

Commune de Vincennes

Modification du Plan Local d'Urbanisme - Notice justificative

16 novembre -17 décembre 2015



VILLE DE VINCENNES

 ville
ouverte



Sommaire

1	INTRODUCTION	3
2	LA PROCEDURE DE MODIFICATION	3
3	LA CREATION D'EMPLACEMENTS RESERVES	5
3.1.	Exposé des motifs	5
3.2.	Modifications à apporter au Plan Local d'Urbanisme (PLU)	27
4	LA REQUALIFICATION DU TERRAIN DU 30 - 36 MIRABEAU	33
4.1.	Exposé des motifs	33
4.2.	Projet modifié	33
4.3.	Modifications à apporter au Plan Local d'Urbanisme (PLU)	34
5	LA MODIFICATION DE L'EPANNELAGE DU COURS MARIGNY	36
5.1.	La volonté de mettre en place un nouveau plan d'épannelage	36
5.2.	Modifications à apporter au règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU)	36
6	Mise à jour de certains points réglementaires	40
6.1.	Modification de l'article 10 relatif à la hauteur maximale des constructions en zone UA	40
6.2.	Modification de l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	41

INTRODUCTION

La commune de Vincennes a décidé d'engager une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par délibération du conseil municipal le 30 mai 2007 et modifié pour la dernière fois en 2013, conformément à l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme.

Les objectifs de la mise en place d'une telle procédure sont multiples, il s'agit en effet :

- De mettre à jour et de créer de nouveaux emplacements réservés pour pouvoir répondre aux objectifs du PLH
- De requalifier le terrain du 30 - 36 Mirabeau classé en zone USP
- De redéfinir le plan d'épannelage du cours Marigny pour définir de nouveaux gabarits permettant un véritable front bâti en rapport avec l'importance des immeubles existants
- De procéder à une mise à jour de certains points réglementaires.

LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Vincennes est menée conformément aux dispositions de l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme, dont le contenu est rappelé ci-dessous :

Extrait du Code de l'Urbanisme :

Article L123-13-1

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation. La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.



Élaboration du projet de modification :

- La notice de présentation de la modification
- Le plan des zones modifiées
- Le règlement des zones modifiées

Le Maire envoie le projet de modification aux personnes publiques associées

Le Maire saisit le tribunal administratif pour désignation du commissaire enquêteur

4 à 6 mois



Le conseil municipal approuve la modification

Remarques :

- la procédure de modification ne nécessite pas de concertation avec la population en-dehors de l'enquête publique
- la consultation des personnes publiques associées consiste en une simple notification du projet

Figure : la procédure de modification

LA CREATION D'EMPLACEMENTS RESERVES

3.1. Exposé des motifs

1 La volonté de créer de nouveaux emplacements réservés

Le PLU de la commune de Vincennes approuvé par délibération du conseil municipal du 30 mai 2007 modifié en 2013 ne comprend actuellement plus aucun emplacement réservé sur son territoire. En effet l'ensemble de ces emplacements a été annulé par décision du tribunal administratif de Melun en 2011. Toutefois, en raison du maintien d'un déficit important dans son parc de logement social, la commune souhaite aujourd'hui ajouter à son PLU de nouveaux emplacements réservés nécessaires à la réalisation de logements sociaux.

Cette volonté est tout d'abord liée au constat du rapport de présentation du PLU mettant en évidence la faible proportion de logements sociaux dans le parc de résidences principales de la ville. En effet en 2006 alors que la loi SRU imposait 20% de logement sociaux, le parc de résidences principales de Vincennes en comportait 6,68%. Bien que la commune ait imposé dans le règlement de son PLU que pour tous les programmes de plus de 20 logements dans les secteurs d'opérations d'habitat mixte, délimités au plan de zonage, 25% du nombre de logements réalisés devait être affecté à des logements locatifs bénéficiant du concours de l'Etat, le taux de logements sociaux de la ville au 1^{er} janvier 2014 approchait les 10 % (9,58 % soit 2 344 logements).

L'inscription d'emplacements réservés en vue de la réalisation de logements sociaux est également nécessaire en raison du fait qu'elle participe à la mise en œuvre d'une des orientations du PADD visant à « conforter la diversité de l'habitat ». Dans la déclinaison de cette orientation le PADD affiche en effet la volonté de « Permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel » et précise qu'afin de « garantir l'accueil de toutes les catégories de population, il convient d'élargir le parc social par la réalisation de petites opérations intégrées dans le tissu urbain ». Pour se faire, prévoir des emplacements réservés pour la réalisation de logements sociaux est un outil proposé.

La Ville de Vincennes a par ailleurs adopté un Programme Local de l'Habitat (PLH) en 2012. Il s'agit d'un document d'orientation et de programmation qui définit pour la période 2012-2017 une politique de l'habitat à l'échelle de l'ensemble du territoire communal et assure la cohérence avec l'ensemble des politiques urbaines. Les premières actions affichées consistent à poursuivre les efforts de production de logements sociaux via la réglementation de l'urbanisme, poursuivre l'appui aux opérations de logements sociaux et intervenir sur le parc existant. L'inscription d'emplacements réservés en vue de la réalisation de logements sociaux serait donc un outil pertinent pour permettre à la commune de tenir ses engagements.

3.1.1. La notion d'emplacement réservé

Les emplacements réservés sont soumis aux dispositions de l'article L 123-1 alinéa 8 et R 123-11 d du Code de l'Urbanisme. Ils traduisent généralement un engagement des collectivités publiques de mettre en place des équipements publics sur leur territoire.

L'article L 123-1-8 du code de l'urbanisme énumère les différentes destinations pour lesquelles la commune peut fixer des emplacements réservés dans son PLU :

- voies (routes, chemins piétons, parc de stationnement...) et ouvrages publics,
- ouvrages d'infrastructures (station d'épuration, aérodromes, voie ferrée...) et de superstructures (école, sanitaires, équipements publics...),
- installations d'intérêt général : installation d'intérêt public justifiant d'une expropriation mais qui ont une fonction collective (camping municipal, aire d'accueil pour les nomades, cimetières...)



- espaces verts.

Les constructions destinées à une utilisation privatives sont exclues.

L'article L123-2 b, stipule également que « *dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit* ».

Chaque emplacement réservé comprendra au minimum 30 % de logements sociaux.

L'inscription d'un emplacement réservé rend par ailleurs le terrain, ou la portion de terrain, concerné inconstructible pour toute autre affectation que celle prévue. En contrepartie, le propriétaire du terrain peut, en application de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme, mettre le bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son terrain. L'article L123-17 du Code de l'urbanisme ouvre en effet aux propriétaires de parcelles inscrites en emplacement réservé un droit de délaissement qui leur permet, dès que le plan est rendu opposable, d'exiger de la collectivité publique au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

3.1.2. Les sites et leur projet

L'ensemble du territoire de Vincennes est aujourd'hui urbanisé, la difficulté est donc d'identifier des terrains susceptibles de pouvoir accueillir, à plus ou moins long terme, des aménagements ou des opérations afin de créer des logements sociaux, sachant qu'aucun secteur n'a la capacité, actuellement, de faire l'objet d'opération de renouvellement urbain d'importance. Une grille de critères a donc été établie afin d'identifier des emplacements les plus adaptés pour réaliser de petites opérations intégrées au tissu urbain environnant.

Les critères sont les suivants :

- la répartition géographique équilibrée sur l'ensemble du territoire.

Une telle répartition est une nécessité pour répondre au principe de mixité sociale et réussir l'intégration des opérations.

- la mutabilité des constructions édifiées sur le terrain.

La mutabilité peut être liée soit au potentiel constructible du terrain estimé au regard d'une part du bâti existant et d'autre part de la règle d'urbanisme applicable ou de l'objectif d'urbanisme poursuivi. La réalisation d'opérations sur de tels terrains permet tout à la fois de réaliser des objectifs d'urbanisme en termes de volumétrie des constructions et d'accroissement de la mixité dans l'habitat.

- Le statut de propriété

La sélection a permis de recenser des parcelles en mono propriété ou détenus par des petites copropriétés.

Le nombre total d'emplacements réservés créés dans le cadre de la modification du PLU est de 39, tous instaurés au bénéfice de la ville de Vincennes : 38 ont pour vocation la création de logements et 1 est destiné à la construction d'un équipement.

Chaque emplacement réservé concerne un bien qui peut relever d'un ou de plusieurs des critères ci-dessus énoncés. Les terrains identifiés sont répartis sur l'ensemble du territoire communal afin de respecter le principe de mixité sociale.

Les nouveaux emplacements réservés sont présentés dans les pages suivantes :

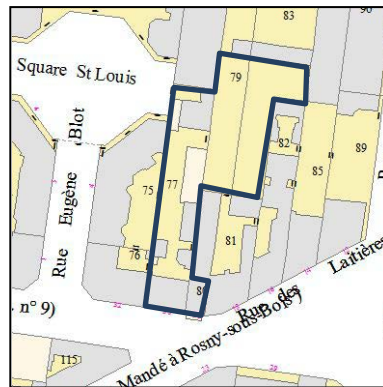
Quartier Saint-Louis

ER 1 : 28-30 rue Massue

Parcelles : R 77, R 80, R 79, partiel, R 83 partiel

Surface totale : 1500 m² env

Vocation : création de logements

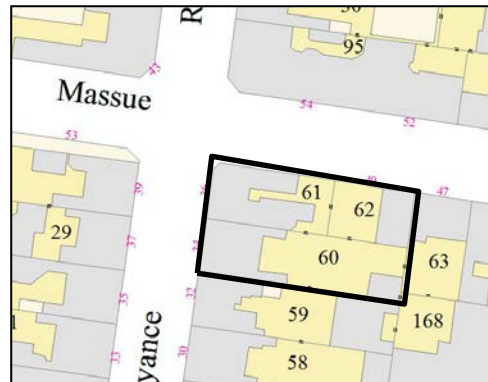


ER 2 : 49 rue Massue, 34/36 Rue de la prévoyance

Parcelles : S 62 ; S 60 ; S 61

Superficie totale : 569 m²

Vocation : création de logements

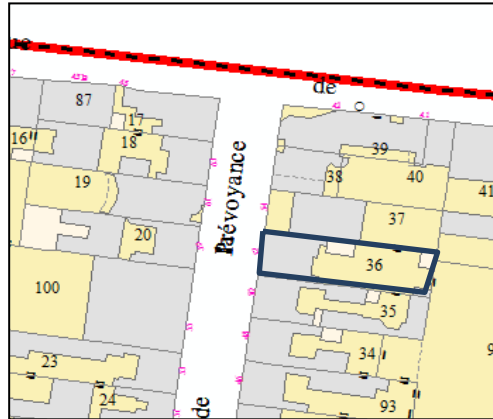


ER 3 : 52 rue de la Prévoyance

Parcelles : R 36

Superficie totale : 282 m²

Vocation : création de logements

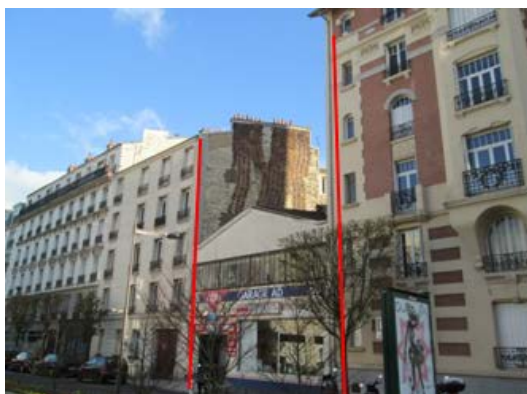
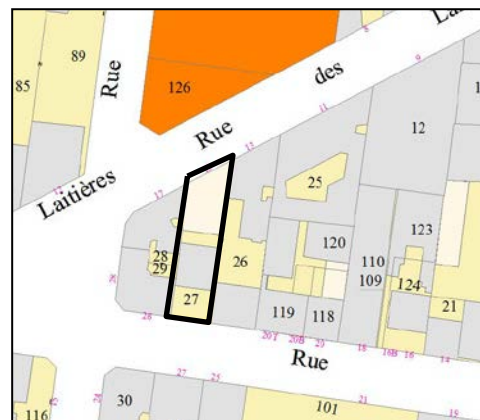


ER 4 : 15 rue des Laitières

Parcelles : Q 0027

Superficie totale : 272 m²

Vocation : création de logements



ER 5 : 18 rue Georges Huchon

Parcelles : R 0053

Superficie totale : 406 m²

Vocation : création de logements



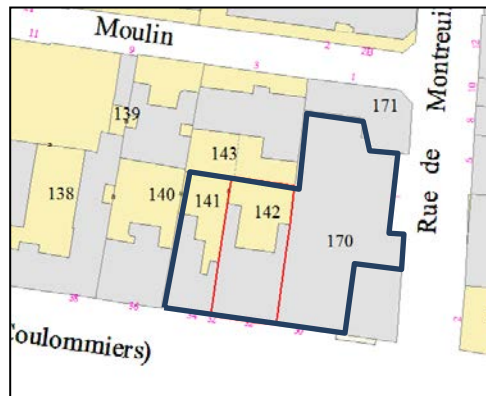
Quartier République

ER 6 : 30-32-34 avenue de Paris

Parcelles : U 0141 ; U 0142; U 170 partiel

Superficie totale : 1 150 m² env.

Vocation : création de logements, commerces et équipement culturel

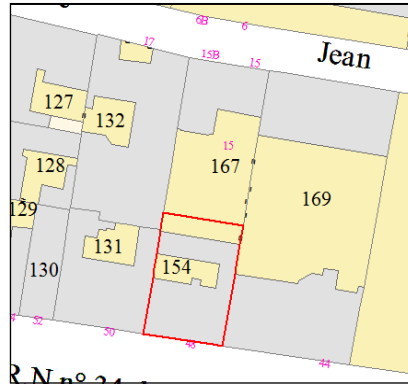


ER 7 : 48 avenue de Paris

Parcelles : U 0154

Superficie totale : 263 m²

Vocation : création de logements et commerces en RdC



ER 8 : 24-26-26bis avenue Aubert

Parcelles : P 88 ; P 176 ; P 177

Superficie totale : 639 m² env.

Vocation : création de logements et commerces en RdC

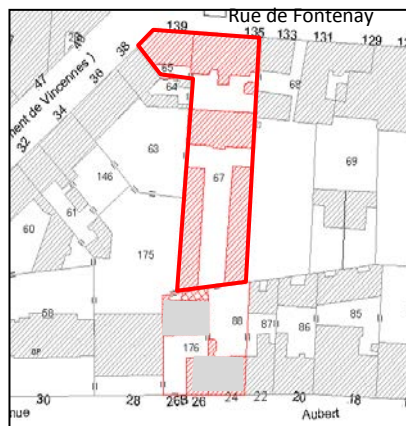


ER 9 : 135-139 rue de Fontenay

Parcelles : P 65, P 67

Superficie totale : 1378 m² env.

Vocation : création de logements, réhabilitation



135 Rue de Fontenay

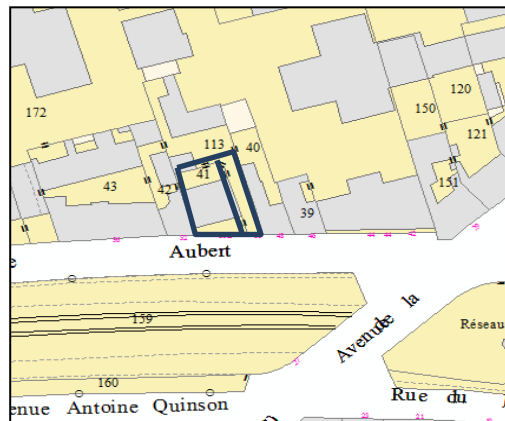
139 Rue de Fontenay

ER 10 : 50-50bis avenue Aubert

Parcelles : P 113 (partiel) ; P 41

Superficie totale : 283 m² env

Vocation : création de logements

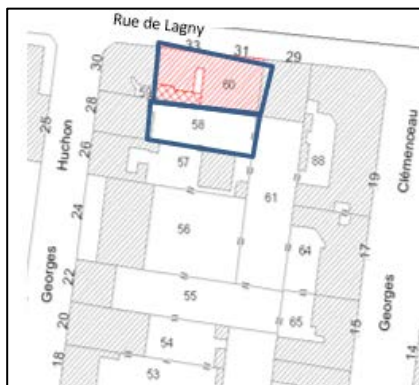


ER 11 : 31-33 Rue Lagny

Parcelles : R 60 ; R 58 (partiel)

Superficie totale : 594 m² env.

Vocation : création de logements

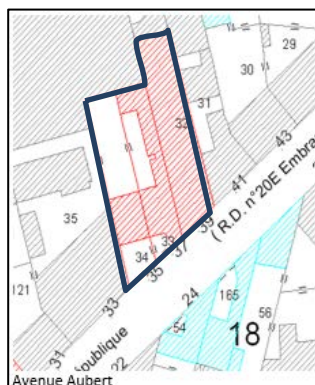


ER 12 : 35-37-39 avenue de la République

Parcelles : P 0034 ; P 0033 ; P 0032

Superficie totale : 847 m² env.

Vocation : création de logements



ER 13 : 2bis rue de l'égalité

Parcelles : P 7 (partiel)

Superficie totale : 187 m² env.

Vocation : création de logements

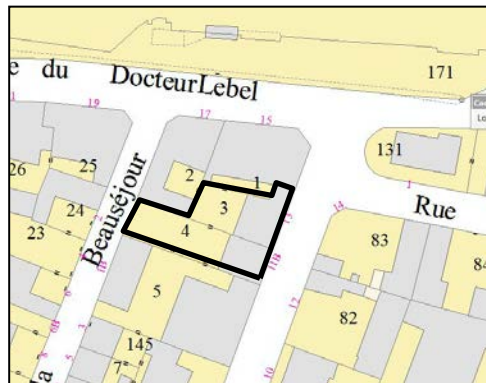


ER 14 : 11b-13 rue du docteur Lebel

Parcelles : U 4 ; U 3

Superficie totale : 326 m²

Vocation : création de logements

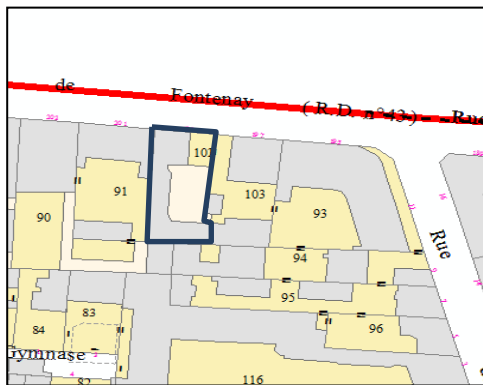


ER 15 : 199 rue de Fontenay

Parcelles : Q 102

Superficie totale : 407 m²

Vocation : création de logements

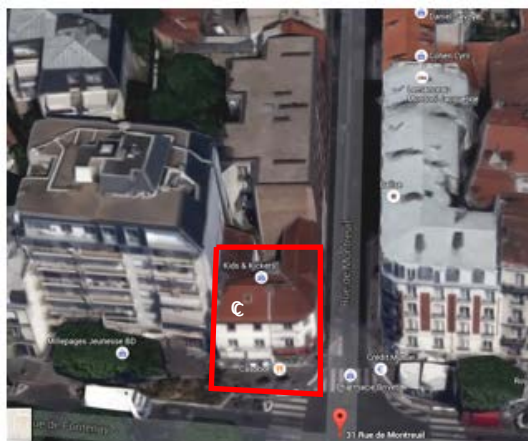


ER 16 : 31 rue de Montreuil / 172 rue de Fontenay

Parcelles : A 232

Superficie totale : 160 m²

Vocation : création de logements

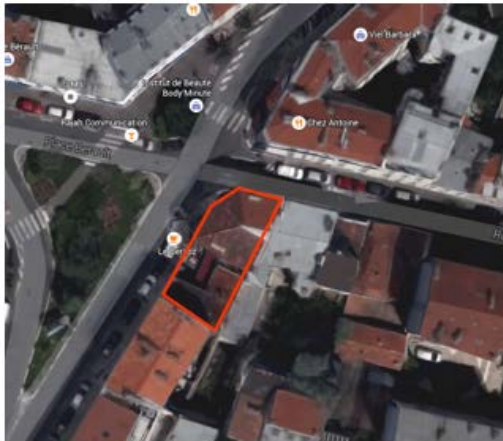
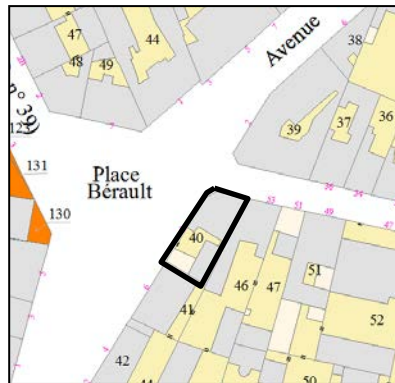


ER 17 : 8 place Bérault

Parcelles : U 40

Superficie totale : 188 m²

Vocation : création de logements



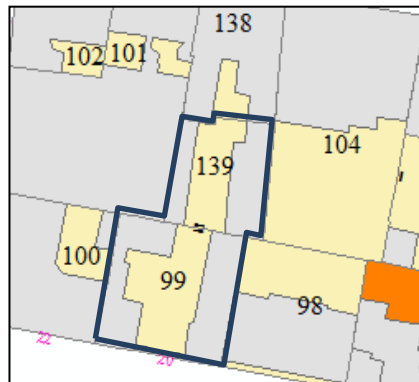
Quartier des Vignerons

ER 18 : 20 Rue du Lieutenant Heitz

Parcelles : V 139 ; V 99

Superficie totale : 455 m² env.

Vocation : création de logements

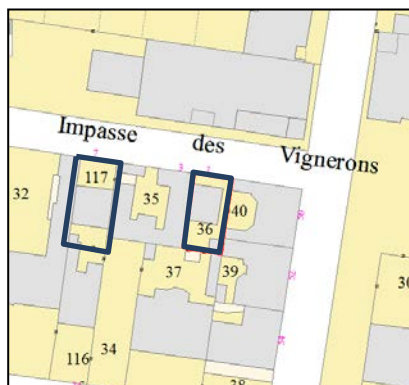


ER 19 : 1 et 7 impasse des Vignerons

Parcelles : V 36 ; V 117

Superficie totale : 262 m²

Vocation : création de logements



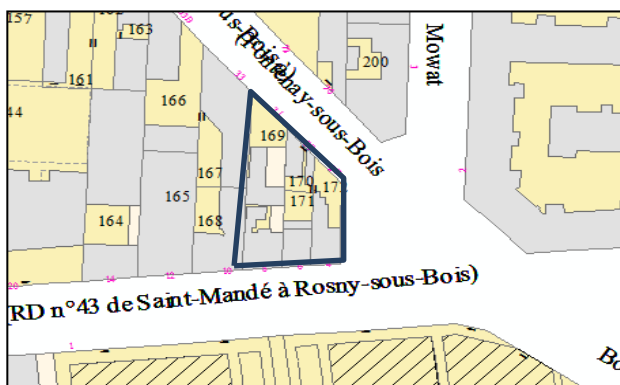
Quartier Sorano

ER 20 : 6 rue de fontenay / 27 – 29-31 bd de la Libération

Parcelles : F 169 ; F 170 ; F 172 ; F 171

Superficie totale : 541 m² env.

Vocation : création de logements

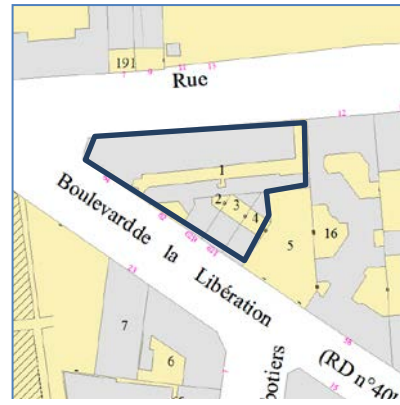


ER 21 : 62-62Bis-62Ter64 Boulevard de la libération

Parcelles : M1, M2, M3, M4

Superficie totale : 1619 m² env.

Vocation : création de logements

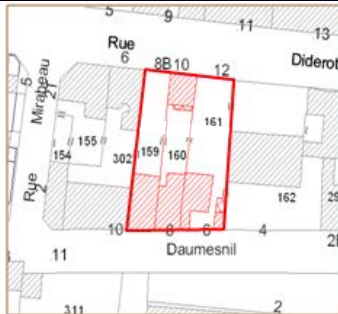


ER 22 : 8bis rue Diderot / 6-8 rue Daumesnil

Parcelles : B 159 ; B 160 ; B 161

Superficie totale : 729 m² env.

Vocation : création de logements



ER 23: 33 rue de la liberté

Parcelles : F 17

Superficie totale : 279 m²

Vocation : création de logements

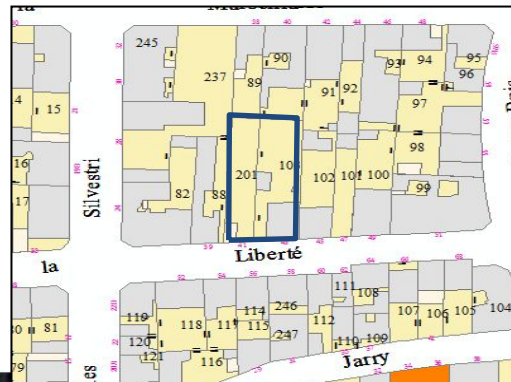


ER 24 : 41-43 rue de la liberté

Parcelles F 201 ; F 103

Superficie totale : 515 m² env.

Vocation : création de logements

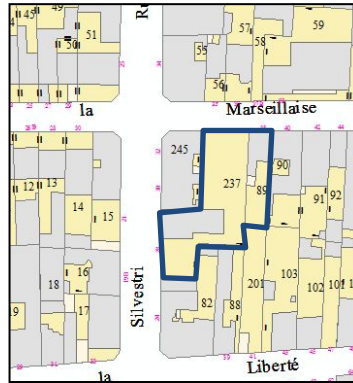


ER 25 : 28 rue Charles Silvestri, 38 rue de la marseillaise

Parcelles F 237; F89

Superficie totale : 763 m² env.

Vocation : création de logements



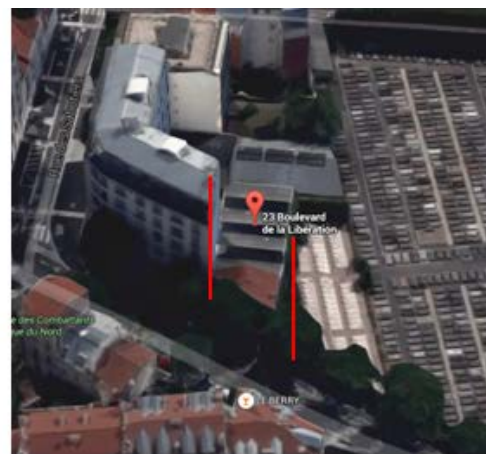
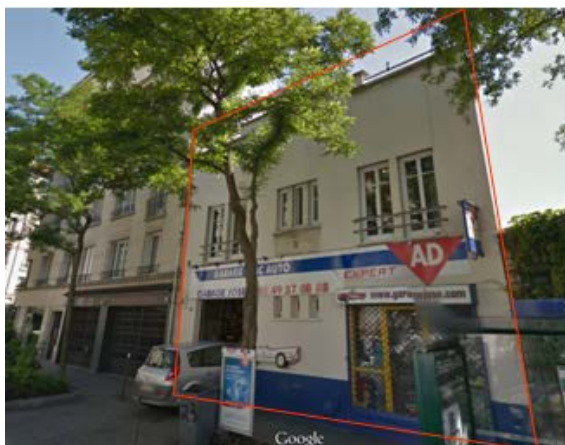
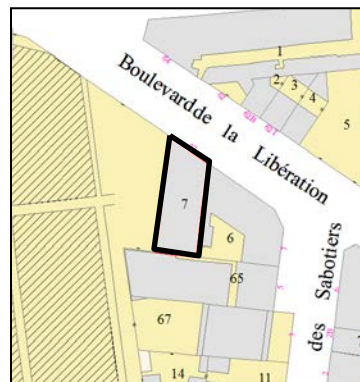
Quartier Centre-ville

ER 26 : 23, boulevard de la Libération

Parcelles : M 7

Superficie totale : 248 m²

Vocation : création de logements



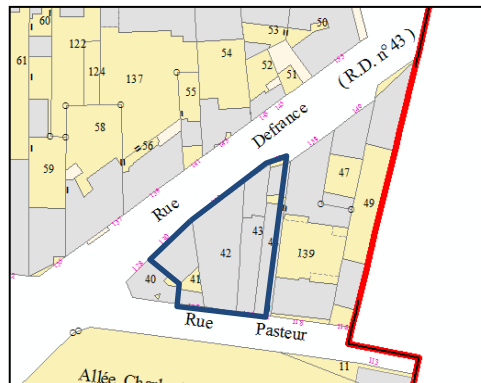
Quartier du Domaine du bois

ER 27 : 130 132 134 rue Defrance

Parcelles : J 0041 ; J 0042 ; J 0043 ; J 0044

Superficie totale : 1047 m² env.

Vocation : création de logements



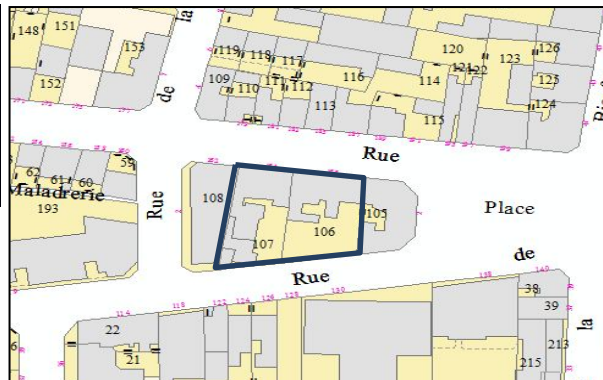
Quartier Diderot

ER 28 : 164-166 rue Diderot

Parcelles I 107 ; I 106

Superficie totale : 700 m² env.

Vocation : création de logements

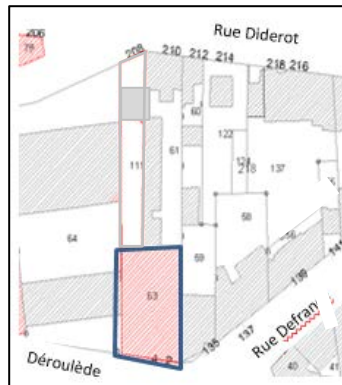


ER 29 : 2-4 rue Paul Déroulède

Parcelles J 63

Superficie totale : 606 m²

Vocation : création de logements

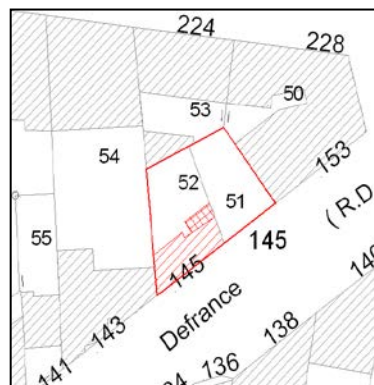


ER 30 : 145 rue Deffrance

Parcelles J 52 ; J 51

Superficie totale : 246 m²

Vocation : création de logements et commerces en RdC

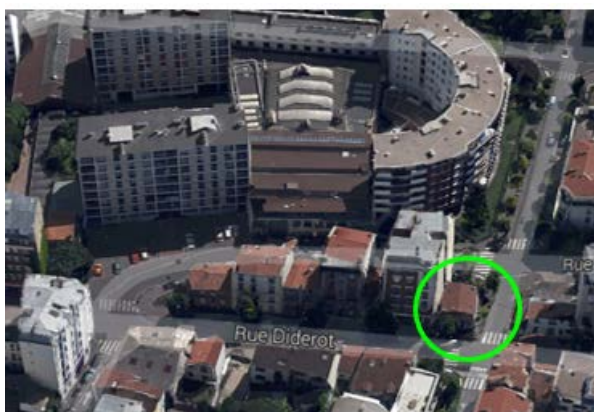
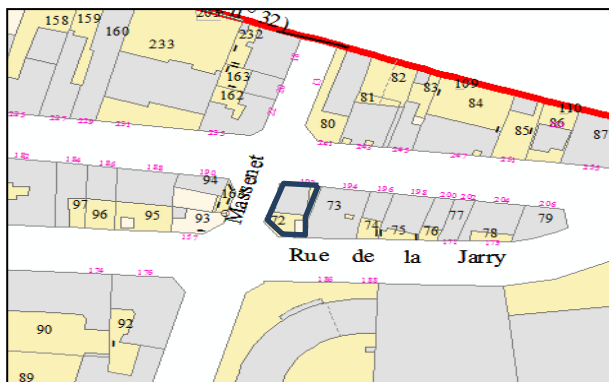


ER 31 : 192 rue Diderot

Parcelles J 0072

Superficie totale : 120 m²

Vocation : création de logements

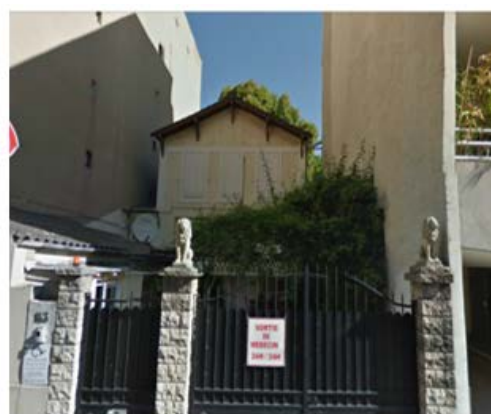
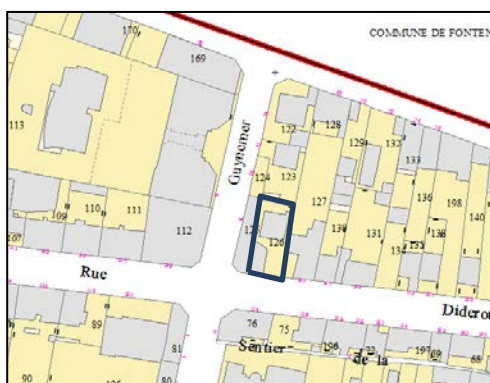


ER 32 : 143 rue Diderot

Parcelles H 0126

Superficie totale : 237 m²

Vocation : création de logements

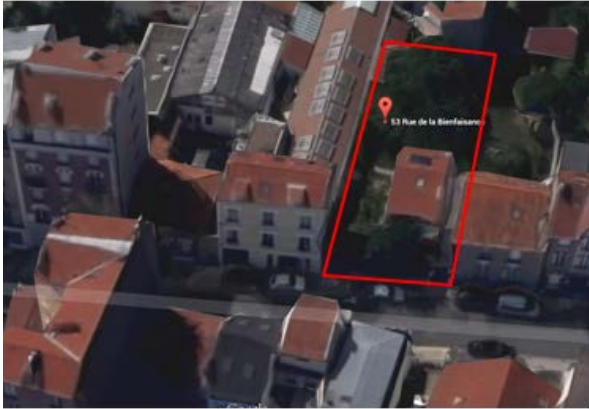
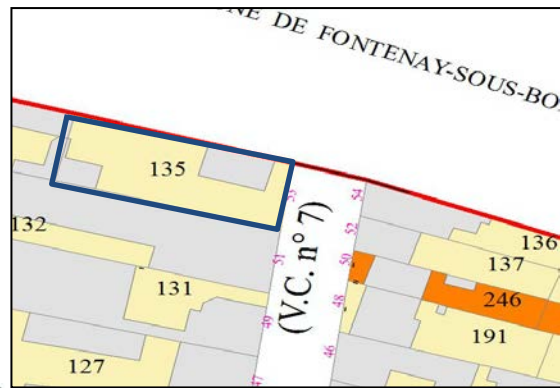


ER 33 : 53 rue de la Bienfaisance

Parcelles I 0135

Superficie totale : 330 m²

Vocation : création de logements

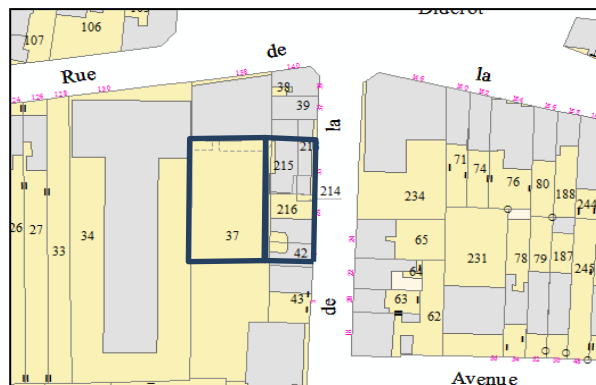


ER 34 : 5-7-7Bis rue de la Bienfaisance, 138 rue de la Jarry (cour commune)

Parcelles I 43, I 42, I 216, I 37 (servitude de cour commune)

Superficie totale : 923 m²

Vocation : création de logements

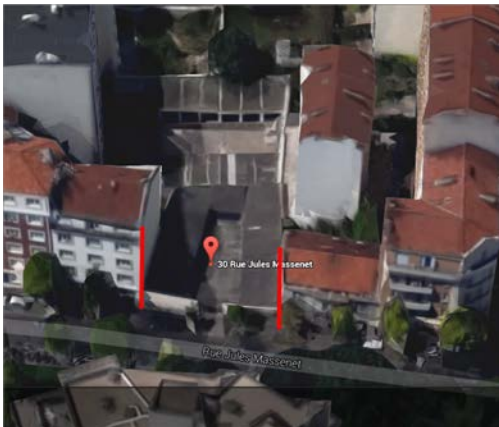
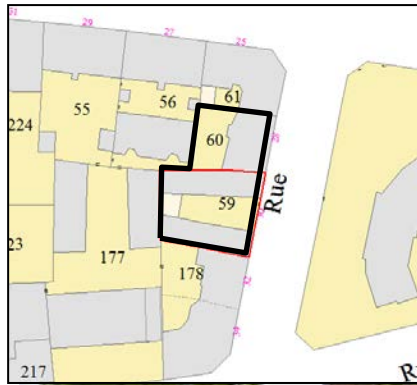


ER 35 : 28-30 Jules Massenet

Parcelles I 59;160

Superficie totale : 460 m²

Vocation : création de logements

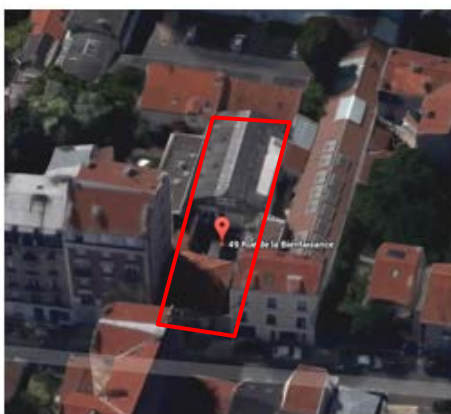
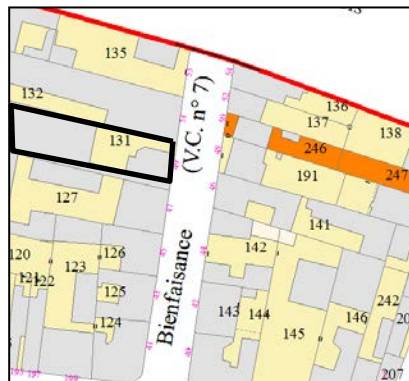


ER 36 : 49 rue de la Bienfaisance

Parcelles I 131

Superficie totale : 426 m²

Vocation : création de logements

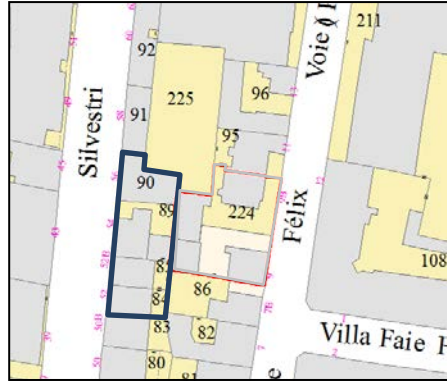


ER 37 : 52, 52b, 54, 56 rue Charles Silvestri

Parcelles G 84, G 85, G 89, G 90

Superficie totale : 305 m²

Vocation : création de logements

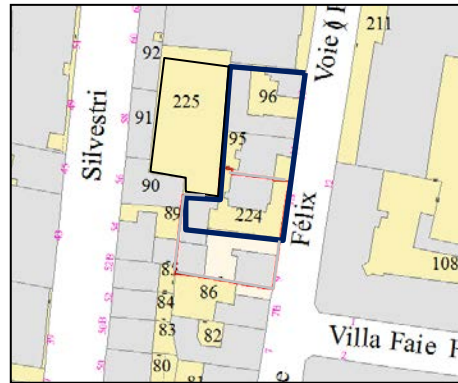


ER 38 : 9 bis, 11, 13 rue Faie Félix, 14 rue des trois territoires

Parcelles G 224, G95, G96, G225 (partiel, servitude de cour commune)

Superficie totale : 900 m² env.

Vocation : création de logements

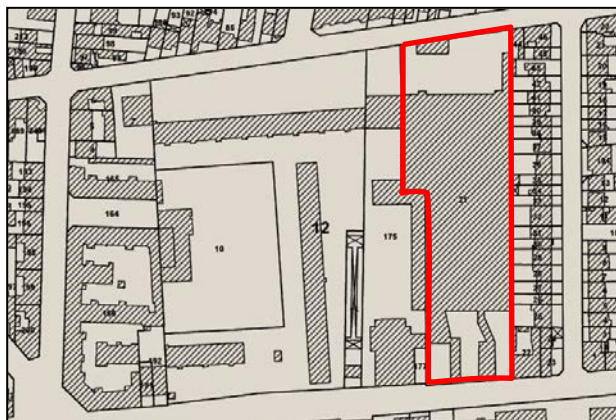


ER A : 106 jarry, 45 rue DeFrance

Parcelles H 21

Superficie totale : 7935 m²

Vocation : équipement



3.2. Modifications à apporter au Plan Local d'Urbanisme (PLU)

L'identification de nouveaux emplacements réservés sur le territoire de Vincennes nécessitent de modifier le PLU en vigueur. Les changements concernent en effet :

- le règlement écrit,
- le plan de zonage,
- la liste des emplacements réservés en annexe,
- le rapport de présentation dans lequel la procédure de modification est justifiée.

Le règlement écrit

Une définition est ajoutée dans le chapitre 1 du règlement du PLU, intitulé « Les définitions communes au règlement ». Cette définition est rédigée de la manière suivante :

« Les emplacements réservés à la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale, sont figurés au document graphique par des trames en quadrillé rouge dont la signification est rappelée par le tableau des emplacements réservés.

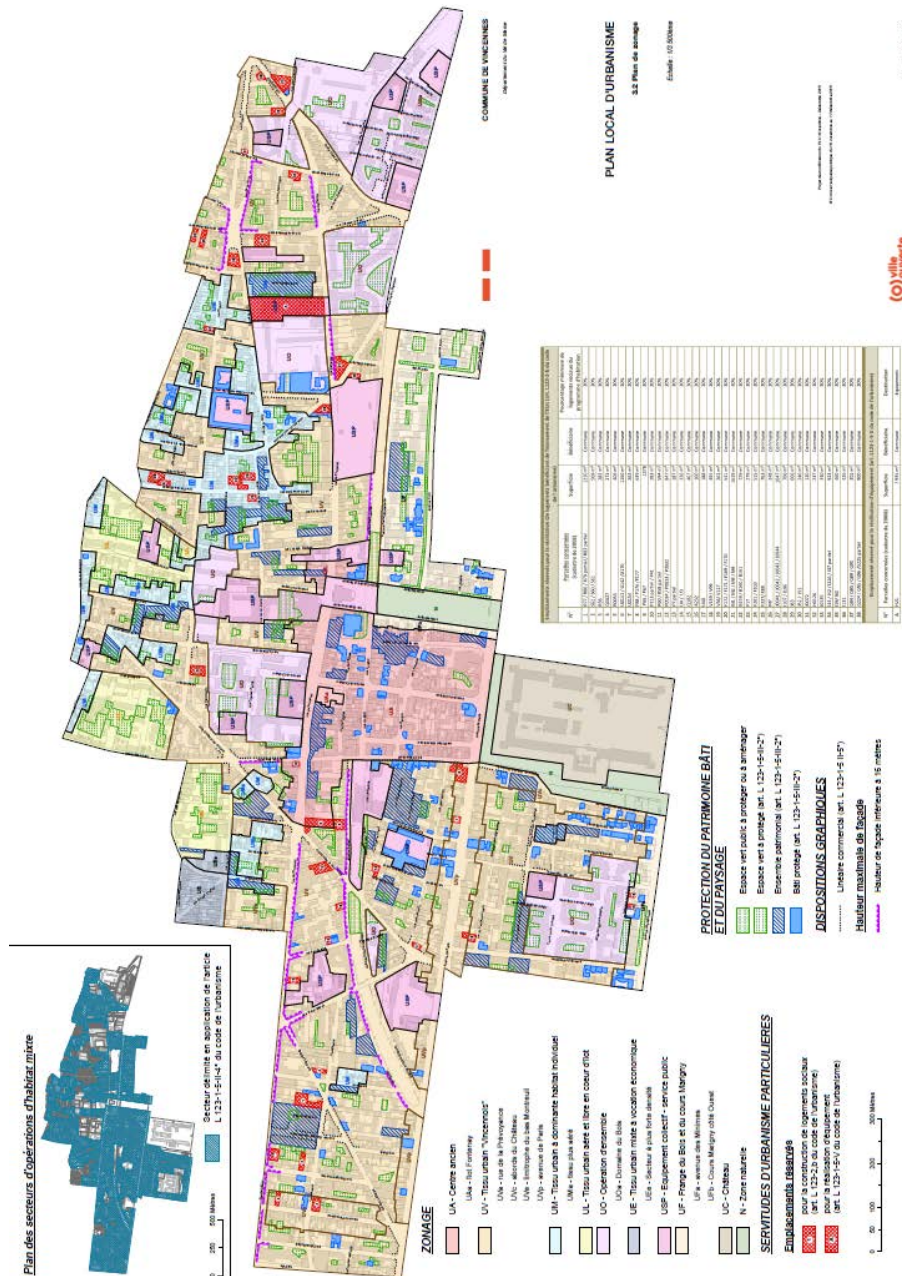
Sous réserve des dispositions de l'article L 433-1 et suivants du code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public d'intérêt collectif, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du code de l'urbanisme.

Le plan de zonage

Le plan de zonage du PLU actuellement en vigueur (avant la modification) est présenté page suivante.

Le nouveau plan de zonage identifiant les emplacements réservés est illustré ci-dessous :



La liste des emplacements réservés en annexe

Les terrains réservés sont repérés au plan de zonage par une trame particulière et un numéro qui renvoie à une liste figurant sur le plan de zonage. Le tableau récapitulatif ci-dessous présente les emplacements réservés créés et rappelle leurs superficies, leur vocation et localisation. Il indique également le pourcentage minimum de logements sociaux dans le programme d'habitation.

N°	Quartier	Localisation	Parcelle(s) concernée(s) sur le cadastre	Superficie en m ²	Vocation	Pourcentage minimum de logements sociaux dans le programme d'habitation
1	Quartier Saint Louis	28 rue Massue 30 rue Massue	R 77 ; R 80; (R 79 et R 83 partiels)	1210 m ²	Création de logements et commerces en RDC	30%
2	Quartier Saint Louis	49 rue Massue, 34/36 Rue de la prévoyance	S 62 ; S 60 ; S 61	569 m ²	Création de logements	30%
3	Quartier Saint Louis	52 rue de la Prévoyance	R 36	282 m ²	Création de logements	30%
4	Quartier Saint Louis	15 rue des Laitières	Q 0027	272 m ²	Création de logements	30%
5	Quartier Saint Louis	18 rue Georges Huchon	R 0053	406 m ²	Création de logements	30%
6	Quartier République	30, 32, 34, avenue de Paris	U 0141 ; U 142, U 170.	1150 m ²	Création de logements, commerces et équipement culturel	30%
7	Quartier République	48 avenue de Paris	U 0154 ;	263 m ²	Création de logements et commerces en RDC	30%
8	Quartier République	24, 26, 26bis avenue Aubert	P 88 ; P 176 ; P 177 ;	639 m ²	Création de logements et commerces en RDC	30%
9	Quartier République	135-139 rue de Fontenay	P65, P 67	1378	Création de logements, réhabilitation	30%
10	Quartier République	50-50bis avenue Aubert (Prévoir découpage avec un droit de passage pour le 50 avenue Aubert)	P 113 (emprise partielle); P 41	283 m ²	Création de logements	30%
11	Quartier Saint Louis	31-33 Rue Lagny	R60; (R 58 partiel)	594 m ²	Création de logements	30%
12	Quartier République	35 ; 37 ; 39 avenue de la République	P 0034 ; P 0033 ; P 0032	847 m ²	Création de logements	30%
13	Quartier République	2bis rue de l'égalité	P7 partiel	187 m ²	Création de logements	30%

14	Quartier République	11b-13 rue du docteur Lebel	U 4 ; U 3	326 m ²	Création de logements	30%
15	Quartier République	199 rue de Fontenay	Q 102	407 m ²	Création de logements	30%
16	Quartier République	31 rue de Montreuil 172 rue de Fontenay	A 232	160 m ²	Création de logements	30%
17	Quartier République	8 place Bérault	U 40	188 m ²	Création de logements	30%
18	Quartier Vignerons	20 Rue du Lieutenant Heitz	V 139 ; V 99	455 m ²	Création de logements	30%
19	Quartier Vignerons	1 et 7 impasse des Vignerons	V 36 ; V 117	262 m ²	Création de logements	30%
20	Quartier Sorano	4 -6 rue de Fontenay	F 172 ; F 171 ;	541 m ²	Création de logements à étudier	30%
		29 -31 bd de la Libération	F 169 ; F 170			
21	Quartier Domaine du bois	62-62Bis-62Ter-64 Boulevard de la libération	M1, M2, M3, M4	1619 m ²	Création de logements	30%
22	Quartier Sorano	8bis rue Diderot / 6-8 rue Daumesnil	B 159 ; B 160 ; B 161 ;	729 m ²	Création de logements	30%
23	Quartier Sorano	33 rue de la liberté	F 17	279 m ²	Création de logements	30%
24	Quartier Sorano	41-43 rue de la liberté	F 201 ; F 103	515 m ²	Création de logements	30%
25	Quartier Sorano	28 rue Charles Silvestri, 38 rue de la marseillaise	F 237 ; F89	763 m ²	Création de logements à étudier	30%
26	Quartier centre-ville	23, boulevard de la Libération	M 7	248 m ²	Création de logements	30%
27	Quartier du domaine du Bois	130 132 134 rue Defrance	J 0041 ; J0042 ; J0043 ; J 0044	1047 m ²	Création de logements	30%
28	Quartier Diderot	164-166rueDiderot	I 107 ; I 106	700 m ²	Création de logements	30%
29	Quartier Diderot	2-4 rue Paul Déroulède	J 63	606 m ²	Création de logements et commerces en RDC	30%
30	Quartier Diderot	145 rue Defrance	J 52 ; J 51	246 m ²	Création de logements et commerces en RDC	30%
31	Quartier Diderot	192 rue Diderot	J 0072	120 m ²	Création de logements	30%
32	Quartier Diderot	143 rue Diderot	H 0126	237 m ²	Création de logements	30%
33	Quartier Diderot	53 rue de la Bienfaisance	I 0135	330 m ²	Création de logements	30%
34	Quartier Diderot	5-7-7Bis rue de la Bienfaisance, 138 rue de la Jarry (cour	I 43 ; I 42 ; I 216 ; I37 (emprise partielle cour	923 m ²	Création de logements	30%

		commune)	commune)			
35	Quartier Diderot	28-30 Jules Massenet	I 59;I60	460 m ²	Création de logements	30%
36	Quartier Diderot	49 rue de la Bienfaisance	I 131	426 m ²	Création de logements	30%
37	Quartier Sorano	52, 52b, 54, 56 rue Charles Silvestri	G 84-85-89-90	305 m ²	Création de logements	30%
38	Quartier Sorano	9 bis, 11, 13 rue Faie Félix, 14 rue des trois territoires	G 224-95-96-G225 (partiel pour création de cour commune)	900 m ²	Création de logements	30%

Emplacements réservés pour la réalisation d'équipements (Art L 123-1-8 du code de l'urbanisme)

A	Quartier Diderot	106 jarry, 45 rue Defrance	H 21	7935 m ²	Equipement	Lycée
---	------------------	----------------------------	------	---------------------	------------	-------

LA REQUALIFICATION DU TERRAIN DU 30 - 36 MIRABEAU

4.1. Exposé des motifs

Afin d'anticiper les besoins liés à l'évolution future de la population et de compléter l'offre d'équipements scolaires de la Ville, un projet de requalification du terrain du 30 - 36 Mirabeau (parcelle C146 du cadastre) pour permettre la réalisation d'un groupe scolaire est envisagé.

Le terrain concerné se trouve en zone USP correspondant aux emprises qui accueillent ou qui sont destinées à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC). Toutefois, la diminution des besoins du groupe scolaire projeté sur le terrain sis 30-36 rue Mirabeau, entraîne une réduction de l'emprise au sol du projet sur la zone USP ; le reliquat du foncier est donc restitué en zone UV (lot A : 648 m²). La parcelle B d'une surface de 1729 m², destinée à accueillir le groupe scolaire conserve en revanche son zonage USP.

S'inscrivant dans l'exemplarité des ouvrages réalisés à Vincennes, ce groupe scolaire permettra une accessibilité totale des personnes à mobilité réduite.

Par ailleurs, le projet s'inscrit dans le cadre de la démarche volontariste de développement durable engagée par la Ville de Vincennes depuis près de 15 ans. Il devra en conséquence répondre à des objectifs de haute performance énergétique (H.P.E) et haute qualité environnementale (H.Q.E), sans toutefois qu'une certification soit recherchée.

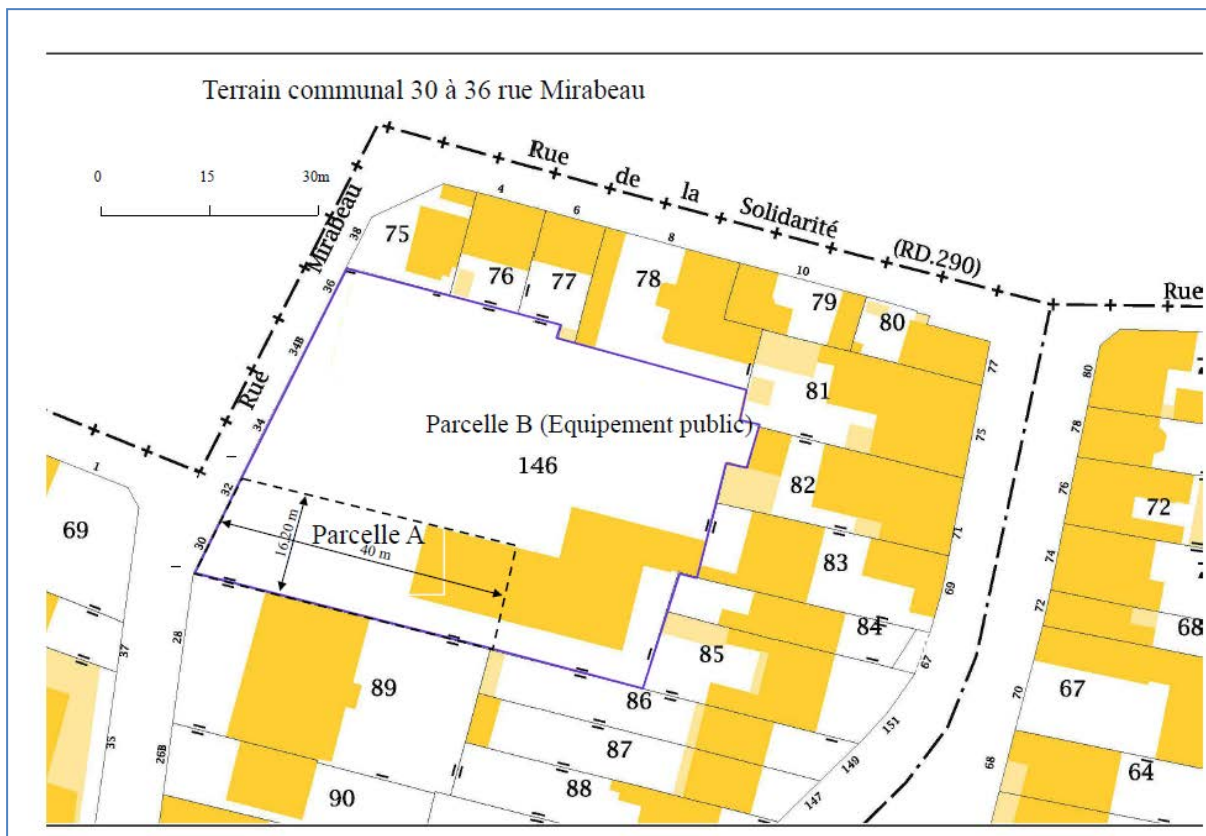
4.2. Projet modifié

La division de la parcelle et le changement de zone n'auront qu'un très faible impact sur la répartition des surfaces du PLU, comme le montre le tableau ci-dessous.

Récapitulatif des surfaces du PLU

Zones	Superficie (ha)	
	PLU approuvé en 2007	Modification de 2015
UV	85,4	85,5
UA	15,5	15,5
UL	8,9	8,9
UE	1,8	1,8
UM	15,1	15,1
USP	15,5	15,4
UO	24	24
UF	11	11
UC	9,2	9,2
UN	4,6	4,6
Total	191	191

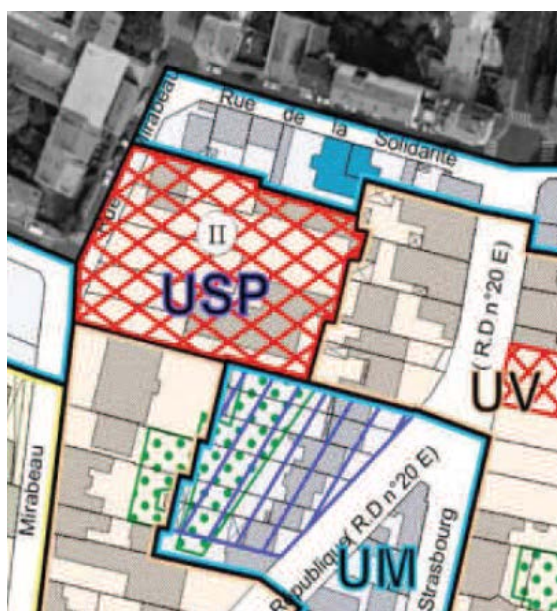
Le programme du projet et la modification apportée au plan de zonage sont illustrés sur le plan de la page suivante.



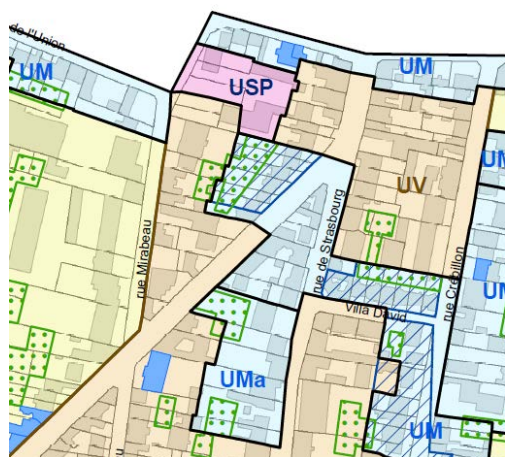
4.3. Modifications à apporter au Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La division de la parcelle C146 ainsi que le changement de zone de la parcelle A de USP vers UV nécessitent de modifier le plan de zonage du PLU en vigueur.

Parcelle C146 avant la modification du zonage du PLU



La parcelle C146 après la modification du zonage du PLU





LA MODIFICATION DE L'ÉPANNELAGE DU COURS MARIGNY

5.1. La volonté de mettre en place un nouveau plan d'épannelage

Le Cours Marigny est un élément structurant du paysage urbain vincennois. Le rapport de présentation de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Vincennes, adoptée en 2013, rappelle que ce cours a été à la fois conçu comme parvis de l'Hôtel de Ville, parc public et liaison avec le Bois : « Il donne tout son prestige à l'ensemble résidentiel qui le borde, immeubles bourgeois précédés de jardins privés et de clôtures homogènes, et s'articule avec les voies de lotissement de la zone retranchée du Bois (avenue Foch, rue et villa d'Idalie) ». Il fait par ailleurs partie des cinq voies de la zone retranchée du Bois qui sont restées jusqu'en 1968 la propriété de la Ville de Paris.

Lors de l'élaboration du PLU de Vincennes en 2005, un repérage des immeubles a été réalisé un plan d'épannelage, afin de définir une hauteur maximale des constructions, et ce pour chaque immeuble présent le long ce cours. Le côté ouest du Cours (n° impairs des immeubles) a alors été classé en zone UFb sur le plan de zonage du PLU et le côté est (n° pairs des immeubles) en zone UF.

Aujourd'hui, il est souhaitable d'actualiser l'étude qui avait été menée lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, considérant, d'une part, le classement des immeubles figurant au plan de zonage de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine et, d'autre part, l'évolution nécessaire des constructions existantes (d'intérêt moindre au niveau de l'AVAP) qui doivent s'intégrer le plus finement possible aux parcelles voisines.

L'objectif de la modification du PLU est donc d'instaurer une règle sur les hauteurs qui soit spécifique au secteur UFb, suivant un nouveau plan d'épannelage et un plan masse (imposant un alignement des constructions) afin de permettre une harmonisation de la volumétrie des bâtiments, la suppression de murs pignons aveugles, et une recomposition des façades qui participent à l'animation du Cours Marigny. Il s'agit donc d'instaurer des règles de hauteurs plus cohérentes avec les caractéristiques du bâti existant, sur une voie qui possède la largeur la plus importante des voies vincennoises.

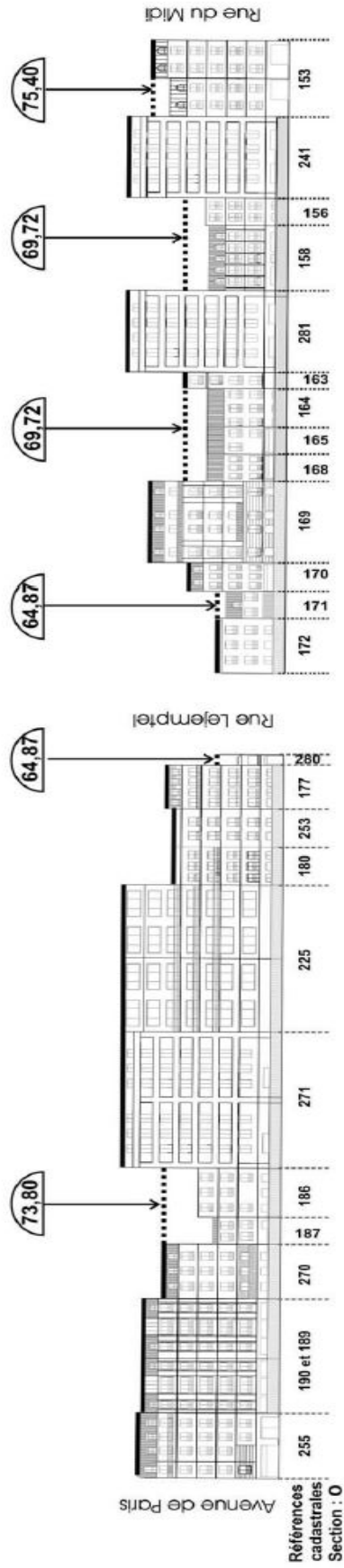
5.2. Modifications à apporter au règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

5.2.1. Le plan actuellement en vigueur

Dans le secteur UFb, correspondant au côté ouest du Cours Marigny, les hauteurs sont définies grâce à un plan d'épannelage. L'article 10 de la zone UFb est en effet rédigé de la façon suivante : « La hauteur maximale est celle des constructions existantes, sauf dans le cas où une cote NGF est portée au plan d'épannelage ci-après. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions est celle fixée par la cote NGF ». L'intérêt d'un tel dispositif est de parvenir à encadrer plus finement l'évolution des constructions. Le parti d'urbanisme retenu pour ce secteur était d'achever la création du front urbain. Certaines constructions très basses constituaient en effet des dents creuses qui cassaient l'harmonie de ce front urbain bordant un vaste espace public de qualité.

Le plan d'épannelage en vigueur pour le secteur UFb est présenté page suivante. Il permet de fixer les règles de hauteurs de manière graphique, afin d'exprimer la prise en compte de l'existant et la cohérence recherchée quant à l'harmonie du front urbain. Il fixe les hauteurs au moyen de cotes NGF. Ces cotes ont été mesurées par un géomètre dans le cadre d'une étude spécifique réalisée en février 2006.

Plan d'épannelage



Hauteur maximale :

— Hauteur des constructions existantes

73,80 Hauteur autorisée exprimée en cote NGF

Extrait du plan d'épannelage de 2007 (Article 10.2 de la Zone UF du PLU)



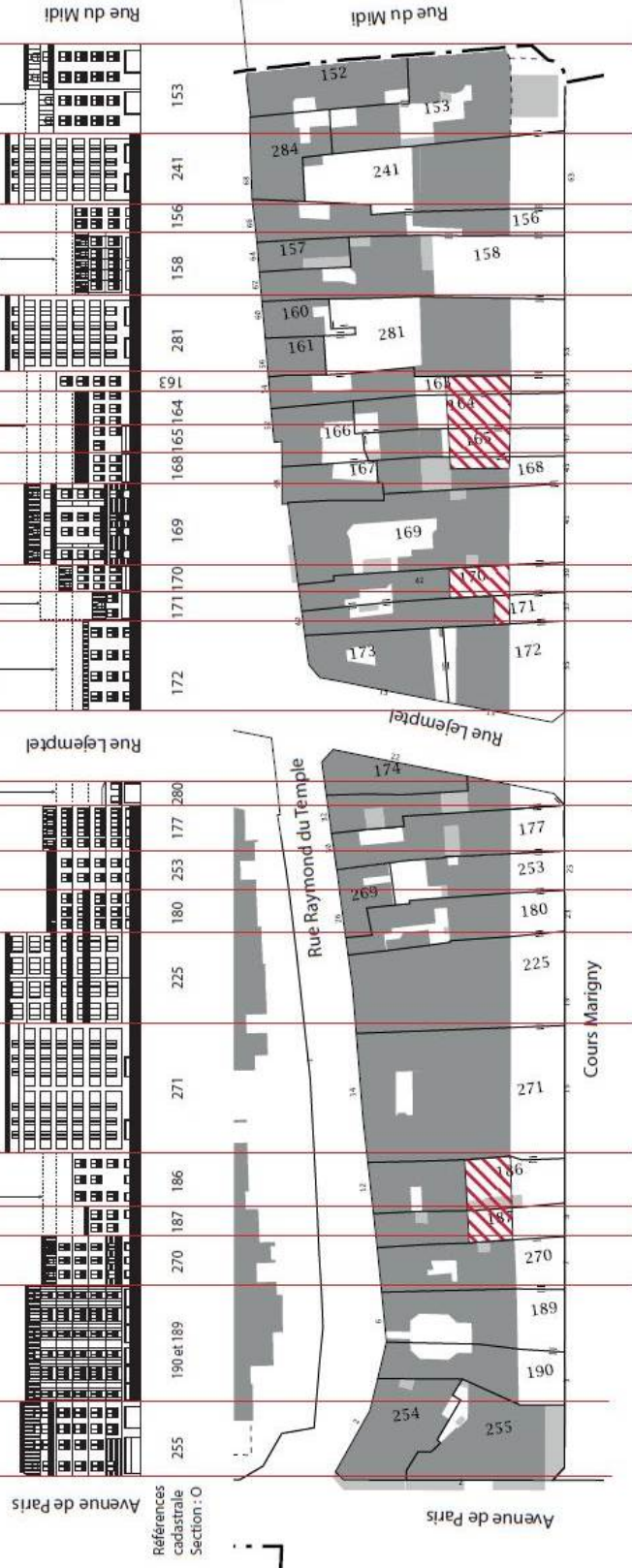
5.2.2. Le projet de modification

La parcelle 280 à l'angle du cours Marigny est classée comme « immeuble d'intérêt moindre », ce qui signifie qu'il peut être démoli. Ce bâtiment de R+1 se trouve en effet en continuité d'un bâtiment de 5 niveaux de la rue Lejemptel, sa démolition pourrait donc permettre de reconstruire un bâtiment atteignant la cote maximale NGF 70,00 (soit 5 niveaux, s'inscrivant ainsi plus naturellement dans le tissu environnant).

De la même manière, l'immeuble de la parcelle 172, à l'angle de la rue Lejemptel et du Cours Marigny, s'inscrit en continuité d'un bâtiment de 5 niveaux avec un classement en « immeuble d'intérêt moindre ». La surélévation ou la démolition afin d'atteindre la cote maximale NGF 70,00 est donc envisageable. Cette augmentation des droits à construire permettrait ainsi de structurer cet angle important de la séquence urbaine à laquelle il appartient.

Les bâtiments des parcelles 171 et 170 ne sont pas classés comme immeuble d'intérêt dans l'AVAP. Le nouvel épannelage offre donc des droits à construire supplémentaires par rapport au précédent document permettant de marquer une gradation naturelle entre la parcelle 172 et la parcelle 169 en admettant la cote maximale NGF 72,80.

Il en est de même pour l'ensemble bâti des parcelles 168, 165, 164 et 163, qui ne sont pas non plus repérées dans l'AVAP. La démolition de cet ensemble se trouvant en retrait par rapport au front bâti actuel, suivie d'une reconstruction, est encouragée afin de retrouver un alignement par rapport au front bâti. La cote maximale NGF 75,40 afin de s'aligner à la hauteur du bâti voisin.



Projet du nouveau plan d'épannelage

MISE A JOUR DE CERTAINS POINTS REGLEMENTAIRES

6.1. Modification de l'article 10 relatif à la hauteur maximale des constructions en zone UA

L'article 10 du PLU réglemente la hauteur maximale des constructions neuves. Dans la Zone UA cet article est divisé en 3 parties :

- 10.1 Règle de hauteur dans la bande de constructibilité principale
- 10.2 Règle de hauteur dans la bande de constructibilité secondaire
- 10.3 Dispositions particulières

L'article 10.1 stipule que « *La hauteur maximale des constructions est délimitée par trois règles cumulatives et concomitantes : la hauteur relative déterminée au regard de la hauteur de la (ou des) construction(s) contiguë(s) ; et le nombre de niveaux. »*

La notion de hauteur relative est définie dans l'article 10.1.1, rédigé de la manière suivante : « **10.1.1 La hauteur relative** : *Lorsque la construction est implantée entre deux constructions existantes, sa hauteur maximale peut être au plus égale à celle de la construction contiguë la moins haute, dès lors que la construction projetée respecte les dispositions relatives au nombre de niveaux prévues ci-après. Toutefois, dans le secteur UAa, la hauteur maximale des constructions peut être au plus égale à celle de la construction contiguë la plus haute. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions implantées à l'angle de plusieurs voies. Toutefois, ces constructions doivent respecter les dispositions relatives au nombre de niveaux* prévues ci-après. »*

Or, cette rédaction entre en contradiction avec les dispositions de l'ordonnance Duflot n° 2013-889, adoptée le 3 octobre 2013, relative au développement de la construction de logements. Cette dernière vise en effet à favoriser des opérations de densification et de construction de logements dans des secteurs où la demande est la plus forte, en facilitant la surélévation d'immeubles, l'alignement à la hauteur la plus haute entre bâtiments mitoyens et la construction sur les « dents creuses ».

Dans un souci de cohérence, l'article 10.1.1 sur la hauteur relative des constructions est donc supprimé.

La nouvelle rédaction de l'article est la suivante :

« 10.1 Règle de hauteur dans la bande de constructibilité principale : La hauteur maximale des constructions est délimitée par ~~trois règles cumulatives et concomitantes : la hauteur relative déterminée au regard de la hauteur de la (ou des) construction(s) contiguë(s) ;~~ le nombre de niveaux.

10.1.1 La hauteur relative

~~Lorsque la construction est implantée entre deux constructions existantes, sa hauteur maximale* peut être au plus égale à celle de la construction contiguë la moins haute, dès lors que la construction projetée respecte les dispositions relatives au nombre de niveaux* prévues ci-après. Toutefois, dans le secteur UAa, la hauteur maximale des constructions peut être au plus égale à celle de la construction contiguë la plus haute. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions implantées à l'angle de plusieurs voies. Toutefois, ces constructions doivent respecter les dispositions relatives au nombre de niveaux* prévues ci-après.~~

10.1.2 Dispositions relatives au nombre de niveaux

~~Le nombre de niveaux est limité à 4 (R+3).~~

~~La hauteur des niveaux doit correspondre globalement à celle des constructions contiguës. Toutefois, le niveau du rez-de-chaussée doit avoir une hauteur libre sous plafond de 3,50 mètres minimum, compté à partir du niveau du trottoir. Pour les façades sur voie, aucun niveau en attique n'est autorisé. »~~

6.2. Modification de l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dans l'intention de veiller à ce que l'aspect extérieur des constructions soit adapté au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales », et afin d'assurer une meilleure cohérence architecturale dans les nouvelles constructions, l'article 11.3.3 du règlement du PLU encadrant la forme des toitures, est modifié pour interdire la construction des toitures terrasses.

La nouvelle rédaction de l'article est la suivante :

« 11.3.3 Couronnement : Les formes des toitures ainsi que les matériaux de couverture doivent être choisis pour garantir une insertion discrète de la construction dans son environnement bâti.


Le couronnement des constructions édifiées dans la bande de constructibilité principale, qu'il soit traité en toiture à pente, ou en attique ~~ou en toiture terrasse~~, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions existantes.

Les toitures terrasses sont interdites (sauf pour les CINASPIC)

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, bac acier ...) sont interdits. Les matériaux, enduits et peinture de couleur vive ou blancs ainsi que les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent. »

Cette nouvelle rédaction s'applique à toutes les zones du PLU à l'exception de la zone UC (correspondant à l'emprise du château) et de la zone USP qui correspond aux emprises qui accueillent ou qui sont destinées à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).



L'ensemble des modifications exposées n'a pas pour effet de modifier les grandes orientations du PADD. Cette procédure de modification du PLU a pour principal objectif de recréer des emplacements réservés afin de répondre aux objectifs de production de logement du PLH, et notamment de logements sociaux, de créer un plan d'épannelage sur le cours Marigny et de rectifier certains articles et certaines zones du document graphique sans toutefois bouleverser la morphologie urbaine des quartiers concernés.

La modification ne porte par ailleurs pas atteinte aux zones naturelles, et ne comporte pas de graves risques de nuisances ; elle est donc sans incidence sur l'environnement.

A l'exception des documents ci-dessus, les autres pièces du PLU demeurent inchangées.