

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 29 mars 2018

NOTE DE PRESENTATION

OBJET : Secteur de projet de la place du général de Gaulle :

- bilan de la concertation et engagement opérationnel du projet,
- principe du déclassement du château de l'Amiral et autorisation pour déposer toutes demandes d'autorisation administrative en vue d'implanter une école des arts culinaires.

Rapporteur : Philippe Laurent

Le site de la place du général de Gaulle, autant par la position stratégique qu'il occupe que par son manque d'urbanité, a été identifié par la Ville comme secteur de projet. Pour maîtriser le devenir de cet espace, la Ville a procédé depuis 2009, à l'acquisition des immeubles indispensables à la réalisation d'une recomposition de l'espace, jusqu'à l'acquisition en janvier 2017 du château de l'Amiral, alors propriété du département des Hauts-de-Seine.

Cette acquisition essentielle a permis à la Ville d'engager en février 2017 une démarche de concertation large et soutenue, *Parlons ensemble du centre-ville*, dont l'objet est de permettre aux habitants, acteurs et usagers du centre-ville, de s'exprimer sur leur vision du centre-ville, leurs attentes quant à son avenir et leurs propositions. Au cours de 18 réunions publiques réunissant plus de 1 000 personnes, la Ville a écouté et entendu ce que les participants avaient à dire et synthétisé ces échanges dans la charte sur l'avenir du centre-ville, votée à l'unanimité du conseil municipal lors de sa séance du 11 mai 2017.

Parallèlement, la Ville a proposé à la métropole du Grand Paris (MGP) de retenir le site de la place du général de Gaulle dans le cadre de l'appel à idées *Inventons la métropole du Grand Paris*. Ce dispositif, piloté par la MGP, a pour ambition de faire émerger des réflexions et des projets sur le territoire métropolitain, portés par des équipes pluridisciplinaires, dans un esprit à la fois d'innovation mais également de réalisme, l'objectif étant une réalisation à moyen terme des projets. Le site de la place du général de Gaulle a été intégré à l'appel à idées et trois équipes se sont portées candidates. Elles ont chacune reçu la charte sur le centre-ville, comme cahier des charges de leurs réflexions.

Le 14 septembre dernier, la Ville a invité les Scéens à prendre connaissance des propositions des équipes, au cours d'une audition publique qui a réuni plus de 300 personnes. Parmi la cinquantaine de sites retenus dans le cadre de l'appel à idées métropolitain, seul Sceaux a eu cette démarche singulière et innovante.

Fort de la charte du centre-ville et des échanges avec les Scéens, la Ville a pu apporter son expertise au jury présidé par la MGP qui a procédé au classement des équipes. C'est l'équipe *A la croisée des s[cé]ens*, portée par la société Nacarat qui a été classée première, suivie par l'équipe *So Good*, portée par la société Pitch. La Ville a pris acte de ce classement et formulé un certain nombre de réserves, relatives notamment au rayonnement et à l'ouverture sur la ville du château de l'Amiral, à l'insertion architecturale des interventions envisagées et aux approfondissements à mener sur l'aménagement des espaces publics.

Nacarat a pris en considération les remarques de la Ville ainsi que les réactions des Scéens lors de la réunion publique du 14 septembre 2017 et décidé de monter une équipe commune avec le candidat classé second, Pitch, pour proposer un nouveau projet.

La Ville a demandé à la nouvelle équipe *A la croisée des s[ç]é]ens* d'intégrer la démarche de concertation *Parlons ensemble du centre-ville*, à travers l'organisation de visites, d'ateliers et d'une réunion publique, qui s'est tenue le 13 mars 2018.

La démarche de concertation a fait l'objet d'un bilan, ci-annexé. La dernière réunion publique, qui s'est tenue le 13 mars dernier et a réuni plus de 300 personnes, traduit la réussite de la démarche et la bonne acceptabilité du projet. Le conseil municipal est en capacité aujourd'hui d'engager la mise en œuvre opérationnelle du projet, dans le cadre des principes de la charte sur le centre-ville. Ces principes, déclinés opérationnellement à l'échelle du secteur de la place du général de Gaulle, sont notamment les suivants :

- Préserver l'esprit village, tout en construisant le village métropolitain du XXI^e siècle
 - o donner sa juste place à la voiture par une recomposition des espaces de circulation automobile, au bénéfice des piétons et des circulations douces, tout en garantissant la fonctionnalité des aménagements ;
 - o étendre le quartier piétonnier du centre-ville dans :
 - le prolongement de la rue piétonne ;
 - la création d'un réseau d'espaces publics structurants, faisant places ou parvis, à la sortie de la rue piétonne, face au château de l'Amiral et place de la Poste ;
 - l'aménagement de la rue du Four, confortée comme espace de rencontre ;
 - o apporter de la qualité aux espaces publics du secteur de la place du général de Gaulle ;
 - o sur les îlots Voltaire et Houdan, proposer une écriture architecturale cohérente avec les codes architecturaux du centre-ville ancien tout en les réinterprétant (par le jeu sur les toitures, le séquençage du bâti, les coloris, le traitement des rez-de-chaussée), dans le respect du PLU.

- Accéder au centre-ville et s'y déplacer en toute sécurité
 - o maintenir et développer l'offre de stationnement sur le secteur de Gaulle, en la positionnant en souterrain ;
 - o recomposer les espaces publics comme évoqué précédemment.

- Faire rayonner le centre-ville de Sceaux en s'appuyant sur ses talents et par l'innovation
 - o mettre en œuvre les conditions nécessaires à l'installation du projet d'école des arts culinaires portée par la société Studialis/Galileo ;
 - o développer le commerce ou l'activité à rez-de-chaussée des futurs bâtiments, prioritairement dans la continuité de l'axe Houdan, mais également, lorsque cela est possible, au sud de l'îlot Voltaire ;

- Contribuer à la réussite de la jeunesse
 - o par l'implantation de l'école des arts culinaires (cf. précédemment) ;
 - o développer le logement pour étudiants ou jeunes actifs ;
 - o diversifier l'offre commerciale pour attirer les jeunes, notamment dans la création de lieux de restauration ;
 - o animer les espaces publics pour donner plus de place à la jeunesse.

- Garantir le bien vivre ensemble et la qualité du cadre de vie et d'activité
 - o mettre en valeur le château de l'Amiral par la réhabilitation de sa partie historique, l'ouverture de son parvis sur le domaine public, la restitution de son jardin et la création d'un jeu de transparences et de perméabilités visuelles ;
 - o par les actions définies précédemment en faveur des espaces publics et du développement commerçant.

Pour permettre sa réalisation, le projet devra faire l'objet d'un certain nombre de décisions administratives (notamment : dépôt des permis de construire, décisions relatives au transfert des droits immobiliers, déclassement...) qui seront portées, au fur et à mesure de l'avancement des études, à l'ordre du jour des prochaines séances du conseil municipal.

Parmi les procédures à engager rapidement, il convient notamment de réaliser la mise en concordance du cahier des charges du lotissement du château de l'Amiral avec le PLU.

En effet, le site de l'Amiral est situé dans l'ancien lotissement du château de l'Amiral, créé en 1923 et qui a été à l'origine de la constitution du quartier situé entre les rues Houdan, de Fontenay, Bertron et de la Flèche. Ce lotissement a été doté d'un cahier des charges élaboré en 1923 et modifié en 1927, régissant les droits et obligations des colotis et leurs rapports avec la société qui a créé le lotissement. Il contient par ailleurs certaines dispositions d'urbanisme.

Si ces dispositions ne sont pas opposables aux permis de construire, elles conservent valeur de servitude privée entre les colotis. Ecrites il y a près d'un siècle, ces dispositions sont aujourd'hui largement obsolètes et méconnues des colotis eux-mêmes, ce qui génère une situation complexe et insécure, du fait de l'incohérence, voire de la contradiction, entre ces règles et celles du PLU.

Le projet de création de l'école des arts culinaires, dans la propriété du château de l'Amiral est concerné par cette situation. La mise en œuvre du projet nécessite donc de mettre en cohérence le cahier des charges du lotissement avec le PLU, conformément à la procédure prévue par l'article L.442-11 du code de l'Urbanisme. Cette procédure est conduite par l'autorité compétence en matière de permis d'aménager, c'est-à-dire le maire. Le cahier des charges est modifié par arrêté du maire, après enquête publique et décision du conseil municipal.

Il est ainsi prévu d'engager cette procédure, selon un calendrier prévisionnel permettant d'envisager de tenir l'enquête publique au mois de mai 2018, pour un examen par le conseil municipal après l'été 2018. Un arrêté du maire a d'ores et déjà été pris en ce sens.

Enfin, la mise en œuvre opérationnelle du projet et le respect du calendrier annoncé lors de la réunion publique le 13 mars 2018, nécessite le dépôt des permis de construire, notamment celui relatif à l'école des arts culinaires. Pour que le groupement *A la croisée des s[cé]ens* puisse déposer le permis de construire sur l'îlot de l'Amiral, il convient de :

- décider du principe de déclassement du château de l'Amiral et du bâtiment annexe situé à l'arrière. Il est proposé de décider du principe de son déclassement, lequel fera l'objet d'une autre délibération ;
- autoriser Nacarat, Pitch ou la société en cours de constitution par ses derniers, à déposer toutes demandes d'autorisation administrative sur le terrain situé 110 rue Houdan et cadastré section D n°87 et 110, en vue de permettre notamment l'implantation d'une école des arts culinaires.

Ainsi, je vous remercie de bien vouloir délibérer pour :

- d'une part,
 - o prendre acte du bilan de la concertation menée en 2017 dans le cadre de la démarche *Parlons ensemble du centre-ville* sur le secteur de projet de la place du général de Gaulle ;
 - o décider d'engager la mise en œuvre opérationnelle du projet dans le cadre des principes de la charte ;
- d'autre part,
 - o décider du principe de déclassement du terrain du 110 rue Houdan constitué des parcelles D n°87 et 110 ;
 - o autoriser Nacarat, Pitch ou la société en cours de constitution par ces derniers à déposer sur les emprises précitées, toutes les autorisations administratives nécessaires, en vue de réaliser un projet comprenant notamment la création d'une école des arts culinaires.