

URBANISME

Plan Local d'Urbanisme

- A) Engagement d'une procédure de modification simplifiée
- B) Demande au Conseil de territoire la poursuite de la procédure engagée

EXPOSE DES MOTIFS COMMUN

I) MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le cadre réglementaire de la procédure

Cette modification est la dernière à l'initiative du Maire compte tenu du transfert des compétences liées au Plan Local d'Urbanisme (PLU) vers un établissement public territorial dès le 1^{er} janvier 2016, date de création de la Métropole du Grand Paris.

Aussi, sa mise en œuvre est nécessaire pour permettre à la ville de cadrer au plus près de l'évolution de la législation, de résoudre des fragilités réglementaires, d'adapter le PLU aux projets et au règlement (clarté, précision...) en fonction de l'expérience d'instruction des autorisations d'occupation du sol.

Il est rappelé que le Plan local d'urbanisme fait l'objet d'une évolution par le biais de trois procédures distinctes, et ce, en fonction du degré de remaniement du document. Il s'agit de la révision, de la modification avec enquête publique et de la modification simplifiée avec mise à disposition d'un registre d'observations.

C'est au regard des articles L.123-13 à L.123-13-3 du Code de l'urbanisme que le choix de la modification, selon une procédure simplifiée, a été retenue. En effet, l'évolution du Plan local d'urbanisme envisagée ne relève pas de la procédure de révision ni de celle de la modification avec enquête publique.

Dans ce cadre, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le Conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public territorial et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le bilan est présenté par le Maire devant le Conseil municipal ou par le président de l'établissement public territorial devant le Conseil de territoire (après accord de ce dernier et de la commune) qui par délibération motivée pourra adopter ledit projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Les principales modifications proposées

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur Ivry Port Nord

Il est proposé d'apporter un complément de rédaction à l'OAP Ivry Port Nord accompagné d'une fiche descriptive compte tenu de l'état d'avancement des études, validées en comité de pilotage le 21 mai 2015 et présentées en réunion publique le 28 mai 2015, sur l'îlot sud délimité par les rues Victor Hugo, Jean-Jacques Rousseau et les quais de Seine.

Règlement

Dans l'ensemble des zones

Article 4

Il est proposé d'ajouter un paragraphe en article 4 (sauf en zone UIC où la règle existe déjà) pour réglementer la collecte des déchets pour les locaux artisanaux, commerciaux, industriels et les bureaux. En effet, seuls les logements d'habitation sont actuellement réglementés.

Article 9

Dans le cadre de la révision du Plan local d'urbanisme approuvée le 19 décembre 2013, pour permettre d'améliorer les performances énergétiques et/ou l'isolation phonique des constructions existantes, le dépassement du pourcentage d'emprise au sol autorisé a été acté, tout en restant limité. Or, il s'avère que certaines parcelles sont très contraintes et ne peuvent bénéficier du bonus accordé. Aussi, pour des questions de développement durable, il est proposé au sein des articles 9 (sauf dans les zones UIC et UR) de ne pas compter dans l'emprise au sol lesdits travaux de façon à favoriser ce type de travaux quelle que soit l'emprise au sol exigée.

Il est également proposé de préciser l'application de cette règle pour les locaux destinés au tri sélectif ou aux vélos en indiquant qu'ils doivent se situer à rez-de-chaussée afin que la règle ne soit pas détournée pour bénéficier d'une emprise supplémentaire permettant de réaliser sur celle-ci une extension.

Article 10

Il est proposé de supprimer, au sein des articles 10 de l'ensemble des zones (excepté UIC et UV), l'alinéa relatif aux constructions existantes qui autorise les travaux de surélévation pour l'aménagement des combles dans la limite d'1 m des hauteurs façade et plafond. En effet, cette règle au départ permettait d'aménager une pièce au sein d'un même logement. Or, il est constaté le détournement de cette règle par la création d'un logement supplémentaire.

En zone UM

Article UM 1

Il interdit toute construction ne comportant pas au moins 50 % de surface de plancher en activités, sur les parcelles dont la superficie est supérieure à 500 m², dans les secteurs non repérés sur le plan des périmètres spéciaux/périmètres particuliers. Ainsi, pour les secteurs repérés, il est possible de construire 100 % de surface de plancher en logement.

Il est proposé d'inclure, dans lesdits secteurs, l'ancien hôpital Jean-Rostand pour permettre la réalisation d'une résidence intergénérationnelle ainsi que la parcelle AK 50 sise 16 à 20 avenue de la République, 28 à 30 rue Jean Trémoulet, passage du Lion d'Or pour permettre la création de logements supplémentaires à destination du personnel de l'Hôpital Charles Foix.

Article UM 10

Il est proposé d'intégrer à la zone UM, zone Mixte, une parcelle sise 16 à 20 avenue de la République située actuellement en zone UE, à vocation d'équipement de manière à permettre la construction de logements pour le personnel de l'AP-HP. De plus, compte tenu de la forte déclivité du terrain et afin de préserver la perspective visuelle sur la vallée de la Seine, il est proposé d'appliquer la règle de modulation du plafond des hauteurs.

En zone UIC

Article UIC 4

Il est proposé de revoir la rédaction de l'article 4 sur la collecte des déchets dans un souci d'harmonie avec les autres zones et pour favoriser la collecte enterrée. En effet, seul l'article 4 de la zone UIC fait l'objet d'une rédaction spécifique différente des autres zones. Ainsi, les conteneurs enterrés ne sont pas exigés comme dans les autres zones.

En zone UP

Articles UP 6/9/10 et 13 (pour l'impasse Roger Buessard)

Les constructions de l'impasse Roger Buessard font l'objet d'un traitement spécifique du fait de leur état de détérioration important. Des règles « dérogatoires » sont instaurées de façon à permettre les travaux d'amélioration/reconstruction. Il est proposé de préciser que cette règle s'applique uniquement du 2 au 26 et du 3 au 7 de l'impasse et d'ajouter le mot « celles » qui a été omis de la rédaction.

En zone UR

Article UR 10

10.2 Dispositions propres au secteur UR2 (qui correspond à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation René Villars)

Il est proposé d'intégrer la parcelle sise 59 avenue Maurice Thorez, classée actuellement en zone UF en zone UR2 mais également de préciser la rédaction de l'article 10.2 et d'intégrer un alinéa précisant les hauteurs applicables sur l'avenue Maurice Thorez, soit 15m/18m comme déjà indiqué au plan des formes urbaines.

Il est également proposé de supprimer les bandes de constructibilité avec des hauteurs respectives de 15 m et 12 m au profit d'une bande où la hauteur maximale autorisée est de 15 m. Ainsi, cette modification permettra de constituer un tissu urbain plus homogène et en cohérence avec la morphologie existante (rue étroite avec un fort dénivelé).

Elle contribuera également à préserver un cône de vue sur la vallée de la Seine depuis le futur jardin public prévu dans le projet «Villars».

En zone UV

Article UV 4

L'article 4 sur le débit des eaux pluviales dispose que les débits de fuite pour des lots supérieurs à 1 ha seront de 6 l/s quelle que soit la période de retour de l'événement pluvieux. Or, aucune règle n'est prévue pour les terrains d'une superficie inférieure à 1 ha qui se situent en zone UV mais qui ne sont pas intégrés à la ZAC du Plateau. Il est donc proposé de rajouter la règle qui s'applique aux autres zones.

Article UV 7

Il est proposé, au sein de l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la suppression de la règle suivante : « La longueur de chacun des pignons ou façades édifiés en limite séparative ne pourra excéder 20 m. ». En effet, cette règle est contradictoire avec les emprises constructibles des planches 1 et 2 propres à la zone UV.

Article UV 10

Il est proposé de supprimer l'article 10.2.3 qui impose pour les constructions à usage d'habitation que le rez-de-chaussée soit situé à 1m au-dessus du niveau du trottoir quand elles sont en vis-à-vis de l'avenue de Verdun et de la rue Hoche. En effet, cette règle n'est pas conforme aux règles d'accessibilité aux personnes handicapées qui imposent d'être au niveau du trottoir.

Éléments naturels et paysagers remarquables

La liste des arbres et des alignements d'arbres à protéger est complétée et la distinction est faite entre les alignements existants de ceux à créer pour une meilleure lisibilité.

Il est proposé la suppression pour partie des secteurs d'intérêt paysager au titre d'erreur matérielle pour les parcelles suivantes : parcelle AK 50 sise 16 à 20 avenue de la République/ 28 à 30 rue Jean Trémoulet/ passage du Lion d'Or (places de stationnement) et parcelle L 57 sise 85, avenue Maurice Thorez (dalle en ciment).

Règles de hauteur

Les modifications suivantes sont proposées :

- Sur la zone UM qui se situe le long du Cimetière Parisien, 34 à 42 avenue de Verdun, la hauteur autorisée est de 18 m ce qui n'apparaît pas cohérent avec le parcellaire existant qui est peu profond. Il est donc proposé d'abaisser les hauteurs à 12 m façade et 15 m plafond.
- Dans le cadre du projet René Robin/avenue Maurice Thorez (ex Hôpital Jean Rostand), il est proposé de prolonger les hauteurs existantes avenue Maurice Thorez soit 15/21m sur la Villa d'Ivry, future voie publique.
- Sur le secteur Ivry-Port Nord délimité par la rue Moïse, les quais Auguste Deshaies et Jean Compagnon, le boulevard Paul Vaillant-Couturier, il est proposé d'instituer des hauteurs à 31 m pour inscrire les bâtiments dans leurs hauteurs actuelles et créer dans le paysage urbain une rupture d'échelle pour l'Hôtel Apogia situé à l'angle du 14 boulevard Paul Vaillant-Couturier.

Patrimoine bâti et urbain

Il est proposé d'ajouter les façades des bâtiments suivants afin de les préserver compte tenu de leur caractère architectural remarquable :

- « Le Saint-Raphaël » sis 60/61 quai Auguste Deshaies- 1/3 rue Galilée
- 3 rue Jean-Baptiste Clément
- 22 rue Mirabeau
- 6 rue Pierre et Marie Curie
- 23 rue Pierre et Marie Curie
- 36 rue Pierre et Marie Curie

De même, il est proposé de préserver les bâtiments sis 204 rue Marcel Hartmann et 17 rue Raspail/30 bis rue Saint-Just qui présentent un intérêt architectural.

Pour les bâtiments qui sont déjà préservés sis 10 à 16 rue Maurice Berteaux, il est proposé de compléter la protection en créant un ensemble urbain homogène.

Il est proposé également d'ajouter, en bâtiment à préserver, la tour du 4 rue Raspail qui a obtenu le label « patrimoine du XXème siècle ».

Emplacements réservés

Il est proposé la création d'emplacements réservés :

- Pour logements au bénéfice de la commune au titre de l'acquisition /amélioration pour les adresses suivantes lesquelles feront l'objet d'un rachat par un bailleur social :
91/93/93bis rue Mirabeau (immeuble en péril), 102 avenue Danielle Casanova (immeuble en partie insalubre), 61/61bis/63 rue Jules Vanzuppe (logements indécents).
- Pour voirie sur l'emprise de la villa d'Ivry pour lui conférer le statut de voie publique afin de préserver un passage piéton existant reliant l'avenue Maurice Thorez à la rue Jean Le Galleu.

Il est également proposé la suppression d'emplacements réservés :

- pour voirie (V1 pour partie) dans la mesure où les parcelles ont été versées en domaine public départemental.
- pour logement L10 sis 82 avenue de Verdun (parcelle cadastrée AB 161 d'une contenance de 381 m²) au bénéfice de la commune pour une opération d'acquisition/amélioration d'un hôtel meublé. En effet, il s'avère qu'aujourd'hui une démolition/reconstruction est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet d'environ 15 logements.

Par ailleurs, il convient de compléter l'objet de l'emplacement réservé pour équipement E8 situé avenue de Verdun pour la création d'un équipement scolaire (collège) pour prévoir l'espace public qui servira d'esplanade au futur collège de la ZAC du Plateau.

En outre, il convient de modifier l'objet de l'emplacement réservé pour logements L 11 sis 24 à 30 rue René Villars prévu pour de l'acquisition/amélioration en le remplaçant par de l'acquisition uniquement.

Zonage et trame verte et bleue

Les modifications suivantes sont proposées :

- La parcelle AK 50 sise 16 à 20 avenue de la République, 28 à 30 rue Jean Trémoulet, passage du Lion d'Or actuellement en zone UE (zone d'équipement) sera intégrée en zone UM (zone mutable) pour être en adéquation avec l'affectation des bâtiments existants à savoir du logement et permettre la création de logements supplémentaires à destination du personnel de l'Hôpital Charles Foix.
- Lors de la dernière modification du PLU, certaines parcelles ont été répertoriées comme étant à cheval sur 2 voire plusieurs zones. Or, la correction n'a pas été reportée pour la parcelle A 194 sise 37/43 rue Bruneseau-23 bis quai Marcel Boyer-44/46 rue Victor Hugo correspondant au SYCTOM. Cette parcelle se situait à cheval entre la zone UA et UE, il était

donc proposé de l'intégrer en zone UE. Or, cette modification a été omise. Il est donc proposé de corriger cette erreur matérielle en intégrant la parcelle en zone UE ce qui correspond à la destination du SYCTOM à savoir une zone d'équipement.

- La parcelle sise 59 avenue Maurice Thorez, classée actuellement en zone UF sera intégrée en zone UR2 pour permettre la sortie d'une opération située dans le prolongement du projet « Villars » lui-même classé en zone UR2. Le projet prévoit un passage piéton public qui offrira une percée visuelle sur le parc public « Villars ».

- La parcelle AR 111 sise 16 rue Nouvelle, actuellement en zone UP sera intégrée en zone UIC (correspondant à la ZAC Ivry-Confluences).

Le propriétaire de cette parcelle est également propriétaire des parcelles AR 112 et 113 classées en zone UIC et acquises par la SADEV 94. Il a donc mis en demeure la SADEV 94 d'acquiescer la parcelle AR 111 qui forme avec les deux autres parcelles un îlot foncier.

II) DEMANDE AU CONSEIL DE TERRITOIRE LA POURSUITE DE LA PROCEDURE ENGAGEE

La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) transfère au 1^{er} janvier 2016 la compétence du Plan local d'urbanisme à un établissement public territorial (EPT). Celui-ci est compétent dès sa création pour poursuivre les procédures engagées antérieurement par les communes.

Aux termes du nouvel article L.141-17 du code de l'urbanisme, les procédures engagées avant le 1^{er} janvier 2016 par les communes, qu'elles concernent une procédure de révision ou de modification du PLU, peuvent être menées à leur terme dans les mêmes conditions, c'est-à-dire sans remise en cause par l'EPT des objectifs, modalités de concertation fixés par la commune antérieurement au 1^{er} janvier 2016, et ce quel que soit l'état d'avancement de la procédure.

Dans ce cas, l'EPT est tenu de recueillir l'accord de la commune avant de poursuivre la procédure. Cet accord prend la forme d'une délibération du Conseil municipal. Le défaut d'accord interdit à l'EPT de poursuivre la procédure engagée qui dès lors devient caduque.

Le cas échéant, l'EPT est substitué de plein droit dans tous les actes et délibérations afférents à la procédure engagée avant la date de sa création.

Je vous propose donc d'engager la procédure de modification simplifiée du Plan local d'urbanisme et de solliciter le Conseil de territoire afin de poursuivre cette procédure au-delà du 1^{er} janvier 2016.

P.J. : dossier de modification (consultable en séance + CD-Rom)

URBANISME

8 a) Plan Local d'Urbanisme

Engagement d'une procédure de modification simplifiée du Plan local d'urbanisme

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.5219-2 et L.5219-5,

vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.123-13-3, R. 123-24 et R. 123-25,

vu sa délibération en date du 19 décembre 2013 approuvant la révision du Plan local d'urbanisme,

vu sa délibération en date du 9 avril 2015 approuvant la modification du Plan local d'urbanisme,

considérant que la modification simplifiée du plan local d'urbanisme a notamment pour objet, de préciser et clarifier les règles d'urbanisme, de rectifier des erreurs matérielles et de protéger le patrimoine bâti,

considérant que les modifications envisagées n'ont pas pour conséquence :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

vu le dossier de modification simplifiée du Plan local d'urbanisme, ci-annexé,

vu la séance de la Commission du développement de la ville en date du 9 décembre 2015,

DELIBERE

par 38 voix pour et 6 abstentions

ARTICLE 1 : ENGAGE la procédure de modification simplifiée du Plan local d'urbanisme telle que décrite dans le dossier ci-annexé.

ARTICLE 2 : CHARGE le Maire ou le président de l'établissement public territorial de l'ensemble des modalités s'y rapportant.

ARTICLE 3 : 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 et d'une publication au recueil des actes administratifs de la Commune.

ARTICLE 4 : DIT que le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées suivantes :

- Préfecture du Val-de-Marne,
- Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France,
- Conseil régional d'Ile-de-France,
- Syndicat des transports d'Ile-de-France,
- Conseil départemental du Val-de-Marne,
- Chambre de commerce et d'industrie de Paris - Val-de-Marne,
- Chambre de métiers et de l'artisanat du Val-de-Marne,
- Chambre régionale et interdépartementale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt d'Ile-de-France,
- Communauté d'agglomération Seine-Amont,
- Mairie d'Alfortville,
- Mairie de Charenton-le-Pont,
- Mairie du Kremlin-Bicêtre,
- Mairie de Paris,
- Mairie de Villejuif,
- Mairie de Vitry-sur-Seine.

ARTICLE 5 : PRECISE les modalités de la mise à disposition du projet de modification simplifiée, comme suit :

- Parution dans un journal d'annonces légales du porter à la connaissance du public au moins huit jours avant la mise à disposition du dossier,
- Affichage du porter à la connaissance du public sur les panneaux administratifs de la Ville et en mairie pendant toute la durée de la mise à disposition,
- Le dossier ainsi qu'un registre de concertation seront déposés à la Mairie d'Ivry-sur-Seine (esplanade Georges Marrane - 94200 Ivry-sur-Seine) pendant 34 jours consécutifs, du 18 janvier au 20 février 2016 inclus, aux jours et horaires ordinaires d'ouverture au public, afin que chacun puisse en prendre connaissance et y consigner ses éventuelles observations.

ARTICLE 6 : PRECISE qu'à l'issue de la mise à disposition, le bilan sera présenté par le Maire devant le Conseil municipal ou par le président de l'établissement public territorial devant le Conseil de territoire (après accord de ce dernier et de la commune) qui par délibération motivée pourra adopter ledit projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 22 DECEMBRE 2015

RECU EN PREFECTURE

LE 22 DECEMBRE 2015

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 18 DECEMBRE 2015

URBANISME

8 b) Plan Local d'Urbanisme

Demande au Conseil de territoire la poursuite de la procédure de modification simplifiée du Plan local d'urbanisme

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

vu l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme,

vu l'article L.141-17 du code de l'urbanisme,

considérant le transfert de la compétence du Plan local d'urbanisme au 1^{er} janvier 2016 vers un établissement public territorial,

considérant que l'établissement public territorial est compétent dès sa création soit le 1^{er} janvier 2016 pour poursuivre les procédures engagées antérieurement par les communes,

considérant que la commune d'Ivry-sur-Seine engage une procédure de modification simplifiée de son Plan local d'urbanisme au cours de la présente séance,

considérant que la commune d'Ivry-sur-Seine souhaite poursuivre la procédure engagée de modification simplifiée de son Plan local d'urbanisme au-delà du 1^{er} janvier 2016,

DELIBERE

par 38 voix pour et 6 abstentions

ARTICLE 1 : DEMANDE au Conseil de territoire la poursuite de la procédure engagée de modification simplifiée du Plan local d'urbanisme à compter du 1^{er} janvier 2016.

ARTICLE 2 : DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 22 DECEMBRE 2015

RECU EN PREFECTURE

LE 22 DECEMBRE 2015

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 18 DECEMBRE 2015