

Commune de Vigneux-sur-Seine

Département de l'Essonne



Plan Local d'Urbanisme

PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

PIÈCE N°01 : RAPPORT DE PRÉSENTATION

JUIN 2017

PROCÉDURES APPROUVÉES :			
APPROBATION :	RÉVISION :	MODIFICATION :	MISE À JOUR :
Approbation du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vigneux-sur Seine : par délibération n° 12.211 en date du 25 septembre 2012	Aucune procédure de révision n'a été menée.	Modification n°1 : approuvée par délibération n°15.332 en date du 14 décembre 2015	Mise à jour n°1 des annexes du PLU : par délibération n°16.096 en date du 30 mai 2016
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 :			
Modification simplifiée n°1 par délibération 17.043 en date du 13 mars 2017			

1. Champs d'application : procédure prévue par le Code de l'Urbanisme

Le code de l'Urbanisme dispose :

Sous-section 2 : Modification simplifiée

Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 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, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

2. Rappel de la situation relative au Programme de Rénovation Urbaine (PRU) de l'Oly :

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) est un établissement public à caractère industriel et commercial créé par l'article 10 de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1er août 2003, afin d'assurer la mise en œuvre et le financement du programme national de rénovation urbaine (PNRU).

Pour rappel, l'objectif général de l'agence est d'accompagner des projets urbains globaux pour transformer les quartiers en profondeur :

- En réinsérant les quartiers dans la ville ;
- En créant la mixité sociale dans l'habitat ;
- En introduisant de la mixité par la diversification des fonctions (commerces, activités économiques, culturelles et de loisir).

Sur la commune de Vigneux-sur-Seine, la convention ANRU fut approuvée par délibération du Conseil municipal du 7 mars 2005, et signée le 8 juin 2005.

La convention pour la mise en œuvre du Projet de Rénovation Urbaine de la Prairie de l'Oly, notamment approuvée par délibération du Conseil Municipal du 7 mars 2005 et signée le 8 juin 2005 par l'ensemble des partenaires de l'opération, est en voie de finalisation.

Au regard des règles financières fixées par l'Agence Nationale de Rénovation urbaine (ANRU), un avenant dit « de sortie » de la convention a été établi.

Pour rappel, cet avenant avait pour objet :

- l'organisation de la fin de la convention administrative et financière,
- l'examen et le respect des engagements,
- la gestion des derniers versements financiers,
- la mise en conformité des textes,
- les réajustements des délais au sein de la convention initiale et des échéances prescrites au sein des avenants.

À ce titre, un avenant n°4 avait été présenté afin d'intégrer l'évolution du coût des opérations, la participation de la commune de Vigneux-sur-Seine restant inchangée.

Le Conseil Communautaire de la CASVS avait approuvé par délibération en date du 27 juin 2013, les termes de l'avenant n°4 à la convention de Rénovation urbaine du quartier de la Prairie de l'Oly, et en avait autorisé sa signature.

Dans ce cadre réglementaire strictement défini, et dans un souci de diversification de l'offre locative, la SA HLM BATIGERE Ile de France devait pouvoir disposer d'une parcelle de 2 500m² de SHON afin d'y réaliser un programme de plusieurs maisons individuelles groupées, soit 25 % des droits à construire totaux créés, sur le périmètre de démolition et sur l'ensemble du programme.

Il est précisé :

- d'une part, que le transfert de propriété doit être effectué sous la condition suspensive et résolutoire que le terrain cédé soit libre de toute construction – y compris en infrastructures-, dépollué et constructible ;
- et d'autre part, que le permis de construire définitif, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés, et conforme aux objectifs de l'Association Foncière Logement, soit obtenu.

Il est également précisé que, sur les terrains ainsi cédés, l'Association Foncière Logement arrêtera, en toute indépendance, le choix des opérateurs publics ou privés et des maîtres d'œuvre qui réaliseront ses

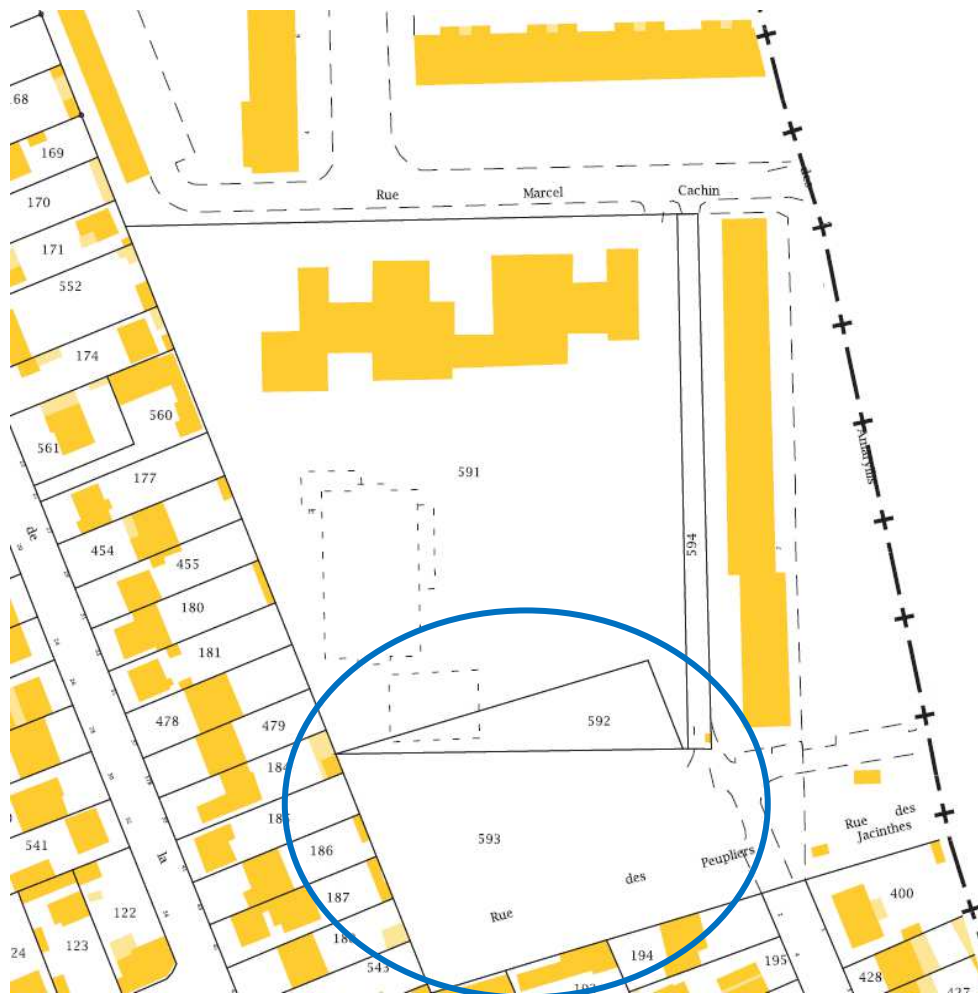
opérations, et ce dans le respect d'un cahier des charges techniques qui sera déterminé en concertation avec les partenaires locaux du projet.

La non-cession des contreparties à l'Association Foncière Logement pourra donc conduire à la suspension des engagements de l'Agence.

Les parcelles concernées par le projet de construction de la SA HLM BATIGERE Ile de France, dans le cadre des engagements du PRU de l'Oly, sont :

- AK 592 d'une superficie de 770 m²
- AK 593 d'une superficie de 42 282 m²

Le plan cadastral du site est le suivant :



Or, avec la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération le 14 décembre 2015, il a été procédé au rehaussement du pourcentage minimal de pleine terre à 60 % (au lieu de 40 %) sur le secteur UD (sauf Uda) afin de renforcer les règles de préservation des espaces naturels, de leur fonctionnalité et maintenir une certaine biodiversité.

De ce fait, la modification de l'article UD 13 du PLU ne permet plus au projet de construction prévu par la SA HLM BATIGERE Ile-de-France d'être conforme aux objectifs initiaux et aux conditions de construction prévues au sein du PRU de l'Oly,

Ainsi, la modification de cet article du PLU rehaussant de 40% à 60% le pourcentage minimal de pleine terre ne permet plus au projet de construction prévue par la SA HLM BATIGERE Ile-de-France d'être conforme aux objectifs initiaux et aux conditions de construction prévues au sein du PRU de l'Oly,

Après étude, ce projet de construction prévue nécessite une diminution du pourcentage minimal de pleine terre de 60 % à 50 %, comprenant en outre la voirie, sur les parcelles affectées à cette opération, soit les parcelles AK 592 et AK 593 référencées en zone UD.

Il ressort donc que pour les parcelles AK 592 et AK 593 référencées en zone UD, il conviendrait de créer une sous zone UDc, à laquelle serait affectée un pourcentage minimal de pleine terre de 50 % comprenant la voirie, afin de permettre la réalisation du dit projet.

C'est à ce titre que règlement et le plan de zonage doivent être modifiés afin que l'opération prévue par le PRU de l'Oly puisse s'achever dans les conditions prévues.

La modification du zonage d'un PLU nécessitent le lancement d'une procédure de modification du PLU, sachant que dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme, la modification du PLU peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée,

En définitive, toutes les adaptations nécessaires à la construction du projet prévu par BATIGERE dans le cadre du PRU de l'Oly entrent pleinement dans le champ d'application d'une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

b°) Le règlement de zonage :

Il est prévu d'insérer au sein du règlement de zonage, dans la section applicable à la zone UD, les dispositions **soulignées et en caractère gras** ci-dessous :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Cette zone est réservée à l'habitat individuel. Elle comprend aussi bien des lotissements anciens que récents ainsi que le bâti diffus.

Elle comporte un secteur UDa, qui concerne les lieux suivants :

- Autour de la place Anatole France
- Autour de la place Marx Dormoy

Elle comporte également un secteur UDb, qui concerne le lotissement du Parc du Château, **et un secteur UDC qui concerne l'opération prévue dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine de l'Oly.**

La zone UD est concernée par un Plan de Prévention des Risques d'inondation (P.P.R.i.). Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

La zone UD est également concernée par un risque de retrait / gonflement des argiles.

[...]

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

[...]

ARTICLE UD 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Il sera conservé 60 % minimum de la surface du terrain, plantée en espaces paysagés ou cultivés (traités obligatoirement de manière végétale), sauf dans le secteur UDa, où ce minimum est abaissé à 40 %, **et en UDC où ce minimum est réduit à 50 % comprenant la voirie.**

Ces espaces verts seront obligatoirement de pleine terre.

La notion de "pleine terre" exclut les places de stationnement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses, les piscines, ainsi que les surfaces de terrains recouvrant des espaces bâtis enterrés (exemple : parking souterrain).

En outre, ne seront compatibles en surface de pleine terre uniquement les espaces de plus de 30 m² d'un seul tenant.

Selon la configuration du terrain et l'implantation de la maison des ajustements pourront être acceptés pour les accès, passages et le stationnement.

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre par 100 m² de terrain non bâti, avec un minimum pour les aires de stationnement d'un arbre au moins pour 6 places de stationnement.

Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

5. Conclusion

Afin de permettre la réalisation du Programme de Rénovation Urbaine de l'Oly conformément aux conditions prévues par la convention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), un avis à la population a donc été diffusé dans LE PARISIEN, 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition.

Cet avis a également été affiché en mairie, 8 jours avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le projet de la modification simplifiée sera notifié aux personnes publiques associées et mis à la disposition du public en mairie pendant une durée d'au moins un mois.

A l'issue de la mise à disposition, monsieur le Maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

La présente délibération sera transmise au Préfet de Département. Elle fera l'objet de mesures de publicité prévues à l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme.