

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 24 mars 2022

NOTE DE PRESENTATION

**OBJET : Déclassement suite à la désaffectation effective du terrain situé sentier de la Tour**

Rapporteur : Patrice Pattée

La ville de Sceaux est propriétaire d'un terrain situé sentier de la Tour et cadastré section E n°56 et E n°17.

La société EMMI développe, via sa filiale, la société Isabella, une opération immobilière sur le terrain mitoyen à celui de la Ville, sis 10 sentier de la Tour et 14 rue des Chéneaux. Une partie du terrain susmentionné, propriété de la Ville, a été intégrée à cette opération.

Le conseil municipal a ainsi décidé, lors de sa séance du 27 juin 2019 :

- d'autoriser le maire à déposer un permis d'aménager pour détacher une partie du terrain cadastré section E n°56 et 17 d'une superficie totale de 1057 m<sup>2</sup>, alors affectée exclusivement au stationnement et à une aire technique de stockage ;
- la désaffectation de cette emprise détachée, lorsque les conditions de mise en œuvre de l'opération immobilière auront été réunies. L'échéance pour désaffecter a été fixée au 30 juin 2022 suite à une nouvelle délibération du conseil municipal, votée lors de sa séance du 24 juin 2021 ;
- du principe de déclassement de la dite emprise selon les dispositions des articles L.2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques ;
- de la signature d'une promesse de vente avec la société EMMI (ou avec une société dans laquelle la société EMMI aurait une participation), en vue de développer une opération de logements, notamment sociaux.

Conformément aux décisions du conseil municipal du 27 juin 2019, la Ville a signé une promesse de vente avec la SCCV Isabella le 2 décembre 2019, comprenant notamment une condition préalable de déclassement et une condition suspensive relative aux autorisations administratives à obtenir pour la mise en œuvre du projet.

Le permis de construire a été délivré le 7 août 2020. Ce dernier a fait l'objet de plusieurs recours contentieux déposés auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise, avec pour conséquence de retarder le calendrier de mise en œuvre de l'opération.

Dans ce contexte, la Ville et la SCCV Isabella ont signé le 13 septembre 2021 un avenant à la promesse de vente avec une nouvelle échéance au 30 septembre 2022.

La décision du tribunal administratif de Cergy-Pontoise du 14 janvier 2022 ayant confirmé la validité du permis de construire, il convient désormais de prononcer le déclassement de l'emprise communale suite à sa désaffectation effective.

En effet, un arrêté municipal en date du 5 mars 2022 informant les riverains de la fermeture définitive du parking du sentier de la Tour, dans sa partie Ouest, a été affiché sur place dès le 8 mars 2022 selon les règles en vigueur. Puis, ce terrain objet de la désaffectation et du déclassement, a été clôturé et fermé aux usages publics par les services de la Ville à partir du 14 mars 2022 afin qu'il devienne inaccessible au public.

L'affichage sur place de l'arrêté municipal et la fermeture du parking au public, dans sa partie Ouest, ont été constatés par un procès-verbal de constat établi le 17 mars par Maître RICHARD, huissier de justice.

Ce terrain constitue un délaissé de la construction de la ligne de TGV, aménagé, par défaut, en aire de stationnement. Les emprises à déclasser étaient exclusivement affectées à une aire de stationnement gratuite, constituée de 17 places de stationnement et d'une aire technique utilisée par le centre technique municipal.

En ce qui concerne le stationnement, l'aire de stationnement fait partie d'un ensemble plus vaste de 35 places de parking non réglementées. Ce parking est situé dans un quartier à vocation résidentielle, en retrait des pôles de centralité commerçants et d'équipements. Les équipements les plus proches disposent par ailleurs de stationnements propres, à l'intérieur de l'enceinte des établissements (une soixantaine de places à l'IUT et environ 25 places pour la cité scolaire Marie-Curie).

Les données de fréquentation du parking révèlent un usage essentiellement résidentiel du parking, alors même que la plupart des immeubles riverains du sentier de la Tour disposent de capacités de stationnement.

La mise en place du stationnement payant à partir du 1er octobre 2021 a eu pour effet de diminuer la fréquentation du parking, passant d'un taux d'occupation de 98 % à 52 %.

Au regard de ces éléments, il apparaît que le parking du sentier de la Tour constitue un parking à usage résidentiel dont la forte fréquentation était essentiellement liée à sa gratuité, le quartier ne souffrant pas par ailleurs d'une pénurie de stationnement privé. Dans le cadre du projet immobilier, un parking privé de 121 places est prévu, pour 87 logements, soit un taux de 1,4 places par logements. Le surplus de places pourra être mis à la disposition des riverains, palliant ainsi les éventuels besoins de stationnement résidentiel.

Le terrain dont le déclassement est à l'ordre du jour répond aujourd'hui à des usages qui pourront être reportés ou modifiés sans porter atteinte à l'intérêt public :

- comme vu précédemment, le parking n'assure pas des fonctions essentielles au fonctionnement du quartier (17 places seulement sont impactées, stationnement essentiellement résidentiel, absence de pénurie de stationnement privé dans le quartier, constitution d'une offre de stationnement privé de 34 places dans l'opération immobilière en plus des besoins liés à l'opération elle-même). La diminution de la capacité de stationnement s'inscrit par ailleurs dans les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU). L'objectif est ainsi de réduire la part modale de la voiture au profit des circulations douces et des transports publics. La présence d'une offre de stationnement gratuite sur ce site a des effets incitatifs à l'usage de la voiture, alors même que le quartier bénéficie d'une très bonne desserte en transport en commun (gare RER à 500 m, passage de 3 lignes de bus à 200 m) et s'inscrit dans un réseau majeur de circulations douces (coulée verte, zones 30, pistes cyclables) ;
- l'aire technique sera déplacée sur un autre site, le centre technique municipal se situant par ailleurs à proximité du site.

L'opération de désaffectation/déclassement présente un intérêt public et s'inscrit dans la poursuite de l'intérêt général, sur différents plans :

- la production d'une offre nouvelle de logements. La loi sur le Grand Paris de 2010 prévoit la construction de 70 000 logements par an à l'échelle régionale et impose une maîtrise de l'étalement urbain. Ces objectifs ont été déclinés dans le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) de 2013, avec une territorialisation des objectifs de production de

logements. Sceaux se trouve en secteur à densifier en raison de la présence de plusieurs gares ferroviaires, ce qui se traduit par un objectif d'augmentation de +15% de la densité des espaces d'habitat. Cet enjeu constitue une norme supérieure, avec laquelle le PLU doit être compatible. Le PLU s'inscrit donc dans cet objectif à travers une politique de renouvellement et d'intensification urbaine sur les secteurs les mieux équipés et desservis tels que les secteurs de projet ou les abords des axes structurants comme la coulée verte. L'opération de désaffectation/déclassement s'inscrit dans cet objectif : le projet immobilier porte sur la construction de 87 logements (dont 24 logements locatifs sociaux) grâce notamment à l'adjonction du terrain municipal ;

- la création d'une offre nouvelle de logements locatifs sociaux : la loi SRU impose un seuil minimal de 25% de logements sociaux à l'échelle du territoire communal. Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, Sceaux comptait 25,99 % de logements sociaux, soit un pourcentage légèrement supérieur à l'obligation légale. Pour maintenir cet équilibre, il est essentiel que les opérations nouvelles de logements libres comprennent une part de logements sociaux. C'est le cas pour l'opération du 14 rue des Chéneaux qui comprend 24 logements locatifs sociaux, soit 27,6% du nombre de logements prévus dans le programme ;
- la requalification urbaine et paysagère de ce site : comme expliqué précédemment, ce parking a été aménagé sur un délaissé de la SNCF, sans réel souci d'intégration paysagère alors que le terrain se situe en connexion avec un aménagement structurant du paysage, la coulée verte et aux abords immédiats d'un monument historique, la cité scolaire Marie Curie. L'opération de désaffectation/déclassement permet d'élargir l'assiette foncière du projet immobilier et par là même de composer une façade urbaine à l'est tout en constituant un cœur d'îlot végétalisé dans la continuité des jardins privés des propriétés riveraines de la rue des Chéneaux et du sentier de la Tour. En synergie avec l'opération immobilière, l'enjeu est enfin de redonner une vocation de rue à la voie d'accès au sentier de la Tour, en la transformant en espace de rencontre et en améliorant notablement son intégration paysagère, en lien avec la coulée verte.

Les bénéfices que présente cette opération au regard de l'intérêt général sont ainsi supérieurs aux services rendus aujourd'hui par les emprises dont la désaffectation a été décidée et le déclassement est à prononcer.

Afin de permettre la poursuite de la mise en œuvre de cette opération, il est ainsi demandé au conseil municipal de prononcer le déclassement de l'emprise désignée sur le plan susvisé (lot A), dont la désaffectation est effective depuis le 14 mars 2022.