

DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE

**MAIRIE DE SEVRES
SERVICE DE L'URBANISME**

ENQUETE PUBLIQUE

Révision du Plan Local d'urbanisme

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Enquête du 8 octobre 2015 au 9 novembre 2015

Généralités :

La Mairie de Sèvres a demandé au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise la tenue d'une Enquête Publique en vue de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Cette enquête est régie par le décret n° 011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement, et applicable depuis juin 2012.

L'enquête est notamment régie par les textes suivants :

- le Code général des collectivités territoriales,
- le Code de l'Urbanisme,
- le Code de l'Environnement et notamment les chapitres II et III du titre II du livre Ier,
- En outre, cette enquête s'appuie sur la délibération n°2015-046 du Conseil Municipal du 30 juin 2015 arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Madame le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a, par décision du 4 septembre 2015, procédé à la désignation du commissaire enquêteur titulaire en la personne de Mr Daniel THIERIET et du commissaire enquêteur suppléant en la personne de Mr Dominique MICHEL.

Les conclusions présentées ci-après s'appuient sur le Rapport d'Enquête.

1. Conclusions du Commissaire Enquêteur :

1.1. Aspects généraux :

Le Commissaire Enquêteur constate d'abord que cette enquête a vraiment intéressé le grand public. En effet, le nombre d'observations recueillies au cours de l'enquête, soit 93, et le nombre de personnes reçues au cours des permanences du Commissaire Enquêteur, soit environ 60, sont au-dessus de la moyenne pour ce type d'enquête.

Procédure :

L'ensemble des formalités valant procédure d'enquête publique s'est déroulé conformément aux articles de l'arrêté de Monsieur le Maire de Sèvres du 21 septembre 2015. Le commissaire enquêteur n'a pas constaté d'anomalies, tant dans les formalités de publicité que dans le déroulement de l'enquête.

En ce qui le concerne, le Commissaire Enquêteur donne un avis favorable sur les phases de la susdite procédure.

1.2. Conclusions détaillées par thème :

L'examen des observations et courriers reçus (Chaque courrier ou observation pouvant traiter plusieurs sujets) a permis de constater clairement que l'analyse la plus pratique serait de les regrouper par thèmes. Nous avons donc examiné ainsi 21 thèmes pour lesquels les conclusions vont être détaillées ci-après :

Les appréciations générales sur le PLU valables pour tous les secteurs :

1.2.1. Thème n°1 - Les problèmes de forme du document :

Un problème de pure forme est soulevé par 2 observations : l'absence de noms de rues dans le plan de zonage n°1 qui rend très difficile et imprécis le repérage par les habitants sur ce plan de la zone dans laquelle ils habitent.

La Ville de Sèvres rappelle que les documents doivent respecter un format standardisé, laissant peu de marge de manœuvre graphique à la commune.

La Ville et le Commissaire Enquêteur regrettent ce manque de lisibilité du plan de zonage, manque qui a obligé ce dernier à jongler entre le plan de zonage et une carte de la Ville (comportant les noms de rues) pour aider les sévriens à se repérer pendant les permanences.

1.2.2. Thème n°2 - Appréciations générales sur le dossier :

Certaines observations donnent une appréciation générale sur le dossier du nouveau PLU, avec plus ou moins de justifications : favorable, défavorable, fait trop vite, orientations floues...

L'avis défavorable du Préfet semble surtout dû à la supposée non-tenu des objectifs du SDRIF en matière de production de logements. Sur ce point, bien que les calendriers du SDRIF et du PLU soient différents, la Ville confirme que les nouvelles règles mises en place dans le PLU doivent permettre d'atteindre les objectifs à l'horizon 2025 (qui est l'horizon du PLU) comme les justificatifs du rapport de présentation le démontraient.

Cette confirmation et les justificatifs du rapport de présentation semblent tout à fait convaincants aux yeux du Commissaire Enquêteur qui note également la volonté de la Ville d'intégrer au document définitif certaines modifications souhaitées par le Préfet.

Par ailleurs, en réponse à certaines observations qui accusaient le projet de médiocrité en raison de la vitesse d'exécution, le Maître d'Ouvrage indique que le délai très court pour ce PLU était imposé par la loi NOTRe et que compte-tenu de ce délai la Ville a mobilisé les moyens nécessaires pour réussir. Sur ce point, le Commissaire Enquêteur n'a pas constaté de manques flagrants dans le dossier établi effectivement très rapidement.

1.2.3. Thème n°3 - La densification :

Les avis sur la densité actuelle de la ville et les impacts sur celle-ci entraînés par le

nouveau PLU sont variés : cette densification devrait être mieux répartie, elle est ou sera trop forte ou la densification devrait être plus forte afin de créer un renouveau urbain.

Les réponses et commentaires de la Ville de Sèvres éclairent son état d'esprit lors des choix faits dans l'établissement du projet de PLU, notamment le PADD, par ailleurs clairement justifiés dans le document 2.2 Justifications et Impacts sur l'Environnement .

1.2.4. Thème n°4 - La circulation et le stationnement dans la ville :

2 observations font remarquer que les problèmes de circulation et de stationnement n'ont pas vraiment été étudiés dans ce projet, en particulier en tenant compte des pentes et de l'étroitesse des rues sur les coteaux et aussi en centre-ville.

L'analyse du réseau viaire mentionnée par le Maître d'Ouvrage reste malgré tout très sommaire. Toutefois il ressort du dossier et des discussions menées que les difficultés dues au relief et à l'étroitesse des rues, sur les coteaux en particulier, ont été prises en compte par le classement en zones différentes (correspondant à des densifications différentes) des quartiers en question.

Par ailleurs les propositions de modifications du règlement faites par la Ville ne peuvent qu'améliorer la situation dans ces quartiers et également corriger des faiblesses du dossier :

- **L'exception prévue à l'article UR6, autorisant la construction de garages dans les marges de retrait pour les constructions existantes, est étendue aux constructions nouvelles et aux garages neufs autonomes en cas de pente excessive (page 36) ;**
- **La réglementation de l'article UR12 est modifiée pour imposer que 50% des places de stationnement soient couvertes dans une construction, dans le cas des constructions de moins de 3 logements (page 47). Cette modification corrige ainsi une erreur dans la rédaction du projet de PLU soumis à enquête publique ;**
- **Pour améliorer les circulations piétonnes, la ville souhaite la délimitation de deux emplacements réservés : l'un pour élargir l'escalier de la sente de la Grande Haie, très empruntée pour relier le centre-ville à la gare Rive Gauche ;**

l'autre pour élargir ponctuellement le cheminement piéton le long de la rue de Ville d'Avray, qui permet de relier le centre-ville à la Gare de Sèvres Rive-droite.

Par ailleurs une autre observation indique que le règlement ne comporte pas, contrairement à la réglementation, de plafonds sur le nombre de places de stationnement autorisé au voisinage des transports en commun.

Sur ce point, le Maître d'Ouvrage indique que le Plan de déplacement urbain d'île de France (PDUIF) prévoit en effet des normes plafond pour les constructions à usage de bureaux réalisées à proximité des stations de transports en commun. Dans son avis, le Syndicat des Transports d'île de France mentionne ces prescriptions.

La Ville souhaite intégrer ces dispositions au règlement du PLU, et propose de modifier les articles UCV12, UR12 et UAE12 en conséquence.

1.2.5. Thème n°5 - Conservation du patrimoine arboré et espaces verts :

Plusieurs observations font remarquer que l'inventaire des arbres remarquables devrait être complété et que soient repérés et protégés les alignements d'arbres et les perspectives dans le but de préserver le cadre de vie qui rend Sèvres si attrayante et agréable à vivre.

Une observation craint que le parc de la rue du parc Cheviron, situé en bordure de zone UCV2, disparaisse dans le futur alors qu'il fait partie de la continuité écologique entre les forêts de Meudon et de Fausses Reposes.

Par ailleurs une observation note que le PLU ne prend aucune mesure pour favoriser la mise en œuvre de toitures terrasses végétalisées qui pourrait être bénéfique à la biodiversité en ville.

Enfin une observation fait remarquer que le dossier ne parle pas beaucoup de la trame verte.

Dans une longue réponse, la Ville de Sèvres apporte des éléments satisfaisants à toutes les questions posées et propose 2 modifications intéressantes au règlement : l'une favorable aux toitures végétalisées « **la Ville propose d'assouplir la rédaction de l'article UCV10, qui impose dans sa rédaction actuelle la réalisation d'un dernier étage en attique, pour n'imposer cet étage que dans le cas d'une construction dépassant les 15m de haut, et pour dispenser les**

constructions d'intérêt collectif des règles de gabarit du dernier étage des façades. » et l'autre clarifiant la définition des espaces verts en centre-ville « **la Ville propose de clarifier la rédaction de l'article UCV13. L'ancienne rédaction : « Dans le secteur UCV2, 5 % au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces verts ou éco-aménagés.** » est remplacée par la rédaction : « **Dans le secteur UCV2, 5 % au moins des espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces verts ou éco-aménagés.** » »

1.2.6. Thème n°6 - Problème d'écoulement des eaux pluviales :

Plusieurs observations soulèvent le problème d'écoulement des eaux pluviales sur des terrains quelquefois trop « bétonnés » avec renvoi dans les caniveaux des rues, problème qui n'est pas bien traité dans le règlement en particulier pour les coteaux, et indiquent que les règles existantes ne seraient pas toujours appliquées par les promoteurs.

Le Maître d'Ouvrage répond parfaitement au problème d'eaux pluviales reçues sur les parcelles privées en précisant que les dispositions relatives au recueil des eaux pluviales sont régies par le règlement d'assainissement de GPSO et par celui du syndicat intercommunal d'assainissement de la vallée du ru de Marivel. Ces règlements prévoient le recueil des eaux pluviales sur la parcelle, et limitent le débit d'émission dans le réseau. L'article 4 du règlement du PLU reprend ces dispositions pour chacune des zones.

1.2.7. Thème n°7 - Le brûlage des herbes et broussailles :

Une observation se demande pourquoi à Sèvres il est possible de brûler les herbes et les broussailles alors que dans les autres communes c'est interdit ?

La Ville de Sèvres répond que la question des autorisations de feux de broussailles et de déchets verts n'est pas réglementée par le PLU. Le Commissaire Enquêteur est en accord avec la Ville.

1.2.8. Thème n°8 - Restrictions apportées en zones UR :

De nombreuses observations évoquent les contraintes supplémentaires (Emprise au sol, hauteur de construction, implantation par rapport aux limites séparatives) apportées sur la constructibilité par le projet de PLU par rapport au PLU actuel et ceci particulièrement pour les zones classées UR2 (80% de la surface de la commune) mais aussi pour les zones UR1.

Comme il est démontré dans le document de justificatifs, les contraintes supplémentaires en zone UR2 ne viennent pas tellement des règles d'emprise au sol nouvelles mais surtout des distances de retrait imposées de façon plus dure. Toutefois, il ne semble pas au Commissaire Enquêteur que ce soient des contraintes anormales et hormis quelques cas spécifiques difficiles (Peut-être à traiter directement avec le Service Urbanisme), il lui paraît qu'il ne devrait pas y avoir de gros problèmes. Par ailleurs ces règles sont tout à fait en ligne avec les orientations adoptées pour les zones UR dans le PADD.

En ce qui concerne l'illégalité présumée par certaines observations des règles d'emprise au sol dépendant de la surface de la parcelle, bien que le Commissaire Enquêteur ne soit pas là pour dire le droit, il lui semble que l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme évoqué n'interdit nullement cette pratique.

Enfin pour résoudre certaines difficultés pour construire dans des secteurs de zone UR1 pourtant identifiés comme devant absorber la densification prévue dans le cadre du PLU, la Ville propose 4 modifications au règlement susceptibles d'améliorer la constructibilité dans cette zone :

- **à l'article UR9, la limitation à 200m² d'emprise par construction ne concernera plus que la zone UR2.**
- **A l'article UR10, la hauteur des constructions des équipements et installation d'intérêt collectif sera limitée à 12m au point le plus haut pour l'ensemble des deux zones UR, corrigeant une incohérence dans le règlement qui offrait plus de possibilités de construction en zone UR2 ;**
- **A l'article UR10 également, le projet rendait impossible une toiture terrasse au-delà de 9m en zone UR1, imposant une toiture à pente pour le dernier étage. La Ville souhaite qu'un dernier étage puisse être réalisé en attique au-dessus de 9m, dans le respect de la hauteur maximale autorisée de 12m ;**
- **La législation en terme d'accès des bâtiments, prévue à l'article 3 de chaque**

zone, est également devenue plus contraignante dans le projet de PLU. La Ville propose son évolution, pour limiter aux constructions de plus de 10 logements les obligations concernant les aires de retournement et la largeur de 4m. Afin de ne pas pénaliser la constructibilité dans les zones devant être densifiées comme le centre-ville, la Ville propose que cette modification soit également intégrée aux articles UCV3 et UAE3.

Ces modifications sont clairement en ligne avec les orientations voulues dans le PADD mais le Commissaire Enquêteur est dans l'incapacité d'estimer leurs impacts réels.

1.2.9. Thème n° 9 - PLU et impôt :

Une observation s'interroge sur les conséquences en termes d'impôts locaux d'un classement dans telle zone ou telle autre.

La Ville rappelle que le plan local d'urbanisme n'est pas un document définissant la fiscalité locale, ce en quoi le Commissaire Enquêteur est parfaitement d'accord.

Thèmes particuliers à un secteur

1.2.10. Thème n°10 - L'ensemble du 40 rue des Caves du Roi :

De très très nombreuses observations soulèvent le cas de l'ensemble de logements sociaux du 40 rue des Caves du Roi. Cet ensemble, comportant à peu près 50% d'espaces verts et construit sur un terrain très en pente, était situé en zone UR dans le PLU en vigueur et passe sur le plan de zonage n° 1 en zone UCV2 dans le nouveau PLU.

Ce changement de zone non conforme aux cartes du PADD amène de la part du public à la fois des interrogations et des inquiétudes.

En réponse, la Ville développe un long argumentaire juridique convaincant pour justifier les différences entre le PADD et le plan de zonage.

Toutefois, puisqu'aucun projet n'est prévu dans ce secteur et que l'estimation des possibilités de logements supplémentaires (Rapport de Présentation, document 2.2 Justifications et Impacts sur l'Environnement pages 25 à 29) ne prend rien en

compte dans ce secteur et afin d'apporter plus de cohérence, *le Commissaire Enquêteur demande de replacer ce secteur en zone UR1 ce qui rassurera aussi les très nombreuses personnes qui se sont exprimées.*

***1.2.11. Thème n°11 - La zone du 36 Grande Rue, 1-3 rue Brancas et escalier
Chaplet :***

Une observation se demande si le nouveau PLU peut éviter des erreurs du passé telles que le problème du permis de construire contesté pour un ensemble immobilier dans ce secteur ?

Sur ce même thème une pétition signée par 117 personnes demande le passage de zone UCV2 à UR2 ou au pire UR1 pour ce secteur avec plusieurs arguments.

Les explications de la Ville pour maintenir le classement du secteur en zone UCV2 sont tout à fait convaincantes et totalement en ligne avec les orientations du PADD.

Par ailleurs elle ajoute : *« Dans l'éventualité d'un renouvellement urbain, les spécificités du terrain seront évaluées dans le cadre du projet. La nature des sols, les risques de ruissellement et la circulation dans la rue Brancas seront notamment pris en compte dans l'examen d'un éventuel projet. »* ce qui montre que les leçons du passé sont prises en compte.

1.2.12. Thème n°12 - L'alignement rue des Bruyères :

Une observation soulève un problème particulier lié à l'existence depuis de nombreuses années d'un emplacement réservé (n° 3 dans le projet) destiné à l'élargissement, partiel apparemment, de la rue des Bruyères. La propriétaire du 73 rue des Bruyères a dû, en raison de cet emplacement réservé, mettre sa clôture et son portail en retrait, mais pas ses voisins, sur le terrain qui lui appartient.

La Ville a parfaitement raison de répondre que ce point est à traiter directement entre l'intéressée et le Service de l'Urbanisme.

1.2.13. Thème n° 13 - Le 121 rue Brancas, face à la gare Ville d'Avray :

Une observation s'étonne que ce secteur, bien qu'en face la gare, ne soit pas classé en zone UR1 mais en zone UR2. Ceci semble en contradiction avec le SDRIF qui

préconise la densification autour des gares. Elle demande donc le changement de zone pour ce secteur.

Par ailleurs dans cette même observation la demande de levée d'emplacement réservé n° 16 (Impasse des Soupirais) est également faite car l'élargissement de ce chemin lui paraît parfaitement inutile.

Dans sa réponse, la Ville explicite clairement la méthode qui a permis d'établir la délimitation des zones UR1 à proximité des gares et donc pourquoi certains secteurs proches de la gare ont été classés en zone UR2.

Le Commissaire Enquêteur estime qu'il aurait certainement été possible d'agrandir un peu la zone UR1 autour de la gare rive droite, et aussi d'ailleurs de la gare rive gauche. Ceci aurait permis d'atteindre plus facilement les objectifs de construction de logements dans la commune.

Quant à l'emplacement réservé n°16, l'amélioration de la circulation difficile autour de la gare justifie totalement cette décision.

1.2.14. Thème n° 14 - Le secteur de la rue Anne Amieux :

Une observation (Document de 89 pages envoyé par le conseil du propriétaire) traite du nouvel alignement *partiel* de la rue Anne Amieux côté zone UCV2 qui empêche un projet immobilier (Immeuble collectif) démarré en 2013 de se réaliser.

Cette observation explique que cet alignement n'est nulle part justifié dans le dossier PLU, qu'il y a des bâtiments récents implantés le long de la rue et que cet alignement lui paraît aberrant. La demande est donc faite de supprimer cet alignement litigieux du règlement dans le PLU.

Sur ce même thème, une observation, émanant de l'Association de Protection et de Sauvegarde de l'Environnement et de l'Esthétisme du quartier Anne Amieux et signée par 101 personnes, demande au contraire de préserver le caractère pavillonnaire et arboré du quartier en portant le retrait de 3 m à 4 m, en limitant la hauteur des immeubles à 2 étages (au lieu de 3 étages) et en limitant la surface constructible.

Dans sa réponse, la Ville de Sèvres explicite tout à fait clairement les raisons ayant conduit à cet espacement de 3 m : conservation d'un minimum de végétalisation de l'espace urbain et d'espaces de respiration. Cet espacement est d'autant plus important, également par souci de cohérence de l'ensemble du PLU, que l'autre côté de la rue est classé en zone UR2.

Quant au cas spécifique de l'auteur de l'observation, le Commissaire Enquêteur n'a pas vocation à se mêler d'un contentieux passé entre cette personne et la Ville.

1.2.15. Thème n° 15 - La zone N* de l'Île de Monsieur :

Plusieurs observations s'étonnent qu'une zone N, déclarée inondable dans le PPRI, classée et située à proximité immédiate du parc de Saint Cloud lui-même classé, puisse pouvoir être urbanisée à hauteur de 20% et avec des immeubles de 15 m de haut (Piscine départementale).

Par ailleurs des craintes sont exprimées concernant la coordination des travaux futurs pour le nouvel échangeur du Pont de Sèvres et la construction de la ligne 15 Sud (Tunnelier) ainsi que leurs impacts sur l'activité de la base nautique très prisée et sur le parking de dissuasion.

La Ville de Sèvres rappelle à juste titre à propos du projet de piscine départementale qu'« Il n'appartient pas au PLU de présumer de la compatibilité de ce projet avec le site classé de l'île de Monsieur, ni de se prononcer sur l'opportunité de sa réalisation. »

Le Commissaire Enquêteur n'a donc pas d'avis sur ce sujet.

En ce qui concerne la coordination des projets qui seront réalisés autour de l'île, la Ville indique qu'elle sera très attentive aux calendriers des maîtres d'ouvrage concernés.

1.2.16. Thème n° 16 - Protection de la lisière avec le parc de Saint-Cloud :

Une observation note que dans le règlement, la protection de la lisière du parc de Saint Cloud le long de la Grande Rue ne fait l'objet d'aucune mesure spécifique. Cette observation regrette que la règle relative à la protection des lisières prévue en zone UR ne s'étende pas à la zone UCV.

Bien que le risque semble minime, le Commissaire Enquêteur approuve totalement la modification proposée « **La Ville propose que le projet de PLU soit modifié afin d'étendre cette protection des lisières à la zone UCV, au sein de l'article UCV2 du règlement.** »

1.2.17. Thème n° 17 - Le secteur de la rue de Ville d'Avray et de la gare de Ville d'Avray :

Une observation note que le projet de PLU prévoit des « secteurs UR1 qui correspondent aux abords des grands axes de circulation et à certains sites évolutifs situés à proximité des gares » et notamment un secteur UR1 sur le côté droit en montant la rue de Ville d'Avray. Elle note également que l'application de cette justification n'est pas clairement homogène car ne s'appliquant pas par exemple aux abords de la N118 ou à l'autre côté de la rue de Ville d'Avray. En conséquence elle demande, afin de conserver la grande homogénéité actuelle des coteaux Rive Droite en terme d'habitat et en particulier avec les secteurs UR2, de requalifier la zone UR1 actuellement prévue sur le côté droit de la rue en une zone UR1 indicée afin de limiter la hauteur maximale autorisée à 6 mètres au lieu des 9 mètres comme il est actuellement prévu.

A l'opposé une autre observation demande qu'une partie de cette zone UR1 près de la gare soit plutôt classée en UCV2 pour se conformer à la volonté de densification autour des gares.

Dans sa réponse, la Ville de Sèvres précise comment et pourquoi a été délimitée une autre partie de la zone UR1 le long de la rue de Ville d'Avray. Les arguments présentés pour ne pas modifier ces zones sont judicieux et convaincants.

1.2.18. Thème n° 18 - Le secteur de la rue des Fontaines :

Deux observations sont inquiètes de la densification autour de la rue des Fontaines (Située en zone UR1 à proximité de la gare rive gauche), très étroite et qui ne prend pas en compte la typologie du terrain, la problématique de ruissellement des eaux et d'imperméabilisation des sols. Ces observations ajoutent aussi que, s'agissant de la mention de 17 logements sociaux dans cette zone UR1 en sus de ceux déjà construits en 2015 (27 logements) et ceux anciens du début des années 1980 au pied de la rue des Fontaines, cela représente une concentration très forte sur une même surface, contraire au schéma directeur qui vise à une mixité et à la réalisation de petits habitats collectifs incluant quelques logements sociaux permettant l'insertion.

La Ville de Sèvres, dans sa réponse, continue à justifier les choix effectués pour le zonage à partir des orientations du PADD. Elle répond ainsi parfaitement aux

objections formulées par les observations de ce thème.

1.2.19. Thème n° 19 - Le secteur de la rue Jeanne d'Arc :

Deux observations soulèvent le problème de leur petite copropriété (2 appartements) située sur une grande parcelle (un peu plus de 1600m²) en zone UR2. La parcelle est enclavée autour d'immeubles et de zones différentes UCV1 et UCV2.

Elles estiment que le nouveau PLU leur est particulièrement désavantageux car il ne permet aucune possibilité de développement sur la parcelle alors que les parcelles environnantes sur les zones UCV1 ou UCV2 en auront.

Comme le souligne justement la Ville de Sèvres dans sa réponse, la rue Jeanne d'Arc est située au cœur d'un vaste secteur classée en zone UR2 et donc les règles ne sont pas particulièrement désavantageuses pour cette parcelle par rapport aux autres parcelles aux alentours.

Erreurs matérielles :

1.2.20. Thème n° 20 - Classement d'une maison en bâtiment remarquable :

Une observation indique que le classement de la maison située au 67 rue de la Croix Bosset en maison remarquable (N° 75) doit être une erreur, comme ceci a déjà été indiqué à la mairie. Selon cette observation cette maison n'a vraiment rien de remarquable et par ailleurs le propriétaire affirme ne jamais avoir été consulté sur ce classement.

Le Commissaire Enquêteur regrette que les propriétaires concernés n'aient pas été associés à ce classement ou au moins informés, ce qui aurait probablement évité ce genre d'erreurs. Evidemment cette participation aurait impacté le calendrier serré.

Toutefois le Commissaire Enquêteur se rallie à la proposition de la Ville de Sèvres :

La Ville propose donc de retirer la maison n°75, située au 67 rue de la Croix Bosset, de l'inventaire des maisons remarquables.

1.2.21. Thème N° 21 - Restauration de sentes :

La même observation indique que, sur les plans de zonage n° 1 et 2, des erreurs se

sont glissées concernant les sentes :

- Sur le plan n° 2, la sente au sud-est de la maison située 67 rue de la Croix Bosset n'existe plus depuis sa vente ancienne par la commune aux riverains (Ce point est d'ailleurs confirmé par l'observation I29) et la sente au nord-ouest de la même maison n'a simplement jamais existé.
- Sur le plan n°1, par conséquent, les emplacements réservés n° 22 et 23 n'ont donc aucune raison d'être.

Compte-tenu du relief de la Ville de Sèvres, les sentes sont importantes pour le développement des modes alternatifs à la voiture particulière. La Ville a donc raison d'inclure ces actions concernant les sentes dans la révision de son PLU.

Il semblerait au vu des observations recueillies que le recensement et l'analyse de ces sentes aient été effectués un peu trop rapidement. Le Commissaire Enquêteur recommande donc, comme d'ailleurs la Ville le propose, d'étudier ce sujet de façon approfondie au cas par cas avant toute action de restauration.

2. Conclusions finales :

Pour toutes les raisons mentionnées dans les paragraphes précédents, qui s'appuient sur le Rapport d'Enquête, le Commissaire Enquêteur, outre les recommandations contenues dans le rapport, émet l'avis suivant :

« **AVIS FAVORABLE** au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve des modifications indiquées dans les différents thèmes, c'est-à-dire :

- **L'exception prévue à l'article UR6, autorisant la construction de garages dans les marges de retrait pour les constructions existantes, est étendue aux constructions nouvelles et aux garages neufs autonomes en cas de pente excessive (page 36) ;**
- **La réglementation de l'article UR12 est modifiée pour imposer que 50% des places de stationnement soient couvertes dans une construction, dans le cas des constructions de moins de 3 logements (page 47).**
- **Pour améliorer les circulations piétonnes, la ville souhaite la délimitation de deux emplacements réservés : l'un pour élargir l'escalier de la sente de la Grande Haie, très empruntée pour relier le centre-ville à la gare Rive Gauche ;**

l'autre pour élargir ponctuellement le cheminement piéton le long de la rue de Ville d'Avray, qui permet de relier le centre-ville à la Gare de Sèvres Rive-droite.

- La Ville souhaite intégrer les dispositions du PDUIF sur les plafonds de stationnement au règlement du PLU, et propose de modifier les articles UCV12, UR12 et UAE12 en conséquence.
- la Ville propose d'assouplir la rédaction de l'article UCV10, qui impose dans sa rédaction actuelle la réalisation d'un dernier étage en attique, pour n'imposer cet étage que dans le cas d'une construction dépassant les 15m de haut, et pour dispenser les constructions d'intérêt collectif des règles de gabarit du dernier étage des façades.
- la Ville propose de clarifier la rédaction de l'article UCV13. L'ancienne rédaction : « Dans le secteur UCV2, 5 % au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces verts ou éco-aménagés. » est remplacée par la rédaction : « Dans le secteur UCV2, 5 % au moins des espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces verts ou éco-aménagés. »
- à l'article UR9, la limitation à 200m² d'emprise par construction ne concernera plus que la zone UR2.
- A l'article UR10, la hauteur des constructions des équipements et installation d'intérêt collectif sera limitée à 12m au point le plus haut pour l'ensemble des deux zones UR.
- A l'article UR10 également, le projet rendait impossible une toiture terrasse au-delà de 9m en zone UR1, imposant une toiture à pente pour le dernier étage. La Ville souhaite qu'un dernier étage puisse être réalisé en attique au-dessus de 9m, dans le respect de la hauteur maximale autorisée de 12m ;
- La législation en terme d'accès des bâtiments, prévue à l'article 3 de chaque zone, est également devenue plus contraignante dans le projet de PLU. La Ville propose son évolution, pour limiter aux constructions de plus de 10 logements les obligations concernant les aires de retournement et la largeur de 4m. Afin de ne pas pénaliser la constructibilité dans les zones devant être densifiées comme le centre-ville, la Ville propose que cette modification soit également intégrée aux articles UCV3 et UAE3.
- le Commissaire Enquêteur demande de replacer le secteur du 40 rue des Caves

du Roi en zone UR1.

- **La Ville propose que le projet de PLU soit modifié afin d'étendre la protection des lisières à la zone UCV, au sein de l'article UCV2 du règlement. »**
- **La Ville propose de retirer la maison n°75, située au 67 rue de la Croix Bosset, de l'inventaire des maisons remarquables.**

A Sèvres, le 9 décembre 2015

Le Commissaire Enquêteur,



Daniel THIERIET