

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 3 juillet 2014

QUESTION N°12

**PLAN LOCAL D'URBANISME
PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°3 ET MISE
EN ENQUETE PUBLIQUE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME
PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°3 ET MISE EN ENQUETE PUBLIQUE**

Par délibération en date du 16 février 2012, le Conseil Municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire de la ville de Puteaux. Le dossier a fait l'objet de deux modifications simplifiées approuvées les 6 juillet 2012 et 3 avril 2013, d'une modification approuvée le 26 septembre 2013 ainsi que de deux mises à jour par arrêtés des 23 juillet 2012 et 23 octobre 2013.

Le PLU, tout en remplissant ses objectifs de favoriser la réalisation de logements, nécessite des adaptations notamment pour tenir compte des constructions existantes et augmenter, surtout dans les secteurs à dominance pavillonnaire (zone UD), les espaces verts en pleine terre.

En centre-ville, (zone UA), ainsi en zones pavillonnaires (UD), les nouvelles constructions ne prennent pas assez en compte les gabarits et l'implantation des bâtiments existants, ce qui occasionne de nombreux contentieux et des difficultés liées à l'instruction des autorisations d'urbanisme (hauteurs excessives, vues trop rapprochées, emprises au sol importante, etc.).

D'autre part, les réhabilitations des tours de bureaux du Front de Seine et du quartier Bellini doivent se poursuivre et le PLU doit en préciser certaines conditions ainsi que l'évolution des dispositions en matière d'implantation de commerces, de logements, ou d'équipements, dont le plafond des hauteurs doit être différencié afin de préserver la mixité du secteur. En particulier le quartier délimité par les rues Jean Jaurès, Bellini et Arago dont les tours de première génération sont en cours de mutation.

Le PLU, pour répondre au diagnostic du Programme Local de l'Habitat (PLH), doit également prescrire des dispositions en matière de typologie de logements en imposant dans les zones du centre-Ville un pourcentage de création, lors de chaque nouvelle opération, d'un minimum de 65% de T3 et plus. En effet, la Ville possède un parc majoritairement composé de petits logements qui ne répond pas aux demandes actuelles des familles.

Quant aux emplacements réservés reportés au plan de zonage, il est proposé de faire évoluer leur liste en fonction des projets réalisés, abandonnés ou à venir.

Enfin, un nouveau retrait sur alignement des nouvelles constructions le long du boulevard circulaire Sud, voie expresse à grande circulation, est indiquée au Plan de zonage, comme cela est déjà le cas Quai de Dion Bouton pour permettre à la fois d'aménager les abords du boulevard (arbres d'alignement, pistes cyclables, cheminements piétons) mais également d'éloigner les nouvelles constructions du bruit routier généré par cette voie.

Il est proposé, dans le cadre de cette modification, d'ajuster les règles de constructibilité afin de mieux contrôler, au niveau de chaque projet, le respect de l'environnement et du cadre de vie, y compris dans les grands secteurs d'aménagement (Zone UPM3 – rue Voltaire).

Les objectifs généraux de la modification du PLU de Puteaux sont :

1. Adapter les hauteurs et augmenter les espaces verts

En Zone UD (à dominance pavillonnaire) :

Par rapport aux voies (article 6) : réduire la bande de constructibilité maximale de R+2+C (12 m) de 25 à 20 m de profondeur par rapport aux voies. Les nouvelles constructions devront s'implanter de manière à respecter les alignements, les retraits et les gabarits des constructions mitoyennes existantes en privilégiant la réalisation de jardins sur rue.

Par rapport aux limites séparatives (article 7) : dans une bande de 20 mètres, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives, mais elles peuvent s'en écarter d'au minimum 3 m, cette distance est augmentée à 6 mètres minimum. Au-delà de la bande de 20 mètres, les nouvelles constructions devront s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres. Le règlement doit prendre en compte le traitement des jours de souffrances existants (réalisation de contrat de servitude de cours commune ou autre dispositif technique) en vue d'une meilleure intégration des projets dans leur environnement.

Vis-à-vis de l'emprise au sol (article 9) : diminution de 10% de l'emprise maximale autorisée (50% maximum de la superficie du terrain au lieu de 60% aujourd'hui).

La hauteur maximale des constructions en fonds de parcelles (article 10) : dans la bande de 20 mètres, les nouvelles constructions devront respecter les gabarits des constructions mitoyennes existantes dans la limite de 12 m (R+2+C). Au-delà de la bande des 20 mètres, diminution de 9 m (R+1+C) à 7 m (R+C) dans les cœurs d'îlots.

Le stationnement et les espaces verts articles 12 et 13) : augmenter les surfaces d'espaces verts en pleine terre de 25 à 30% de la superficie du terrain. Chaque maison pourra disposer de son garage en sous-sol ou dans le volume de la construction. Le seuil d'exonération des stationnements pour les opérations inférieures à 1000 m² de surfaces de planchers est supprimé.

En Zone UA (centre-ville) :

Par rapport aux limites séparatives (article 7) : dans une bande de 20 mètres, les constructions doivent s'implanter en limites séparatives, mais elles peuvent s'en écarter d'au minimum 3 m, cette distance est augmentée à 6 mètres minimum. Au-delà de la bande de 20 mètres, elles devront principalement s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres ou dans le gabarit d'une construction mitoyenne existante. Le règlement doit prendre en compte le traitement des jours de souffrances existants (réalisation de contrat de servitude de cours commune ou autre dispositif technique) en vue d'une meilleure intégration des projets dans leur environnement.

Vis-à-vis de l'emprise au sol (article 9) : réduction de 100% à 60% de la surface du terrain, l'emprise au sol maximale pour les terrains situés à l'angle de 2 voies, exceptés ceux dont la largeur moyenne est inférieure à 25 m ou dont la superficie n'excède pas 600 m² (emprise à 80% ou 100%). Pour tous les autres terrains l'emprise au sol ne pourra excéder 60% avec la suppression des dérogations de dépassement d'emprise à 70% dans le secteur Vieux Puteaux.

La hauteur maximale des constructions (article 10) : diminution de la hauteur maximale au faîtage de 25 mètres (R+6+C) à 21 mètres (R+5+C) pour les voies supérieures ou égales à 10m de largeur. Pour les autres voies, la hauteur de la construction se calcul en proportion de la largeur de celle-ci (exemple : pour une voie de L=8 m la hauteur H=2xL+1 m soit 17m donc R+3+C). Dans le secteur du Vieux Puteaux (UAa), dont la hauteur se limite à R+4+C, il est créé un petit sous-secteur délimité par les rues Voltaire, Du Four, Benoit Malon et Bourgeoise à R+2+C afin de préservé le cœur du quartier ancien. Le long du boulevard circulaire, il est créé un secteur UAd dont la hauteur est limitée à 83 NGF (R+4+C) afin de respecter la typologie et la morphologie du quartier de la Colline.

Par ailleurs, le long du boulevard circulaire Sud, un retrait sur alignement de 6 mètres est également créé coté extérieur afin de réaliser des cheminements et des espaces verts.

Les espaces verts (article 13) : imposer un minimum de 10% de la superficie du terrain traité en espaces verts pour les terrains situés à l'angle de 2 voies contre 0% aujourd'hui, sauf en cas d'emprise à 100%.

En Zone UPM3 (rue Voltaire) :

Adaptation du règlement et du document graphique suivant le nouveau plan d'aménagement :

Par rapport aux limites séparatives (article 7) : augmenter les distances des prospects avec un minimum de 6 m au lieu de 4 m et prendre en compte le traitement des jours de souffrances existants (réalisation de contrat de servitude de cours commune ou autre dispositif technique) en vue d'une meilleure intégration des projets dans leur environnement.

La hauteur maximale des constructions (article 10) : baisse des hauteurs maximales de 25 mètres (R+6+C) à 18 mètres (R+4+C)

La modification intègre la suppression d'une partie des emplacements réservés pour création de voirie car elles seront réalisées par l'opérateur dans le cadre de l'aménagement global, selon un cahier des charges établi par la Ville.

- 2. Préciser les règles concernant les Bureaux afin de permettre la mutation des tours anciennes.**

En Zone UA (centre-ville) :

La destination des constructions soumises à conditions (article 2) : Les bureaux sont interdits, sauf s'ils remplacent des locaux existants à surface égale.

En secteur UAb (Front de Seine et Bellini) :

La destination des constructions soumises à conditions (article 2) : Les bureaux sont autorisés uniquement s'ils remplacent des locaux existants et dans cas une extension est possible dans la limite d'en obtenir l'agrément.

Par rapport aux limites séparatives (article 7) : pour les immeubles de bureaux, le retrait par rapport à la limite séparative est fixe et non dépendant du rapport à la hauteur du bâtiment, il est d'au moins 8 mètre.

La hauteur maximale des constructions (article 10) : diminution de la hauteur maximale autorisée pour les logements de 85 NGF (environ 50m) à 55 NGF (21 m) afin de limiter la reconversion de bâtiments bureaux existants en logements .

3. Modification et suppression de 6 emplacements réservés

N°	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
6	Réserve supprimée (voiries réalisées dans la cadre de l'aménagement d'ensemble—se reporter au document graphique de la zone UPM3) – projet ELIS		
7	Réserve supprimée (voiries réalisées dans la cadre de l'aménagement d'ensemble—se reporter au document graphique de la zone UPM3) – Projet ELIS		
8	Prolongement de la rue Gerhard prolongée au droit de la parcelle cadastrée AB 86 (largeur 12 à 15 m environ)	VILLE DE PUTEAUX	386 m ²
12	Réserve supprimée (réalisée) – rue Edouard Vaillant		
16	Réserve supprimée (abandon) – projet 17 rue Fernand Pelloutier		
17	Réserve supprimée (abandon) – projet 86 rue Jean Jaurès		

4. Mise en conformité des règles en matière de stationnements avec les dispositions du code de l'urbanisme (toutes zones)

Actualiser la règle relative au stationnement exigible pour les logements en fonction de la nouvelle réglementation

Il est proposé de les différencier par typologie :

Logements >25 m² = 1 place / logt

Logements =< 25 m² = aucune place exigée

5. Imposer la réalisation d'au moins 65% de grands logements (T3 et plus) sur une grande partie du centre-ville lors de toute nouvelle opération immobilière.

La Ville Compte majoritairement des petits logements, il est ajouté à l'article 2 des zones UA, UZ et UPM3, que tous les nouveaux bâtiments collectifs situés dans le périmètre ainsi reporté au plan de zonage doivent comporter au moins 65% de 3 pièces et plus afin de répondre aux besoins des

familles, identifiés dans le diagnostic du Programme Local de l'habitat (PLH).

Il est demandé au Conseil Municipal :

1. De prescrire la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme tel que présenté au projet ci-annexé.
2. D'autoriser Madame le Maire ou son représentant à saisir Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise afin de désigner un commissaire enquêteur et de remplir toutes les formalités nécessaires au déroulement de l'enquête publique.

Le projet de modification n°3 du PLU est consultable au service de l'Assemblée.

LE CONSEIL,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.123-13, L.123-13-1, L.123-13-2, R.123-1 et suivants,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 16 février 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de Puteaux, modifié les 6 juillet 2012, 3 avril 2013 et 26 septembre 2013, mis à jour les 23 juillet 2012 et 23 octobre 2013,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 4 avril 2014 portant délégation des pouvoirs du Maire,

Vu le rapport établi par la Direction Générale,

Considérant que les modifications envisagées correspondent aux critères des articles L.123-13 et suivants du code de l'urbanisme,

Entendu l'exposé du Maire,

DELIBERE :

Article 1er : Décide de prescrire la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme tel que présenté au projet ci-annexé.

Article 2 : Autorise le Maire à saisir Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise afin de désigner un commissaire enquêteur.

Article 3 : Le dossier de modification sera adressé aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique.

Article 4 : La présente délibération sera transmise au Préfet du département des Hauts de Seine et fera l'objet d'un affichage d'un mois en mairie de Puteaux et mention sera faite dans deux journaux diffusés dans le département des Hauts de Seine. La présente délibération sera exécutoire dès sa transmission au Préfet et après accomplissement des mesures de publicité précitées.

Affiché le :

Transmis en préfecture le :

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.

Conformément aux termes de l'article R.421-7 du code de justice administrative, les personnes résident outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal.