

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 15 novembre 2018

NOTE DE PRESENTATION

OBJET : Avis sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement du château de l'Amiral avec le plan local d'urbanisme de Sceaux

Rapporteur : Patrice Pattée

Par arrêté n°2018-187 du 2 mai 2018, le maire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique afin de mettre en concordance le cahier des charges du lotissement du château de l'Amiral avec le plan local d'urbanisme (PLU) de Sceaux, conformément aux articles L.442-11 du code de l'Urbanisme et L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46 du code de l'Environnement.

Cette procédure avait deux objectifs, à savoir de :

- clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement ;
- permettre la mise en valeur du château de l'Amiral dans le cadre de la démarche Parlons ensemble du centre-ville, avec la réalisation de l'école des Arts culinaires.

L'enquête publique s'est déroulée du 28 mai au 27 juin 2018. Le commissaire enquêteur nommé par le tribunal administratif de Cergy-Pontoise a reçu le public à l'occasion de trois permanences : le lundi 28 mai matin, le samedi 16 juin matin et le mercredi 27 juin après-midi.

À la clôture de l'enquête, le 4 juillet 2018, le commissaire enquêteur a remis à la Ville un procès-verbal synthétisant les observations du public. Il a dénombré :

- 11 personnes venues consulter le dossier lors des permanences ;
- 6 courriers envoyés ou déposés ;
- 21 mails reçus dont deux hors délais ;
- 3 mentions écrites dans le registre d'enquête publique.

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

Au total, selon le procès-verbal, 109 remarques sont recensées à travers des observations écrites ou des personnes ayant rencontré le commissaire enquêteur, parmi lesquelles :

- 5 sont hors des limites du projet (par exemple l'aménagement du carrefour),
- 3 sont très générales (par exemple, construire avec le moins de nuisances possibles)
- 3 soulignent l'intérêt du projet.

Il ressort que 63% des contributeurs demeurent dans le lotissement du Château de l'Amiral et que 74% remarques sont le fruit d'un travail collectif réalisé par l'association des colotis du lotissement, transmis sous forme de tract.

Les principales remarques concernent :

- le maintien de la hauteur des constructions à 12 m ;
- la conservation du caractère « bourgeois » du lotissement ;
- la limitation des modifications du cahier des charges aux seules nécessités du projet d'école des arts culinaires.

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 en réponse le 16 juillet 2018, 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.

Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions le 24 juillet dernier. Pour lui, le projet de mise en concordance « a essentiellement pour objectif la sécurisation juridique d'un projet de réhabilitation d'un bâtiment existant. Il est conforme à la réglementation et ne bouleverse pas l'économie générale du centre de la ville de Sceaux ». Il indique aussi que « la majorité des copropriétaires qui se sont exprimés a émis un avis favorable au projet d'implantation d'un centre d'Arts culinaires ».

Il conclut son rapport par un avis favorable, assorti d'une recommandation : la réécriture du cahier des charges pour y intégrer les dispositions du PLU.

3. Les adaptations apportées suite à l'enquête publique

Suite aux observations formulées par l'association du lotissement du Château de l'Amiral, dans le cadre de l'enquête publique, il est proposé de conserver dans le cahier des charges certaines des règles d'urbanisme qui régissent la partie pavillonnaire du lotissement, située en zone UE : nature des constructions autorisées, hauteur des constructions, retrait des constructions par rapport aux limites séparatives, emprise au sol.

Le paysage urbain de ce quartier justifie en effet de conserver des règles lui étant spécifiques. Les évolutions proposées sont consultables en annexe de la présente note.

A l'occasion d'une prochaine évolution du PLU, il pourra être envisagé de reconnaître cette spécificité dans le règlement du PLU, comme cela a pu être fait pour le lotissement du parc de Sceaux.

Pour une meilleure lisibilité du document, il est enfin proposé de ne pas insérer de manière littérale les dispositions du règlement du PLU dans le cahier des charges, mais de le joindre en annexe.

La décision portant mise en concordance du cahier des charges du lotissement du château de l'Amiral avec le PLU de Sceaux prendra la forme d'un arrêté du maire après avis du conseil municipal.

Il est donc proposé au conseil municipal de donner un avis sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement du château de l'Amiral avec le PLU de Sceaux.