

RECU EN PREFECTURE

Le 08 juillet 2021

VIA DOTELEC - FAST Actes

077-217702943-20210708-0000590-DE

Délibération n°2021.00059

Aménagement - Lancement de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme et définition des modalités de mise à disposition du public

Séance du 06 juillet 2021

Département de la Seine et Marne

Arrondissement de Meaux

Canton de Mitry-Mory

Nombre de Conseillers Municipaux

en exercice : 33

présents : 28

absents représentés : 3

absents non représentés : 2

L'an deux mille vingt et un, le 06 juillet, le Conseil municipal, dûment convoqué le 30 juin, s'est réuni à L'Atalante - rue Jean Vigo à 18 heures 00, sous la présidence de Mme Charlotte BLANDIOT-FARIDE, Maire.

PRESENTS :

Mme Charlotte BLANDIOT-FARIDE, Mme Marianne MARGATE, M. Franck SUREAU, Mme Julie MOREL, M. Mohamed KACHOUR, Mme Mélanie ZEDE, M. Farid DJABALI, Mme Laure GREUZAT, M. Abdelaziz MOUSSA, Mme Florence AUDONNET, Mme Josiane MARCOUD, M. Guy DARAGON, M. Malik GUEYE, M. Smaïn TAHAR, Mme Yannick REIS LAGARTO, Mme Louise DELABY, M. Benoît PENEZ, Mme Christine DELSAUX, Mme Hélène BATHOSSE, M. Thierry TARQUIN, Mme Dorothée TOPALOVIC, M. Sylvain BERNARD, Mme Audrey CHARIFI ALAOUI, Mme Patricia RUBIO, Mme Houria ATTLANE, M. Laurent PRUGNEAU, M. Michael VAQUETA, William GALLÉ

ABSENTS REPRESENTÉS :

M. Luc MARION donne pouvoir à Mme Charlotte BLANDIOT-FARIDE, Mme Catherine AMARI donne pouvoir à M. Mohamed KACHOUR, M. Hamé SOUKOUNA donne pouvoir à Mme Marianne MARGATE

ABSENTS NON REPRESENTÉS :

M. Zakarya ARBAOUI, M. Gérard GAUTHIER

SECRETARE DE SEANCE : Mme Marianne MARGATE

Hôtel de Ville
Secrétariat général
11/13, rue Paul
Vaillant-Couturier
77297 MITRY-MORY
Tél : 01 60 21 61 10
Fax : 01 60 21 61 48

www.mitry-mory.net
info@mitry-mory.net

LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

Délibération n° 2021.00059

Aménagement - Lancement de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme et définition des modalités de mise à disposition du public

Le conseil municipal,

Sur le rapport et la proposition de Mme Marianne MARGATE, Adjointe au maire, déléguée à l'aménagement, à l'urbanisme et aux transports,

Vu la note explicative de synthèse,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-45 à L.153-48,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mitry-Mory, approuvé le 25/09/2018, modifié le 30/06/2020,

Considérant que suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme par délibération du conseil municipal du 25/09/2018, une première modification simplifiée a été lancée et approuvée le 30/06/2020 pour ajuster l'écriture de certains articles du règlement et ainsi réaffirmer la volonté de la ville de préserver le cadre de vie des mitryens, objectif porté par l'axe 1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

Considérant néanmoins, que les secteurs pavillonnaires subissent une forte pression foncière se traduisant par la division des pavillons en plusieurs logements ou par la réunion de plusieurs parcelles en vue d'y édifier des bâtiments d'habitation collective,

Considérant que le diagnostic du Plan Local de l'Habitat intercommunal approuvé par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France du 19/12/2019, précise que cette pression conduit au développement du mal logement, phénomène surreprésenté sur les communes de la CARPF par rapport à l'ensemble de la région Ile-de-France,

Considérant que cette situation conduit de plus à la multiplication du nombre de petits logements, non adaptés aux besoins de la population locale et que le marché immobilier est dominé par le logement individuel à l'échelle de l'agglomération,

Considérant que pour lutter contre l'habitat indigne, la CARPF a mis en place le dispositif dit du permis de louer, qui vient contrôler en amont de la mise en location, la salubrité des logements d'un point de vue des normes imposées par le code de la construction et de l'habitation,

Considérant que pour compléter ce dispositif, il s'avère nécessaire d'agir en amont de ces divisions en réglementant la taille des logements rendue possible par l'article L.151-14 du code de l'urbanisme sur les secteurs majoritairement pavillonnaires,

Considérant par ailleurs que les équipements publics, et notamment les réseaux d'assainissement actuels, ne sont pas calibrés pour supporter cette densification,

Considérant que par arrêté préfectoral du 20/05/2016, le préfet de Seine et Marne a mis en demeure la CARPF de mettre en conformité le système d'assainissement de Villeparisis/Mitry-Mory/ Claye-Souilly, et qu'un plan d'action a été adopté pour programmer ces travaux.

Considérant enfin que les règles de hauteur ont révélé une difficulté d'application et d'interprétation des notions de combles, d'attique et de ce qui est indiqué comme « autres formes de toiture » et qu'afin de ne pas dénaturer l'architecture locale des secteurs pavillonnaires dont les toitures sont principalement à 2 ou 4 pentes, il est proposé d'adapter les règles relatives aux toitures,

Considérant que les dispositions réglementaires concernées sont notamment les suivantes :

- Article 2 des zones UA et UC relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à condition : il est proposé d'introduire une proportion de taille minimale de logements dans tous les programmes de construction comportant des logements ;
- Article 10 des zones UA et UC relatif à la hauteur maximale des constructions : il est proposé d'ajuster la règle pour mieux encadrer le volume du dernier niveau des constructions ;
- Article 11 des zones UA et UC relatif aux toitures : il est proposé d'ajuster l'écriture des formes de toitures pour qu'elles s'inscrivent dans l'architecture locale ;
- Article 13 des zones UA et UC relatif à la réalisation d'espaces libres et de plantations : il est proposé d'augmenter la surface de pleine terre minimale exigible pour lutter contre l'imperméabilisation des sols ;
- Définitions : il découle de ce qui précède qu'il convient de rajouter certaines définitions dans le lexique notamment des notions de comble, d'attique et de hauteur façade.

Considérant que cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'ont pas pour conséquence de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Considérant que dans le cas d'un PLU communal, cette procédure est engagée à l'initiative du maire, et que le conseil municipal doit se charger de déterminer les modalités de mise à disposition du dossier au public,

Vu l'avis favorable de la commission de l'aménagement et cadre de vie en date du 15 juin 2021,

DELIBERE

SUFFRAGES EXPRIMES :	31
POUR :	30 Mme Charlotte BLANDIOT-FARIDE, Mme Marianne MARGATE, M. Franck SUREAU, Mme Julie MOREL, M. Mohamed KACHOUR, Mme Mélanie ZEDE, M. Farid DJABALI, Mme Laure GREUZAT, M. Abdelaziz MOUSSA, Mme Florence AUDONNET, Mme Josiane MARCOUD, M. Guy DARAGON, M. Luc MARION, M. Malik GUEYE, M. Smâïn TAHAR, Mme Yannick REIS LAGARTO, Mme Louise DELABY, M. Benoît PENEZ, Mme Christine DELSAUX, Mme Catherine AMARI, Mme Hélène BATHOSI, M. Thierry TARQUIN, Mme Dorothee TOPALOVIC, M. Sylvain BERNARD, Mme Audrey CHARIFI ALAOUI, M. Hamé SOUKOUNA, Mme Patricia RUBIO, Mme Houria ATTLANE, M. Michael VAQUETA, M. William GALLE
CONTRE :	1 M. Laurent PRUGNEAU

PRESCRIT le lancement d'une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

FIXE les modalités de la mise à disposition au public, conformément aux dispositions de l'article L.153-47, comme suit :

- Le dossier de modification simplifiée n° 2 du PLU ainsi qu'un registre permettant au public de formuler ses observations seront déposés à la Direction de l'Aménagement et du Développement Durables de la ville de Mitry-Mory pendant une durée d'un mois, aux jours et heures d'ouverture au public ;
- Ce dossier sera également disponible sur le site internet de la ville : www.mitry-mory.fr ; une adresse mail dédiée sera mise à disposition sur ce site afin de recueillir les observations du public ;
- Un avis de mise à disposition du dossier sera porté à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

DIT que la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, à savoir :

- Préfet de la région Ile-de-France ;
- Préfet de Seine-et-Marne ;
- Président du conseil régional d'Ile-de-France ;
- Président du conseil départemental de Seine-et-Marne ;
- Président de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France ;
- Président d'Ile de France Mobilités ;
- Président de la Chambre du Commerce et de l'Industrie de Seine-et-Marne ;
- Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Seine-et-Marne ;
- Président de la Chambre d'Agriculture de Seine-et-Marne ;
- Maires des communes limitrophes de Compans, Gressy, Villeparisis, Claye-Souilly, Tremblay-en-France, Le Mesnil-Amelot.

DIT que la présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois et publiée au recueil des actes administratifs.

Et ont, les membres présents, signé au registre.

Pour extrait conforme,

Charlotte BLANDIOT-FARIDE

Maire de Mitry-Mory



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de son affichage et de sa transmission au contrôle de légalité.