

URBANISME

Modification du Plan Local d'Urbanisme

EXPOSE DES MOTIFS

Approuvé en janvier 2004, le Plan Local d'Urbanisme est un document réglementaire appelé à évoluer au rythme des grands projets, affirmant ainsi les orientations d'aménagement de la ville. Dans ce contexte, il a fait l'objet de trois modifications approuvées par le conseil municipal par délibérations en date des 16 décembre 2004, 22 juin 2006 et 24 mai 2007.

Lors de la séance du 20 septembre 2007, vous avez été informés de l'engagement d'une nouvelle procédure de modification.

Cette dernière porte essentiellement sur l'adaptation des règles d'urbanisme nécessaires au projet d'aménagement prévu au sein de la ZAC du Plateau.

D'autres points relatifs au zonage, à la réglementation, aux emplacements réservés ainsi qu'au patrimoine bâti sont modifiés. La note de présentation ci-jointe en explique les motifs.

Conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, le dossier de modification a été notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, aux personnes publiques associées. Trois d'entre elles ont émis un avis favorable. Deux de ces avis sont arrivés après clôture de l'enquête. Les trois sont repris ci-après.

L'enquête publique s'est déroulée du 11 octobre 2007 au 13 novembre 2007. Dix observations ont été formulées sur le registre d'enquête et des courriers y ont été annexés. Ils sont mentionnés ci-dessous.

Avis des personnes publiques associées :

- *La Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris*, par courrier du 18 octobre 2007, remarque que le programme global de la ZAC du Plateau est conforme aux grandes orientations du PADD (projet d'aménagement et de développement durable) et accueille de façon favorable les objectifs énoncés dans le dossier de création de la ZAC. Toutefois, elle s'interroge sur les dispositions prises en termes de stationnement et de livraison concernant l'équipement commercial de la RN 305 et de son TCSP (transport collectif en site propre) ainsi que sur les places hors voirie liées à la création de surfaces d'activités et de bureaux.

Elle émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ce qui vient d'être évoqué ci-dessus.

Deux courriers sont arrivés après clôture de l'enquête publique émanant respectivement :

- *du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (courrier du 15 novembre 2007) :*
Ce dernier ne formule pas d'observation particulière quant au projet de modification du PLU.
- *du Conseil Général (courrier du 20 novembre 2007) :*

La Direction des Bâtiments Départementaux formule des remarques concernant la création de l'emplacement réservé E4 pour réalisation d'un collège :

- ÿ hauteur des clôtures à porter à 2,50 m au lieu de 2,20 m,
- ÿ mise en œuvre d'un gymnase de plus grande capacité,
- ÿ garantie d'un accès pour les voitures et véhicules de livraison depuis l'avenue de Verdun (notamment par la voie nouvelle créée au nord du collège).

Elle souhaiterait également disposer d'un état des lieux sur les sols du terrain en matière de pollution et de présence de carrières afin de s'assurer de l'opportunité de l'affectation de ce site à un établissement scolaire.

Remarques portées sur le registre :

- 1) Les copropriétaires du 21/23 passage Hoche souhaitent que la hauteur des futures constructions ne dépasse pas trois étages de façon à préserver leur ensoleillement et demandent que le traitement des nuisances liées à l'hôtel sis 107 avenue de Verdun soit une priorité.
- 2) Un riverain souhaite être informé quant à la hauteur du bâtiment qui sera adossé à l'arrière du 11 passage Hoche et que les jours de souffrance soient autant que possible préservés.
- 3) Les copropriétaires de la résidence Boileau s'interrogent sur la nature des futures constructions édifiées au 59/61 et 67 avenue de Verdun et soulignent que l'aménagement de la ZAC du Plateau va rénover le quartier.
- 4) Un habitant trouve « valable à exécuter » le projet d'aménagement proposé par la Ville dans le cadre de la ZAC du Plateau.
- 5) Un riverain sollicite le maintien du nombre de places de stationnement existantes rue du Quartier Parisien.
- 6) Un riverain note que la hauteur des constructions prévue sur les terrains Nugier va assombrir les jardins, en particulier du côté des numéros impairs, de la rue du Quartier Parisien. D'après les réunions de présentation du projet de construction, la hauteur ne devait pas atteindre ce niveau.

- 7) Une délégation de 8 personnes de la copropriété 25 rue Pierre et Marie Curie exprime sa préoccupation quant à la hauteur des immeubles à construire, sur la rue Hoche, la place du Général de Gaulle et la rue Pierre et Marie Curie. Elle demande à ce que la distance entre les bâtiments soit la plus grande possible et que l'architecte en charge du projet ménage une vue dégagée pour leurs immeubles.
- 8) Un représentant de la SA Tapis Saint-Maclou rappelle qu'un recours en annulation a été introduit contre l'arrêté préfectoral portant autorisation de création de la ZAC du Plateau¹. La société Saint-Maclou considère que la modification du PLU visant l'intégration de la ZAC est illégale pour défaut d'utilité publique.
- 9) La représentante de l'association « les amis du Plateau » souligne le caractère très résidentiel de l'îlot Saint-Maclou (pavillons de plain-pied ou avec un étage), la présence de la zone de carrières, notamment rues Roger Buessard et Gaston Picard fragilisant le sol, un trafic automobile déjà très dense avec des vitesses excessives. Elle insiste sur la volonté de l'association de ne pas inclure l'îlot Saint-Maclou dans le périmètre de la ZAC pour préserver son caractère résidentiel.
- 10) Le directeur de la société Litt Diffusion, locataire des locaux commerciaux sis 109 avenue de Verdun, ayant une activité de stockage et de vente aux professionnels, sollicite un transfert sur un site à proximité ayant les mêmes caractéristiques en termes de stockage, d'accès et de locaux.

Courriers annexés au registre :

- 1) Courrier d'un riverain portant sur des problèmes de circulation et de stationnement au sein du Quartier Parisien.
- 2) La société Point P SA division Ile-de-France demande la suppression de l'emplacement réservé pour un collège au bénéfice de la commune sur les parcelles sises 113/115 avenue de Verdun sur lesquelles elle exploite sa société. Elle donne deux arguments, à savoir :
 - ~ La ZAC du Plateau se doit d'intégrer dans son périmètre les ouvrages publics indispensables à son développement.
 - ~ L'établissement contigu de la ville de Paris pourrait être transféré plus facilement.
- 3) Courrier d'un riverain concernant des problèmes de circulation et de stationnement au sein du Quartier Parisien.

Le Commissaire Enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions et émis un avis favorable sans réserve à la modification, en formulant deux recommandations :

- continuer la concertation déjà initiée,
- s'assurer des incidences du recours de la société Saint-Maclou.

¹ Il s'agit, en fait, d'un recours contre l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique.

La Commission Aménagement et Environnement du 15 janvier 2008 a émis un avis favorable sur la modification.

Au vu de ces éléments, je vous propose d'approuver le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme.

P.J. : - note de présentation,
- rapport et conclusions du commissaire-enquêteur,
- dossier du PLU (consultable en séance).

URBANISME

Modification du Plan Local d'Urbanisme

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.123-13 et R.123-19,

vu sa délibération en date du 22 janvier 2004 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme,

vu ses délibérations en date des 16 décembre 2004, 22 juin 2006 et 24 mai 2007 approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme,

vu l'arrêté du Maire en date du 11 juillet 2006 portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme,

vu l'arrêté du Maire en date du 23 juillet 2007 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme,

considérant que le projet de modification a été notifié à :

- Monsieur le Président du Conseil Régional,
- Monsieur le Président du Conseil Général,
- Madame la Directrice de l'Aménagement, Ville et Transport de la Région Ile-de-France,
- Monsieur le Préfet du Val-de-Marne,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Val-de-Marne,
- Monsieur le Président de la Chambre de Métiers du Val-de-Marne,
- Monsieur le Président du Syndicat des Transports d'Ile-de-France,
- La Direction Départementale de l'Équipement,

vu le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur, ci-annexés,

vu le rapport de synthèse ci-annexé,

vu le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme ci-annexé,

DELIBERE

(par 32 voix et 9 voix contre)

ARTICLE 1 : APPROUVE le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération.

ARTICLE 2 : DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

ARTICLE 3 : PRECISE que la présente délibération et le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme annexé à cette dernière seront tenus à la disposition du public, en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.

RECU EN PREFECTURE

LE

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 1^{ER} FEVRIER 2008