

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 12 février 2015

NOTE DE PRESENTATION

OBJET : Plan local d'urbanisme (PLU)

- approbation du plan local d'urbanisme (PLU),
- mise en révision du PLU,
- modification du PLU,
- droit de préemption urbain renforcé.

Rapporteur : Patrice Pattée

La ville de Sceaux a approuvé son plan local d'urbanisme (PLU) le 6 octobre 2010, au terme d'une procédure initiée le 26 juin 2008. Ce document est en vigueur depuis quatre années, au cours desquelles, à travers le projet d'aménagement et de développement durable, les objectifs de la Ville en matière d'évolution du territoire communal ont pu être déclinés.

La délibération approuvant le PLU a fait l'objet d'un recours contentieux, en décembre 2010. Le tribunal administratif de Cergy-Pontoise a rejeté l'ensemble des moyens soulevés en première instance. Les requérants ont fait appel en octobre 2012. La cour administrative d'appel (CAA) de Versailles a rendu sa décision le 22 janvier 2015 en annulant la délibération du 6 octobre 2010 approuvant le PLU.

Elle fonde sa décision sur deux types de motifs :

- un motif de légalité externe, lié à un vice de procédure intervenu après l'enquête publique. La cour administrative d'appel estime en effet que le PLU approuvé a fait l'objet d'une modification après l'enquête publique, sans que celle-ci procède de l'enquête publique ou des conclusions du commissaire enquêteur. Le point litigieux porte sur la majoration possible de 15% de la hauteur maximale pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants ;
- des motifs de légalité interne, portant sur deux points :
 - l'insuffisance d'encadrement des possibilités de construire en zone naturelle (N) du PLU, lequel ne permet pas de garantir le maintien du caractère naturel de la zone ;
 - le caractère imprécis du programme relatif aux emplacements réservés pour création de logements sociaux ou d'ateliers d'artiste. La cour d'appel considère que le programme aurait dû préciser un nombre de logements, une surface ou un pourcentage de logements sociaux.

Par leur caractère mineur, les deux motifs de légalités interne n'auraient pas à eux seuls justifié une annulation totale du PLU. En application de l'article L.600-9 du code de l'Urbanisme, le juge aurait pu surseoir à statuer en fixant un délai à la collectivité pour régulariser par voie de modification son PLU. Il aurait pu également limiter aux points litigieux l'annulation qu'il a prononcée.

Les motifs retenus par le juge portant également sur un vice de procédure, l'entière de la délibération approuvant le PLU a donc été annulée. La conséquence immédiate est le retour au document d'urbanisme immédiatement antérieur, à savoir le plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 30 mars 1995.

L'application du POS, élaboré il y a 20 ans, n'est pas en capacité de prendre en compte les évolutions du territoire et du contexte local ainsi que les enjeux territoriaux d'aujourd'hui et de demain, que le PLU portait à travers le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et que la décision de la cour administrative d'appel n'a absolument pas remis en cause.

1. Approbation du PLU

Il est donc proposé de reprendre immédiatement l'approbation du PLU, afin de retrouver au plus vite un outil à la fois protecteur du patrimoine et du cadre de vie et permettant également une évolution nécessaire et maîtrisée du territoire.

La décision du juge a annulé la délibération du 6 octobre 2010 approuvant le PLU. Les motifs soulevés portant, d'une part sur un vice de procédure, d'autre part sur des moyens régularisables et qui, à eux seuls, n'auraient pas justifié une annulation totale du PLU, il est possible de reprendre la procédure d'élaboration du PLU au stade où l'irrégularité est apparue.

Il est donc proposé au conseil municipal d'approuver le PLU, dans sa forme ci-jointe annexée, comprenant :

- l'ensemble des pièces constitutives du PLU dans sa version approuvée le 6 octobre 2010 ;
- la réécriture des articles UA 10, UC 10, UE 10 et N10, de manière à y supprimer la disposition de majoration des hauteurs maximales pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants ;
- la suppression des emplacements réservés n^{os} 1 à 8, jugés illégaux par l'arrêt de la cour du 22 janvier 2015 ;
- la suppression des alinéas 2) et 3) de l'article N2 et la suppression de l'article N9, jugés illégaux par l'arrêt de la cour du 22 janvier 2015.

Il est proposé de bien vouloir délibérer pour approuver le PLU dans sa forme ci-annexée.

2. Mise en révision du PLU

Le PLU est issu d'une procédure engagée en juin 2008 et qui a abouti en octobre 2010, permettant ainsi son application jusqu'à la décision de la CAA du 22 janvier 2015. Au cours de la présente séance, le conseil municipal est invité à ré-approuver le PLU dans sa forme et son contenu de 2010, expurgés des éléments jugés illégaux.

Toutefois, depuis 2010, le droit de l'urbanisme a connu des mutations importantes. Parmi les principales évolutions, la loi du 10 juillet 2010 (loi d'engagement national pour l'environnement) et la loi du 24 mars 2014 (loi pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové) ont complété et ajusté le code de l'Urbanisme.

Il est donc nécessaire d'adapter l'ensemble des pièces du PLU pour tenir compte de ces évolutions législatives majeures. Cette adaptation sera réalisée dans le cadre d'une procédure de révision du PLU approuvé.

Les objectifs de la mise en révision sont les suivants :

- prendre en compte la décision de la CAA en ce qui concerne les motifs de fond soulevés dans l'arrêt du 22 janvier 2015 ;
- intégrer les évolutions législatives intervenues récemment et modifiant la portée et la composition du PLU ;
- mettre le PLU en compatibilité avec les normes supra-communales, notamment le programme local de l'habitat (PLH), dont la procédure de révision est en cours et devrait aboutir préalablement à la révision du PLU ;

- à partir du bilan qui sera dressé de la mise en œuvre du PLU depuis 2010, réaliser les ajustements nécessaires pour améliorer la lisibilité et la cohérence du document, notamment en ce qui concerne le zonage et le règlement ;
- définir les règles d'urbanisme pour la mise en œuvre des secteurs de projet Albert 1^{er} et Quatre-Chemins. Il est précisé qu'il est proposé d'engager une procédure de modification en vue de réintégrer la modification du PLU intervenue le 6 décembre 2012 et qui a permis de créer la zone UP_A sur le secteur des Quatre-Chemins. La révision aura quant à elle pour objet de faire évoluer la réglementation de la zone UP_A, notamment proposée sur l'îlot de la gare de Robinson.

Les articles L.123-6 et L.123-13 du code de l'urbanisme disposent que la délibération qui prescrit la révision du PLU précise, outre les objectifs poursuivis, les modalités de concertation. Il est proposé de mener la concertation selon les modalités suivantes :

- au minimum une réunion publique de restitution et de recueil des observations ;
- une information dans le magazine municipal ;
- une information sur le site internet de la Ville.

Le projet de révision ayant notamment pour objectif de définir les règles d'urbanisme applicables aux secteurs de projet Albert 1^{er} et Quatre-Chemins, lesquels font l'objet d'une concertation spécifique, il est proposé que, conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, une concertation unique soit organisée selon les modalités définies ci-dessus.

A compter de la publication de la présente délibération, il pourra être opposé un sursis à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Il est proposé de bien vouloir approuver :

- la mise en révision du PLU ;
- les objectifs poursuivis ;
- les modalités de concertation.

3. Modification du PLU

Le PLU approuvé le 6 octobre 2010 avait fait l'objet de deux procédures de modification relatives au secteur de projet des Quatre-Chemins :

- la procédure de modification n°1 approuvée le 6 décembre 2012, créant la zone UP_A sur le secteur des Quatre-Chemins ;
- la procédure de modification simplifiée n°2 approuvée le 18 décembre 2014, permettant de corriger une erreur matérielle et un point mineur du règlement.

Ces modifications ont fait l'objet pour l'une d'une enquête publique, pour l'autre d'une mise à disposition au public. Elles n'ont pas fait l'objet de contestation.

Pour autant, il n'est pas possible de les réintégrer directement dans le PLU soumis à approbation le 12 février 2015, dans la mesure où l'arrêt de la CAA a annulé la délibération du 6 octobre 2010 notamment pour vice de procédure, contraignant la Ville à reprendre la procédure là où l'irrégularité a été constatée. Les modifications du PLU de 2012 et 2014 sont intervenues postérieurement.

Il est donc proposé d'engager une procédure de modification du PLU soumis au conseil municipal lors de la présente séance, afin d'intégrer rapidement des dispositions d'urbanisme qui ont fait l'objet d'un consensus au moment de leur élaboration. La procédure donnera lieu à une nouvelle enquête publique.

Il est donc proposé de prendre acte qu'une procédure de modification du PLU sera engagée sans tarder afin d'intégrer les dispositions relatives au secteur de projet des Quatre-Chemins.

4. Mise en place du droit de préemption renforcé

En application de l'article L.111-1 du code de l'Urbanisme, les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines délimitées par ce plan. Ce droit s'applique alors à certains types de mutations immobilières mais en exclut un certain nombre, comme notamment la cession de lots en copropriété.

Pour élargir l'application du droit de préemption, ce dernier peut être renforcé, sur délibération motivée du conseil municipal, afin de le faire porter sur l'ensemble des transactions immobilières, sur un périmètre donné.

Le conseil municipal a délibéré :

- le 6 octobre 2010 pour instituer le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines définies par le PLU en vigueur ;
- le 10 mai 2012 et le 3 octobre 2012 pour instituer le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines du PLU en vigueur.

Suite à l'annulation de la délibération du 6 octobre 2010 approuvant le PLU, il est proposé de décider à nouveau de l'instauration du droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines du PLU soumis à approbation lors de la présente séance. Ce renforcement du droit de préemption urbain s'inscrit dans les mêmes objectifs que ceux poursuivis en octobre 2012, afin de mener des actions en faveur de :

- une politique dynamique de l'habitat telle qu'envisagée dans le programme local de l'habitat (PLH) ;
- la mise en œuvre des secteurs de projet qui permettront de valoriser des opportunités foncières et d'aménager des quartiers durables ;
- la modernisation et la restructuration des équipements collectifs et /ou publics afin d'améliorer la qualité de vie des habitants et des usagers ;
- le renforcement de l'économie locale en permettant une action spécifique sur l'implantation de petites entreprises innovantes et sur le développement des commerces en rez-de-chaussée des immeubles ;
- la maîtrise de l'évolution du foncier pour se prémunir des dérives économiques.

En conséquence, il est proposé au conseil municipal de bien vouloir :

- instaurer un droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines du territoire communal en application de l'article L.211-4 du code de l'urbanisme ;
- modifier le périmètre du droit de préemption urbain renforcé conformément au plan annexé à la présente délibération ;
- confirmer la délégation donnée au maire, conformément aux dispositions de l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales, d'exercer au nom de la Ville le droit de préemption urbain simple et le droit de préemption urbain renforcé institué.