc être ajoutées au règlement du PLU relatives aux caractéristiques urbaines environnementales et paysagères des projets d'aménagement et de constructions.

- La Charte paysagère de Sartrouville sera donc ajoutée en annexe du PLU.
- En complément, de nouvelles règles seront ajoutées pour renforcer les dimensions paysagères des projets, notamment à l'article 13 « OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS » et l'article 11 « ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ».

4.5. AJUSTEMENTS DU REGLEMENT ET CORRECTION DES ERREURS MATERIELLES

4.5.1. Suppression des emplacements réservés devenus obsolètes

Depuis l'approbation du PLU en 2006, plusieurs projets se sont concrétisés au niveau des emplacements réservés qui leur étaient destinés et/ou plusieurs emplacements réservés n'ont plus de raison d'apparaître sur le plan de zonage et dans la liste annexée. C'est le cas de :

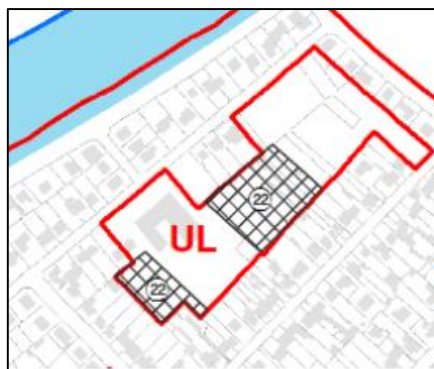
- L'ER n°5 prévu pour un projet de mixité sociale localisé de part et d'autre de la coulée verte sur deux sites distincts. Il a fait l'objet de la réalisation d'un programme de logements conforme au programme envisagé par l'emplacement réservé indiqué au PLU.

Extrait du plan de zonage au niveau de l'ER n°5
(Source : PLU Ville de Sartrouville modifié le 15 avril 2021)



- Une partie d'environ 1.600 m² de l'ER n°22 prévu pour « espace public, extension de l'école Marcel Pagnol » et réparti en deux secteurs sur une surface de 5.429 m². La commune a pu acquérir les parcelles BN498, 451 et 386. Par ailleurs, l'emplacement réservé est également réduit sur la parcelle BN468 appartenant à un particulier car il ne présente plus d'intérêt pour la Commune.

Extrait du plan de zonage au niveau de l'ER n°22
(Source : PLU Ville de Sartrouville modifié le 15 avril 2021)



4.5.2. Correction de la rédaction de plusieurs articles du règlement

Plusieurs articles du règlement doivent voir leur rédaction évoluer, l'instruction des autorisations d'urbanisme ayant en effet fait l'expérience de cas d'incompréhension de plusieurs règles, de prescriptions trop restrictives ou de précédentes modifications réglementaires trop pénalisantes dans certains secteurs, de complexité d'application dans le cadre d'architectures travaillées, etc. C'est le cas notamment de :

- L'ARTICLE UAa et UAb 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS, pour ce qui concerne l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue de la République
- L'ANNEXE 1 : LEXIQUE, l'ARTICLE XX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES, et l'ARTICLE UAp1, UAp2, UAp 3 et UAp4 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES, tous trois concernant les balcons
- L'ANNEXE 3 : NORMES APPLICABLES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT, notamment en ce qui concerne le dégagement de 6 mètres pour le stationnement et certaines dimensions de places de stationnement
- L'ARTICLE UG 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES, pour ce qui concerne les lucarnes
- Les ARTICLES UAa et UAb 10, UAd et UAd1 10, UB 10, UCpm 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS, pour ce qui concerne la définition du « C » de « R+X+C » qui peut être tant des combles que des attiques
- L'ARTICLE X 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES, pour ce qui concerne les caissons de volets roulants et les pompes à chaleur
- L'ARTICLE UG 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES, pour ce qui concerne des schémas incohérents par rapport à la règle écrite, et l'implantation des piscines, jusque-là non réglementées
- Secteur UAp2 : Ajustements du projet du carrefour de la Fontaine : La définition du projet sur l'îlot Jaurès Berteaux comporte comme élément fondamental la création d'un élément signal à l'angle de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue Maurice Berteaux, épousant l'arrondi du carrefour de la Fontaine. Cette partie du programme doit être directement perceptible en entrée de ville en venant de Maisons-Laffitte ; elle fait face au château. L'objectif du projet est de marquer l'entrée de ville de Sartrouville. L'évolution du PLU doit consister en l'adaptation de l'orientation d'aménagement de ce secteur ainsi que des règles du sous-secteur UAp2 qui s'applique sur ce secteur de projet.

4.5.3. Ajouts de règles en faveur de la biodiversité

Il s'agit de proposer des mesures communes à toutes les zones pour conforter les habitats des différents types de faune présents sur la commune, voire favoriser leur développement dans une logique de préservation de la biodiversité, par l'évolution de l'ARTICLE XX - 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS, dans lequel doit être ajouté des prescriptions concernant le type de plantations, les toitures plates et les dispositifs d'éclairage extérieur.

Il s'agit d'encourager la végétalisation des aires de stationnement, permettant d'améliorer leur perméabilité et faciliter la gestion des eaux, notamment pluviales, par l'évolution de l'ARTICLE XX - 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS, dans lequel doit être ajouté des prescriptions concernant le paysagement des aires de stationnement.

Il s'agit de favoriser l'insertion paysagère des pompes à chaleur et d'intégrer le cas particulier des toitures terrasse. Cette modification vaut pour toutes les zones à part les zones UAcpm, UApm, UG, AUG qui auront des dispositions spécifiques, par l'évolution des ARTICLES XXX, UAcpm, UApm et UG 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES.

Enfin, Il s'agit de favoriser la végétalisation des clôtures, notamment afin d'améliorer leur insertion paysagère mais également pour leurs fonctionnalités écologiques. Cette modification vaut pour tous les articles concernés à l'exception de l'article UAC11 pour lequel la règle sera ajoutée dans la partie « Clôtures », par m'évolution des ARTICLE XXX et UAC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES.

5- INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Par ailleurs, au regard des différentes thématiques environnementales, les changements apportés au PLU n'auront pas d'incidence négative notables.

5.1. MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

Aucun site Natura 2000 ne concerne la commune de Sartrouville, le site le plus proche étant situé à environ 7 km du territoire communal. Aucun autre zonage du patrimoine naturel n'a été recensé sur la commune. Etant majoritairement urbanisé, le territoire présente une trame verte et bleue très contrainte avec des corridors à fonctionnalité réduite au niveau de la Seine et des espaces verts urbains sur l'axe nord-sud. Selon les données de la DRIEAT (enveloppes d'alerte 2021), aucune zone humide avérée n'est recensée au droit du territoire, des zones humides probables sont toutefois identifiées aux abords de la Seine. Enfin, un espace boisé classé est délimité au nord du territoire au PLU en vigueur.

L'ensemble des projets visés par la modification n°9 du PLU consiste en des opérations de densification de tissus urbains existants, dans une logique de préservation des jardins, de mutation ou de reconversion de bâtiments, ou de renouvellement urbain avec le NPNRU sur le Quartier des Indes. De fait, aucune consommation de nouveaux espaces naturels, agricoles ou forestiers n'est prévue. Le corridor herbacé à fonctionnalité réduite qui traverse Sartrouville sur un axe Nord-Sud, n'est pas impacté par ces modifications. Enfin, les secteurs de projet sont concernés par la classe C des enveloppes d'alerte des zones humides. C'est-à-dire des zones à faible probabilité de présence de zones humides, ces projets s'inscrivent sur des secteurs déjà très artificialisés, ou sur des zones avec un manque d'information.

Le projet de la Cité des Indes prévoit par ailleurs des mesures d'évitement et de réduction en phase opérationnelle (lutte contre les pollutions et les espèces exotiques envahissantes) et en phase d'exploitation (installation d'abris pour la faune, adaptation des clôtures au passage de la faune, plantation de végétaux locaux, adaptation de l'éclairage), permettant de limiter les incidences sur les habitats naturels, la faune et la flore. De telles mesures d'évitement et de réduction seront également prises lors de l'élaboration opérationnelle des autres projets.

Au regard de ces éléments, aucune incidence négative notable n'est pressentie sur les milieux naturels et la biodiversité.

5.2. PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

Aucun site inscrit ou classé et aucun site patrimonial remarquable ne concerne le territoire de Sartrouville. Néanmoins, 5 périmètres de protection des abords de monuments historiques s'inscrivent sur la commune.

Le secteur de la rue des Arts se situe au sein de 2 périmètres des abords de monuments historiques. Le secteur est toutefois déjà majoritairement construit. Par ailleurs, l'évolution réglementaire devrait permettre une amélioration paysagère du site et pourra contribuer ainsi à la mise en valeur des monuments historiques, sans dégrader les perspectives associées. En outre, tout projet construit dans

cette zone sera élaboré en étroite collaboration avec l'architecte des bâtiments de France, dans le respect du patrimoine historique.

La modification du règlement des zones UC5 permettra de mieux encadrer le retrait des bâtiments, avec des règles d'épannelage, incitant à une urbanisation paysagée et diversifiée, avec des matériaux qualitatifs et durables.

Les futurs projets prévoiront des mesures d'évitement et de réduction en phase opérationnelle (propreté du chantier, mise en place d'une clôture) afin de limiter les incidences sur le paysage. A noter qu'aucune incidence significative n'a été identifiée en phase d'exploitation (cf. études d'impact déjà réalisées). Il en va de même pour le développement de la géothermie.

Enfin, la Charte architecturale et paysagère annexée à cette modification n°9 du PLU implique une orientation forte et qualitative de végétalisation des espaces libres. Le règlement de publicité local (RLP), également annexé au PLU par cette modification, vient renforcer la qualité paysagère et du cadre de vie de Sartrouville.

Au regard de ces éléments, aucune incidence négative notable n'est pressentie sur le paysage et le patrimoine.

5.3. SOLS, SOUS-SOLS ET DECHETS

Le territoire de Sartrouville est concerné par des problématiques de pollution des sols (SIS, anciens sites industriels ou activités de service, sites pollués ou potentiellement pollués).

Si certains secteurs visés par la modification n°9 sont concernés par des anciens sites industriels ou activités de service, aucune servitude liée à des pollutions n'a été identifiée.

Concernant les déchets, la constructibilité de nouveaux logements entrainera une augmentation de la production des déchets. Néanmoins, dans un contexte de densification et de renouvellement urbain, cette augmentation reste modérée.

Le projet de la Cité des Indes prévoit par ailleurs des mesures d'évitement et de réduction en phase opérationnelle (limitation des risques de déversement accidentel de produits potentiellement polluants, gestion adaptée des terres présentant un risque sanitaire) permettant de limiter les incidences sur les sols et la qualité environnementale des terres. A noter qu'aucune incidence significative n'a été identifiée en phase d'exploitation (cf. études d'impact déjà réalisées). Par ailleurs, le projet de la Rue des Arts a fait l'objet d'un diagnostic des sols afin de prendre en compte les enjeux de pollution dans le cadre des futurs aménagements.

Au regard de ces éléments, aucune incidence négative notable n'est pressentie sur les sols, sous-sols et déchets.

5.4. RESSOURCE EN EAU

Par les constructibilités supplémentaires qu'elle permet, la modification n°9 entrainera une augmentation modérée de la demande en eau, dans un contexte où l'adduction et l'assainissement sont par ailleurs assurés. En effet, les opérations qui motivent la modification se font en renouvellement urbain, donc en remplacement d'autres usages consommateurs en eau. Par ailleurs, le territoire de Sartrouville n'est pas concerné par des périmètres de protection des captages en eau potable. Enfin, le maintien d'espaces de pleine terre est favorable à une gestion des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration.

Au regard de ces éléments, aucune incidence négative notable n'est pressentie sur la ressource en eau.

5.5. RISQUES ET NUISANCES

Le territoire de Sartrouville est concerné par un risque inondation et mouvement de terrain (PPRi de la vallée de la Seine et de l'Oise, zones à risque entraînant une servitude d'utilité publique). Le territoire est également concerné par plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement et un risque de transport de matières dangereuses. Aussi, considérant le caractère très urbain de Sartrouville ainsi que les différents axes routiers et ferroviaire, la commune est également concernée par des nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Les secteurs visés par la modification n°9 ne sont pas concernés par le PPRi ou par une zone à risque entraînant une servitude d'utilité publique concernant le risque de cavités. Par ailleurs, les secteurs ne sont pas directement concernés par des ICPE.

En revanche, plusieurs secteurs se situent à proximité d'axes pouvant servir au transport de matières dangereuses (voie ferrée, D308). Cependant, l'objet de la modification ne concourt pas à l'aggravation du risque étant donné que les secteurs de projets visent la densification du tissu urbain existant. Par ailleurs, le règlement du PLU met en place un recul des constructions vis-à-vis de la voie publique, permettant de prendre en compte ce risque.

Les secteurs sont susceptibles d'être affectés par des nuisances sonores et une pollution atmosphérique. Néanmoins, ces secteurs sont d'ores et déjà urbanisés et exposés au contexte sonore et à la qualité atmosphérique actuelle et caractéristique d'un milieu urbain. Le développement des mobilités douces ou encore le maintien d'espaces de pleine terre et végétalisés permettra par ailleurs de limiter les nuisances sonores vis-à-vis des axes routiers.

Les futurs projets prévoient des mesures d'évitement et de réduction en phase d'exploitation afin de limiter les nuisances sonores (respect des règles de confort acoustique des constructions, possibilité de sur-isolements lorsque cela s'avère nécessaire, orientation des constructions).

Au regard de ces éléments, aucune incidence négative notable n'est pressentie sur les risques et nuisances.

5.6. AIR, ENERGIE ET CLIMAT

La modification n'impacte pas significativement les besoins en énergie et les émissions de GES. En renouvellement urbain, les projets permettront également un renouvellement du parc et amélioreront les performances énergétiques dans le cadre des nouvelles constructions (RE2020).

Le développement de la géothermie permettra l'installation d'un réseau de chauffage urbain durable desservant à terme près de la moitié du territoire de la Ville.

Enfin, la préservation d'espaces de pleine terre et/ou d'espaces végétalisés, participe à la captation du carbone et à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain dans un contexte de densification du tissu urbain.

Les futurs projets prévoient des mesures d'évitement et de réduction en phase opérationnelle afin de limiter les émissions atmosphériques et de poussières, et ainsi limiter les incidences sur la qualité de l'air.

Au regard de ces éléments, aucune incidence négative notable n'est pressentie sur l'air, l'énergie et le climat.

5.7. SUR L'ETALEMENT URBAIN

Les secteurs modifiés impliquent une augmentation de l'emprise au sol des bâtiments, notamment le NPNRU des Indes et la zone d'activité des Sureaux. Malgré cela, des mesures de limitation de l'imperméabilisation sont prises :

- Des surfaces minimales de pleine terre seront réservées.
- Un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) sera mis en place.
- Les aires de stationnement seront encadrées ainsi que leur végétalisation. La recherche de leur perméabilité sera encouragée dans le règlement modifié.