

Séance du Conseil municipal du jeudi 10 juillet 2014

NOTE DE PRÉSENTATION

Rédacteur : Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement.

Objet : 17- Approbation du bilan de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n° 5 du plan local d'urbanisme et approbation de ladite modification n° 5.

Par un arrêté en date du 7 avril 2014 le Maire a prescrit une procédure de modification n° 5 simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) en application de l'article L. 123-13-3 du Code de l'urbanisme et ayant pour objet les actions suivantes :

- réaliser des adaptations mineures du règlement ;
- intégrer les nouvelles modalités de majoration des droits à construire au bénéfice de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au titre de l'article L. 127-1 du Code de l'urbanisme : des secteurs seront délimités au sein du PLU afin de permettre une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol ;
- adapter l'orientation d'aménagement n° 2 des quartiers Ouest en cohérence avec le projet d'aménagement de « Maille Horizon Nord » dont la définition a été affinée depuis l'approbation du PLU ;
- supprimer l'emplacement réservé communal indicatif D, instauré au titre de l'article L. 123-2 c) du Code de l'urbanisme ;
- adapter l'orientation d'aménagement n° 3 du secteur appelé « Gournay-Cossonneau » en cohérence avec le projet d'aménagement qui a été précisé depuis l'approbation du PLU ;
- adapter l'orientation d'aménagement n° 5 du centre-ville en complétant le maillage des voies nécessaire à la desserte des nouveaux îlots de constructions ;
- créer un emplacement réservé communal afin d'assurer le maillage des voies du centre-ville et notamment la desserte des nouvelles constructions ;
- créer un emplacement réservé communal pour permettre l'élargissement de l'avenue Émile-Cossonneau afin notamment d'offrir un espace plus confortable à la circulation des piétons.

Il est rappelé que les modifications envisagées relèvent de la procédure de modification simplifiée dès lors que, d'une part, elles consistent dans la majoration du volume constructible proposée en application de l'article L. 127-1 du Code de l'urbanisme qui soumet cette modification à une procédure simplifiée ; que, d'autre part, elles n'ont pas pour objet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, ni de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Par ailleurs, il n'est prévu aucun changement dans le programme d'aménagement et de développement durable (PADD), et les limites des zones boisées, naturelles, agricoles ou des espaces boisés classés ne sont pas modifiées. Il est précisé que la présente modification n'a pas pour conséquences de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Les ajustements de zonage qui sont apportés n'ont pas d'impact sur les protections existantes dans le PLU visant à protéger et valoriser les éléments naturels et de paysage.

Ce projet de modification simplifiée du PLU a été notifié aux personnes publiques associées conformément aux dispositions de l'article L. 121-4 du Code de l'urbanisme. Seules quatre personnes publiques associées telles que la chambre de commerce et d'industrie de Paris, le Syndicat des eaux d'Île-de-France (SEDIF), l'Établissement public d'aménagement de la Ville nouvelle de Marne-la-Vallée (EPAMARNE) et la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne ont émis un avis n'appelant pas d'adaptation particulière du projet de modification.

En application de l'article L. 123-13-3 du Code de l'urbanisme, le Conseil municipal a, par délibération en date du 29 avril 2014, fixé les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n° 5 comme suit :

- la mise à disposition dudit dossier et de l'exposé de ses motifs à la direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement au sein de l'hôtel de ville pour une consultation aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- la mise en place d'un registre à la disposition du public dans les mêmes conditions que celles précisées ci-dessus afin que toute personne puisse y consigner ses observations ou les adresser par écrit à Monsieur le Maire ;
- la mise en ligne de ce dossier sur le site internet de la Commune pendant toute la durée de la mise à disposition ;
- l'affichage, sur l'ensemble des panneaux administratifs de la Commune et la publication, dans un journal diffusé dans le département, ainsi que sur le site internet de la Ville, d'un avis annonçant la mise à disposition du dossier et ce au minimum huit jours avant le début de cette mise à disposition.

La mise à disposition du public du projet de modification a été portée à la connaissance du public avant le début de cette mise à disposition par la publication et l'affichage de l'avis de mise à disposition comme suit :

- le 5 mai : affichage sur l'ensemble des panneaux administratifs de la Commune ;
- le 6 mai : publication dans les journaux « Le Parisien 93 » et les « Petites Affiches » ainsi que sur le site Internet de la Commune.

Le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été mis à la disposition du public du 15 mai au 16 juin 2014 inclus, soit 33 jours consécutifs. Un registre a également été mis à disposition du public afin que ce dernier puisse y formuler ses observations. Dans ce cadre, quatre observations ont été consignées dans un registre, deux courriers ont été adressés à Monsieur le Maire.

Le bilan de la mise à disposition du public, établi à l'issue de cette dernière, a permis d'analyser chacune des observations et d'y apporter des réponses. Ainsi, les observations et avis recueillis lors de la mise à disposition du projet de modification et de l'exposé des motifs y afférent ne nécessitent pas d'adaptation particulière du projet de modification.

Il y a lieu de modifier le plan local d'urbanisme comme suit :

- deux secteurs bénéficiant des nouvelles modalités de majoration des droits à construire au bénéfice de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au titre de l'article L. 127-1 du Code de l'urbanisme sont créés. Cette majoration du volume constructible résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Une majoration de 30 % pour le secteur dit « Petit Orme » sur l'emplacement des anciens bureaux administratifs de la direction de l'Éducation et de l'Enfance et une majoration de 40 % pour le secteur dit « Butte-Verte » sur le site de l'ancien gymnase de la Butte-Verte. Le règlement écrit et graphique est modifié en conséquence ;
- l'emplacement réservé communal indicatif D (équipement scolaire et sportif) est supprimé ;
- un emplacement réservé communal (H) est créé entre la rue du Docteur-Jean-Vaquier et l'avenue du Maréchal-Joffre afin de renforcer le maillage des voies du centre-ville et notamment la desserte des nouvelles constructions ;
- un emplacement réservé communal (I) est créé pour permettre l'élargissement de l'avenue Émile-Cossonneau afin notamment d'offrir un espace plus confortable à la circulation des piétons ;
- les orientations d'aménagement des quartiers Ouest, correspondant à l'orientation n° 2, « Gournay-Cossonneau », correspondant à l'orientation n° 3, et du centre-ville, correspondant à l'orientation n° 5, sont adaptées afin d'intégrer l'évolution des projets d'aménagement depuis l'approbation du PLU ;
- au sein du règlement, la règle des accès fixée par l'article 3 des zones UA, UB, UC, UD, UE et UM est précisée afin de clarifier son application ;
- en zone UD, une modification est apportée à l'article 6. La règle d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies est ajustée et précisée afin d'être adaptée au contexte urbain de cette zone d'habitat collectif.

Par conséquent, il est demandé :

- d'approuver le bilan de la mise à disposition relatif au projet de modification n° 5 simplifiée du PLU, tel qu'annexé ;
- d'adopter la modification n° 5 simplifiée du plan local d'urbanisme.