

[Note : ceci est le résultat d'un scan+ocr d'un document papier. Les sauts de page ont été respectés.]

(Conseil municipal du 1er juin 2010)

POINT N° 18 - APPROBATION DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CHATILLON.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Châtillon approuvé par délibération du Conseil Municipal du 4 juillet 2007, la Commune a décidé de se fixer un certain nombre d'orientations générales d'urbanisme et d'aménagement reprises dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), élément majeur du dossier du PLU pour assurer son développement cohérent et équilibré.

Parmi ces orientations, on peut citer d'une part celles qui ont trait à l'optimisation de la diversité des fonctions et de la mixité sociale en centre ville, d'autre part, celles qui concernent les secteurs de développement économique, notamment dans les secteurs proches des grandes emprises existantes :

Aménagement de l'espace et prise en compte de la diversité des fonctions et de la mixité sociale

- Améliorer la lecture et l'image globale de la Ville, notamment par la constitution d'un "Cœur de Ville" pour la commune en aménageant le quartier Gabriel Péri, en favorisant l'implantation de commerces autour du marché replacé au niveau de la rue, en reconstituant une façade urbaine structurée le long de l'avenue de Verdun, en aménageant de nouveaux espaces de stationnement, en créant des traversées piétonnes et en prenant mieux en compte les préoccupations environnementales.
- Limiter l'utilisation de l'espace par un accompagnement des évolutions du centre ville.
- Harmoniser le tissu urbain, notamment en assurant la transition entre les différents tissus urbains et en permettant l'évolution du Cœur de Ville sur l'îlot Gabriel Péri par des règles de gabarit appropriées à l'opération.
- Préserver la morphologie générale tout en autorisant de nouvelles constructions.
- Veiller au maintien et au développement d'une offre diversifiée de logements et, notamment, éviter les phénomènes d'exclusion dans le cadre de la réhabilitation du tissu urbain.

Développement Économique

- Développer les capacités d'accueil pour les activités et les bureaux, sans exclure la possibilité d'y intégrer des logements, dans le quartier situé le long des emprises SNCF, ainsi qu'à proximité de la station de métro et du terminus du futur tramway en requalifiant le secteur et en diminuant les nuisances liées aux activités logistiques existantes.
- Affirmer la vocation des zones d'activités, industrielles et de bureaux, des grandes emprises existantes.

Dans le cadre des de la mise en œuvre de ces orientations certaines dispositions du PLU concernant plus particulièrement deux secteurs nécessitent une adaptation :

- Le secteur délimité par l'avenue de la République, le boulevard de la Liberté, la rue de Chartres, la rue Perrotin et la Coulée Verte.
- Le "Cœur de Ville".

- En outre, ces modifications constituent l'occasion de procéder à quelques ajustements dans la rédaction de certaines règles et définitions qui se sont révélées difficilement applicables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'occupation des sols.

1. Objectifs et contenu de la modification :

1. 1. Le Cœur de Ville :

Ce secteur faisant l'objet d'une importante opération de réhabilitation prévue au PADD, la commune a décidé de soumettre ses objectifs essentiels à la concertation. Au cours de celle-ci, qui a fait l'objet de plusieurs réunions publiques (4 juillet 2007, 11 mai 2009, 25 juin 2009, les objectifs d'aménagement ont été rappelés et développés. Parmi ces objectifs on peut citer :

- Environ 22. 000 m² SHON de logement dont 25 % minimum de logements en financement aidé (localisation prévisionnelle sur les Dots C et D).
- Environ 2. 800 m² SHON de commerces.
- Réalisation des VRD nécessaires à l'opération.
- Création d'un parking public sur l'îlot B en complément du parking existant.
- Aménagement VRD d'une place sur l'îlot du marché et de la rue Jean-Pierre Timbaud.
- Création d'un parking public sur l'îlot A3.
- Réalisation sur l'îlot C de locaux municipaux pour l'accueil notamment du syndicat d'initiative.
- Réalisation d'une crèche d'un minimum de 45 berceaux environ sur l'îlot C.
- Intégration sur l'îlot A3 d'un mail piéton.

Au cours de réunions publiques, les questions relatives aux hauteurs des constructions et au projet de constructions de logements sociaux sur l'îlot C ont à nouveau été évoquées, sachant toutefois que ce programme reste nécessaire pour atteindre l'objectif fixé de créer au moins 25% de logements sociaux dans le cadre de l'opération. De surcroît, la construction de ces logements sur l'îlot C se ferait sur un terrain appartenant déjà à la Ville et à la société d'habitation à loyer modéré France Habitation ce qui permettrait de réaliser l'opération sur le terrain sans l'acquérir.

La construction d'une crèche accueillant plus de berceaux que l'actuelle halte-garderie reste indispensable au vu de l'apport de population généré par le projet. Le terrain libre impasse Barbusse, propriété de la Société France Habitation devrait recevoir cette crèche. Les jardins à proximité et notamment le parc des Sarments sont globalement satisfaisants en Cœur de Ville pour répondre aux attentes des habitants en matière d'espace vert.

Toutefois, les évolutions du projet ont rendu nécessaire une modification du PLU tout en restant dans la même perspective de développement démographique et économique que celle qui avait présidé à l'approbation du PLU.

Pour résumer, il s'est agi de proposer d'une part l'intégration d'un programme de logements sociaux et la création d'une crèche dans l'îlot C, et d'autre part, une meilleure harmonisation des hauteurs dans l'opération Cœur de Ville :

- création d'un secteur 2 dans la zone UAa (à l'angle de la rue Gabriel Péri et de l'impasse Barbusse) destiné à recevoir des logements sociaux, la réinstallation du syndicat d'initiative et la création d'un secteur 4 dans la zone UAa destiné à recevoir une crèche à R+1.
- harmonisation des hauteurs en fonction du bâti avoisinant. Cette harmonisation reprend les orientations du PADD en ce qu'elle confirme l'évolution du Cœur de Ville notamment par des règles de gabarit appropriées, tout en restant modérée tant au niveau des emprises concernées qui restent très faibles qu'au niveau des hauteurs qui restent limitées et adaptées à celles du tissu environnant.

La modification consiste tout d'abord à étendre le secteur existant UAd à 2 parcelles situées en façade sur le rond-point du 8 mai 1945, l'une à angle de l'avenue de Verdun et boulevard de Vanves et l'autre à l'angle de la rue Gabriel Péri et du boulevard de la Liberté. Cette extension extrêmement limitée en superficie contribue à une uniformisation des règles sur l'ensemble du Cœur de Ville, dont l'aménagement constitue une orientation forte du PADD.

Le terrain sis à l'angle de la rue Gabriel Péri et du boulevard de la Liberté est classé en secteur 3 au même titre qu'une emprise sise en alignement sur une partie de l'avenue de Verdun, cette dernière emprise étant prélevée sur le secteur 2 préexistant de la zone UAd. Dans ce secteur la hauteur proposée est de 24 m au faîtage, soit R+7.

Le terrain sis à l'angle de l'avenue de Verdun et du boulevard de Vanves est classé en secteur 1 dans lequel la hauteur proposée est de 35 m. soit R + 10 pour s'intégrer au bâti immédiatement voisin et créer une "présentation" sur le rond-point du 8 mai 1945, dont les dimensions conséquentes sont en rapport avec le futur immeuble qui fermera l'angle boulevard de Vanves / avenue de Verdun.

Le secteur 2, dont la superficie est, de loin, la plus importante reprend les règles de hauteur qui étaient déjà applicables au PLU approuvé dans le secteur UAd.

Cette modulation des règles de hauteur s'est accompagnée d'une modification de l'article UA 7 auquel est ajouté un alinéa 7. 1. 3 qui tend à régler en zone UAd les prospects sur limites séparatives, lorsque tout ou partie des constructions ne jouxtent pas cette limite. Cette modification portant essentiellement sur les prospects a pour objet de permettre un raccordement harmonieux des constructions en limites séparatives.

Enfin le dernier alinéa de l'article UA 12 relatif aux normes de calcul des places de stationnement est supprimé. Cet alinéa tendait à cumuler toutes les surfaces commerciales comprises dans un projet pour le calcul des seuils des normes de stationnement. Ce système de calcul risquait de pénaliser les commerces compris dans l'opération Cœur de Ville, qui restent des commerces de centre ville, alors que le projet accroît par ailleurs l'offre de stationnement public.

1.2. Secteur délimité par l'avenue de la République, le Boulevard de la Liberté, la rue de Chartres, la rue Perrotin et la Coulée Verte :

Sur ce périmètre couvrant 3 ha (1 % du territoire communal) caractérisé par sa situation en limite Est de la Commune (frontière avec Bagneux, entrée de Ville), face aux voies ferrées sur 300 m côté rue Perrotin, aux confins Sud d'une zone d'activités dites des Arues est à l'heure actuelle tourné vers les activités de logistiques.

Le site va bénéficier d'un maillage de plus en plus dense de transports en commun : arrêt au droit du site de 3 lignes de bus reliant le métro terminus ligne 13 Châtillon-Montrouge à 900 mètres environ, mise en service du tramway avec une station située à 400 mètres (Rond Point du 8 mai 1945).

Ce site actuellement dédié à des activités logistiques génératrices de nuisances importantes (trafic poids lourds en particulier) dépourvues de tout traitement paysager et architectural, est donc destiné à évoluer au profit d'ensembles tertiaires créateurs d'emplois et plus harmonieux urbanistiquement.

La Ville souhaite accompagner cette évolution énoncée comme un des objectifs explicites définis par le PADD, dont une des orientations fortes consiste à privilégier, notamment dans le quartier situé le long des emprises SNCF, le développement de la capacité d'accueil des activités et des bureaux, sans exclure toutefois la possibilité d'y intégrer des logements afin de préserver l'équilibre Habitat / Emploi.

La modification a pour objet de favoriser encore l'accueil d'entreprises dans un secteur qui pouvait déjà les accueillir. Elle prend en considération le fait que ce dernier se situe en limite de grandes emprises SNCF, de sorte qu'il est possible d'autoriser une augmentation des hauteurs et du COS en délimitant un secteur à cet effet orienté vers les emprises SNCF (secteur 5) tout en préservant les règles de COS et de hauteurs existantes dans le PLU pour le secteur orienté vers le boulevard de la Liberté et le centre ville (secteur 6). En outre, la mixité des fonctions qui préside aux orientations de la zone UB en général est maintenue dans la zone UBb dans laquelle une part du COS de ce secteur reste affectée au logement.

Les caractéristiques du site, la qualité de sa desserte permettent donc d'envisager une augmentation du COS à 3 sur ce nouveau secteur UBb (dont 0,5 réservé au logement), dès lors que les hauteurs autorisées du fait des possibilités de prospects sur les emprises SNCF permettent de laisser des espaces libres au sol autorisant ainsi des dégagements et percées visuelles.

1.3. Modifications et ajustements apportés au règlement, aux annexes et aux documents graphiques :

Il s'agit des rectifications, mises à jour et améliorations ponctuelles qu'il est apparu nécessaire d'apporter au règlement, au document graphique et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme pour répondre aux difficultés rencontrées lors de l'application de ce document.

Une liste récapitulative des modifications proposées figure dans le tableau "avant/après" des modifications à apporter au dossier d'enquête.

2. Procédure :

2.1. Procédure employée :

En application des dispositions de l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme, il a été décidé de soumettre les propositions rappelées ci-dessus à enquête publique, selon les modalités prévues pour les enquêtes de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Selon les dispositions de l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification d'un Plan Local d'Urbanisme peut être employée lorsque les modifications envisagées :

a) ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD.

b) ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

c) ne comportent pas de graves risques de nuisance.

Ainsi que rappelé en tête du présent rapport, les modifications proposées répondent parfaitement aux objectifs assignés par le PADD que ce soit en matière d'aménagement de l'espace et prise en compte de la diversité des fonctions et de la mixité sociale ou dans le domaine du développement économique.

En outre, de par leur localisation, leur objet ou leurs orientations, ces modifications ne réduisent aucune des protections énumérées audit article L 123-13 et ne comportent par elles mêmes de risque de nuisance.

2.2. Déroulement de la procédure :

Mme Valérie Bernard, Ingénieur-Conseil, a été désignée en qualité de Commissaire-Enquêteur par ordonnance du Président du Tribunal Administratif de Versailles en date du 27 juillet 2009.

Ce projet de modification avait fait l'objet d'une présentation par le Maire au cours de la séance du Conseil Municipal 18 novembre 2009.

Par arrêté en date du 11 décembre 2009, l'enquête publique préalable à l'approbation des modifications proposées a été prescrite par le Maire pour une durée de 34 jours du 18 janvier 2010 au 20 février 2010 inclus.

Cet arrêté a fait l'objet des publicités réglementaires (journaux et affichage) dans les délais requis ainsi que le Commissaire-Enquêteur en a attesté.

Par ailleurs, parmi toutes les personnes publiques à qui le projet a été adressé pour information en application de l'article L 123-13, certaines personnes publiques ont émis un avis, mais ces avis sont parvenus en mairie après le début de l'enquête. Ils seront examinés ci-dessous. Il faut souligner que, dans le cadre de la procédure de modification, les personnes publiques visées à l'article L 123-13 à qui le projet de modification est notifié, ne sont pas tenues d'émettre un avis et, par voie de conséquence, ne sont soumises à aucun délai si elles souhaitent tout de même en formuler un.

120 observations ont été portées sur 9 registres (dont 4 pétitions représentant 373 personnes) et 5 lettres annexées.

Ces observations peuvent être regroupées par thème ainsi que le Commissaire-Enquêteur l'a fait.

A l'issue de l'enquête le Commissaire-Enquêteur a émis un avis totalement favorable assorti d'une réserve et d'une observation qui seront examinées plus loin.

2.3. Examen des observations :

La plus grande partie des observations a trait au Cœur de Ville, puis, dans une moindre mesure au secteur UBb. Enfin, il n'y a quasiment eu aucune observation sur les modifications ponctuelles apportées au PLU et à ses annexes.

Le Commissaire-Enquêteur ayant parfaitement répondu aux observations, le présent rapport se contentera de préciser certains éléments.

2.3.1. Cœur de Ville :

2.3.1.1. Analyse :

Ainsi que relevé là encore par le Commissaire-Enquêteur, nombre de ces observations ont pris un tour polémique et tentent en réalité de remettre en cause les choix déjà effectués par la commune au niveau du PLU sur l'aménagement du Cœur de Ville.

Pour résumer les observations négatives (sachant qu'un nombre non négligeable est en revanche, positif), il est reproché une trop grande densification associée à l'augmentation de hauteur, conduisant à une augmentation de la population dont la démographie n'aurait pas été suffisamment étudiée et entraînant ainsi des nuisances dues à l'augmentation de circulation et de la pollution, de sorte que les orientations du PADD s'en trouveraient affectées.

Pour répondre à ces observations, il convient de rappeler la portée exacte des modifications apportées aux règles de hauteur, qui est le grief sous-jacent à l'ensemble des observations.

- Tout d'abord les hauteurs autorisées en secteur 2, qui est, de loin, le plus important dans l'opération "Cœur de Ville" restent inchangées. Le grief est donc davantage dirigé contre le PLU et non pas sa modification.
- Ensuite, dans le secteur 3, de superficie réduite puisqu'il ne concerne qu'un terrain à l'angle de la rue Gabriel Péri et une partie de la façade de l'opération sur l'avenue de Verdun, les hauteurs autorisées sont R+7, contre R+6 en secteur 2, soit un seul niveau supplémentaire sur une superficie réduite. Bien que d'importance très limitée, cette augmentation de hauteur reste parfaitement justifiée par la recherche d'harmonisation en fonction des voies et des bâtiments alentours.
- Pour les mêmes raisons et, parce que le terrain, de superficie réduite, compris dans l'angle formé entre l'avenue de Verdun et le boulevard de Vanves est enserré entre des immeubles de grande hauteur et fait face à l'important espace dégagé sur le rond-point du 8 mai 1945, il a été envisagé d'autoriser une hauteur de R+ 10 sur cette seule parcelle.

L'objet du grief soulevé sur la prétendue démesure de l'augmentation de hauteur étant ramené à ses justes proportions, force est d'admettre que tous les autres griefs qui en découlent doivent être écartés : augmentation de la population, de la circulation, rupture de la mixité sociale, nuisances diverses..

En revanche, ainsi que relevé par Mme le Commissaire-Enquêteur, la modification reste parfaitement conforme aux orientations du PADD concernant ce secteur.

2.3.2. Îlot "C" Impasse Barbusse

2.3.2.1. Analyse des observations :

Une grande partie des observations porte sur cette question de l'aménagement de l'îlot "C". Face à l'intérêt général indéniable que représentent la réalisation en centre ville de logements sociaux, le réaménagement du syndicat d'initiative et la création d'une crèche, les observations et les pétitions ont été nombreuses pour s'opposer à la création d'un immeuble R+6 et d'une crèche dans l'impasse Barbusse. Les principaux griefs résident dans les difficultés de circulation qui en résulteraient dans l'impasse, dans les craintes "d'enfermement" pour les résidents actuels, dans la perte d'un espace encore libre.

2.3.2.2. Proposition :

Ces craintes apparaissent fondées et résultent essentiellement de la disposition du secteur 2 le long de l'impasse Barbusse qui pouvait laisser craindre que ce secteur était intégralement constructible et densifiable sur toute sa longueur avec un immeuble R+6.

Tel n'a jamais été le cas comme indiqué pendant la phase de concertation. Afin de supprimer tout risque de confusion, il est proposé de diviser ce secteur en deux :

- secteur 2 proprement dit dont l'emprise se limite à l'angle de la rue Gabriel Péri et de l'impasse Barbusse destiné à recevoir un R+6 à destination de logements sociaux et comprenant la restructuration du syndicat d'initiative en pied d'immeuble.
- un nouveau secteur 4 destiné à recevoir la crèche à R+1 soit 7 m à l'acrotère.

Cette solution conforme à l'intérêt général reconnu par le Commissaire-Enquêteur (création de logements sociaux en centre ville et satisfaction des besoins en crèche de proximité) permet de résorber toute crainte d'enfermement dans l'impasse.

2.3.2.3 : Observations particulières concernant la largeur des trottoirs :

Bien que ne se rapportant pas directement aux questions gérées par un PLU, ces observations portant sur la sécurité et le confort de la circulation méritent toute leur attention. Elles font d'ailleurs l'objet d'une recommandation du Commissaire-Enquêteur. Elles seront prises en compte au titre de l'aménagement des espaces extérieurs mené dans le cadre de l'opération Coeur de Ville.

2.3.3. Secteur UBb :

2.3.3.1. Analyse

Un grand nombre d'observations est positif : requalification du secteur et cessation, du va et vient des camions, apport de nouveaux emplois ; développement économique de la ville, dynamisme renforcé, mixité emploi/habitat.

Les observations critiques ou négatives recouvrent 3 thèmes.

2.3.3.1.1. Celles relatives au PADD :

Ces observations critiquent essentiellement le fait que la nouvelle zone UBb dévolue surtout au développement tertiaire ne serait pas compatible avec le PADD sur le plan géographique.

Ces observations sont erronées en droit comme en fait :

- En droit, le PADD présente le projet communal. Il n'a pas à délimiter précisément chaque îlot concerné par cette orientation puisqu'il s'agit d'un document d'orientations générales. Il ne définit pas d'orientations particulières pour un terrain, un site, un quartier (c'est l'objet d'une autre pièce du PLU). En revanche, Il peut définir des critères d'implantation préférentielle des constructions, comme par exemple dans le cas de Châtillon, accueillir les activités et bureaux dans le quartier situé le long des emprises SNCF.
- Or, en fait, ainsi que Mme le Commissaire-Enquêteur l'a elle même relevé, il est évident que la zone UBb fait partie du quartier situé le long des emprises SNCF.

Par suite, l'orientation tertiaire conférée à ce secteur est parfaitement compatible avec le PADD.

Selon certaines observations, les orientations du PADD auraient dû conduire à la réalisation d'un éco quartier : mixité logements/emplois, mixité des activités, mixité sociale, charte environnementale. Mais, la mixité urbaine ne consiste pas à imposer systématiquement des constructions mixtes. Elle peut effectivement se traduire par la réalisation d'éco quartiers mixtes, mais aussi par la juxtaposition dans des quartiers voisins de programmes spécifiques permettant une mixité globale. C'est notamment le cas lorsqu'un site paraît plus adapté à une destination qu'à une autre. Les quartiers proches des emprises SNCF sont particulièrement adaptés à l'implantation d'ensembles tertiaires. Il est possible d'y admettre des densités et hauteurs plus élevées que dans les secteurs résidentiels de Châtillon, et donc d'accueillir des sièges sociaux en économisant le foncier et en limitant les déplacements dans l'ensemble des quartiers.

Le PADD n'impose nullement que toutes les opérations de construction soient mixtes, quels que soient les sites. Il recommande au contraire de développer les capacités d'accueil de bureaux, sans exclure la possibilité d'y intégrer des logements, dans le quartier situé le long des emprises SNCF. C'est la raison du zonage retenu pour UBb, dans lequel néanmoins les logements sont autorisés.

Au demeurant, et dans le même ordre d'idées, le PADD ne limitait pas à certaines emprises spécifiques (ONERA, Aérospatiale...) les orientations économiques qu'il préconisait.

Enfin, et toujours pour le mêmes raisons, les notions de mixité de fonctions sont également à apprécier au niveau de l'ensemble de la zone UB dont la zone UBb n'est qu'un secteur de superficie somme toute limitée (3ha), voire même de l'ensemble du territoire communal.

Cela dit, le règlement de la zone UBb réserve également un pourcentage de la SHON à l'habitat, ce qui démontre que, même sur ce secteur, la mixité des fonctions n'est pas écartée.

Sur les autres questions qui relèvent du même thème :

Qualité environnementale :

Installation de climatisation et de refroidissement: Le contenu du PLU, dans l'état actuel des textes, ne permet pas de définir de normes environnementales sur cette question. Mais l'élaboration du projet permettra de prendre en compte cette dimension, lors de l'instruction du permis de construire ou de l'instruction des demandes d'autorisation ICPE. Le projet sera, bien entendu, soumis aux nouvelles dispositions, notamment en matière de réglementation thermique.

Déplacement :

L'existence du futur tramway est bien entendu à prendre en compte dans les choix d'urbanisme de la Ville.

Etude d'Impact :

Le PLU est un document règlementaire. Les impacts et les dispositions environnementales associés pourront être analysés lors de l'élaboration des projets.

Trame Verte :

L'objectif de réalisation de la Trame Verte n'est pas remis en cause.

Par suite, loin de remettre en cause les orientations du PADD, ce zonage en constitue l'application.

2.3.3.1.2. Celles portant sur l'opportunité du projet de bureaux, sur la mixité, ... :

D'une façon générale, le public s'est interrogé sur le devenir du secteur, l'intégration du nouveau programme, et de ses impacts en matière de fréquentation. A ce sujet, les perspectives résultant des données statistiques figurant au PLU, qui existaient au moment du diagnostic ne sont pas remises en cause.

Les réponses à apporter sont les suivantes :

Équipements publics: sachant que ce sont les logements qui sont les plus gros consommateurs en matière d'équipements publics, le programme potentiel de logements est d'importance relative et l'impact sur les équipements sera donc modeste.

Pollution automobile: Le départ des activités logistiques, le maillage des transports en commun, permettront de limiter cette pollution, même si tout projet quel qu'il soit créé de la circulation. Mais elle est d'autant plus limitée que la question des transports est prise en compte.

Mixité : Le site est actuellement occupé par des activités. Il est plus approprié au tertiaire, mais le logement est autorisé. La mixité urbaine est souhaitable, elle est mise en œuvre à Châtillon, elle n'implique pas forcément que toute construction, voire tout secteur soit obligatoirement mixte. La mixité peut se composer de constructions à usage tertiaire sur des sites appropriés et de sites résidentiels situés à proximité. Le secteur UBb n'exclut pas les logements. Il est proche de secteurs d'habitat (UA, UD...)

Commerces: Le développement commercial, et notamment le commerce de proximité, est très important. Mais sa réussite nécessite que les commerces soient implantés dans des rues bien choisies, dans les différents quartiers

Fiscalité : Même si la Taxe Professionnelle est supprimée, l'arrivée d'emplois tertiaires apportera de nouvelles ressources et favorisera en outre d'autres objectifs (renouvellement urbain, lutte contre le chômage...).

Normes environnementales : Dans l'état actuel des textes, le PLU ne définit pas les normes environnementales imposées aux constructeurs. Les nouvelles normes issues notamment de la future loi Grenelle 2 en matière thermique, s'appliqueront au projet.

COS de 3 : L'objet d'un COS élevé est celui d'une utilisation rationnelle de l'espace, permettant de construire un programme tertiaire correspondant aux besoins actuels des grandes entreprises sans consommer une trop grande surface de terrain, alors que les grandes emprises SNCF adjacentes permettent de réserver des prospects importants sur ces emprises sans aucune nuisance pour les riverains du boulevard de la Liberté. Aux termes mêmes de la loi SRU, une densité, même élevée n'est pas forcément une nuisance, bien au contraire, elle peut permettre une économie d'échelle (transports, économie d'énergie, aménagement cohérent, consommation modérée de l'espace). A cet égard, le quartier est particulièrement bien desservi (bus, métro) et cette desserte va être améliorée par le tramway.

Sécurité : Les entreprises bénéficieront d'espaces verts internes. La fréquentation ponctuelle du Parc Henri Matisse par leurs salariés ne peut être considérée comme une réelle source d'insécurité.

2.3.3.1.3. Celles relatives aux autres questions, aux hauteurs, au COS aux logements angle République – Liberté...

Pour tenter de les résumer, les observations sont les suivantes :

Hauteurs, COS :

- Rapport avec les immeubles bordant le Parc Henri Matisse: Les hauteurs les plus élevées sont localisées face à des sites non résidentiels: voies ferrées, activités, ou face à des sites de logements très en recul. Volontairement, à l'approche des secteurs résidentiels (angle Avenue de la République, Boulevard de la Liberté), les hauteurs ont été ramenées à la hauteur des secteurs de Centre Ville (15 mètres à l'égout), et le prospect H = L par rapport à l'alignement opposé a été imposé.
- La hauteur du Secteur UBb n'a pas d'impact direct sur l'immeuble d'angle République/Liberté. Les hauteurs les plus importantes envisagées se situent à plus de 60 mètres des façades de cet immeuble, soit un rapport hauteur/distance de 0,5 environ, très inférieur aux règles de prospect habituelles. En tout état de cause, des hauteurs et densités élevées ne sont envisageables que sur les sites appropriés permettant de limiter les nuisances visuelles pour l'environnement résidentiel. Il ne s'agit en aucun cas de généraliser cette situation dans les autres secteurs de la Ville. Le site a été retenu en raison de sa topographie (le site constitue un point bas avec une différence de 8 mètres avec le point haut de l'îlot République/Liberté), et son environnement faiblement résidentiel, sauf sur le secteur 6 où les hauteurs ont été diminuées.
- Bien évidemment, l'impact visuel doit rester positif grâce à des constructions de grande qualité architecturale et environnementale. Cette question sera analysée au moment du dépôt du permis de construire. Il faut d'ailleurs rappeler que la densité élevée est recommandée dans les sites desservis par les transports et pourra même être imposée dans le cadre de la Loi Grenelle 2.

Nuisances induites par la densification : Le « renouvellement urbain » est un objectif qui découle de la loi SRU et du projet de la loi Grenelle 2. Pour limiter les nuisances qui pourraient en résulter, notamment en termes de circulation, les dispositions prévues par la loi sont de privilégier le développement des pôles d'emplois dans les sites les mieux desservis par les transports en commun. Dans le cas d'espèce, le site est desservi par 3 lignes de bus reliant le métro terminus 13 Châtillon-Montrouge à 900 mètres et le futur tramway à 400 mètres. En outre, il convient de rappeler que les projets respecteront les normes de stationnement du PLU (article UB 12). Les salariés qui utiliseront leurs véhicules (autres que ceux qui arriveront en transports en communs) et les visiteurs stationneront donc à l'intérieur du site et non sur les voies environnantes.

Taxe Professionnelle : La taxe professionnelle est remplacée par d'autres mécanismes. En outre, la création d'emplois est d'une importance qui dépasse le simple cadre fiscal.

Hauteur relative (10. 1) et hauteur maximale (10. 2) : Les deux règles sont opposables. C'est la plus contraignante qui s'applique.

En conclusion sur la question du secteur UBb et pour l'ensemble des raisons résumées ci-dessus, il est proposé d'adopter la modification telle qu'elle a été soumise à enquête publique.

2.3.4. Autres observations :

2.3.4.1. Il a été rappelé ci-dessus que très peu d'observations se sont portées sur les modifications à apporter aux autres règles qui font l'objet de précisions, mises à jour ou améliorations. Une de ces observations fait l'objet d'une réserve du Commissaire-Enquêteur :

Afin de favoriser le stationnement des véhicules sur les terrains privés dans les zones pavillonnaires et, compte tenu de l'exiguïté des parcelles, il a été envisagé de tenir compte de la largeur de la voie de desserte dans le calcul de la marge nécessaire de dégagement de 5 m devant la place de stationnement (afin d'éviter que la prise en compte de cette marge ne soit intégralement calculée sur le terrain privé).

Sensible à une observation faite sur cette question, Mme le Commissaire-Enquêteur a souhaité que la marge de dégagement soit effective, c'est à dire que lorsque la largeur de la voie de desserte est inférieure à 5 m. le surplus soit repris sur le terrain pavillonnaire privé.

S'agissant d'une réserve formelle, il convient d'y faire droit. Il est donc proposé de modifier en conséquence les dispositions concernées.

2.3.4.2. Par ailleurs, et à titre incident, certaines observations ont été formulées sur la définition du terrain dont l'incorporation en annexe est proposée. Selon ces observations, il conviendrait d'exclure les voies de desserte de la notion de terrain. Cette exclusion paraît inappropriée, car elle ne correspond pas à toutes les situations juridiques possibles. C'est ainsi qu'une servitude de passage au sens du droit civil peut être regardée comme une voie en urbanisme, si cette servitude de passage sert d'assiette à la desserte d'autres constructions et qu'elle est aménagée à cet effet. Il devra, certes, en être tenu compte dans l'application des servitudes d'urbanisme dans le cadre de l'instruction des permis de construire, sans pour autant que la notion de terrain soit remise en cause.

Il est donc proposé de ne pas retenir cette observation.

2.3.4.3. Enfin, dans le cadre des modifications proposées après enquête, il paraît utile de préciser l'application de la norme de "retour de gabarit" en zone UB. Cette norme permet, dans le cas d'un bâtiment d'angle donnant sur des voies d'inégale largeur, d'autoriser sur la voie la plus étroite et sur une distance de 15m. le retour de gabarit résultant des prospectus calculés sur la voie la plus large (article UB 10 1.3).

S'agissant d'une tolérance qui peut s'avérer très contraignante, il est proposé de ne l'appliquer que sur les voies d'une largeur supérieure ou égale à 2,50m de façon à éviter de créer de véritables couloirs insalubres sur les voies plus étroites.

2.3.5. Avis expressément émis par les personnes publiques :

2.3.5.1. Dans un avis daté du 3 février et reçu le 11 février, la Chambre de Commerce et d'Industrie se montre particulièrement favorable aux modifications envisagées sur le Cœur de Ville et sur celles induites par le développement de l'activité tertiaire sur les secteurs 5 et 6 de la zone UBb.

2.3.5.2. La Chambre des Métiers a émis le 15 février un avis reçu le 18 février selon lequel elle estime que les modifications envisagées vont dans le bon sens, mais indique qu'il serait intéressant de prévoir des règles favorisant l'installation de commerces de proximité à rez-de-chaussée.

Il convient à cet égard de noter que des dispositions sont déjà prises pour favoriser ces installations. Il en est notamment ainsi de la modification apportée à l'article UA 12 pour ne pas pénaliser les commerces de pied d'immeuble dans l'opération Cœur de Ville (suppression de la notion de "projet comprenant un ensemble de commerces" qui imposait un nombre trop important de places de stationnement même pour des petits commerces).

2.3.5.3. Le Syndicat des Eaux d'Ile de France a émis le 15 février un avis rappelant la possibilité offerte d'instituer un Projet Urbain Partenarial pour financer les aménagements de réseaux nécessaires. Il en est pris acte, mais il convient de rappeler que l'opération fait déjà l'objet d'une concession d'aménagement.

2.3.5.4. L'Inspection Générale des Carrières a émis le 26 janvier un avis reçu le 1er février transmettant le plan matérialisant les zones de carrières exploitées en souterrain et à ciel ouvert. Il en est pris acte.

2.3.5.5. Avis émis le 1er février par la Direction Départementale de l'Équipement des Hauts-de-Seine

Cet avis propose d'apporter certaines précisions ou modifications et émet une observation concernant l'application de l'article L 128-1 relatif aux constructions d'habitation répondant aux critères de performance énergétique tel qu'il est proposé ci-après.

En revanche, il est proposé d'écarter les observations suivantes:

- accessibilité des conteneurs à partir du domaine public. Il apparaît que cette prescription répond à un besoin de meilleure desserte de la construction par les services de la voirie, alors que les textes en matière d'urbanisme n'interdisent pas précisément ce type de prescription.

- article 12 relatif aux prescriptions en matière de normes de stationnement applicables aux maisons individuelles. Certes, si le Code de l'Urbanisme n'opère pas de distinction entre "maison individuelle" et "habitat collectif", il n'interdit pas pour autant de différencier certaines prescriptions en fonction des besoins réellement constatés.
- application de l'article L 128-1 relatif aux constructions d'habitation répondant aux critères de performance énergétique. Le simple rappel de ces dispositions dans les zones UB et UD n'exclut pas leur application éventuelle dans les autres zones. De surcroît, les articles UB et UD 14 se contentent d'aligner les COS sur la possibilité d'augmentation offerte par application des dispositions en matière de performance énergétique. Ils ne créent pas de norme nouvelle.

*

* *

Pour l'ensemble de ces raisons, il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir approuver les dispositions le PLU modifié après y avoir apporté les corrections proposées.