



PLAN LOCAL D'URBANISME

BILAN DE LA MISE A DISPOSITION AUPRES DU PUBLIC DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

ANNEXE N°1 A LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 23 JUIN 2016

SOMMAIRE

1	Présentation de la mise à disposition	3
1.1	Objet de la modification du PLU	3
1.2	Cadre réglementaire de la procédure	4
1.3	Composition du dossier mis à disposition	5
1.4	Les modalités de la mise à disposition	5
2	Déroulement de la mise à disposition	5
2.1	Publicité de la mise à disposition	5
2.2	Notification aux personnes publiques associées	6
2.3	Consultation du dossier	6
3	Examen des observations et avis recueillis	6
3.1	Les observations du public	6
3.2	Les avis des personnes publiques associées	9
4	Bilan	10

1 Présentation de la mise à disposition

1.1 Objet de la modification du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé par le Conseil municipal le 24 avril 2013.

Monsieur le Maire a présenté le projet de modification n°1 du PLU et les modalités de mise à disposition au public de ce dossier ont été définies par le Conseil Municipal le 8 janvier 2016.

La modification n°1 du PLU porte sur :

1/ Le secteur La Pépinière : Zone UJ du PLU à vocation économique

La zone d'activités économiques La Pépinière est identifiée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) comme un secteur à fort potentiel à dynamiser par la création de commerces de proximité et de nouveaux logements.

Aussi, les « occupations et utilisations du sol » de la zone UJ doivent être précisées pour permettre leur adéquation avec les besoins actuels et futurs des entreprises de la zone d'activités, notamment en terme de services proposés aux salariés du secteur ce qui participera à l'attractivité économique de la zone.

Par conséquent, il est proposé de rédiger les dispositions de l'article 1 « Occupations et utilisations du sol » de la zone UJ comme suit:

- interdire les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerce ***dont la présentation directe au public constitue une activité prédominante,***
- admettre les constructions à usage d'hébergement ***hôtelier à condition d'être classé de type Hôtel ou d'être classé comme résidence de service autres que les résidences pour étudiants, personnes âgées ou dépendantes, personnes handicapées.*** »

Cet apport de précisions participe au renforcement du secteur de la Gare Rive Droite en matière d'hébergement hôtelier et de service sur le site pour l'accueil des salariés des entreprises implantées sur ce site et s'inscrit, par conséquent, dans les objectifs du PADD.

2/ La modification simplifiée vise à préciser des règles du PLU déjà applicables sans en modifier la portée pour les deux cas suivants :

- le seuil minimal de 35 logements induisant du logement locatif social pour les opérations de constructions pour les zones UA, UC et UV. En effet le PLU ne précise pas clairement si la règle s'applique ou non lorsqu'un projet porte sur 35 logements. Le projet de modification simplifiée précise désormais que cette règle s'applique à partir du trente cinquième logement ;
- les légendes « alignement » et « retrait » sont clarifiées sur le plan de zonage et une définition de ces notions est apportée au lexique du règlement. En effet, la lecture de la légende rendait possible une confusion entre ces deux notions ce qui peut amener à une discussion de ces règles lors de la délivrance des autorisations de construire.

Le projet de modification vise donc à clarifier ces deux notions.

3/ La modification vise à favoriser l'amélioration de la performance énergétique des constructions existantes en excluant du calcul des retraits (article 7 du règlement) les dispositifs relatifs aux économies d'énergies, telles que l'isolation par l'extérieur.

Cette disposition est applicable en toute zone du PLU.

Pour information, le calcul de l'emprise au sol exclue déjà ces dispositifs (définition du lexique du PLU).

4/ Dans le cadre de la recherche d'économies d'énergies, le projet de modification du PLU vise à permettre l'amélioration de l'apport de lumière naturelle des constructions existantes implantées à une distance comprise entre 2,5 et 6 mètres d'une limite de propriété.

L'agrandissement des baies existantes serait possible dans la limite de 20 % de leur surface initiale.

Cette disposition trouvera à s'appliquer à l'article 7 de la zone pavillonnaire UG, exclusivement.

5/ Enfin la modification du PLU vise à corriger des erreurs matérielles

- Sur le plan de zonage, un trait superflu au droit de la rue Corby, en zone UM du domaine ferroviaire, doit être supprimé.
- dans les Annexes du PLU, au chapitre « Patrimoine à protéger », la « Mairie du Haras » est située au n° 18 de la rue Pierre Grenier et non au n° 16.
- Sur le classement des parcelles cadastrales n°17 et 19 de la rue Mermoz, une erreur de classement s'est produite tenant en ce que les deux maisons jumelles accolées sont classées pour l'une en zone UGa matérielle - habitat individuel - et pour l'autre en zone UAb - habitat collectif de centre-ville. Il convient de rectifier cette erreur matérielle sur le plan de zonage en classant ces deux 2 parcelles au sein de la même zone UG.
- Sur le classement de la parcelle du 20 rue Racine - AE 273 - une erreur de classement a été révélée tenant à ce que cette parcelle, qui est de forme très étirée, a été classée par erreur en zone UV – caractéristiques de centre-ville - alors même que sa partie sud est entourée de parcelles classées en zone UG – caractéristique d'habitat individuel. Cette erreur de classement ne permet pas de conserver l'homogénéité le long de la rue Racine alors même que c'était l'objectif affiché de la zone UG sur le long de la rue Racine. Ainsi, il convient de rectifier cette erreur matérielle sur le plan de zonage en classant la partie sud de cette parcelle en UG afin de conserver l'homogénéité le long de la rue Racine.

1.2 Cadre réglementaire de la procédure

Il est fait application des dispositions du code de l'urbanisme, notamment de ses articles L.153-45, L. 153-47 se rapportant à la procédure de modification simplifiée du PLU.

En effet, le projet de modification n'a pas pour effet de :

- modifier les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, de réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou forestière,
- ou de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire des graves risques de nuisances,
- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- ou de diminuer ces possibilités de construire ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans son avis daté du 25/02/2016, la Direction départementale des territoires des Yvelines émet un avis favorable sur la modification envisagée.

1.3 Composition du dossier mis à disposition

Le dossier mis à la disposition du public contient les pièces suivantes :

La délibération du conseil municipal n°05/16

La pré-information du public dans le bulletin municipal n°3 – Février/Mars 2016 et l'information sur le site internet de la Ville

L'avis de mise à disposition au public et le certificat d'affichage de l'avis daté du 05/04/2016

Les publications datées du 06/04/2016 dans deux journaux officiels d'annonces légales

Les avis des personnes publiques associées

Le dossier de projet de modification du PLU :

- Le rapport de présentation – exposé des motifs
- Le règlement
- Les annexes
- Le plan de zonage

1.4 Les modalités de la mise à disposition

Le Conseil municipal a décidé, par délibération n°05/16 du Conseil Municipal datée du 8 janvier 2016, de mettre à la disposition du public le projet de modification simplifiée pendant une durée d'un mois minimum à l'hôtel de Ville, 2 Place du général de Gaulle, accompagné de registres permettant d'enregistrer les observations du public.

La décision a également été prise de rendre ce dossier consultable sur le site internet officiel de la Ville durant la même période que celle de la mise à disposition à l'Hôtel de Ville.

2 Déroulement de la mise à disposition

2.1 Publicité de la mise à disposition

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, l'avis destiné à informer le public est paru le mercredi 6 avril 2016 dans deux journaux départementaux « Le Parisien » et « Les nouvelles de Versailles », et dans le site internet de la Ville.

Une annonce a également été réalisée dans le bulletin municipal n°3 – Février-Mars 2016.

L’affichage de l’avis sur les panneaux administratifs de la Ville était effectif à compter du 5 avril 2016 et jusqu’au 26 mai 2016 inclus.

2.2 Notification aux personnes publiques associées

Conformément aux dispositions du code de l’urbanisme, articles L. 132-7 et L. 132-9, la commune a notifié par courrier daté du 29 janvier 2016 le projet de modification aux personnes publiques associées suivantes :

- Monsieur le Préfet des Yvelines
- Madame la Présidente du Conseil Régional d'Ile-de-France
- Monsieur le Président du Conseil Départemental des Yvelines
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte des Coteaux et du Val de Seine
- Madame la Présidente du Syndicat des Transports d'Ile-de-France
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Versailles-Yvelines
- Monsieur le Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat - Yvelines
- Monsieur le Président de la Chambre Interdépartementale d’agriculture – Ile de France
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc
- Monsieur le Président de la communauté d’Agglomération Grand Paris Seine Ouest
- Monsieur le Maire de Versailles
- Monsieur le Maire de Chaville
- Monsieur le Maire de Vélizy-Villacoublay
- Monsieur le Maire de Ville d'Avray

2.3 Consultation du dossier

Conformément à la délibération n°05/16 datée du 8 janvier 2016, le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU a été mis à la disposition du public du 18 avril 2016 au 26 mai 2016 inclus, sans interruption, à l’Hôtel de Ville, 2 place du Général de Gaulle à Viroflay, aux jours et heures d’ouverture habituels.

Ce même dossier était consultable, à distance, à partir du site internet de la Ville pendant la même durée que celle de la mise à disposition et ce, sans interruption.

Des registres ont été mis à disposition du public afin de recueillir leurs observations.

La mise à disposition du dossier s’est terminée le 26 mai 2016 à 17h30.

3 Examen des observations et avis recueillis

3.1 Les observations du public

Quatre personnes ont consigné des observations écrites sur les registres mis à la disposition du public :

Observation n°1 :

« UUDP – Viroflay », association représentée par M. BASSEZ - vendredi 20 mai 2016 –
« La majorité des modifications proposées n'étant que des précisions concernant la lecture de certains documents du PLU de 2013 elle n'amène pas d'observation de notre part.
Cependant, nous ne comprenons pas pourquoi, sur le plan de zonage, ce sont encore les 3 zones d'OAP qui ont été représentées alors que depuis 2 ans déjà, elles ont été remplacées par la « ZAC des 5 ilots » décidée en Conseil Municipal, de même que les ilots « Herbron / Leclerc » et « Chaumette ». Ce sont donc eux qui devraient être mentionnés sur le plan de zonage ».

Réponse 1 de la Ville :

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) constitue l'une des pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU) définissant le projet urbain de la Ville.

La Ville a souhaité établir des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur trois sites stratégiques sur lesquels une maîtrise foncière publique a été engagée, en vue de la réalisation de projets nécessaires à la mise en œuvre des politiques portées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La ZAC est un outil opérationnel. Les sites de ZAC sont donc soumis aux dispositions du PLU, comme toute autre parcelle du territoire communal.

Pour mémoire, la loi SRU du 13 décembre 2000 a supprimé le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) et le Règlement d'aménagement de Zone (RAZ).

Il n'y a donc pas lieu de substituer les périmètres des OAP par ceux des ZAC qui, de surcroît, ne sont pas identiques.

Observation n°2 :

« UUDP – Viroflay », représentée par M. BASSEZ - vendredi 20 mai 2016
« Par ailleurs comme l'a demandé la DDT des Yvelines, et en tenant compte du remplacement des zones OAP par les 5 ilots de la ZAC, la rédaction des articles UA2, UC2 et UV 2 doit être reprise pour devenir : « en dehors des périmètres de la ZAC des 5 ilots, les opérations de plus de 2500m² de SDP ou d'un nombre de logements égal ou supérieur à 35, ... »

Réponse 2 de la Ville :

Eu égard à la réponse précédente, il n'y a pas lieu de remplacer « en dehors de périmètres d'AOP » par « en dehors des périmètres de ZAC ».

Pour mémoire, la programmation des Orientations d'Aménagement et de Programmation fixe un objectif minimum de 30 % de logements locatifs sociaux.

Enfin, pour ce qui concerne l'avis de la DDT des Yvelines, se reporter au paragraphe 3.2 Avis des personnes publiques associées.

Observations n°3 :

1- Observation anonyme – samedi 30 avril 2016

Article UG-7-4 : Il est écrit que pour les travaux d'extension et de surélévation : « aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisée sans respecter les retraits prévus ci-dessous. L'agrandissement des baies existantes est autorisé à condition de ne pas excéder 20% de la surface initiale de la baie concernée ».

On comprend donc que désormais :

- *des ouvrants initialement non conformes au PLU peuvent être rendus encore moins conformes au PLU. Cela accentue la distorsion entre une construction neuve parfaitement conforme aux règles de recul de PLU et une construction non conforme.*
- *On peut indéfiniment agrandir un ouvrant à hauteur de + 20% de sa taille précédente ... ! Tant et si bien que la limite de 20% peut perdre son caractère limitatif !*

Il est donc nécessaire d'adapter des restrictions au texte modificatif pour rendre plus contraignant l'autorisation d'agrandir des ouvrants existants. De mon point de vue, il faut en rester à l'interdiction d'agrandir une baie existante qui ne respecterait pas les dispositions applicables à une construction neuve.

2- « UUDP – Viroflay », association représentée par M. BASSEZ - vendredi 20 mai 2016

« Un point particulier de l'enquête nous interpelle et nous inquiète, c'est la modification proposée à l'article UG7-4-b du règlement. Pourquoi permettre, sur un bâtiment existant, d'agrandir une baie à seulement 2,5 mètres de la limite séparative ? En effet, s'il y a la même possibilité sur le terrain voisin, les habitants seront pratiquement « chez le voisin ». Il faut maintenir, pour les agrandissements de baies sur des bâtiments existants, la même règle que pour les constructions neuves, c'est-à-dire avoir une distance minimum de 6 mètres de la limite séparatives quand la façade comporte des baies. »

Réponse 3 de la Ville :

L'objectif est celui de l'adaptabilité au contexte environnemental, des constructions existantes situées dans les quartiers pavillonnaires.

En effet, l'apport de lumière naturelle dans une pièce d'habitation et/ou de chaleur lorsque la baie est orientée au Sud, en constitue l'un des vecteurs.

Cette proposition s'accompagne de celle qui donne la possibilité de mettre en place, sur des constructions existantes, des dispositifs relatifs aux économies d'énergie sans faire application des règles de retrait des façades par rapport aux limites de propriétés.

L'agrandissement des baies existantes est autorisé à la condition de ne pas excéder 20% de la surface **initiale** de la baie concernée.

La notion de « dimensions initiales d'une baie » est limitative en ce sens qu'elle correspond aux caractéristiques d'une ouverture avant toutes modifications qui pourraient être apportées dans le cadre d'une ou plusieurs autorisations d'urbanisme.

L'agrandissement d'une baie, dans ce contexte, ne pourra donc pas se cumuler par le biais de plusieurs autorisations.

Il n'est donc pas nécessaire d'apporter de précisions supplémentaires à la rédaction de cette disposition.

Observation n°4 :

Observation anonyme – mercredi 25 mai 2016

Il n'y a pas de plan de la ville de Viroflay, ce qui est très important pour savoir comment sont réparties les différentes zones U ... ?

Réponse 4 de la Ville :

Le plan de zonage, qui représente les périmètres des différentes zones U sur le territoire de la ville, fait partie des documents mis à la disposition auprès du public.

3.2 Les avis des personnes publiques associées

La DDT est l'unique personne publique associée à avoir formulé un avis daté du 25/02/2016 :

« J'émet donc un avis favorable sur la modification envisagée. Il conviendra toutefois de reprendre la nouvelle rédaction de l'article 2 dans les zones UA, UC et UV en ce qui concerne le seuil minimal induisant du logement locatif social.

Les articles concernés sont actuellement rédigés en ces termes :

« Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

/.../

b) en dehors des périmètres d'OAP, les opérations de logements de plus de 2 500m² de SDP ou de 35 logements, à condition qu'elles comportent au moins 30% de logements sociaux et au minimum 10 logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU ou CCH. /.../ ».

Ainsi, à l'heure actuelle, tout projet de construction d'habitation comportant plus de 35 logements ou une surface de plancher supérieure à 2 500m² devra réaliser un pourcentage défini de logements sociaux.

Ainsi que vous l'indiquez dans votre notice de présentation : « /.../ le PLU ne précise pas clairement si la règle s'applique ou non lorsqu'un projet porte sur 35 logements. Le projet de modification précise désormais que cette règle s'applique à partir du trente-cinquième logement. /.../ ».

Or, outre la volonté d'éclaircir le règlement sur ce point, il s'avère que la nouvelle rédaction de l'article engendre désormais une application cumulative des seuils relatifs à la surface de plancher et au nombre de logements alors que tel n'était pas le cas précédemment.

En effet, l'article modifié dispose que : « Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

*b) en dehors des périmètres d'OAP, les opérations de logements de plus de 2 500m² de SDP **incluant un nombre de logements égal ou supérieur à 35**, à condition qu'elles comportent au moins 30% de logements sociaux et au minimum 10 logements sociaux au sens de de l'article 55 de la loi SRU ou CCH. /.../ ».*

Au regard de la notice de présentation de la modification simplifiée, telle n'est pas la volonté communale.

Il vous appartient par conséquent de reprendre la rédaction de cet article afin que les deux seuils (surface et nombre de logements réalisés) impliquent, indépendamment l'un de l'autre, la réalisation de logements sociaux. »

Il est pris note de cet avis. Le règlement sera modifié en ce sens.

4 Bilan

Les observations et les avis recueillis lors de la mise à disposition du projet de modification simplifiée nécessitent une adaptation mineure du projet de modification porté à la connaissance du public pour prendre en compte la remarque du Préfet des Yvelines.

Le règlement est donc modifié comme suit :

La nouvelle rédaction de l'article 2 dans les zones UA, UC et UV, en ce qui concerne, pour les projets de construction d'habitation, les seuils relatifs à la surface de plancher et au nombre de logements induisant la création de logements locatifs sociaux, sera la suivante :

« Règles générales

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

/.../

- b) en dehors des périmètres d'OAP, les opérations de logements de plus de 2500 m² de SDP ou incluant un nombre de logements égal ou supérieur à 35, à condition qu'elles comportent au moins 30% de logements sociaux et au minimum 10 logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU ou CCH ;

/.../ »