

## URBANISME

### Modification du Plan Local d'Urbanisme

#### EXPOSE DES MOTIFS

Lors de sa séance du 18 février 2010, le Conseil municipal a été informé de l'engagement d'une nouvelle procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme avec comme objectif de mener à bien les orientations d'urbanisme et d'aménagement souhaitées par la commune en adaptant et améliorant les règles d'urbanisme nécessaires à l'évolution du projet de ville.

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 (Préfet du Val-de-Marne, Directeur Départemental de l'Équipement, Président du Conseil Général, Président du Conseil Régional, Président du Syndicat des Transports d'Ile-de-France, Président de la Chambre des Métiers du Val-de-Marne, Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris - Val-de-Marne, Président de la Chambre d'Agriculture, communes limitrophes).

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 22 mars au vendredi 30 avril 2010 inclus.

Un nombre conséquent d'observations (le rapport d'enquête fait état de 92 interventions représentant 331 observations) a été formulé sur le registre d'enquête ayant pour principal objet le projet sis 22 rue Ledru Rollin, notamment sa hauteur.

Les personnes publiques n'ont pas émis de remarque particulière.

Au regard de ces éléments, le Commissaire Enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions et a émis un avis favorable avec réserve et recommandations aux modifications prévues du Plan Local d'Urbanisme comme indiqué ci-après :

« La réserve concerne l'îlot Ledru-Rollin - Danielle Casanova, et principalement la hauteur plafond des constructions. En effet, instaurer une hauteur de 50 m au motif d'une extension du centre ne me paraît pas justifié ; elle aurait pour conséquence une rupture brutale avec les autres îlots voisins, sans continuité cependant avec le centre-ville, puisque le projet immobilier envisagé est en retrait par rapport à l'avenue Danielle Casanova. Une réflexion préalable est donc nécessaire pour assurer des formes urbaines à la fois diversifiées et cohérentes en termes de transition entre les quartiers, et que le projet immobilier doit être reconsidéré en conséquence. La hauteur des plus hauts bâtiments existants dans l'îlot me semble une base raisonnable pour une concertation sur ce sujet avec les habitants.

La première recommandation est d'assurer une concertation ouverte et transparente sur le projet immobilier, notamment en termes d'équilibre économique, de financement, de marges d'adaptation.

La seconde recommandation concerne des précisions à apporter dans le règlement du PLU pour la définition des critères actuels et futurs accordant un bonus de constructibilité pour des bâtiments présentant des avantages en termes de développement durable ».

Suite à cet avis qui a fait l'objet d'une restitution publique le 2 juin 2010, il a été décidé de poursuivre la concertation avec les riverains par l'intermédiaire de la création d'un comité de concertation, permettant ainsi de retravailler le projet avec l'architecte et de faire consensus sur les points suivants :

- maintien d'une constructibilité équivalent à un Coefficient d'Occupation des Sols de 2 sur la parcelle,
- conservation de la mixité du projet,
- maintien de l'emprise au sol à hauteur de 35%, et ce, conformément à l'état d'esprit du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). En effet, les parcelles comprises au sein de l'îlot Ledru-Rollin - Danielle Casanova se situent en zone réglementaire bleue du PPRI et sont soumises à un risque d'inondation inférieur à 1 mètre en cas de crue centennale la crue de 1910 fait figure de référence).

En outre, il a été décidé de limiter le projet à une hauteur maximale de 37 mètres.

La note de présentation ci-jointe retrace l'ensemble des modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme. Elle intègre la modification de hauteur résultant de la concertation avec l'ensemble des riverains et relative à l'îlot Ledru Rollin - Danielle Casanova, soit 37 mètres au lieu de 50 mètres, ainsi que des précisions sur les critères et équipements permettant de bénéficier du bonus de constructibilité.

La Commission Urbanisme en date du 6 octobre a émis un avis sur la modification.

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

- P.J. : - note de synthèse  
- note de présentation  
- plan  
- dossier de modification (consultable en séance)

## **URBANISME**

### **Modification du Plan Local d'Urbanisme**

#### LE CONSEIL,

sur la proposition de Monsieur Daniel Mayet, Adjoint au Maire, rapporteur,

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 ayant approuvé la révision du Plan Local d'Urbanisme,

vu ses délibérations en date des 16 décembre 2004, 22 juin 2006, 24 mai 2007, 31 janvier 2008 et 16 avril 2009 approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme,

vu l'arrêté municipal en date du 23 avril 2009 portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme,

vu l'arrêté municipal en date du 18 décembre 2009 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 de Paris - 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,
- Monsieur le Président du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France,
- La Direction Départementale de l'Équipement,
- L'ensemble des communes limitrophes,

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,

vu l'avis de la commission urbanisme en date du 6 octobre 2010,

**DELIBERE**

(par 29 voix pour, 13 contre et 3 abstentions)

**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 27 OCTOBRE 2010

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 27 OCTOBRE 2010

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 27 OCTOBRE 2010