

2019 DU 20 Approbation des modalités de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée du PLU concernant les parcelles sises 68 et 70 rue du Moulin Vert (14e)

PROJET DE DELIBERATION
EXPOSE DES MOTIFS

Mes chers collègues,

Le présent projet de délibération a pour objet l'approbation des modalités de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée du Plan local d'urbanisme (PLU) de Paris concernant les parcelles sises 68 et 70 rue du Moulin Vert (14^e arrondissement).

Dès sa création en 2006, le PLU de Paris a été doté des outils règlementaires que la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) a institués en faveur du logement et du logement social, pour mettre en œuvre les orientations de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ces orientations renvoient à plusieurs titres à des obligations légales : atteinte des objectifs chiffrés fixés par l'article 55 de la loi SRU, portés de 20 à 25% par la Loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, objectif de 30% du parc des résidences principales fixé par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France et par le programme local de l'habitat modifié les 9 et 10 février 2015, documents avec lesquels le PLU doit être compatible. La modification générale du PLU approuvée en 2016 a ainsi été l'occasion d'ajouter 242 emplacements réservés, portant ainsi à 416 le nombre total d'emplacements réservés pour logements, dont 382 au titre du logement social et 36 au titre du logement intermédiaire.

Parmi ces emplacements, deux parcelles présentent une situation règlementaire anormale résultant d'une incohérence dans le dessin des dispositions règlementaires localisées. Les planches de détail précisent notamment les emplacements réservés ; les planches générales déterminent les destinations des sols. Cette situation s'oppose à toute intervention complémentaire en faveur du logement. En effet, les parcelles sises 68 et 70 rue du Moulin Vert dans le 14^e arrondissement sont grevées d'un emplacement réservé pour logement social (de type LS100-100) tout en se situant anormalement dans la zone urbaine verte (UV).

Après avoir décrit plus précisément la situation particulière de ces parcelles ainsi que la rectification règlementaire qu'elle requiert, je rappellerai les dispositions du Code de l'Urbanisme qui encadrent la procédure de modification simplifiée du PLU permettant de corriger cette erreur matérielle, enfin je détaillerai les modalités de la mise à disposition du public que je vous propose d'approuver, dans le cadre de la mise en œuvre de cette procédure.

I La situation règlementaire des deux parcelles et la correction nécessaire

Les parcelles sises 68 et 70 rue du Moulin Vert, dans le 14^e arrondissement, sont situées en bordure du square du Chanoine Viollet, qui occupe la quasi-totalité de l'îlot délimité par les rues Didot, Olivier Noyer, Hippolyte Maindron et du Moulin Vert, au sein duquel elles constituent une enclave bâtie.

D'une superficie de 150 m² pour le numéro 70 et de 100 m² environ pour le numéro 68, ces parcelles sont occupées par des constructions de caractère faubourien, élevées respectivement d'un et cinq étages sur rez-de-chaussée. Le 70 rue du Moulin Vert (élevé d'un étage sur rez-de-chaussée) est une propriété unique, acquise par la ville le 26 février 1993. Le 68 est une copropriété d'habitation, dont 9 des 14 lots ont été préemptés et confiés par baux emphytéotiques à la société ELOGIE-SIEMP pour leur gestion. Elles ont accueilli en rez-de-chaussée l'association Emploi-Développement jusqu'à récemment.

Ces deux parcelles sont grevées, dans le PLU, d'un emplacement réservé pour logement social de type LS100-100, tout en relevant de la zone UV.

Ces deux dispositions d'urbanisme sont, de fait, en contradiction l'une avec l'autre.

La zone UV vise à préserver la fonction écologique, la qualité paysagère ou la vocation récréative, sportive ou culturelle des espaces faiblement bâtis qui composent la trame verte de Paris, tandis que les emplacements réservés pour logements visent, dans un objectif de mixité sociale, la réalisation de programmes de logements qu'ils définissent.

Par ailleurs, les règles applicables aux emplacements réservés pour logement social sont définies à l'article UG.2.2.3-2 de la zone urbaine générale (UG) et ne peuvent donc trouver à s'appliquer dans la zone UV.

Cette situation réglementaire particulière rend impossible la délivrance de toute autorisation au titre du code de l'urbanisme.

Il s'agit d'une situation unique. L'examen systématique des 416 emplacements réservés pour logements du territoire parisien a montré que seules ces deux parcelles présentent une telle anomalie.

La situation particulière de ces deux parcelles trouve son origine lors de l'élaboration initiale du PLU (période 2002-2005), à l'occasion du réexamen des emplacements réservés du POS et de l'identification des emplacements réservés pour logement.

Ainsi, les cartes générales de l'Atlas du PLU indiquent que ces parcelles relèvent de la zone UV, alors que la planche au 1/2000 côté F11, comporte à cet endroit un emplacement réservé pour logement social, qui, conformément aux définitions fixées par les Dispositions Générales du règlement et au préambule de l'annexe V de son Tome 2, ne peut ressortir que de la zone UG.

La correction graphique proposée rétablira la concordance du zonage de deux parcelles apparaissant sur les cartes générales du PLU et sur la planche au 1/2000. Elle exprimera le rattachement des parcelles numéros 68 et 70 rue du Moulin Vert à Paris 14^e à la zone UG.

Elle s'opèrera par une évolution du graphisme correspondant aux différents postes de légende de chaque carte générale du PLU concernée (carte de synthèse, tableau d'assemblage, carte A plan de zonage, carte B équilibre entre destinations et limitation du stationnement, carte C mixité sociale et protection du commerce et de l'artisanat, carte D sectorisation végétale de la zone UG et carte G secteurs de risques).

Une telle évolution peut résulter d'une procédure de modification simplifiée du PLU, suivant les dispositions des articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

II La procédure de modification simplifiée du PLU

Le code de l'urbanisme prévoit les cas dans lesquels le plan local d'urbanisme peut être modifié par procédures ordinaire ou simplifiée, aux articles L.153-41 et suivants. Les rectifications d'erreur matérielle relèvent de la procédure simplifiée en vertu de l'article L.153-45.

Les procédures de modification du PLU peuvent entrer dans le champ de l'évaluation environnementale, après examen au cas par cas, lorsque leur objet est susceptible de présenter une incidence notable sur l'environnement. Par son objet même – la rectification d'une erreur matérielle – la présente procédure de modification simplifiée du PLU échappe à l'obligation d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale en vue d'être soumise à une évaluation environnementale, suivant les articles L.104-2 et R.104-8 du code de l'urbanisme. En effet, s'agissant de dispositions réglementaires inapplicables – comme entachées d'une erreur matérielle – la rectification des documents qui en sont le support ne peut présenter d'effet sur l'environnement.

La procédure de modification simplifiée est définie par l'article L.153-47, dont l'alinéa 1 prévoit que « *Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler des observations* ».

Aux termes de l'alinéa 3 du même article, « *Les modalités de la mise à disposition du public sont précisées [...] par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition* ». C'est sur ce fondement que je vous propose d'adopter le présent projet de délibération.

III Les modalités de mise à disposition du public du dossier proposées

La procédure de modification simplifiée n'impose pas la tenue d'une enquête publique. Toutefois, le dossier de modification doit être mis à disposition du public pendant un délai d'un mois, afin de recueillir ses observations, selon des modalités qui sont définies par le Conseil de Paris.

À ce titre, je vous propose d'approuver les modalités suivantes :

Le dossier complet de la modification simplifiée, ainsi qu'un registre visant à recueillir les observations et propositions éventuelles, seront mis à disposition du public, du 19 mars 2019 au 19 avril 2019 à la Mairie du 14^e arrondissement, aux heures et jours d'ouverture.

Le dossier complet sera également consultable sur le site Paris.fr.

Les observations du public pourront également être formulées par courrier postal ou courriel adressés à la Direction de l'urbanisme.

Seules les observations reçues dans la période de mise à disposition du public, soit du 19 mars au 19 avril 2019, pourront être prises en compte.

Ces modalités feront l'objet d'une publicité par voie d'affichage pendant une durée d'un mois à l'Hôtel de Ville et dans la Mairie du 14^e arrondissement, ainsi que par insertion dans un journal diffusé à l'échelle de la ville. Cet affichage sera maintenu en place pendant toute la durée de la mise à disposition.

A l'issue de cette mise à disposition, les observations recueillies pendant la durée d'un mois précitée seront prises en considération et feront l'objet d'un bilan qui sera présenté devant votre assemblée. Il vous sera alors proposé d'adopter le projet de modification simplifiée du PLU, éventuellement modifié pour prendre en compte les avis du public ou des personnes publiques associées. Le dossier de modification fera ensuite l'objet des mesures de publicité requises par l'article R.153-20 du code de l'urbanisme.

Aujourd'hui, dans une première étape, je vous propose d'approuver les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du PLU concernant les parcelles sises 68 et 70 rue du Moulin Vert, à Paris, 14^e arrondissement.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, mes chers collègues de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris