

Séance du 24 juin 2015

NOTE DE PRESENTATION

OBJET : Approbation de la modification n°1 du plan local d'urbanisme

Rapporteur : Patrice Pattée

Par arrêté en date du 6 mars 2015, le maire a engagé la procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU). Cette procédure avait trois objectifs :

- inscrire le projet des Quatre-Chemins dans le PLU conformément au statut du secteur de projet afférent ;
- modifier la liste des emplacements réservés ;
- remplacer les mentions surface hors œuvre brute (SHOB) et surface hors œuvre nette (SHON) par la mention surface de plancher (SDP).

Conformément à la procédure prévue par le code de l'urbanisme et le code de l'environnement, une enquête publique a été réalisée du 30 mars au 30 avril 2015, sous la direction du commissaire enquêteur, nommé par le tribunal administratif, Monsieur Jean-Louis PERROT.

M. PERROT a tenu cinq permanences à l'hôtel de ville, au cours desquelles il a reçu le public et entendu ses observations. Des registres ainsi qu'une adresse électronique étaient également à disposition.

A la clôture de l'enquête, M. PERROT a remis à la Ville un procès-verbal synthétisant les observations du public. Il a dénombré :

- 19 personnes venues consulter le dossier lors des permanences ;
- 61 observations dans les registres, dont 35 sont des rédactions identiques sous forme de tract ;
- 8 courriers adressés en mairie à son nom ;
- 9 courriers électroniques, dont un déposé hors délai.

1. L'analyse des contributions formulées dans le cadre de l'enquête publique

La quasi-totalité des contributions ne concerne que le projet des Quatre-Chemins. Les deux autres objets de la modification n'ont été abordés que par une seule personne.

48% des contributions ont été faites par des habitants des quartiers Robinson et Chéneaux-Sablons. Plus de la moitié des observations relèvent donc de personnes habitant relativement loin du quartier des Quatre-Chemins sur lequel portait la procédure de modification du PLU.

L'analyse réalisée permet de mettre en évidence la nature des avis exprimés :

- la moitié des participants s'était déjà exprimée à l'occasion des procédures de 2012 et 2014 sur le même projet ;
- les avis argumentés et personnels sur le sujet représentent 55% des observations : parmi ceux-ci, 62% émettent un avis réservé ou critique sur le dossier. Ils sont cependant 20% (8 personnes) à être favorables ;
- 45% des participants se sont uniquement manifestés en signant un tract identique, sans émettre un avis circonstancié et personnel sur le projet. Parmi ces personnes, 66% ne se sont pas exprimées lors des procédures de 2012 et 2014 ;

Parmi les personnes publiques associées, seuls la Chambre de commerce et d'industrie d'Ile-de-France et le Département ont fait parvenir un avis favorable.

1.1. Sur le projet des Quatre-Chemins et la procédure engagée

La quasi-totalité des avis exprimés concernent la procédure engagée et le projet des Quatre-Chemins. Les thèmes revendiqués sont les suivants :

- la légalité de la procédure engagée est mise en doute, le PLU actuellement en vigueur étant considéré comme illégal ;
- l'objectif fixé dans le PADD d'atteindre 20 000 habitants ne serait pas respecté. Avec le projet des Quatre-Chemins, cet objectif serait dépassé ;
- l'identité urbaine : la volonté de conserver le caractère spécifique de Sceaux et son cadre exceptionnel est exprimée ;
- la saturation du RER B : la création de logements est jugée incompatible avec l'état de saturation des moyens de transport aux heures de pointe. Des solutions alternatives à court terme sont souhaitées ;
- des précisions sont demandées sur le projet de gare routière ;
- des demandes de modification de plusieurs articles du règlement de la zone UP_A sont exprimées concernant les implantations des bâtiments, les emprises au sol, les hauteurs, les clôtures, et le stationnement ;
- une observation est faite concernant le règlement applicable sur l'îlot 7 dont la hauteur est fixée à 12m dans le document graphique. Cette règle n'apparaît pas dans le règlement écrit ;
- plusieurs observations concernant le classement de la zone pavillonnaire dans la zone de projet UP_A. Deux interprétations se distinguent : d'une part, la volonté de réintroduire dans la zone UP_A la bande UE regroupant les cinq pavillons entre les 14 et 22 avenue du Plessis ; d'autre part, la volonté d'étendre la zone UE aux cinq pavillons en état moyen de l'îlot 3 ;

Ces observations sont du même ordre que celles exprimées lors de l'enquête publique de 2012 et ne remettent pas en cause le projet des Quatre-Chemins et ses orientations d'aménagement, telles qu'elles ont été décidées par le conseil municipal en 2012.

Par ailleurs, il est à noter que sur la totalité des avis exprimés (78), seuls 6 proviennent d'habitants du secteur de projet. Parmi ces 6 avis, 3 sont favorables au projet.

1.2. Sur la mise à jour des emplacements réservés

Une observation demande la conservation de l'emplacement réservé n°9, situé au 47 avenue Georges Clémenceau, créé dans la perspective de permettre la réalisation d'aménagements spécifiques pour l'accessibilité à un équipement intercommunal.

1.3. Sur le remplacement de la surface hors œuvre nette (SHON) et de la surface hors œuvre brute (SHOB) par la surface de plancher (SDP)

Une observation propose la modification des articles 14 des zones UC et UE du règlement pour supprimer les références au COS.

2. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur

Suite à la transmission du procès-verbal des observations, le commissaire enquêteur a invité la Ville à transmettre ses remarques et réponses. La Ville a donc adressé un mémoire de réponse le 15 mai 2015, à travers lequel elle a apporté des précisions sur les points soulevés au cours de l'enquête et mis en exergue par le commissaire enquêteur.

M. PERROT a rendu son rapport et ses conclusions le 26 mai dernier. Il a analysé l'ensemble des contributions lesquelles, selon lui, *ne s'opposent majoritairement pas aux grandes orientations du projet de modification du PLU mais tendent à en modifier les prescriptions pour dédensifier le*

programme, ce qui lui paraît en contradiction avec l'identification même du quartier des Quatre-Chemins comme pôle de centralité et pôle stratégique de développement.

Il indique que la procédure a été bien respectée et que les réponses faites par la Ville sur chacun des thèmes évoqués dans le procès-verbal de synthèse, *sont précises et constituent un engagement pour promouvoir un développement maîtrisé tout en restant fidèle à l'identité urbaine de la commune.*

Il conclut donc son rapport par un **avis favorable**, assorti de deux recommandations :

- *modifier la rédaction de l'article UP_A du règlement comme suit : « Ilot 7 : hauteur maximale = 24 m, à l'exception de la zone hachurée figurant sur le document graphique du secteur des Quatre-Chemins, dans laquelle la hauteur maximale des constructions = 12m. » ;*
- *modifier le règlement pour les zones UC et UE du PLU par la mention suivante pouvant remplacer les dispositions des articles UC 14 et UE 14. En application de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), il n'est plus fait application du COS.*

3. Les adaptations apportées suite à l'enquête publique

Ainsi que le prévoit l'article L. 123-10 du code de l'urbanisme, le dossier de modification du PLU peut être éventuellement adapté suite à l'enquête publique « pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ».

La Ville se conformera aux deux recommandations formulées par le commissaire enquêteur :

- L'article UP_A 10 sera modifié pour inscrire la hauteur spécifique de 12 mètres pour l'îlot 7 ;
- Les articles UC 14 et UE 14 seront modifiés par la mention suivante : *En application de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), il n'est plus fait application du COS.*

Il est proposé au conseil municipal de bien vouloir approuver la modification n°1 du PLU, adapté suite à l'enquête publique.