

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 30 septembre 2014

NOTE DE PRESENTATION

OBJET : Plan local d'urbanisme - fixation des modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2

Rapporteur : Patrice Pattée

Dans le cadre des avancées opérationnelles du projet des Quatre-Chemins, deux ajustements doivent être réalisés dans le plan local d'urbanisme (PLU) :

- faire apparaître l'emprise publique de deux sentiers 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_A 8 du règlement.

Il s'agit de modifications mineures, n'ayant qu'une très faible incidence.

Ils entrent par conséquent dans le champ d'application de l'article L. 123-13-3 du code de l'Urbanisme qui précise les conditions de mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée.

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.

En ce qui concerne l'îlot n°2 du secteur des Quatre-Chemins, situé en zone UP_A du PLU. Afin d'assurer la continuité piétonne prévue dans le schéma urbain, il a été convenu, pour optimiser le fonctionnement du lot, 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_A, le bâti devra s'implanter à au moins 4 mètres des deux sentiers.

Par ailleurs, il est apparu une erreur matérielle dans la rédaction du règlement. Conformément aux justifications apportées par le rapport de présentation, 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_A 8 comporte donc une incohérence qu'il convient de rectifier :

	Réglementation actuelle	Propositions de modification
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>

La procédure de modification simplifiée a été prescrite par arrêté du maire n°2014-287 en date du 17 septembre 2014 afin de :

- faire apparaître l'emprise publique des deux sentiers d'une largeur de 2,5 mètres sur le document graphique du secteur des Quatre-Chemins et de fixer les distances d'implantation du bâti par rapport à ces nouveaux alignements ;
- rectifier la rédaction de l'article UP_A 8 du règlement.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, et, le cas échéant les avis émis par les personnes publiques associées, seront mis à disposition du public pendant un mois, du 13 octobre au 14 novembre.

Comme précisé dans l'article du code précité, le projet de modification simplifiée sera mis à la disposition du public. Les modalités de mise à disposition au public sont précisées par le conseil municipal selon les modalités suivantes :

- le dossier de modification sera consultable pendant un mois, en mairie, 122 rue Houdan 92330 SCEAUX, aux jours et horaires d'ouverture de la mairie, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 et le samedi de 9h à 12h et sur le site de la ville de Sceaux : www.sceaux.fr
- le public pourra formuler ses observations sur cette période de un mois, sur le registre tenu à disposition à cet effet en mairie, par courrier à l'adresse indiquée ci-dessus, ou bien par courrier électronique à l'adresse sceauxinfomairie@sceaux.fr

Ces informations seront portées à la connaissance du public par une publication dans un journal diffusé dans le département et par un affichage en mairie au moins 8 jours avant la mise à disposition du dossier.

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