

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°3

Notice explicative

Approbation du P.L.U.	28 août 2013
Modification n°1	25 septembre 2015
Modification simplifiée n°1	17 décembre 2015
Modification n°2	2 mai 2017
Modification simplifiée n°2	25 mars 2019
Modification n°3	7 février 2022
Modification n°4	17 mai 2022

SOMMAIRE

TABLE DES MATIERES

1. <u>INTRODUCTION</u>	<u>2</u>
2. <u>MAITRISE D’OUVRAGE</u>	<u>3</u>
3. <u>LE CADRE JURIDIQUE</u>	<u>3</u>
4. <u>DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE</u>	<u>4</u>
5. <u>PROCEDURE ET CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE</u>	<u>5</u>
6. <u>PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS ENVISAGEES</u>	<u>6</u>

1. Introduction

Le Plan Local d’urbanisme (PLU) de la commune de Villiers-sur-Marne a été approuvé par Conseil Municipal le 28/08/2013 et fait l’objet de plusieurs évolutions depuis son approbation :

- Modification n°1 approuvée en Conseil Municipal le 25/09/2015
- Modification simplifiée n°1 approuvée en Conseil Municipal le 17/12/2015
- Modification n°2 approuvée en Conseil de Territoire le 02/05/2017
- Modification simplifiée n°2 approuvée en Conseil de Territoire le 25/03/2019
- Modification n°3 approuvée en Conseil de Territoire le 07/02/2022
- Modification n°4 approuvée en Conseil de Territoire le 17/05/2022

En outre, le PLU a connu plusieurs mises à jour le 23/11/2017, le 14/01/2019, le 28/01/2019, le 18/05/2020, le 30/03/2021 et le 09/08/2022

La présente notice explicative a pour objet de présenter la nouvelle évolution du PLU de la commune de Villiers-sur-Marne.

Elle a été conçue de manière concise sur les changements apportés au document d’urbanisme et leurs justifications.

2. Maître d'ouvrage

La procédure de modification du PLU de la commune de Villiers-sur-Marne est menée par l'Établissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois sous l'autorité de :

- **Monsieur Olivier CAPITANIO - Président**

14 rue Louis Talamoni
94500 CHAMPIGNY-SUR-MARNE

En lien avec la commune de Villiers-sur-Marne sous l'autorité de :

- **Monsieur Jacques Alain BENISTI - Maire**

Hôtel de Ville
94350 Villiers-sur-Marne

3. Le cadre juridique

En vertu de l'application de l'article L.153-45 à 48 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'ont pas pour conséquence 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 ;
- d'appliquer l'article L.131-9 du présent code.

La procédure de modification simplifiée doit également s'inscrire hors cadre de la révision, définie à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme. Ainsi, elle ne doit pas :

- soit changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- soit réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

La modification simplifiée n°3 du PLU de Villiers-sur-Marne se déroule conformément à la procédure définie par les articles L. 153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

4. Déroulement de la procédure de modification simplifiée

➤ Le lancement de la procédure

Conformément à l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification est engagée à l'initiative du Président de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois qui établit le projet de modification.

- Élaboration de la note de présentation de la modification (études et élaboration du dossier)
- Consultation de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile de France
- Définition des modalités de mise à disposition du public par délibération du Conseil de territoire. Elles seront portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition
- Notification du dossier de modification aux personnes publiques associées avant la mise à disposition au public

Ainsi qu'il résulte de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification doit être notifié avant la mise à disposition au public du dossier à :

✓	Préfecture du Val-de-Marne	✓	Métropole du Grand Paris
✓	Sous-Préfecture du Val-de-Marne	✓	SMAP du Val-de-Marne
✓	Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val de Marne	✓	DRIEA - UT 94
✓	Chambre Interdépartementale d'agriculture d'Ile-de-France	✓	DRIHL du Val de Marne
✓	Ile-de-France Mobilités	✓	DRIEE d'Ile de France - UT 94
✓	Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Val-de-Marne	✓	DRIAAF
✓	Conseil Départemental du Val-de-Marne	✓	Société du Grand Paris
✓	Conseil Régional d'Ile-de-France	✓	SAGE Marne Confluence
✓	Grand Paris Grand Est	✓	Commune de Noisy-le-Grand
		✓	Commune du Plessis-Trévisé
		✓	Commune de Champigny-sur-Marne
		✓	Commune de Bry-sur-Marne
		✓	Grand Paris Sud Est Avenir

Cette notification ne constitue pas une procédure de consultation, mais vise uniquement à informer ces différentes personnes publiques du projet de modification envisagé.

➤ Mise à disposition du public du projet de modification simplifiée

La mise à disposition du public dont fait l'objet le projet de modification simplifiée du PLU de Villiers-sur-Marne est régie par les dispositions du code de l'urbanisme et notamment son article L. 153-47.

➤ Bilan de la mise à disposition et approbation de la modification

À l'issue de la mise à disposition, le dossier de modification du PLU, éventuellement adapté pour tenir compte des avis des PPA et des résultats de la mise à disposition au public, est approuvé par délibération de l'EPT. La délibération d'approbation de la modification du PLU et les mesures de publicité marquent l'achèvement de la procédure.

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 et L153-22 du code de l'urbanisme.

5. Procédure et contenu de la modification simplifiée

La modification du PLU de Villiers-sur-Marne se déroule conformément à la procédure définie par les articles L. 153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par arrêté n°2022-A-1071 en date du 27 octobre 2022, le Président de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois a prescrit la modification simplifiée du PLU.

Le dossier a été notifié aux Personnes Publiques Associées le 26 décembre 2022.

Conformément à l'article R104-33 du code de l'urbanisme, le projet de modification a été notifié à l'autorité environnementale dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas le 25 novembre 2022. Par décision en date du 19 janvier 2023, la MRAE a rendu un avis conforme et dispensé d'une évaluation environnementale le dossier de modification simplifiée n°3 du PLU de Villiers-sur-Marne.

Par délibération du 07 février 2023, le conseil de territoire a confirmé la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale le dossier de modification simplifiée n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Villiers-sur-Marne.

Par délibération du conseil de territoire du 07 février 2023, les modalités de mise à disposition du public ont été définies ainsi :

- Parution d'un avis au public dans un journal diffusé dans le département au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition, (parution le 10 février dans le journal Le parisien)
- Pose d'affiches sur les panneaux administratifs de la commune de Villiers-sur-Marne et au siège de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois pendant toute la durée de la mise à disposition du public,
- Mise à disposition du dossier et d'un registre permettant au public de formuler ses observations au Centre Municipal Administratif et Technique (CMAT) – 10 Chemin des Ponceaux – 94350 VILLIERS-SUR-MARNE du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h15 (fermeture le mardi après-midi), le vendredi de 13h30 à 17h00 pendant 31 jours consécutifs, sur rendez-vous,
- Mise à disposition du dossier et d'un registre à la Direction Urbanisme de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois, 1 place Uranie à Joinville-le-Pont du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00,
- Mise à disposition du dossier sur le projet de modification simplifiée du PLU sur le site de la commune de Villiers-sur-Marne (www.villiers94.fr),
- Le public pourra formuler ses observations :
 - o sur les registres accompagnant le dossier de modification au Centre Municipal Administratif et Technique (CMAT) de Villiers-sur-Marne ou à la Direction Urbanisme de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois,
 - o via l'adresse mail : modifpluvillierssurmarne@pemb.fr,
 - o par écrit à l'adresse suivante : Centre Municipal Administratif et Technique (CMAT) - Service de l'Urbanisme – 10 chemin des Ponceaux – 94350 VILLIERS-SUR-MARNE.

Le dossier de modification du PLU comporte les pièces suivantes :

- un registre ;
- les actes administratifs ;
- les avis des Personnes publiques associées ;
- la présente note explicative des modifications apportées ;
- le rapport de présentation en vigueur et modifié
- le règlement en vigueur et modifié ;
- le plan de zonage en vigueur et modifié.

6. Présentation et justifications des évolutions envisagées

La modification a pour objet principal de modifier le règlement de la zone 1AUme dans son article 12 sur le stationnement en intégrant la possibilité de réaliser des parkings en silo, de corriger une erreur matérielle de zonage au niveau de l'actuel cimetière (zone Ue1 et non Uc1) et modifier les éléments de programmation attendus dans les zones urbanisées Ua, Ut, Uc, articles 2.

Cette modification permettra la réalisation de parkings y compris en superstructure dans la zone 1AUme pour favoriser la réversibilité du programme. Il est également proposé de réécrire la règle sur les aires de manœuvre afin qu'elles s'adaptent au parti pris d'aménagement du site.

Extrait de l'article 12 avant modification

12.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone:

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, et en sous-sol, sur le terrain d'assiette du projet.

Proposition de rédaction de l'article 12

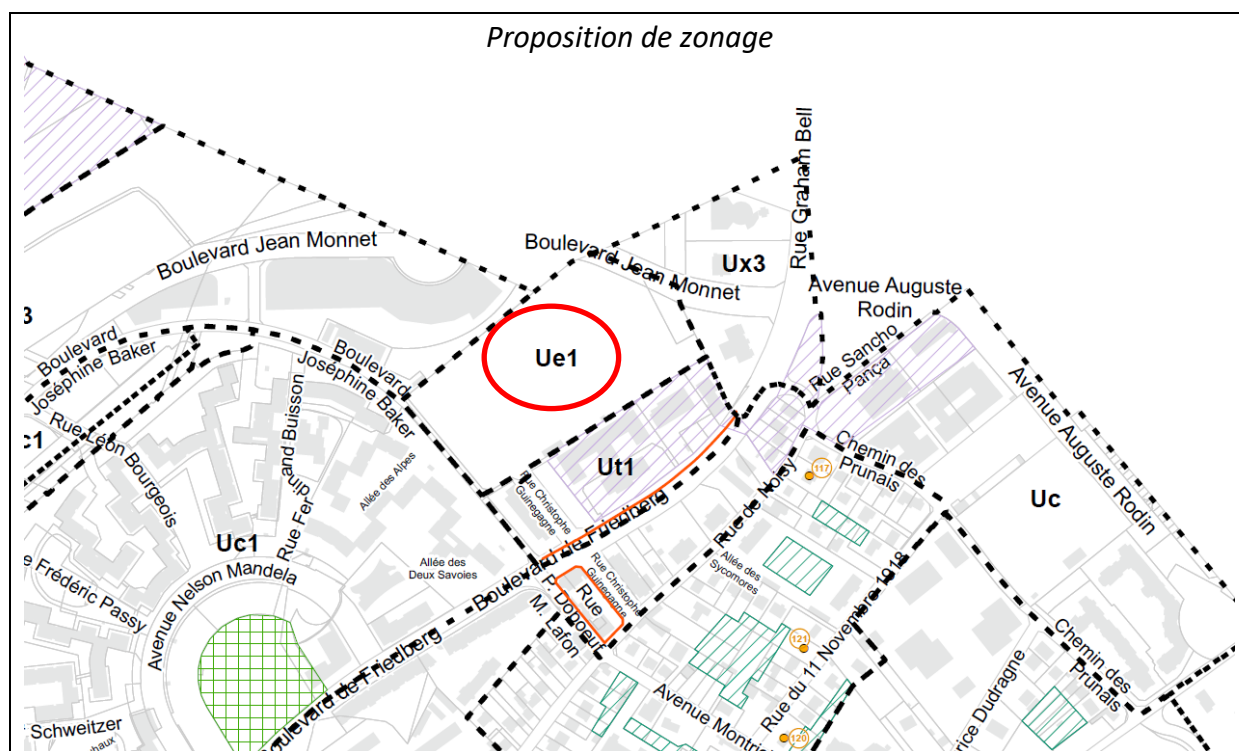
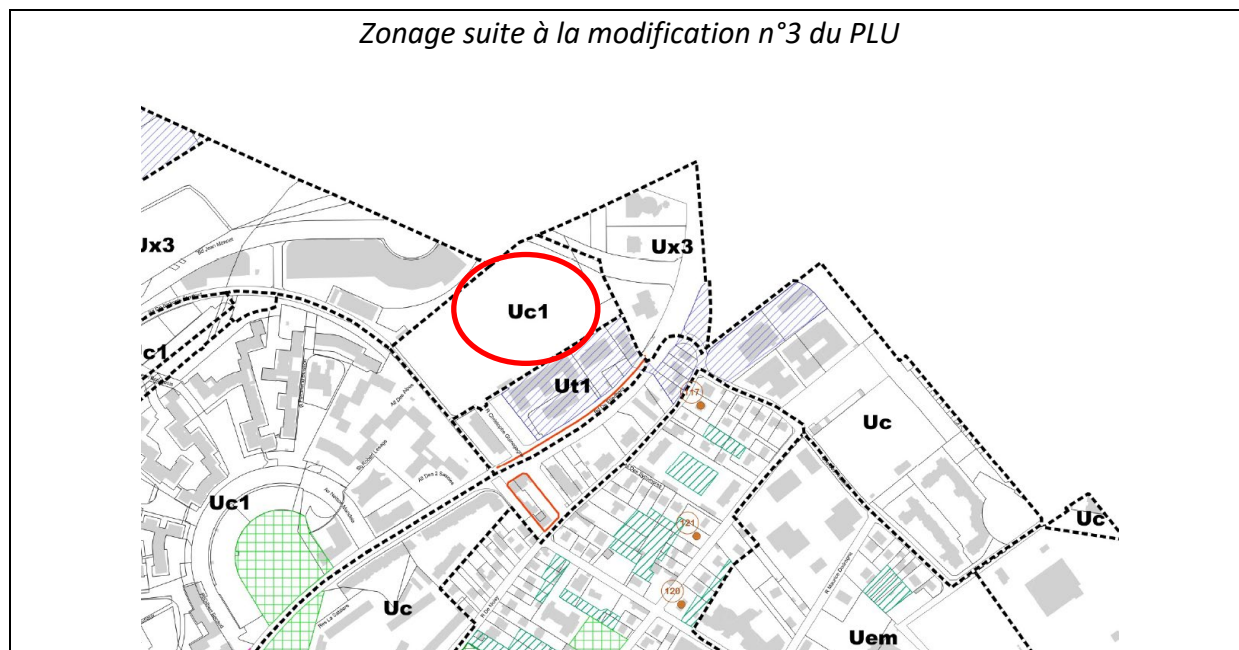
Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre seront réalisées, en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet, préférentiellement en sous-sol.

Toutefois, la réalisation de places en superstructure sera rendue possible, sous réserve de la justification de ne pas pouvoir réaliser ces places en sous-sol pour des raisons techniques et de la présentation d'un projet qui propose une intégration architecturale, urbaine et paysagère soignée de ce programme.

Ces places et leurs accès seront obligatoirement intégrés dans le volume bâti.

La conception des ouvrages de parking en superstructure devra permettre la réversibilité du programme.

Il est également proposé de modifier le zonage au niveau du cimetière de la commune de Villiers-sur-Marne. Lors de la modification n°3 du PLU, une erreur s'est glissée sur le plan et le cimetière est passé en zone Uc1 permettant la construction de bâtiments collectifs. Or, il s'agit d'une erreur, le cimetière doit être classé en zone Ue1 tel qu'inscrit depuis l'approbation du PLU en 2013.



Enfin, suite à la révision de la Charte Promoteurs, il est demandé d'intégrer les nouvelles dispositions de programmation afin que les deux documents soient compatibles. En effet, depuis son application en mai 2021, des ajustements sont rendus nécessaires pour adapter les opérations souhaitées sur le territoire communal à destination des différents ménages ainsi qu'aux besoins des nouvelles populations souhaitant s'installer à Villiers-sur-Marne.

Cette proposition de modification concerne l'ensemble des zones U, à l'exception de la zone Up.

Extrait de l'article 2 actuel

- Pour les opérations neuves de logements générant entre 2 400 m² (inclus) et 4 500 m² (inclus) de surface de plancher à destination de logement, il sera demandé, au minimum, entre 15% et 25% de logements sociaux entrant définitivement dans le décompte SRU : logements locatifs sociaux (LLS) et bail réel solidaire (BRS).

Proposition de rédaction de l'article 2

- Pour les opérations neuves de logements :
- Toute opération **entre 600m² et 2 400m² SDP** devra comporter 15% de logements à prix maîtrisé soit au minimum 15% en dessous du prix du m² moyen de l'opération.
- Toute opération générant entre **2 400m² et 4 500 m²** de SDP destinée à du logement devra comporter au moins 25% de logements sociaux entrant définitivement dans le décompte SRU : Logements locatifs Sociaux(LLS) et/ou Bail Réel Solidaire (BRS).
- Toute opération **de plus de 4 500m² de SDP** destinée à du logement devra comporter une diversité des statuts d'occupation (accession libre, au moins 30% d'accession sociale en BRS, locatif privé, locatif social)