



**DOSSIER
DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**



MISE A DISPOSITION DU PUBLIC



DU 9 MARS AU 9 AVRIL 2015



Ce dossier a pour objet de présenter la modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vitry sur Seine approuvé le 18 décembre 2013.

Le présent projet de modification est soumis à une mise à disposition du public, conformément à l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme et selon les modalités définies par délibération du conseil municipal en date du 11 février 2015 (cf. chapitre 1.3 ci-après).

**Seules les dispositions modifiées, exposées dans le présent dossier,
peuvent faire l'objet d'observations.**

A l'issue de la mise à disposition, un bilan des observations recueillies est établi. Ce bilan est présenté, par le Maire, devant le conseil municipal qui en délibère et approuve, par délibération motivée, la modification du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis émis, le cas échéant, par les personnes publiques associées, et des observations du public.

SOMMAIRE

PARTIE 1 : PRESENTATION GENERALE DE LA MODIFICATION

1.	LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU PLU.....	4
1.1	Le contenu de la modification du PLU.....	4
1.2	Le choix de la procédure de modification simplifiée.....	4
1.3	Le déroulement de la procédure.....	5
1.4	Les incidences de la modification sur l'environnement.....	6
2.	L'INOPPOSABILITE DES COS.....	7
2.1	Le contexte et l'objectif.....	7
2.2	Les COS fixés dans le PLU approuvé en 2013.....	7
2.3	Les modifications apportées au contenu du PLU.....	9
3.	LA MODIFICATION DE ZONAGE.....	11
3.1	Le contexte et l'objectif.....	11
3.2	Le périmètre de l'ANRU sur le quartier Balzac.....	11
3.3	L'inadéquation entre le périmètre ANRU et le zonage du PLU.....	14
3.4	Les modifications apportées au contenu du PLU.....	16

I. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU PLU

1.1 LE CONTENU DE LA MODIFICATION 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.

Aujourd'hui, il y a lieu de prévoir deux modifications concernant des dispositions réglementaires du PLU pour :

- prendre en compte une disposition de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) du 24 mars 2014 qui rend inapplicables aux demandes de permis et aux déclarations préalables déposées depuis le 26 mars 2014 les coefficients d'occupation des sols (COS) prévus dans les PLU approuvés antérieurement. Il s'agit donc de supprimer les COS fixés par le PLU approuvé en décembre 2013 ;
- intégrer dans la zone UD, correspondant aux grands quartiers d'habitat collectif, la totalité du périmètre du Programme National pour la Rénovation Urbaine (PNRU) Balzac.

1.2 LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Conformément aux dispositions des articles L.123-13 à L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors que la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et qu'elle n'a pas pour effet de :

- changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou de milieux naturels ;
- comporter de graves risques de nuisances.

En outre, une procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée n'a pas pour effet de :

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

Dans ce cadre réglementaire et au regard du contenu des deux modifications du PLU envisagées, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

La modification d'un PLU ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

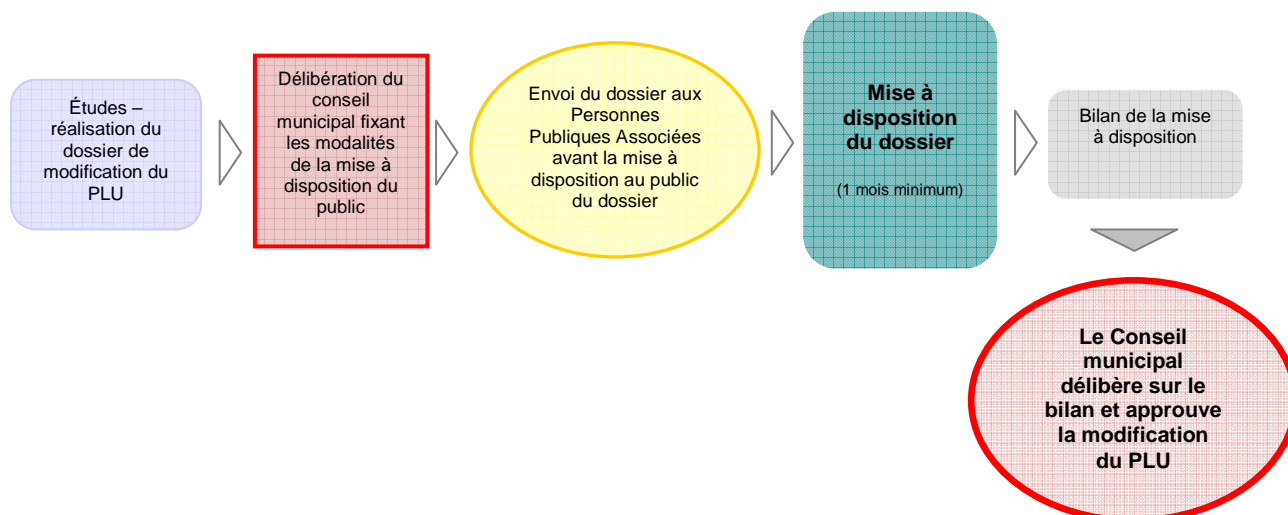
1.3 LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée de PLU, le recueil des observations du public est réalisé, non pas lors d'une enquête publique, mais au cours d'une mise à disposition du public du dossier de révision.

Le conseil municipal définit, par délibération, les modalités selon lesquelles la mise à disposition doit être réalisée.

Les modalités de la mise à disposition définies par le Conseil municipal de Vitry par délibération en date du 11 février 2015 sont les suivantes :

- la durée de la mise à disposition du dossier de modification sera d'un mois ;
- un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu, les jours et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations, sera affiché sur tous les panneaux administratifs de la commune et inséré sur le site internet de la ville (<http://www.vitry94.fr/>), au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition et durant toute sa durée. Il sera, en outre publié dans le journal municipal "l'hebdo de Vitry".
- le dossier de modification incluant l'exposé de ses motifs, et les avis des personnes publiques qui auront été adressés à la commune, seront mis à disposition du public à l'Hôtel de Ville de Vitry, sis 2 Avenue Youri Gagarine, 94400 Vitry-sur-Seine, à la direction du développement urbain (zone verte - 1 de l'hôtel de ville) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, ainsi qu'un samedi matin. Il sera accompagné d'un registre à feuillets non mobiles, préalablement coté et paraphé par le maire afin que chacun puisse consigner ses observations ;
- le dossier de modification pourra en outre être consulté sur le site internet de la ville (<http://www.vitry94.fr/>) pendant la durée de la mise à disposition du public.
- le bilan de la mise à disposition sera consultable pendant un délai d'un an, courant à compter de l'approbation du PLU modifié, à la direction du développement urbain (zone verte -1 de l'hôtel de ville).



1.4 LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification n'a pas d'incidence sur l'environnement :

- la suppression des coefficients d'occupation des sols, qui ne constitue qu'une prise en compte d'une mesure mise en œuvre par la loi ALUR, n'engendre pas sur le territoire de Vitry une augmentation significative des droits à construire, les règles morphologiques (emprise au sol, hauteur des constructions et règles de prospect) encadrant la volumétrie des constructions de façon précise (cf. chapitre 2) ;
- le rattachement en zone UD de deux terrains bâtis, d'une contenance totale de 1259 m², initialement classés en zone UB (entrée de ville), n'a pas d'effet direct sur l'environnement (cf. chapitre 23).

2. L'INOPPOSABILITE DES COS

2.1 LE CONTEXTE ET L'OBJECTIF

La définition du COS

Le coefficient d'occupation du sol (COS) exprimait la densité de construction admise, sous forme de rapport entre le nombre de m² de surface de plancher constructible susceptibles d'être construits par m² de sol (cf. article R 123-10 du Code de l'urbanisme). Ainsi, par exemple, sur un terrain de 400 m² dans la zone UC du PLU de Vitry où, avec un COS limité à 0,80, la surface de plancher maximale constructible était de 320 m² (400m² X 0,80).

La suppression de l'application des COS par la loi ALUR

La suppression des coefficients d'occupation des sols du règlement du PLU de Vitry-sur-Seine ne constitue pas réellement une modification mais une simple prise en compte d'une disposition de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) du 24 mars 2014.

La loi ALUR, non seulement ne permet plus de fixer dans les PLU des COS, mais en outre, elle rend inopposables les COS prévus dans le règlement des PLU approuvés. En effet, l'article 157-IV de la loi ALUR a pour effet de rendre inapplicables aux demandes de permis et aux déclarations préalables déposées depuis le 26 mars 2014 les coefficients d'occupation des sols (COS) prévus dans les PLU approuvés antérieurement à cette date.

L'objectif : une clarification de la règle

Le PLU de Vitry-sur-Seine, approuvé le 18 décembre 2013, a fixé des COS à l'article 14 du règlement des zones urbaines. Ces dispositions figurent toujours dans le règlement du PLU alors même qu'elles ne sont plus opposables aux demandes d'autorisations d'occuper et d'utiliser le sol (permis de construire, déclarations préalables...) depuis le 26 mars 2014, date de publication de la loi ALUR.

Dans l'objectif de clarifier la règle d'urbanisme applicable sur le territoire, la commune a souhaité supprimer du règlement du PLU les dispositions relatives aux COS figurant aux articles 14 du règlement de certaines zones urbaines.

2.2 LES COS FIXES DANS LE PLU APPROUVE EN 2013

Dans le PLU approuvé en décembre 2013, le règlement fixait des COS dans les zones urbaines, à l'exception:

- des zones de projet :
 - UB1 correspondant à la ZAC Rouget de Lisle
 - UP1 et UP2 correspondant réciproquement à la ZAC du domaine Chérioux et aux ZAC des Ardoines (Seine gare Vitry et Gare Ardoines)
 - secteurs UBr, UBz et UBx correspondant réciproquement à la dalle Robespierre, à la ZAC Concorde-Stalingrad et la ZAC RN7/Plateau/Moulin vert
- de la zone UD des grands quartiers d'habitat collectif
- de la zone UN correspondant aux emprises d'équipements collectifs attenantes au parc des Lilas et aux deux cimetières.

Les COS avaient été fixés plus particulièrement dans les zones des tissus diffus de la ville :

- zone UA : ville agglomérée (centre ville, abords des rues principales)
- zone UB : marquant les entrées de ville et privilégiant le renouvellement urbain
- zone UC : quartiers à dominante d'habitat individuel et de petits collectifs

				COS différenciés				
ZONE	COS global	terrain angle d'une surface < à 1 600 m ²	Equipe-ment	Habitat	industrie	bureau	commerce	entrepôt
UA	2	2,25	Non réglementé					
UB	2,25		Non réglementé					
UBa	1,60							
UBf	2,25			1,25 ou 1,50 en terrain d'angle				
UBp	0,20							
UBr- UBz-UBx	Non réglementé							
UB1	Non réglementé							
UC	0,80	1,00	Non réglementé					
UCa	0,70	0,90						
UD	Non réglementé							
UF	2,25		Non réglementé		2	2,25	1,25	0,50
UFc	2,25				2	2,25	2	0,50
UN UP1 et UP2	Non réglementé							

Dans les zones UA et UB, les COS qui avaient été fixés étaient relativement importants afin de permettre le maintien d'une intensité urbaine ainsi que le rappelait le rapport de présentation (partie 1.3 du rapport, pages 39 et 42) :

- pour la zone UA :

« Le maintien d'une densité urbaine de la zone centrale (articles 10 et 14)

La combinaison des dispositions de l'article 10, qui autorisent des hauteurs importantes sur les voies principales (R+6) et celles de l'article 14, qui prévoient un COS de 2, permettent de maintenir, voire d'amplifier l'intensité urbaine nécessaire à la vie du centre-ville »

- pour la zone UB :

« Des transitions urbaines plus structurées (articles 10 et 14)

La combinaison des dispositions de l'article 10, qui autorisent des hauteurs importantes sur les voies principales (R+7 et R+4 en UBa) et celles de l'article 14, qui prévoient un COS de 2,25 (1,60 en UBa), permettent d'amplifier l'intensité urbaine nécessaire à un renouvellement urbain visant une meilleure harmonie dans les compositions urbaines et le long des axes assurant les liaisons inter-quartier. »

En outre, dans le secteur UBf, qui correspond au quartier Blanqui-Port à l'Anglais qui constitue l'entrée Nord de Vitry par les berges de Seine et par Ivry et dans lequel le maintien des activités économiques est privilégié, le COS avait été différencié, avec une limite à 1,25 pour les constructions à destination d'habitat, afin d'inciter le maintien, voire l'implantation, d'activités économiques.

Dans ces zones, la suppression des COS n'a pas réellement d'incidence, l'objectif d'intensité urbaine étant traduit par les règles morphologiques ainsi que l'application des bandes de constructibilité principale et secondaire.

Dans la zone UC, les COS et les règles morphologiques fixés dans le PLU avaient été définis afin de permettre une constructibilité suffisante dans la bande de constructibilité principale et organiser une constructibilité plus faible à l'arrière des terrains pour préserver la végétalisation et l'intimité des cœurs d'îlot (partie 1.3 du rapport, page 47) :

« - L'aération des cœurs d'îlot est organisée par :

- le retrait imposé des constructions par rapport aux limites de fond de terrain ;
- l'emprise au sol des constructions qui est limitée à la moitié de la superficie du terrain quelle que soit la superficie de ce dernier ;
- l'obligation de traiter en espaces verts 40% de la superficie du terrain (30% pour les petits terrains) et 50% en secteurs UCa et UCb ;
- la limitation de la hauteur des constructions au-delà de la bande de constructibilité principale à R+2»

S'agissant du secteur UCp, concernant la cité jardin du Moulin vert, la règle d'urbanisme préserve cet ensemble urbain et n'autorise que des extensions limitées et encadrées.

Dans la zone UC, la suppression des COS ne devrait pas engendrer de dysfonctionnements, les règles morphologiques étant adaptées aux objectifs poursuivis.

Dans la zone UF, dédiée aux activités économiques, des COS dits différenciés avaient été définis pour d'une part limiter l'activité d'entrepôt (COS faible : 0,50) et d'autre part privilégier l'implantation d'activités commerciales dans le secteur UFc (tête de pont du port à l'Anglais).

L'inopposabilité des COS a pour effet de supprimer une disposition du PLU, les COS différenciés, visant à maîtriser l'implantation des activités économiques selon leur nature. C'est pourquoi il conviendra de veiller à ce que de futurs projets n'engendrent pas de dysfonctionnement dans ces zones.

2.3 LES MODIFICATIONS APPORTEES AU CONTENU DU PLU

La modification a pour objet de supprimer toute référence au coefficient d'occupation des sols dans toutes les pièces du PLU :

Dans le rapport de présentation :

- **partie 1.1 « Diagnostic » :**

Dans le préambule est ajouté un chapitre relatif à l'évolution du PLU depuis son approbation en 2013. Il s'agit de présenter le contenu de la présente modification afin de conserver la mémoire de l'évolution du PLU.

- **partie 1.3 « les dispositions du PLU » :**

Les explications relatives aux COS définis dans le règlement des zones urbaines, ainsi que les références aux COS sont supprimées : pages 27, 39, 42, 58, 72 et 97.

En outre, dans le chapitre « 4. La règle d'urbanisme du PLU 2006 au PLU révisé et son évolution depuis 2013 » est ajouté un sous chapitre intitulé « 4.5 l'évolution du PLU depuis 2013 ». Il s'agit de présenter les évolutions progressives de la règle organisée par le PLU dans le cadre des différentes procédures qui seront menées au cours du temps.

Dans le règlement écrit (document 4.1 du PLU) :

- **Titre 1 :« dispositions et définitions communes à toutes les zones »**

Les références à l'article 14 sont supprimées pages 6 et 7.

- **Titre 2 dispositions relatives aux zones urbaines**

Les dispositions figurant sous l'article 14, relatif au coefficient d'occupation des sols, prévoient soit des valeurs de COS, soit précisent que l'article n'est pas réglementé.

Ces dispositions sont supprimées et remplacées par les termes : « sans objet ».

En effet, dans la mesure où le règlement des zones urbaines comprend des articles 15 et 16, il est apparu préférable de conserver la numérotation des articles et de préciser que l'article 14 n'a, désormais, plus d'objet.

Exemple de modification de l'article 14 : zone UA

Article 14 du règlement de la zone UA en vigueur

Article 14 – coefficient d'occupation des sols

14.1 règle générale

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est limité à 2,00.

14.2 Dans les secteurs indicés « i »

Dans les secteurs indicés « i », est admise la création d'un niveau complet habitable, dans la limite autorisée par le PPRI.

14.3 Terrains d'angle

Sur les terrains d'angle* dont la superficie est au plus égale à 1 600 m², le COS est limité à 2,25.

14.4 Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif

Le COS n'est pas réglementé.

Article 14 du règlement de la zone UA modifié

Article 14 – coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

3. LA MODIFICATION DE ZONAGE

3.1 LE CONTEXTE ET L'OBJECTIF

Dans la continuité du PLU de 2006, le PLU révisé approuvé le 18 décembre 2013 a eu, notamment, pour objectif de classer le périmètre de Programme National pour la Rénovation Urbaine (PNRU) Balzac, en zone UD.

En effet, le préambule du règlement de la zone UD précise que :

"La zone UD correspond aux grands quartiers d'habitat collectif de Vitry (Grand-ensemble Est, Grand-ensemble Ouest et quartier Balzac) ainsi qu'à des résidences dans le tissu diffus (rue Léon Geffroy)."

Toutefois, il s'avère que la délimitation de la zone UD ne correspond pas exactement au périmètre du PNRU Balzac. En effet, deux fonds de parcelles, issus de divisions foncières des deux pavillons sis 53 et 55 rue Rondenay, incluses dans le périmètre du projet de renouvellement urbain, étaient situées en zone UB (zone d'entrée de ville) dans l'ancien PLU. Depuis, le programme de renouvellement urbain est entré dans sa phase opérationnelle. Ces deux fonds de parcelles, sur lesquels un projet de logements en habitat participatif doit être réalisé, sont aujourd'hui des parcelles cadastrées et adressées rue Colette (nouvelle voie créée dans le cadre du PNRU) mais restent toujours en zone UB au PLU approuvé en 2013.

Afin de faire correspondre le zonage du PLU avec le périmètre du PNRU Balzac et ainsi de permettre la réalisation de l'opération de logements en habitat participatif, il y a lieu de reclasser les deux parcelles de la rue Colette en zone UD.

3.2 LE PERIMETRE DE L'ANRU SUR LE QUARTIER BALZAC

Le programme national de rénovation urbaine, défini par la loi n°2003-710 du 1er Août 2003 a pour ambition de transformer de manière durable les quartiers les plus en difficultés afin d'améliorer en profondeur les conditions de vie des habitants dans un double objectif de mixité sociale et de développement durable.

La convention ANRU, portant sur l'opération de renouvellement urbain Balzac/Touraine/Marronniers à Vitry a été signée le 25 janvier 2007 pour un montant total de 260 millions d'euros, dont 64 millions financés par l'ANRU

Le périmètre retenu pour cette opération, tel qu'il figure dans la convention ANRU, couvre environ 7 hectares et n'a jamais fait l'objet d'aucune modification depuis janvier 2007. Aussi, il convient de rappeler que la programmation prévue sur ces deux parcelles est toujours restée la même (construction d'un programme d'environ 25 logements). Imaginé il y a 8 ans par l'architecte urbaniste de l'opération (C. Devillers) le projet a été inscrit dès les prémisses du PNRU, dans la convention ANRU.

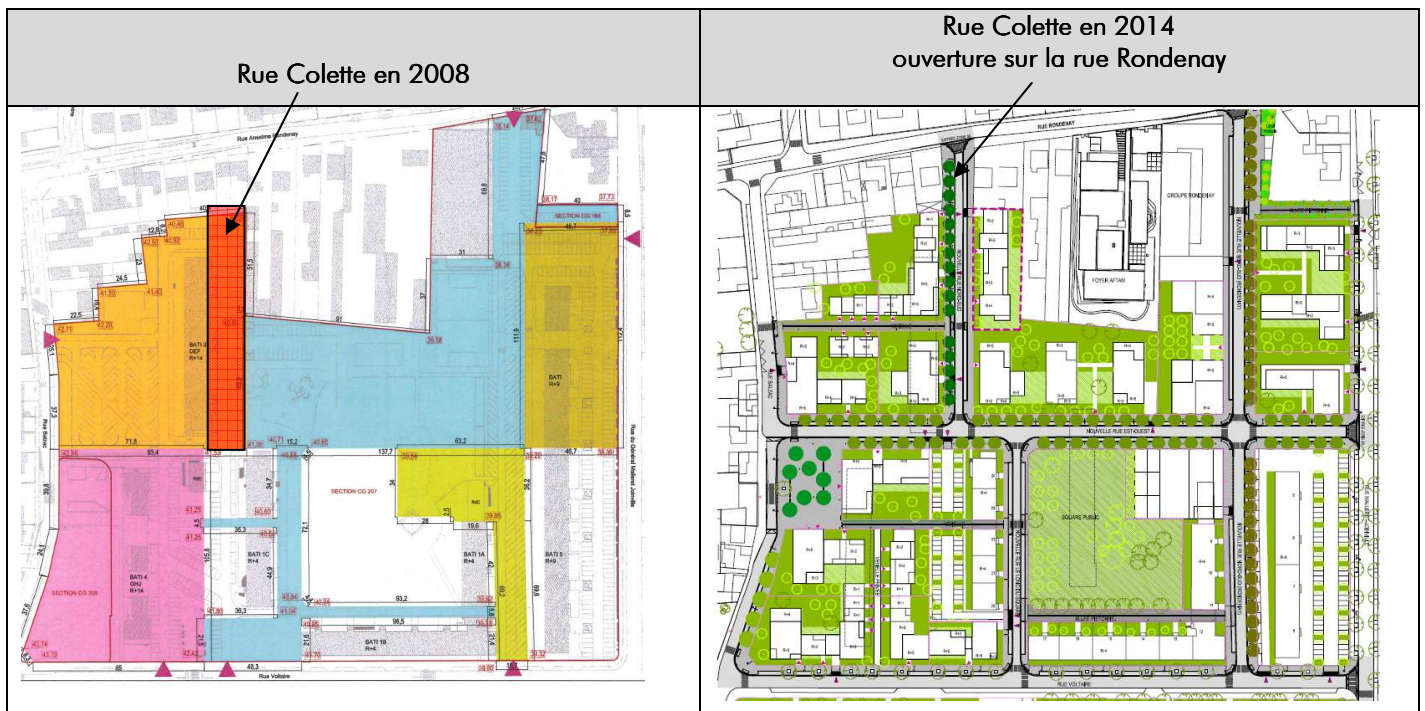


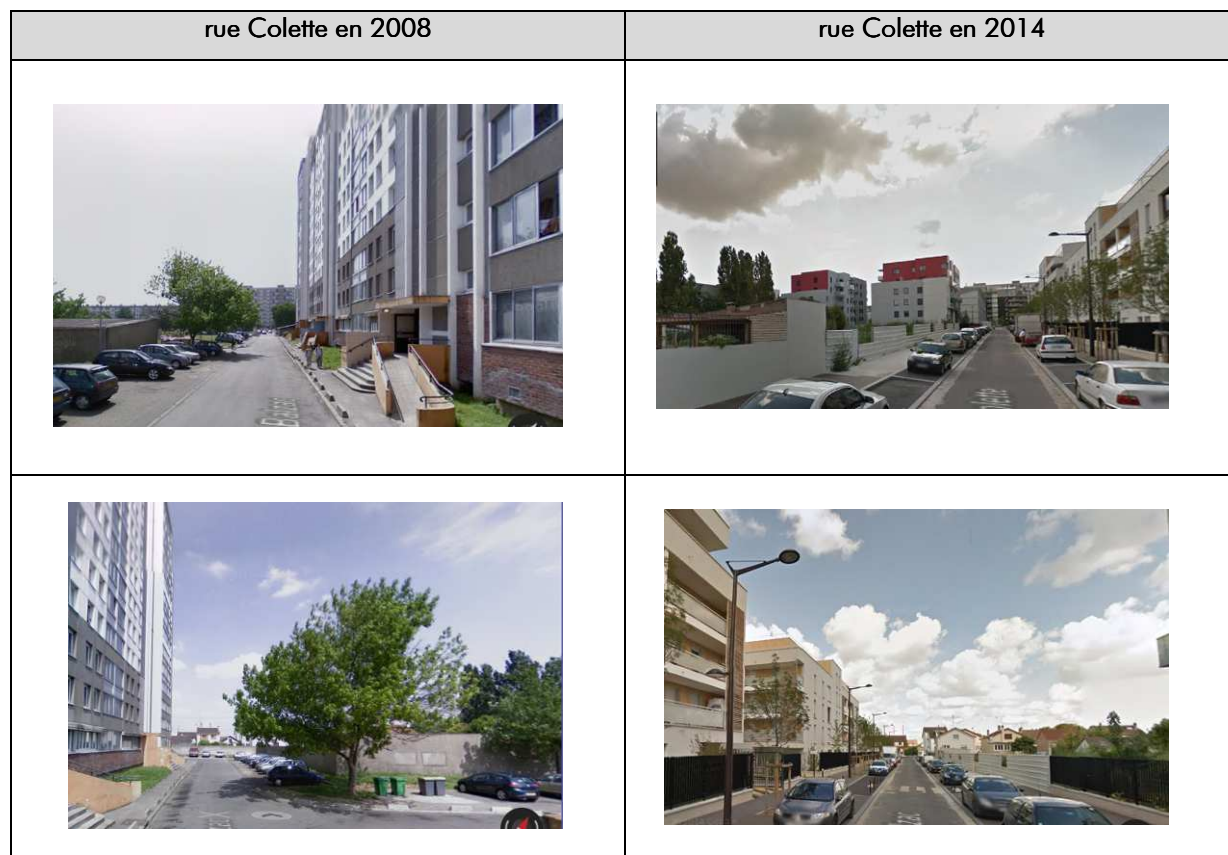
Cette opération a eu pour ambition de restructurer le quartier :

- 660 logements démolis sur le quartier pour 1 320 logements construits partout dans la ville (1 logement démolit, 2 reconstruits)
- 533 logements sociaux conservés, réhabilités et résidentialisés dans le quartier.
- 543 logements reconstruits sur le site, dont 124 logements sociaux et 241 en accession.
- cinq voies nouvelles bordées d'arbres pour ouvrir le quartier sur la ville : La rue Elsa Triolet, la rue Simone de Beauvoir, la rue Colette, la rue Olympes de Gouges, l'Allée Marguerite Yourcenar ainsi que le prolongement de la rue Voltaire jusqu'au croisement avec la RD5.
- de nouveaux équipements :
 - un square de 5 000 m², le square Balzac
 - deux crèches :
 - o la crèche Elsa Triolet ouverte le 22 octobre 2012 d'une capacité de 45 berceaux
 - o la crèche Olympe de Gouges inaugurée en septembre 2013, d'une capacité également de 45 berceaux
 - un Centre Social Balzac rénové (526 m² au RdC du Lys)
 - un terrain multisport
 - de nouveaux vestiaires pour le gymnase Balzac

Aujourd'hui, l'opération en est à son ultime phase d'aménagement et doit s'achever fin 2016 (dernières opérations de logements attendues pour début 2017).

Au cours de cette phase sont mis en œuvre les îlots 4A, 4B, 4C (secteur sud ouest du quartier) ainsi que l'îlot 1C rue Colette joignant le cœur du quartier à la rue Anselme Rondénay.

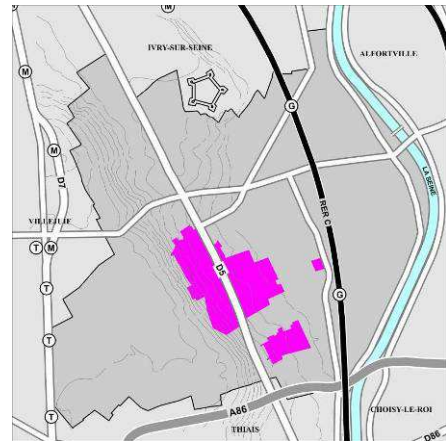




Sur l'îlot 1C, constitué de deux parcelles (CG 355 et 393) d'une contenance de 1 300 m², il est prévu la réalisation d'environ 25 logements intermédiaires (location – accession PSLA), dont une dizaine en habitat participatif.

3.3 L'INADEQUATION ENTRE LE PERIMETRE ANRU ET LE ZONAGE DU PLU

Le PLU approuvé en 2013 a eu pour objectif de classer l'ensemble des périmètres faisant l'objet d'une convention ANRU, Balzac comme Grand ensemble Est et Ouest, en zone UD.



Le préambule du règlement de la zone UD qualifie la zone ainsi :

« La zone UD correspond aux grands quartiers d'habitat collectif de Vitry (Grand-ensemble Est, Grand-ensemble Ouest et **quartier Balzac**) ainsi qu'à des résidences dans le tissu diffus (rue Léon Geffroy).

A dominante résidentielle, la zone UD a également vocation à accueillir des activités économiques, notamment commerciales et de services, ainsi que des équipements d'intérêt collectif.

La forme urbaine se caractérise par une urbanisation discontinue, avec des bâtiments, de hauteur généralement supérieure à celle observée dans les autres quartiers de la commune, ordonnancés autour de vastes espaces libres.

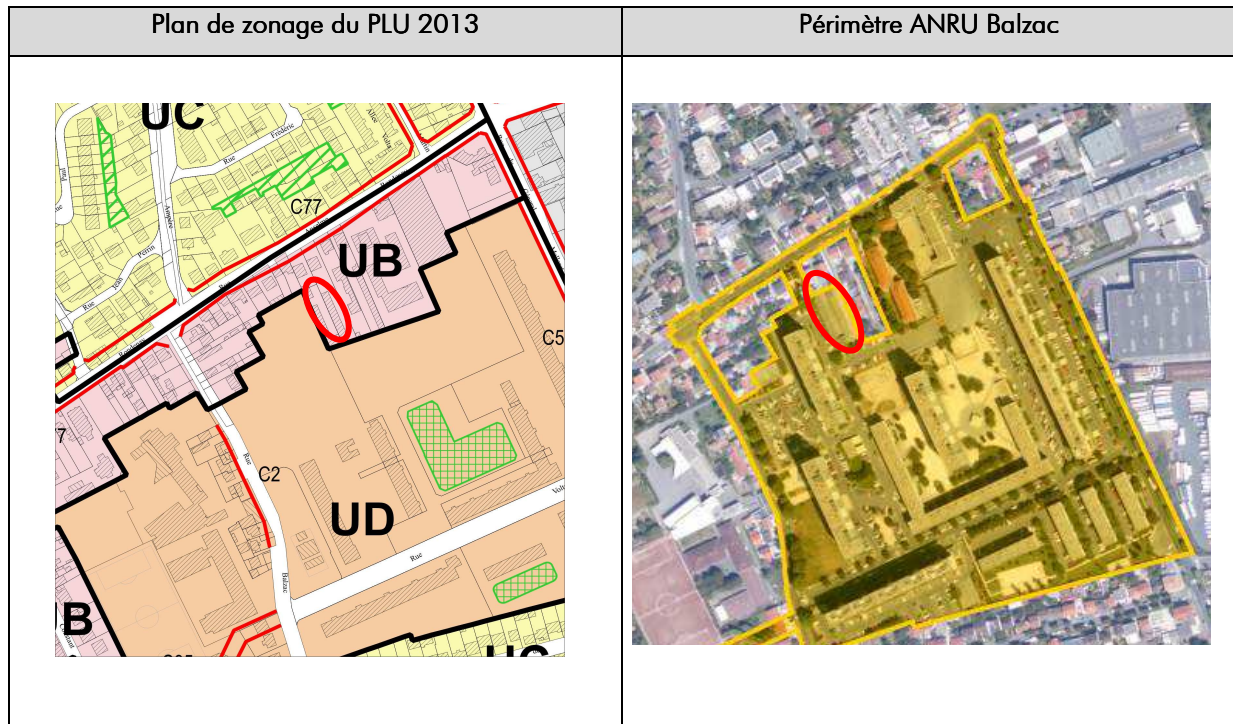
Les règles qui s'y appliquent visent à favoriser la mise en œuvre de projets de requalification, de réhabilitation, de renouvellement urbain et de diversification.

Ces projets, qui pourront prendre des formes très diverses, devront faire l'objet de réflexions d'ensemble. »

Le règlement de la zone UD est parfaitement adapté aux sites de requalification inscrits dans des programmes ANRU.

Toutefois, dans le PLU approuvé en 2013, le zonage de la zone UD n'épouse pas parfaitement le périmètre retenu pour l'opération ANRU de Balzac. En effet, les deux terrains constituant l'îlot 1C du projet de Balzac (cf. ci-avant) sont classés en zone UB, correspondant aux entrées de ville, et non en zone UD.

En effet, la limite de la zone UD se situe en bordure de la rue Colette sans intégrer les deux parcelles bordant la rue, à l'Est (îlot 1C – 26 logements / Habitat participatif).



L'objet de la modification est de reclasser les deux terrains à l'est de la rue Colette en zone UD comme les 7 hectares du quartier Balzac, afin de permettre la réalisation de l'opération de l'îlot 1C en cohérence avec le programme engagé dans le cadre du PNRU.

3.4 LES MODIFICATIONS APPORTEES AU CONTENU DU PLU

La modification a pour effet de modifier le plan de zonage (plan n° 4.3.a) afin de classer en zone UD les deux terrains situés à l'est de la rue Colette d'une contenance de 1 300 m² qui sont inscrits en zone UB au PLU actuellement en vigueur.

Modification du plan de zonage (4.3.a)

