

**DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE**

**VILLE DE SCEAUX**

## **DOSSIER**

### **MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU**

**En application des articles L.123-13-2 et L. 123-13-3 du code de l'urbanisme**

#### **OBJET :**

Modification du document graphique afin de matérialiser les emprises publiques de deux sentiers et de définir les règles d'implantation des bâtiments par rapport à ces nouveaux alignements.

Rectification d'une erreur matérielle à l'article UP<sub>A</sub> 8 du règlement du PLU.

**Direction de l'aménagement, de l'urbanisme  
Et des services techniques**

**septembre 2014**

Modification simplifiée du PLU n°2 – dossier de modification  
Septembre – décembre 2014

## 1. Le cadre de mise en œuvre de la procédure

Dans le cadre des avancées opérationnelles du projet des Quatre-Chemins, deux ajustements doivent être réalisés dans le plan local d'urbanisme (PLU), en ce qui concerne la zone UP<sub>A</sub> :

- faire apparaître l'emprise publique de deux sentiers d'une largeur de 2,5 mètres et fixer les distances d'implantation du bâti par rapport à ces nouveaux alignements ;
- rectifier une erreur matérielle dans la rédaction de l'article UP<sub>A</sub> 8 du règlement.

L'article L. 123-13-3 du code de l'Urbanisme précise les conditions de mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée. Ainsi, cette procédure peut être mise en œuvre :

- lorsque les modifications envisagées n'appartiennent pas aux cas mentionnés à l'article L.123-13-2 du code de l'Urbanisme, c'est-à-dire qu'elles n'ont pas pour conséquence de :
  - o majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan ou de
  - o diminuer ces possibilités de construire ou de
  - o réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- lorsqu'il est fait application des articles L.123-1-11, L.121-1, L. 128-1 et L.128-2 du code de l'Urbanisme pour majorer les possibilités de construire ;
- lorsque le projet de modification a pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Les évolutions envisagées dans le cadre de la présente procédure sont mineures et n'ont pas pour incidence de réduire significativement les possibilités de construire, ni la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, ni d'augmenter de plus de 20% les capacités de construire. Elles entrent donc dans le cadre de la procédure de modification simplifiée.

En application du code de l'Urbanisme, le recours à la procédure a été décidé à l'initiative du Maire, lequel a pris un arrêté en date du 17 septembre 2014 par lequel l'objet de la procédure a été défini.

Les personnes publiques associées mentionnées au I et III de l'article L.121-4 — l'Etat, la Région, le Département, le syndicat des transports d'Ile-de-France (STIF), la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bievre, la Chambre de commerce et d'industrie, la Chambre de métiers et de l'artisanat et la Chambre d'agriculture — ont été consultées par courrier du 22 septembre 2014. Leurs avis viendront compléter le présent dossier au fur et à mesure de leur réception.

Lors de sa séance du 30 septembre 2014, le conseil municipal a enfin été invité à définir les modalités de mise à disposition du dossier au public, conformément aux éléments de procédures prévus à l'article L.123-13-3 qui dispose que le dossier est mis en consultation auprès du public pendant un mois. Le dossier présentant le projet de modification, l'exposé de ses motifs ainsi que les éventuels avis des personnes publiques associées, sera ainsi mis à la disposition du public pendant un mois, du 13 octobre au 14 novembre 2014 dans les conditions suivantes :

- le dossier de modification sera consultable pendant cette période, à l'hôtel de ville, 122 rue Houdan 92330 SCEAUX, aux jours et horaires d'ouverture de la l'hôtel de ville, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 et le samedi de 9h à 12h. Le dossier pourra également être téléchargé sur le site de la ville de Sceaux : [www.sceaux.fr](http://www.sceaux.fr)
- le public pourra formuler ses observations sur cette période d'un mois, sur le registre tenu à disposition à cet effet à l'hôtel de ville, par courrier à l'adresse

indiquée ci-dessus, ou bien par courrier électronique à l'adresse [sceauxinfomairie@sceaux.fr](mailto:sceauxinfomairie@sceaux.fr).

Le public a été informé au moins huit jours avant le début de la mise à disposition selon les modalités suivantes :

- un affichage sur l'ensemble des panneaux administratifs de la ville, réalisé à compter du 3 octobre 2014 et pendant toute la durée de la procédure ;
- une publication dans un journal diffusé dans le département : journal Le Parisien paru le 2 octobre 2014.

A l'issue de la mise à disposition, le projet ainsi que les observations formulées seront présentées au conseil municipal qui devra en dresser le bilan et procéder à l'approbation de la modification simplifiée.

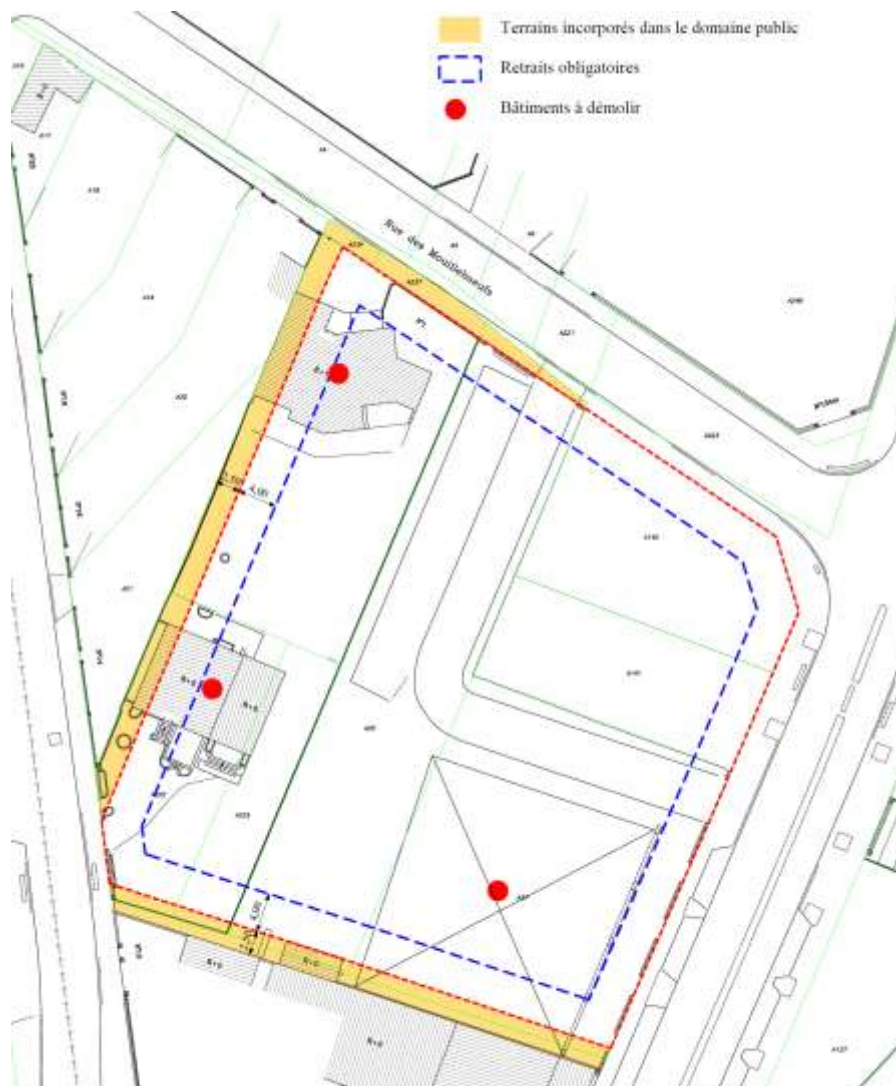
## 2. Objet de la procédure de modification simplifiée et exposé de ses motifs

### 2.1. Matérialiser les emprises de sentiers publics à créer et définir les règles d'implantation des bâtiments par rapport à ces nouveaux alignements

Le conseil municipal a approuvé la première modification du PLU lors de sa séance du 6 décembre 2012. Cette procédure visait notamment à intégrer les orientations d'aménagement du projet des Quatre-Chemins dans le PLU en définissant les règles d'urbanisme à appliquer dans ce secteur.

Le schéma urbain prévoit notamment le principe de cohérence du réseau viaire et de continuités piétonnes à l'échelle du quartier et avec les quartiers voisins. Cela implique la réouverture du sentier des Bouillons et le développement des circulations douces en cœur d'îlot.

Suite aux études de faisabilité techniques menées sur l'îlot n°2 du secteur des Quatre-Chemins, situé en zone UP<sub>A</sub> du PLU, il convient, pour optimiser le fonctionnement du lot et afin d'assurer la continuité piétonne prévue dans le schéma urbain, de créer une sente piétonne publique de 2,5 mètres de large, en limite ouest du lot n°2. L'emprise du sentier des Bouillons sera également élargie à 2,5 mètres.



L'aménagement de ces sentiers implique la création de nouveaux alignements. Le document graphique du secteur des Quatre-Chemins sera donc modifié pour faire apparaître les emprises de ces deux sentiers ainsi que les retraits obligatoires. Corrélativement à la création de ces nouvelles emprises publiques, il convient en effet de fixer des distances d'implantation du bâti par rapport à ces nouvelles voies. Par cohérence avec les distances déjà fixées en zone UP<sub>A</sub>, le bâti devra s'implanter à au moins 4 mètres des deux sentiers.

## 2.2. Rectifier une erreur matérielle rédactionnelle

Par ailleurs, il est apparu une erreur matérielle dans la rédaction du règlement.

Conformément aux justifications apportées par le rapport de présentation du PLU, en ce qui concerne les règles définies pour la zone UP<sub>A</sub> lors de la modification du PLU du 6 décembre 2012, en cas de retrait entre deux bâtiments, il est demandé de préserver une distance au moins égale à la moitié de la façade la plus haute sans être inférieure à 3 m si aucune des façades ne possède de baie et 8 m pour les façades avec baies. L'article UP<sub>A</sub> 8 comporte donc une incohérence qu'il convient de rectifier :

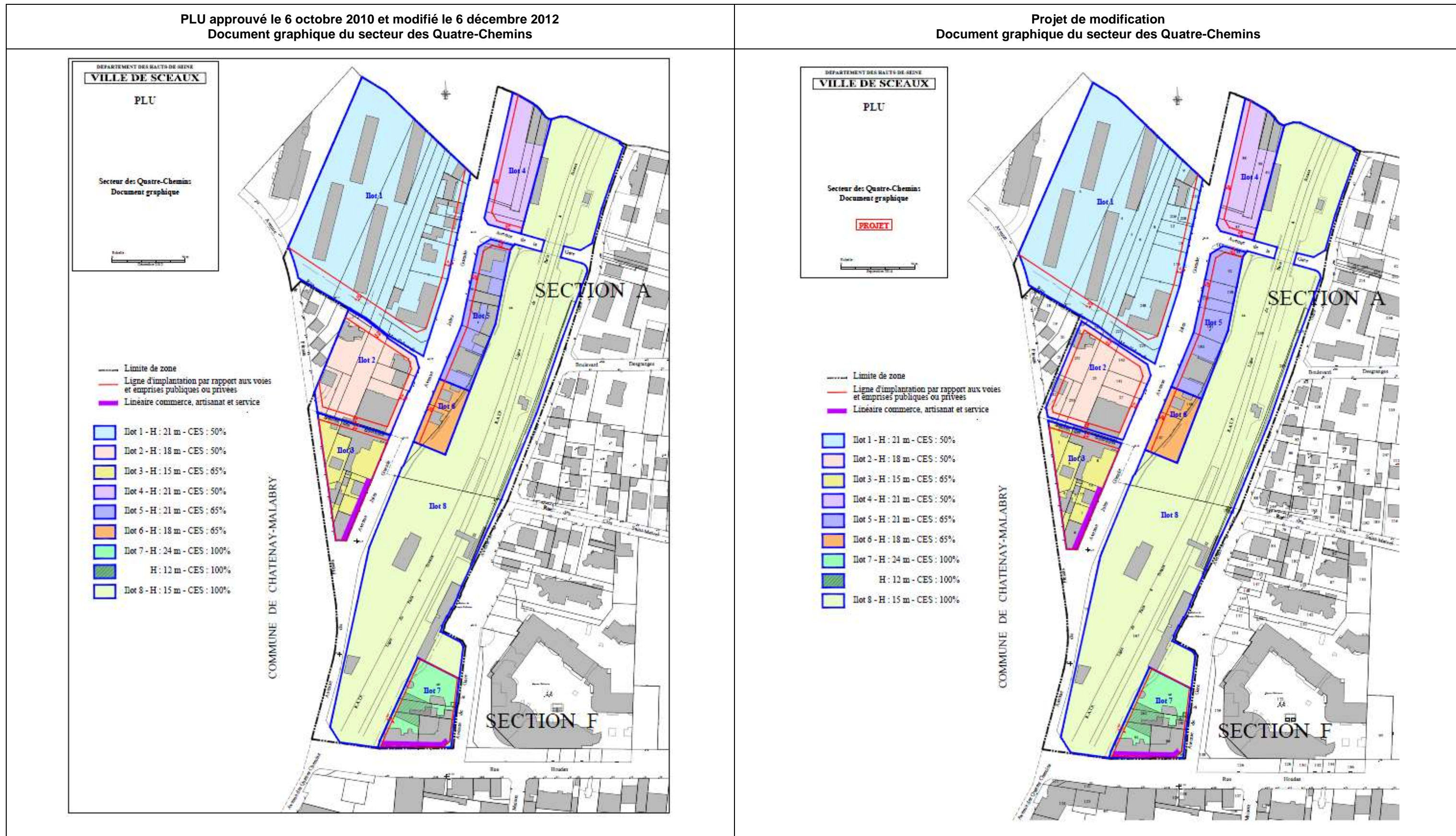
	Réglementation actuelle	Réglementation modifiée
Article UP <sub>A</sub> 8	<p>La distance séparant plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la moitié de la hauteur de la façade (L) la plus haute avec un minimum de 3 m (<math>H/2 = L \geq 3</math> m), dans le cas de façades sans baies (L) ;</li> <li>- la hauteur de la façade (L) la plus haute avec un minimum de 8 m (<math>H/2 = L \geq 8</math> m), dans le cas où l'une des deux façades concernées comporte des baies.</li> </ul> <p>[...]</p>	<p>La distance séparant plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la moitié de la hauteur de la façade (L) la plus haute avec un minimum de 3 m (<math>H/2 = L \geq 3</math> m), dans le cas de façades sans baies (L) ;</li> <li>- la <b>moitié de la</b> hauteur de la façade (L) la plus haute avec un minimum de 8 m (<math>H/2 = L \geq 8</math> m), dans le cas où l'une des deux façades concernées comporte des baies.</li> </ul> <p>[...]</p>

### 3. Projet de modifications à apporter au PLU

#### 3.1. Modifications apportées au règlement

<b>PLU approuvé le 6 octobre 2010 et modifié le 6 décembre 2012 ZONE UP<sub>A</sub></b>	<b>Projet de modification ZONE UP<sub>A</sub></b>
<p><b>Article UPa 8</b> - La distance séparant plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la moitié de la hauteur de la façade (L) la plus haute avec un minimum de 3 m (<math>H/2 = L \geq 3</math> m), dans le cas de façades sans baies (L) ;</li><li>- la hauteur de la façade (L) la plus haute avec un minimum de 8 m (<math>H/2 = L \geq 8</math> m), dans le cas où l'une des deux façades concernées comporte des baies.</li></ul> <p>Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisée dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximum de 0,25m.</p>	<p><b>Article UPa 8</b> - La distance séparant plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la moitié de la hauteur de la façade (L) la plus haute avec un minimum de 3 m (<math>H/2 = L \geq 3</math> m), dans le cas de façades sans baies (L) ;</li><li>- la <u>moitié de la</u> hauteur de la façade (L) la plus haute avec un minimum de 8 m (<math>H/2 = L \geq 8</math> m), dans le cas où l'une des deux façades concernées comporte des baies.</li></ul> <p>Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisée dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximum de 0,25m.</p>

3.2. Modifications apportées au document graphique du secteur des Quatre-Chemins



#### **4. Composition du dossier**

Le dossier mis à la disposition du public est composé de :

- le présent rapport présentant le projet de modification et exposant ses motifs ;
- les documents modifiés par la présente procédure ;
- le courrier de notification du dossier aux personnes publiques associées et les éventuels avis reçus de ces dernières ;
- l'arrêté du maire prescrivant la procédure ;
- la délibération du conseil municipal définissant les modalités de mise à disposition du dossier au public ;
- l'affiche informant le public de la procédure et publiée à compter du 3 octobre 2014 ;
- l'avis publié le 2 octobre 2014 dans le journal Le Parisien informant le public de la procédure.