

PREFECTURE DU VAL DE MARNE

COMMUNE DE VITRY-SUR-SEINE

ENQUETE PUBLIQUE

Du 14 septembre 2015 au 16 octobre 2015 inclus

**Relative à l'ouverture et l'organisation de l'Enquête Publique
pour la modification N°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la
commune de Vitry-Sur-Seine.**

Jacques GILLARD

Commissaire Enquêteur

13, Vallée aux Loups, 91150 Ormoy-La-Rivière

Jacques GILLARD

Commissaire Enquêteur
Région Ile de France

Désigné suivant :

- Une décision dossier N°E15000081/94 du 24/07/2015 de Madame la présidente du Tribunal Administratif de Melun.
- Un arrêté (sans numéro) du 18/08/2015 de Monsieur le Maire de la commune de Vitry-Sur-Seine.

TITRE A : Procès-Verbal du 17 octobre 2015 (pages 1 à 6)

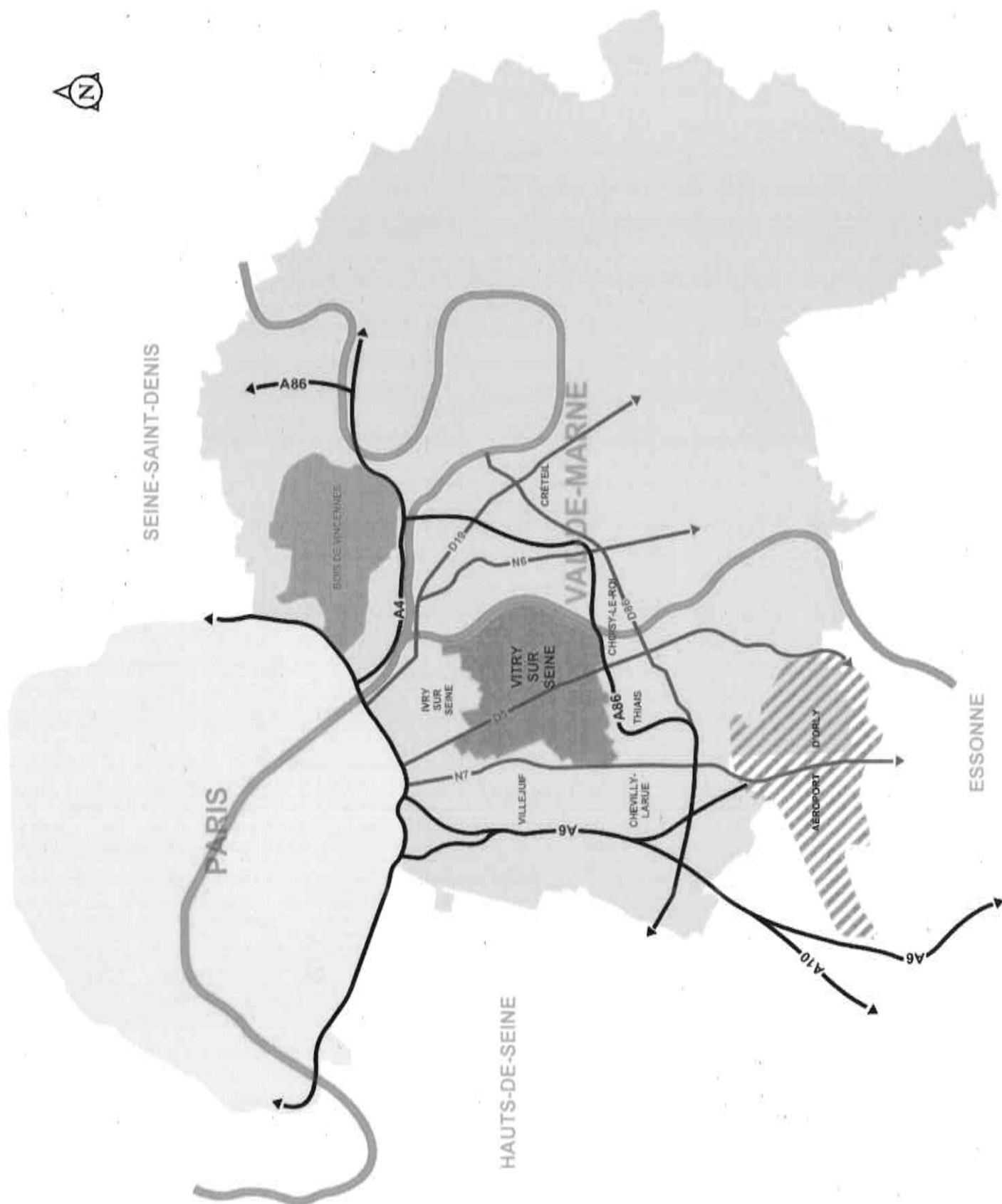
TITRE B : Rapport de l'Enquête du 24 octobre 2015 (pages 7 à 14)

TITRE C : Rapport de Conclusion du 10 novembre 2015 (pages 15 à 16)

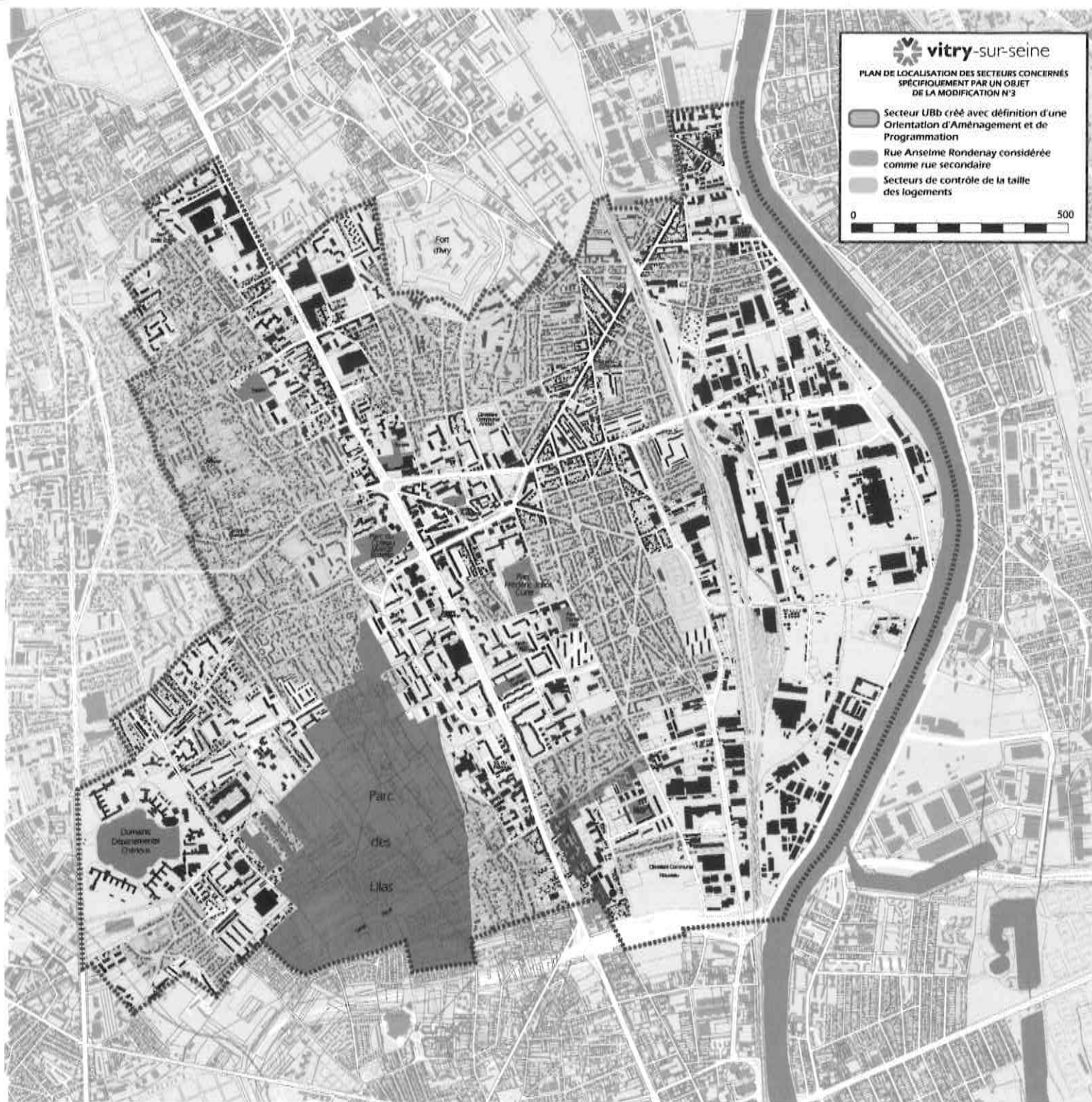
Dossier N°E1 50 000 81/94



0 5 km



2



94

TITRE A : PROCES VERBAL

I – Nomenclature des pièces du dossier

Paraphage du registre d'enquête publique le 14 septembre 2015 ainsi que toutes les pièces du dossier mis à disposition et à celle du public, soit :

Avec l'ordonnance du 24/07/2015 N°E1 50 000 81 / 94 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun et l'arrêté du 18 août 2015 de monsieur le Maire de Vitry-Sur-Seine :

Pièce N° 1 : 1 bordereau d'envoi du 24 août 2015 du ministère du logement, de L'Egalité des territoires et de la Ruralité adressé à Monsieur le Maire de Vitry- Sur-Seine.

Pièce N° 2 : 1 lettre du 05 août 2015 du Tribunal Administratif de Melun Adressé à Monsieur le Maire de Vitry-Sur-Seine.

Pièce N° 3 : 1 lettre du 19 août 2015 en recommandée avec AR de Monsieur le Maire de Vitry-Sur-Seine adressé à : DRIEA / UTEA 94 SERU 12, rue des Archives 94011 Créteil Cedex à l'attention de Madame Aurore NATIVITE Chef de Service.

Pièce N° 4 : 1 attestation de parution du 27 août 2015 du journal « Le Parisien Aujourd'hui » adressée à la mairie de Vitry-Sur-Seine, avec un justificatif de parution.

Pièce N° 5 : 1 attestation de parution du 27 août 2015 du journal «l'Humanité » adressée à la mairie de Vitry-Sur-Seine avec un justificatif de parution.

Pièce N° 6 : 1 dossier des extraits des documents graphiques avec 1 plan du schéma d'orientation du secteur « Constant Coquelin / Rondenay » et 1 plan extrait du plan de zonage modifié.

Pièce N° 7 : Un dossier de 17 pages concernant une note de présentation Synthétique de la modification du PLU.

Pièce N° 8 : 1 dossier de 8 pages concernant l'extrait des Orientations D'aménagements.

Pièce N° 9 : 1 rapport de présentation de 48 pages.

Pièce N° 10 : Les quatre journaux avec les parutions d'annonces légales :
Le Parisien Aujourd'hui des 27/08/2015 et le 18/09/2015
L'Humanité des 27/08/2015 et le 18/09/2015.

Pièce N° 11 : 1 affiche pour les avis d'enquêtes publiques apposée sur le Territoire de la commune de Vitry-Sur-Seine. L'ensemble du dossier complet et bien détaillé ayant été réalisé par les services d'urbanisme de la mairie de Vitry-Sur-Seine.

II Permanence

J'ai siégé en mairie de Vitry-Sur-Seine suivant les jours et heures que j'ai fixé et qui sont reportés dans l'article N°4 de l'arrêté du 18 août 2015 de Monsieur le Maire soit les :

- Lundi 14 septembre 2015 de 9h00 à 12h00
- Samedi 19 septembre 2015 de 9h00 à 12h00
- Samedi 10 octobre 2015 de 9h00 à 12h00
- Vendredi 16 octobre 2015 de 14h00 à 18h00

Le 26 août 2015 à 13h30, je me suis rendu à la mairie de Vitry-Sur-Seine après avoir pris rendez-vous avec :

Madame Lydie RIVAT, directrice adjointe de l'aménagement du foncier et de l'urbanisme, Monsieur Thomas GIOUVE, du service d'aménagement et études urbaines, chargé d'études et de projets.

Ce rendez-vous a permis de constater sur place le projet d'organisation avec les dossiers en préparations ; concernant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification N°3 du plan local d'urbanisme (PLU) pour cette commune.

J'ai obtenu toutes les explications sur ce projet matérialisé sur les plans et bien détaillé sur les pièces en cours de finition. Vers 15h, j'ai pris congé de mes interlocuteurs pour aller visiter sur place, durant 1 heure avec les plans, les orientations projetées rue Coquelin et la Zac Rouget de L'Isle ainsi que l'élargissement réservé C77.

III Déroulement de l'Enquête Publique

Durant le déroulement de cette enquête, le registre a reçu 10 observations sur les pages 2 à 6 et neuf courriers dont trois en recommandé AR, plus 2 plans.
Aucun incident n'est à signaler.

Fait à Ormoy-La-Rivière le 17 octobre 2015

Le Commissaire Enquêteur

Jacques GILLARD



Commissaire Enquêteur
Région Ile de France

TITRE B : RAPPORT DE L'ENQUÊTE

I Introduction

Suivant l'arrêté de Monsieur le Maire de Vitry-Sur-Seine et la décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun, de me désigner en qualité de Commissaire Enquêteur ; Monsieur le Maire a demandé l'ouverture de cette enquête publique pour le projet de modification N°3 du plan local d'urbanisation pour sa commune.

Les principales caractéristiques du projet de modification N°3 de PLU sont les suivantes :

- La définition d'une orientation d'aménagement et de programmation ainsi que la modification des dispositions réglementaires pour une meilleure intégration morphologique des projets le long de la rue Coquelin, en articulation avec la ZAC Rouget de Lisle et la définition de continuités vertes dans le prolongement de l'esprit de la ZAC.
- L'élargissement d'un périmètre de contrôle de la taille réservé C 77, entre la rue Constant Coquelin et l'avenue Rouget de Lisle.
- L'institution d'un périmètre de contrôle de la taille minimale des logements dans le tissu pavillonnaire, en application de l'article L.123-1-5, II, 3° du code de l'urbanisme.
- Des clarifications de l'expression réglementaire : modalités de calcul de la hauteur des constructions dans la zone UB1, précisions de la définition des façades et de l'emprise au sol, introduction d'une définition des mezzanines, précision des typologies de logements locatifs sociaux non comprises dans le calcul des ratios en secteur d'opérations d'habitat mixte.
- D'une meilleure prise en compte de la nature en ville : réintroduction des exigences des surfaces d'espaces verts et de pleine terre sur tous les terrains d'angle en zone UB, modification des modalités de calcul du ratio de la plantation d'arbres dans les zones les plus denses (UA et UB).
- D'une réécriture de la règle de gestion des constructions existantes non conformes au règlement du PLU.

La commune de Vitry-Sur-Seine a approuvé la révision de son PLU par délibération du conseil municipal en date du 18 décembre 2013.
Une modification simplifiée du PLU (modification N°1) a été approuvée le 13 mai 2015.

Cette première modification à pour objet :

De prendre en compte dans le règlement du PLU, l'article 157-IV de la loi N°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, qui a eu pour effet de rendre inopposables les coefficients d'occupation du sol (COS) aux demandes de permis et aux déclarations préalables déposées depuis le 26 mars 2014. Le PLU de Vitry avait fixé des COS dans le règlement (article 14) des zones UA, UB, UC et UF. Afin de clarifier la règle applicable, il est apparu utile de supprimer toutes les références aux COS figurant dans le règlement du PLU de Vitry.

De reclasser en zone UD, des terrains appartenant au périmètre du programme national pour la rénovation urbaine (PNRU) du quartier Balzac.

Une deuxième procédure de modification

Le PLU (modification N°2) a été engagée et l'enquête publique s'est déroulée du 10 juin au 10 juillet 2015. Elle a eu pour objet :

D'inscrire sur une partie du quartier Blanqui, une servitude dite « de périmètre d'attente », au titre de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme.

De prendre en compte les dispositions de l'article 12-III de la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplifications et de clarification du droit et des procédures administratives, dite loi SVE, qui a modifié l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme relatif aux règles de stationnement.

D'organiser une gestion de l'instruction des permis de construire dans le cadre des lotissements.

Aujourd'hui avec la modification N°3 du PLU les caractéristiques complémentaires sont décrites dans la première partie de l'introduction et énumérées ci-avant.

II Visite du site

Elle a été effectuée par mes soins suite au rendez-vous que j'ai eu en mairie de Vitry-Sur-Seine le 26 août 2015 de 15h à 16h. Ce qui m'a permis de mieux visualiser le projet de cette modification N°3 du PLU.

III Etude du registre d'enquête publique et des courriers reçus

3.1 Registre d'enquête publique

Le registre d'enquête a reçu 10 observations portées aux pages 2 à 6.
J'ai reçu 2 courriers avec plans dont 1 en recommandé AR et la visite de 3 autres personnes venues se renseigner sans porter d'observation.

Observation N°1 Du 14 septembre 2015 de Monsieur Frédéric FERAL, commissaire enquêteur suppléant, venu prendre des nouvelles au début de cette enquête.

Observations N°2 et N°5 Ont été apportées par Monsieur NGO, propriétaire d'un pavillon situé au 31, rue des Basses Blanches à Vitry-Sur-Seine.

Observation N°5 Composée de 2 plans vient compléter les explications portées au N°2. Cette observation concerne l'impossibilité au regard de la nouvelle règle édictée de pouvoir réaliser une surélévation dans les prolongements des murs déjà construits. Ceci pour les constructions mal implantées par rapport aux limites séparatives ou à la voirie.
Cette impossibilité technique qui obligerait une surélévation en décalage des murs, avec une augmentation conséquente du coût, l'opération viendrait en plus dénaturer l'esthétique architecturale de cette surélévation.

Observation N°7 En page 4 du CAUE 94 (conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement du Val de Marne), donne aussi un avis concernant la gestion des constructions existantes non conformes au règlement. Il est ajouté dans le règlement du PLU de chaque zone, qu'il peut être prévu des dispositions spécifiques pour ces constructions.

C'est dans ce contexte que le CAUE, expose que dans la zone UC, les constructions existantes pour beaucoup d'entre elle, ne sont pas implantées conformément à l'article 7 et à l'article 6 du PLU.

Réponses aux observations 2-5 et 7.

En effet ces constructions qui se sont développées au début du 20^e siècle, des années 1920 aux années 1950, étaient implantées en recul de la voirie avec un ou deux passages étroits sur les côtés. Les surélévations de ces pavillons mal implantés ne peuvent être réalisées que dans le prolongement des murs existants. D'ailleurs lors du passage du POS au PLU de Vitry-Sur-Seine, il avait été introduit « une amélioration des constructions existantes » pour permettre justement d'éviter ces blocages de demandes de permis.

Les remarques apportées lors de l'enquête publique demandent de rendre possible les extensions verticales dès lors qu'elles sont modérées et qu'elles peuvent s'inscrire dans le tissu urbain environnant. Je pense que ces surélévations qui ne concerneraient que de l'habitation, sans créer de logements supplémentaires pourraient être réalisés dans le prolongement des murs et limité à un niveau supplémentaire.

Ces surélévations ne s'appliqueraient que pour les constructions non conformes aux articles N°6 et 7 du règlement du PLU et limités aux seules zones UC, ce qui maintiendrait les espaces verts sur ces parcelles contrairement aux extensions horizontales.

Observation N°4 De Monsieur VANO, propriétaire au N°5 rue Ampère à Vitry-Sur-Seine, qui propose un regroupement des parkings avec des projets d'implantation de logements afin d'éviter de créer des parkings sur des parcelles qui ne peuvent en recevoir.

Réponse :

Cette possibilité doit être envisagée avec les constructeurs de parkings et le service urbanisme de la ville.

Observation N°6 De Madame SAINTE LUCE qui après avoir pris connaissances des dossiers mis à la disposition du public et au regard des explications que j'ai pu leur fournir, considère qu'elle n'a pas de remarques particulières à formuler.

Observation N°3 De Monsieur Lounis BESSA, gérant de la société IBISCUS 4, place Voltaire 94200 Vitry-Sur-Seine qui m'informe du dépôt d'une demande de permis de construire du 03 septembre 2015 en mairie de

Vitry-Sur-Seine, dossier PC 0940811500083 pour la réalisation d'un immeuble de 9 appartements du T1 au T4 situé au 24-25 rue, Duguesclin.

Monsieur BESSA demande que son permis soit instruit avec le PLU actuel et non avec le PLU en cour de modification, ce qui modifierait considérablement le projet pour lequel il aurait déjà dépensé 50 000€ en frais d'études.

Il m'a aussi adressé deux courriers :

- Le 1^{er} de 2 pages en date de 02 septembre 2015 destiné à Monsieur LEPRÊTRE et à Madame Pascale CAZARD architecte pour la ville de Vitry-Sur-Seine. Ce courrier détaille une demande du permis de construire pour l'implantation d'un immeuble avec un T1, cinq T2, deux T3 et un T4 ; avec une hauteur de 12m à 13m en R + 3 sur les parcelles 24 à 26, rue Duguesclin.
- Le 2^{ème} courrier sur 2 pages reçu en recommandé avec AR daté du 13 octobre 2015, reçu le 15 octobre 2015 en mairie de Vitry-Sur-Seine, m'a été adressé personnellement. Monsieur BESSA confirme la demande de permis de construire avec les explications déjà énoncés ci-avant. Par contre il est inquiet quant à la prise en compte ou non par le service urbanisme du PLU actuel ou de celui en cours de modification qui modifierait complètement le projet qu'il a créé.

Réponse :

La ville réaffirme sa volonté de contrôler les tailles des logements dans le quartier ou les projets de petites constructions d'habitat collectif (moins de 10 logements) ou de divisions de constructions existantes sont de plus en plus nombreuses, principalement dans les zones UC ou la largeur des voies, les réseaux d'assainissements et l'ensemble des équipements ne peuvent tolérer une densification massive du nombre d'habitants par la réalisation de petits logements.

La communauté d'agglomération de Seine Amont auquel le PLU doit être compatible a révélé un besoin de répartition du parc de logements plus importants.

Par contre la communauté d'agglomération de Seine Amont, présidé par Monsieur Didier GUILLAUME, par courrier du 13 octobre 2015 a expédié à Monsieur Jean-Claude KENNEDY Maire de Vitry-Sur-Seine, un avis portant sur la modification N°3 du PLU de Vitry-Sur-Seine. Cet avis stipule que la règle telle qu'elle est exprimée ne permettra pas de réaliser de petits logements sociaux ce qui est contradictoire avec l'action N°1 du PLHI qui définit une

répartition par typologie et par commune, de 40% de T1/ T2 pour Vitry-Sur-Seine et prévoit d'orienter la production de petits logements vers le T2 de petite surface (40m²) et de proposer des T3 de (50m²) pour des familles monoparentales dans le parc social.

Le seuil de surface de plancher fixé à 60m² pour les 2/3 des logements créés dans le projet de règlement, présente donc une incompatibilité avec le PLHI arrêté.

La surface des logements à réaliser devront donc être augmentés par exemple avec une surface maximum de 55m² pour les T1 et T2 soit 40% des logements et pour les 60% restant, avec une surface supérieure ou égale à 55m² qui concerne les logements T3 et T4.

Observation N°8 De monsieur Eric BURGSTAMLER propriétaire au 94, rue Berlioz à Vitry-Sur-Seine, concernant le chapitre 4 et 6, qui s'étonne de voir disparaître l'obligation d'augmenter le rendement énergétique des constructions non conformes.

Réponse : Il s'agit d'une simplification administrative, la ville ne souhaitant pas être plus exigeante que la norme déjà existante, qui s'applique pour toutes les constructions non conformes et nouvelles. La réglementation thermique 2012 (RT 2012) s'applique déjà, toutefois la ville prend note, afin d'augmenter les épaisseurs d'isolations extérieures actuellement fixées à 15 cm pour pouvoir utiliser des matériaux naturels plus épais.

Pour les chapitres 1 et 2 : concernant la disparition de la possibilité d'extension d'extérieur dans le prolongement des murs existants.

Réponse : Elle rejoint celles faites après les exposés des observations N°2, N°5 et N°7.

Observation N°9 De Monsieur Gérard ROSELLI, qui fait part de l'insuffisance des règles de stationnement dans le PLU par rapport aux besoins réels.

Réponse : La ville prend note de cette remarque qui ne pourra pas être intégrée dans la modification N°3 du PLU actuellement en cour.

Par contre dans les secteurs desservis dans un rayon de 500m par les transports en commun, la loi de simplification de la vie des entreprises a imposé des règles de stationnement réduit dans les opérations de construction de logements.

Observation N°10 De Madame A. SONTA 4, Villa Broussais à Vitry-Sur-Seine qui pose de nombreuses questions sur le Grand Paris pour des problèmes d'indemnités diverses, d'environnement, de tranquillité etc...

Réponse : J'ai répondu aux questions posées, mais expliqué que c'était hors sujet pour cette enquête publique.

3.2 Courriers reçus

Courriers N°11 Du 24 septembre 2015 de la Chambre d'Agriculture Interdépartementale Ile de France expédié à Monsieur Jean-Claude KENNEDY, maire de Vitry-Sur-Seine qui informe être d'accord et n'appelle pas d'observations particulières au projet de modification N°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Vitry-Sur-Seine.

Courriers N°12 Du 27 octobre 2015 qui m'a été adressé par Monsieur le Maire de Vitry-Sur-Seine concernant le certificat d'affichage sur les panneaux administratifs de la ville relatif à la modification N°3 du PLU, qui ont été apposés pour la période du 31 août au 17 octobre 2015 ; courrier signé par Monsieur Stéphane DUMAS, responsable de l'urbanisme réglementaire avec en pièces jointes, le certificat d'affichage correspondant.

Courriers N°13 Du 27 octobre 2015 identique au courrier N°12 avec le certificat d'affichage correspondant, mais reçu en courrier recommandé avec AR.

Courrier N°14 Du 15 octobre 2015 de Monsieur Gérard DELMAS, président de la CCI Val de Marne à Monsieur Jean-Claude KENNEDY maire de Vitry-Sur-Seine, ayant pour objet : l'avis sur le projet de modification N°3 du plan local d'urbanisme de la ville de Vitry-Sur-Seine, qui concerne :

- L'intégration et l'articulation de la rue Coquelin avec la ZAC Rouget de Isle
- L'élargissement de l'emplacement réservé C77
- L'instauration d'un périmètre de contrôle dans le pavillonnaire
- Des modifications réglementaires.

Après étude de ce dossier, la chambre de Commerce et d'Industrie du département du Val de Marne a émis un avis favorable à cette présente modification du PLU.

Courrier N°15 Du 15 octobre 2015, identique au courrier N°14, mais expédié en recommandé avec AR, avec les 2 justificatifs d'expédition recommandé

Courrier N°16 Du 22 octobre 2015 de Monsieur le Maire de la ville de Vitry-Sur-Seine, qui m'a adressé à mon domicile le descriptif sur 6 pages de :

- La modification N°3 du plan local d'urbanisme
- Procès-verbal de synthèses et de réponses de la ville aux Observations et aux avis transmis dans le cadre de l'enquête publique.

Courrier signé par Monsieur Michel LEPRETRE, Maire Adjoint.

Courrier N°17 Du 22 octobre 2015 identique au courrier N°15 de 6 pages, mais en recommandé avec AR.

Ormoy la Rivière le 24 octobre 2015

Commissaire Enquêteur

Jacques GILLARD



Commissaire Enquêteur
Région Ile de France

Dossier N°E1 50 000 81/94

PREFECTURE DU VAL DE MARNE

COMMUNE DE VITRY-SUR-SEINE

ENQUETE PUBLIQUE

Du 14 septembre 2015 au 16 octobre 2015 inclus

**Relative à l'ouverture et l'organisation de l'Enquête Publique
pour la modification N°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la
commune de Vitry-Sur-Seine.**

Jacques GILLARD

Commissaire Enquêteur

13, Vallée aux Loups, 91150 Ormoy-La-Rivière

Jacques GILLARD

Commissaire Enquêteur
Région Ile de France



Désigné suivant :

- Une décision dossier N°E15000081/94 du 24/07/2015 de Madame la présidente du Tribunal Administratif de Melun.
- Un arrêté (sans numéro) du 18/08/2015 de Monsieur le Maire de la commune de Vitry-Sur-Seine.

TITRE A : Procès-Verbal du 17 octobre 2015 (pages 1 à 6)

TITRE B : Rapport de l'Enquête du 24 octobre 2015 (pages 7 à 14)

TITRE C : Rapport de Conclusion du 10 novembre 2015 (pages 15 à 16)

Dossier N°E1 50 000 81/94

TITRE C : RAPPORT DE CONCLUSIONS

Le projet de modification N°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Vitry-Sur-Seine était bien présenté avec divers plans, à l'appui. Il a été consulté par de nombreuses familles qui ont reçu les informations demandées.

Les observations formulées peuvent être regroupées dans plusieurs familles.

- a) Les réponses que j'ai porté pour les chapitres regroupant les observations N°2-N°5 et N°7 et partiellement pour la N°8, devront être prises en considération.

Il s'agit d'autoriser des surélévations de pavillons dans le prolongement des murs de façades, vu en page 10.

- b) Les réponses que j'ai détaillées suite à l'observation N°3, devront aussi être prises en considérations.

Il s'agit comme le prescrit aussi la communauté d'agglomération de Seine Amont d'augmenter la surface des petits logements dans la proportion de 40% de logements ayant des surfaces inférieures pour les T1 et T2 à 55m² et pour 60% des autres logements avec des surfaces supérieures ou égales à 55m² pour les T3 et T4.

Les autres modifications proposées par la mairie de Vitry-Sur-Seine paraissent bien améliorer le PLU. Je donne donc pour la modification N°3 du plan local d'urbanisme de la ville de Vitry-Sur-Seine un **AVIS FAVORABLE sous réserves**, que soient mises en place les modifications que j'ai décrits ci-avant aux chapitres a et b.

Ormay la Rivière le 10 novembre 2015

Le Commissaire Enquêteur

Jacques GILLARD

Commissaire Enquêteur
Région Ile de France

Dossier N°E1 50 000 81/94