

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 18 décembre 2014

NOTE DE PRESENTATION

OBJET : Approbation de la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme

Rapporteur : Patrice Pattée

Par arrêté n°2014-287 du 17 septembre 2014, le maire a engagé une procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) qui avait pour objet :

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

Par délibération du 30 septembre 2014, conformément à l'article L. 123-13-3 du code de l'Urbanisme, le conseil municipal a fixé les modalités de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée. Ces informations ont fait l'objet d'une publication dans le journal Le Parisien le 2 octobre 2014 et sur tous les panneaux d'affichage administratifs de la Ville du 3 octobre au 17 novembre 2014.

Le dossier a pu être consulté sur une période d'un mois. Un registre a été ouvert pour recueillir les observations du public. Une adresse mail et une adresse postale ont également été communiquées à cet effet.

A la clôture de la période de mise à disposition, le 14 novembre 2014, il est dénombré :

- 28 observations sur le registre ;
- 2 courriers électroniques ;
- 1 courrier.

Au total, 31 contributions sont recensées.

Par ailleurs, parmi les neuf personnes publiques associées saisies pour avis sur le dossier de modification simplifiée :

- la chambre de commerce et d'industrie des Hauts-de-Seine a émis un avis favorable ;
- la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre a émis un avis favorable ;
- la préfecture des Hauts-de-Seine, le conseil régional d'Ile-de-France, le conseil général des Hauts-de-Seine, le syndicat des transports d'Ile-de-France, la chambre de métiers et de l'artisanat des Hauts-de-Seine, la chambre régionale d'agriculture d'Ile-de-France saisies le 22 septembre 2014 et n'ayant pas formulé d'avis dans le délai de deux mois, sont réputés émettre un avis favorable.

1) Analyse des contributions

Qui s'est exprimé ?

Parmi les 31 contributions recensées :

- 9 proviennent d'habitants du quartier Robinson, dont 4 du secteur des Quatre-Chemins ;
- 8 du quartier limitrophe Chéneaux-Sablons ;
- 6 du centre-ville ;
- 2 du quartier Marne-Musiciens ;
- 2 du quartier Sceaux-Coudraies ;
- 1 du quartier des Blagis ;
- 1 du quartier du Parc de Sceaux ;
- 2 sont non renseignées.

Quels sont les sujets d'observations ?

- Les 31 contributions s'expriment toutes uniquement contre le projet de rectification de la rédaction de l'article UP_A 8 du règlement. Les mêmes arguments sont avancés : selon eux, la modification de l'article entraîne une densification excessive du secteur et dénature le cadre de vie scéen ;
- Parmi elles, 19 expriment également une remise en cause de la procédure engagée et une demande d'enquête publique. Il s'agit de la poursuite logique des arguments concernant la rédaction de l'article UPA 8 : les habitants estiment que la modification de cet article entraîne une augmentation des possibilités de construire supérieure à 20% et doit donc faire l'objet d'une procédure de modification classique du PLU et donner lieu à une enquête publique. La période d'un mois de mise à disposition du dossier est jugée trop courte (5 commentaires dans ce sens) ;
- Parmi les 31 contributions, 6 s'expriment contre le projet des Quatre-Chemins de manière générale : défavorable, car le projet contribuerait à l'engorgement du RER B dont les fréquences sont encore trop faibles (1 remarque), défavorable au départ du kiosque à journaux et du marché bio (1 remarque), inégalité devant les impôts locaux du fait de résider dans un quartier de Sceaux moins favorisé (1 remarque), défavorable à la densification excessive apportée par le projet (4 remarques).

2) Bilan de la mise à disposition du dossier au public

Chaque remarque a été analysée et fera l'objet d'une réponse individuelle, par courrier.

Les deux remarques principalement faites ne sont pas recevables.

En effet, comme il était indiqué dans la note de présentation au conseil municipal du 30 septembre dernier, la modification simplifiée avait pour objet la rectification de la rédaction de l'article UP_A 8 du règlement. Il faut comprendre qu'il s'agit d'une simple correction, ne modifiant aucunement le sens ou le contenu de l'article. La rédaction de l'article était incohérente dans le sens où l'expression écrite du deuxième point ne correspondait pas à la formule.

Conformément aux justifications apportées par le rapport de présentation du PLU, *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*. Ces éléments insérés dans le rapport de présentation ont permis dès 2012, lors de la modification n°1 du PLU créant de la zone UP_A, d'explicitier la traduction réglementaire des objectifs urbains définis par la Ville.

Il convient donc de rectifier l'incohérence soulevée :

	Réglementation actuelle	Réglementation modifiée
Article UP _A 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">- la moitié de la hauteur de la façade (L) la plus haute avec un minimum de 3 m ($H/2 = L \geq 3$ m), dans le cas de façades sans baies (L) ;- la hauteur de la façade (L) la plus haute avec un minimum de 8 m ($H/2 = L \geq 8$ m), dans le cas où l'une des deux façades concernées comporte des baies. <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">- la moitié de la hauteur de la façade (L) la plus haute avec un minimum de 3 m ($H/2 = L \geq 3$ m), dans le cas de façades sans baies (L) ;- la moitié de la hauteur de la façade (L) la plus haute avec un minimum de 8 m ($H/2 = L \geq 8$ m), dans le cas où l'une des deux façades concernées comporte des baies. <p>[...]</p>

Les possibilités de construire ne sont pas modifiées par rapport à la situation antérieure. En effet, la modification simplifiée n'entraîne ni changement dans l'emprise au sol maximale autorisée, ni dans les hauteurs maximales autorisées qui sont les deux éléments essentiels pour définir la constructibilité d'une parcelle.

Par conséquent, la mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée se justifie parfaitement au regard de l'article L. 123-13-3 du code de l'Urbanisme pour « la rectification d'une erreur matérielle ».

3) Adaptations à apporter suite aux observations faites

Plusieurs remarques pertinentes ont été faites concernant la clarté de la rédaction de l'article UP_A 8 et notamment sur l'emploi de la lettre L pour désigner la distance à respecter entre les deux bâtiments. La formule (L) est aussi utilisée pour désigner une référence au lexique. La rédaction de l'article peut apparaître confuse sur ce point et il faudra en effet trouver une formulation plus compréhensible.

Toutefois, cette rédaction est reproduite sur l'ensemble du document et la présente modification simplifiée ne peut pas prendre en compte la réécriture de tout le document.

La réécriture des articles 8 du règlement pourra être envisagée lors d'une prochaine modification du plan local d'urbanisme.

Il est donc proposé au conseil municipal d'approuver la modification simplifiée n° 2 du PLU.