

Séance du 24 juin 2015

NOTE DE PRESENTATION

OBJET : Révision du plan local d'urbanisme (PLU) - débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Rapporteur : Patrice Pattée

Par délibération en date du 12 février 2015, le conseil municipal a approuvé le plan local d'urbanisme (PLU) et lancé sa mise en révision selon les objectifs suivants :

- prendre en compte la décision de la CAA de Versailles du 22 janvier 2015 en ce qui concerne les motifs de fond retenus dans l'arrêt ;
- 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 par la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bievre (CAHB) et devrait aboutir préalablement à l'approbation de la révision du PLU - ainsi que le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) en vigueur depuis le 27 décembre 2013 ;
- 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 notamment sur les secteurs Albert 1^{er} et Quatre-Chemins.

Rappel de la procédure de révision du PLU

La procédure de révision d'un PLU se déroule en trois phases :

- une phase d'élaboration, comprenant la mise à jour du diagnostic, les évolutions apportées au projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune ainsi que sa traduction réglementaire par la mise en place éventuellement d'orientations d'aménagement, d'un règlement et d'un zonage.

Cette élaboration se fait dans le cadre des modalités de concertation définies par la Ville, selon la délibération du 12 février 2015.

Cette phase prévoit un débat en conseil municipal sur les orientations générales du PADD.

A l'issue de cette phase, conformément aux articles L. 123-9 et R.123-18 du code de l'urbanisme, le projet de PLU révisé est arrêté par une délibération du conseil municipal. La délibération qui arrête le projet de PLU révisé peut simultanément tirer le bilan de la concertation, conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme. Le dossier définitif, alors arrêté, est tenu à la disposition du public.

- une phase de consultation sur le projet de PLU révisé arrêté : une fois le PLU révisé arrêté, il est transmis pour avis à l'ensemble des personnes publiques associées ainsi qu'à leur demande, aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés. Le projet de PLU révisé est ensuite soumis à enquête

publique, les avis des personnes publiques consultées étant joints en annexe au dossier d'enquête.

- une phase d'approbation : après l'enquête publique, le PLU révisé, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques consultées et du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.

Les réflexions en cours sur la création de la métropole du Grand Paris et des Territoires, lesquels disposeront de la compétence en matière du PLU à compter du 1^{er} janvier 2016 (sous réserve des termes définitifs de la loi), imposent un calendrier maîtrisé de la procédure. Le code de l'Urbanisme impose des durées pour certaines étapes de la procédure, si bien qu'il ne sera matériellement pas possible de finaliser la procédure en 2015. Toutefois, la Ville vise un arrêt du projet de PLU révisé en décembre 2015 selon le calendrier prévisionnel suivant :

- juin : débat au conseil municipal sur les évolutions proposées pour le PADD ;
- septembre – novembre : concertation ;
- décembre : arrêt du PLU révisé ;
- avril 2016 : enquête publique ;
- juin 2016 : approbation du PLU révisé.

Les principaux apports de la mise à jour du diagnostic

Le contexte local scéen a connu une relative stabilité depuis la réalisation du diagnostic en 2009, dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU :

- un territoire proche de Paris et qui entretient des liens forts avec la capitale mais qui se singularise par la diversité et l'imbrication de ses formes urbaines, marquées par :
 - o la prégnance du relief et les perspectives qu'il crée sur le grand paysage,
 - o la faible emprise du bâti ;
 - o l'existence d'un parcellaire morcelé ;
 - o un tissu d'habitat individuel plus étendu que le tissu d'habitat collectif, qui occupe 22% du territoire mais représente 77% des résidences principales ;
 - o une trame verte développée et diversifiée, qui s'inscrit dans le grand paysage, à travers de vastes espaces verts publics et des espaces verts privés abondant, permettant à la population de bénéficier d'environ 65 m²/habitant (9,8 m²/habitant sans tenir compte du domaine départemental de Sceaux), à comparer avec la moyenne francilienne qui s'établit autour de 8,5 m²/habitant ;
 - o la richesse du patrimoine architectural caractérisé par son éclectisme et la présence d'architectures contemporaines de qualité ;
 - o une forte protection du territoire au titre des monuments historiques et des sites, qui couvre un périmètre important, avec des enjeux forts en la matière que la Ville porte à travers la mise en place d'une zone de protection du patrimoine architectural et urbain (ZPPAUP) et sa révision en aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP).
- une population en hausse légère grâce à la reprise modérée du rythme de construction du fait de la livraison de 3 à 4 opérations de logements collectifs, principalement rue Houdan, conformément aux objectifs du PLU de conforter cet axe structurant. Cette évolution de la population n'a pas permis de contrebalancer le constat fait en 2009 en ce qui concerne la représentation des jeunes ménages dans la population. En effet, malgré un ralentissement du vieillissement de la population, l'augmentation de la population ne profite pas aux jeunes ménages dont le nombre reste stable. Cela se traduit par la poursuite lente de la baisse des effectifs scolaires ;

- la taille moyenne des ménages est désormais stabilisée (2,24 personnes par ménage en 2006 et 2,25 en 2011), très légèrement en dessous de la moyenne nationale (2,26 habitant/ménage) ;
- en 2014, Sceaux présente un parc de logement social de 21,5% de son parc de résidences principales. Elle s'approche donc de l'objectif de 25% prévu par la loi Duflot. Dans le même temps, malgré un marché immobilier ralenti à l'échelle nationale, la tension pour l'accès au marché de l'accession et au marché privé de la location reste très forte, avec des prix au-dessus de la moyenne départementale et les plus élevés des communes non riveraines immédiates de Paris ;
- une population active stable, qui représente 63% de la population, alors que le nombre d'emplois à Sceaux connaît une augmentation de +10% entre 1999 et 2011. C'est le secteur de l'enseignement et de la formation qui est le plus représenté parmi les employés ;
- une armature commerciale organisée autour de trois pôles, le centre-ville constituant le premier pôle commercial de Sceaux, avec un rayonnement beaucoup plus large que le territoire municipal.
- une bonne desserte par les transports en commun avec la présence de quatre gares du RER sur le territoire ou à immédiate proximité. La totalité des quartiers se trouve à moins de 1000 m à vol d'oiseau d'une gare. La Ville agit depuis plusieurs années auprès de la RATP et du STIF pour fiabiliser la ligne B du RER. L'approbation du Schéma directeur pour la branche sud du RER B, en 2013, apporte des réponses concrètes à l'amélioration de la ligne et constitue une avancée significative. Par ailleurs, la réalisation en cours du réseau du Nouveau Grand Paris (et notamment la ligne 15), même si elle ne concerne pas directement le territoire communal, aura néanmoins des impacts sur la qualité de desserte compte tenu de la relative proximité de plusieurs gares nouvelles.

Présentation des orientations générales du PADD

La révision du PLU s'inscrit dans un contexte très riche en réflexions sur les grandes politiques d'urbanisme, sur l'évolution de la région Ile-de-France dans le cadre du SDRIF et sur la création de la métropole du Grand Paris. Cette dernière, créée par la loi du 27 janvier 2014, devrait être effective à compter du 1^{er} janvier 2016 et disposera de compétences en matière d'aménagement du territoire, qu'elle partagera avec les Territoires (dont la création est actuellement en débat dans le cadre de la future loi NOTRe), notamment au titre du PLU.

Dans ce contexte, il est donc essentiel pour Sceaux de définir son projet de territoire et de défendre les caractéristiques qui lui sont propres tout en apportant des réponses aux enjeux du SDRIF de 2013.

Dans le SDRIF de 2013 (dont les dispositions, rappelons-le, s'imposent à la Ville), la totalité du territoire de Sceaux est située dans un secteur à densifier à proximité d'une gare ; le quartier de Robinson est, lui, qualifié de secteur à fort potentiel de densification. A l'horizon 2030, il est attendu une augmentation minimale de +15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Par ailleurs, la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre est en cours de révision de son programme local de l'habitat (PLH) pour la période 2015-2020. Le PLH prend également en compte le SDRIF à travers la territorialisation des objectifs de logement, définie par l'Etat et qui s'élève à 1 170 logements/an sur l'ensemble du territoire de la CAHB. Le conseil municipal, lors de sa séance du 18 décembre 2014, a donné un avis favorable au projet de PLH, qui prévoit, pour Sceaux, la création d'environ 870 logements sur la période 2015-2020.

Dans la continuité des orientations définies dans l'actuel PADD, la Ville réaffirme donc la **véritable opportunité** que constituent les secteurs de projets qu'elle a délimités, pour inscrire le territoire dans les enjeux de la loi ALUR, du SDRIF et de la Métropole du Grand Paris, par une politique de renouvellement et d'intensification urbaine sur des quartiers très bien équipés et desservis, permettant leur requalification et leur intégration au territoire. Il s'agit là de répondre au besoin de logements sans remettre en cause la qualité paysagère et la valeur patrimoniale du tissu urbain existant, et de répondre à l'objectif global de renforcement de la densité (humaine et de logements) comme le prescrit le SDRIF 2013.

Pour tendre vers les objectifs du SDRIF à l'horizon 2030, la production de logements devrait donc pouvoir s'inscrire dans un rythme moyen de l'ordre de 90 à 100 logements par an. La prise en compte de cet objectif, lissé sur une période d'une quinzaine d'années, résultera pour l'essentiel de la mise en œuvre de la démarche de secteurs de projets, avec :

- à court et moyen terme, sur la période couverte par le PLH en cours d'élaboration (2015-2020), un objectif d'autoriser la création de 800 logements environ (dont environ 270 logements pour étudiants) dans les secteurs Quatre-Chemins et Albert 1^{er}. Soit un objectif de 130 logements par an sur cette période ;
- des perspectives à plus long terme pour ce qui concerne la finalisation de l'opération des Quatre-Chemins et dans les secteurs Place du Général De Gaulle et Petit Chambord ;

Cette nouvelle offre sera complétée par la réalisation de petites opérations, de type pavillonnaire ou petits collectifs, bien intégrées dans l'environnement, permettant la production d'une offre raisonnable d'une vingtaine de logements par an.

Cet effort de renouvellement urbain s'inscrit dans les réflexions actuelles sur les transports en commun dans la zone dense métropolitaine, qui présentent un enjeu majeur pour Sceaux. Cet enjeu réside dans la mise en œuvre de liaisons transversales, « de banlieue à banlieue » : les projets émergents vont modifier profondément à moyen terme l'organisation du réseau de transport de l'agglomération parisienne. Sceaux se situe dans l'aire d'influence de plusieurs grands projets de transports structurants : la ligne T6 (Chatillon-Vélizy-Viroflay) du tramway qui est en service depuis 2015, la future ligne T10 (Antony-Châtenay-Malabry-Clamart), le prolongement de la ligne M4 à Bagneux et la ligne M15 du réseau du Grand Paris.

L'enjeu pour Sceaux est de poursuivre ses actions pour améliorer la performance du RER B (dont le projet de requalification du pôle d'échange de Robinson) mais aussi pour assurer des liaisons performantes vers les futures infrastructures de transport. La Ville a engagé une réflexion auprès de la RATP et du STIF pour améliorer les liaisons du territoire vers les futures gares de la ligne M15 du réseau du Grand Paris (Châtillon et Bagneux), par un réseau de bus performant et à haute fréquence.

Enfin, l'évolution de Sceaux doit nécessairement valoriser et préserver les grandes caractéristiques qui font la spécificité du territoire. Les secteurs de renouvellement urbain, dans lesquels la Ville privilégie de concentrer son effort de production de logements, sont des secteurs qui présentent par ailleurs des enjeux urbains majeurs, au regard de leur localisation à proximité de gares ou de pôles de centralité : ils feront l'objet d'une requalification forte, permettant notamment de les arrimer au reste du territoire.

Le tissu pavillonnaire constitue la forme urbaine la plus répandue de Sceaux, se traduisant par des ambiances urbaines variées. Cette spécificité urbaine et historique mérite une attention particulière et la Ville entend maintenir ce caractère pavillonnaire accompagné d'espaces arborés. Le PLU permettra leur pérennité, la préservation de leurs caractères identitaires, tout en ménageant les possibilités de leur évolution maîtrisée notamment par les possibilités d'extension des maisons. Cette réflexion est menée également dans le cadre de la ZPPAUP, en cours de révision pour être transformée en AVAP.

Dans ce contexte, le projet de ville durable pour Sceaux se décline en 4 objectifs :

- lutter contre le changement climatique,
- vivre, travailler et étudier à Sceaux,
- valoriser l'identité urbaine et la qualité architecturale et paysagère,
- préserver les ressources naturelles et limiter les pollutions.

Objectif 1 : lutter contre le réchauffement climatique

La Ville se donne pour objectifs de :

- promouvoir et participer au développement des pratiques de mobilité durable :
 - o en encourageant l'usage des transports collectifs ;
 - o en limitant et en encadrant l'usage de l'automobile ;
 - o en adaptant l'offre de stationnement pour tous les modes et en fonction des usages ;
 - o en facilitant et en sécurisant la pratique des modes actifs (marche, vélo...) ;
- réduire les émissions de gaz à effet de serre et économiser les énergies :
 - o en réduisant la consommation de l'énergie consacrée au chauffage domestique, en favorisant notamment l'isolation thermique des bâtiments ;
 - o en incitant à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- adopter une démarche de mise en place de quartier durable dans les secteurs d'aménagement de la ville et accompagner l'évolution des quartiers existants vers des quartiers durables.

Objectif 2 : vivre, travailler et étudier à Sceaux

La Ville se donne pour objectifs de :

- maintenir une dynamique de vie et d'habitat, pour tendre vers les objectifs du SDRIF et du PLH, en recherchant un équilibre entre toutes les composantes de sa population par des mesures en faveur de l'accueil de jeunes familles avec enfants en correspondance avec la capacité d'accueil des équipements publics de qualité dont la ville s'est dotée :
 - o en permettant à chacun de réaliser son parcours résidentiel et en proposant, en conséquence, une offre diversifiée de logements (libre, intermédiaires et aidés, locatifs et en accession, collectif et individuel). La Ville atteindra bien le seuil de 25% de logements sociaux (selon les définitions actuelles) à l'horizon 2015 comme le veut la loi et prévoira les dispositifs nécessaires pour maintenir cet équilibre à long terme ;
 - o en poursuivant la mise en œuvre d'une mixité sociale et générationnelle répartie et équilibrée sur le territoire ;
 - o en favorisant une évolution du bâti existant par des extensions maîtrisées des maisons individuelles tout en permettant leur possible division et leur évolution en logements multifamiliaux ;
 - o en poursuivant la production de logements pour notamment accueillir les familles, les jeunes actifs et les étudiants. Pour tendre vers les objectifs du SDRIF à l'horizon 2030, la production de logements devrait donc s'inscrire dans un rythme moyen de l'ordre de 90 à 100 logements par an. La prise en compte de cet objectif, lissé sur une période d'une quinzaine d'années, résultera pour l'essentiel de la mise en œuvre des secteurs de projets.
- conforter la vocation universitaire spécifique de la Ville, au sein du territoire de la vallée scientifique de la Bièvre et plus globalement du cône sud francilien de la recherche, marquée par la richesse et le rayonnement de ses équipements d'enseignement supérieur répartis sur l'ensemble du territoire et accueillant près de 10 000 étudiants par jour :
 - o en affirmant l'ancrage territorial de ces établissements en leur permettant de se moderniser et de se développer ;

- en renforçant la vocation de campus urbain de la ville par la mise en réseau de ces établissements, une meilleure accessibilité aux gares RER et une plus grande ouverture sur la ville ;
 - en développant l'offre aujourd'hui insuffisante de logements et d'hébergement adaptés aux besoins des étudiants, des enseignants et des chercheurs de passage.
- conforter et dynamiser les pôles de centralité :
 - en maintenant et en renforçant la vocation commerciale du centre-ville par la requalification et le réaménagement de la place du Général de Gaulle, l'extension de l'appareil commercial et le développement de l'offre de stationnement ;
 - en développant les pôles de commerces de proximité des Blagis et du Petit Chambord ;
 - en renforçant le pôle commerçant et de services des Quatre Chemins en cohérence avec le réaménagement et l'accessibilité du pôle d'échange multimodal de Robinson ;
 - en étendant la notion de centralité à l'ensemble de l'axe historique s'étirant sur la crête topographique locale et matérialisée par la rue Houdan entre le centre et la gare de Robinson.
- renforcer l'économie locale et rapprocher les lieux de travail et de résidence :
 - en développant l'emploi et l'économie locale dans les secteurs d'aménagement ainsi que dans le centre-ville et le long de la rue Houdan ;
 - en permettant l'accueil d'entreprises et plus globalement de l'activité économique par la création d'un immobilier spécifique et adapté (hôtel artisanal, locaux d'accueil de télétravail) ;
 - en veillant au développement d'une infrastructure d'échange de données numériques à très haut débit.
- assurer un accès à des services publics et des équipements collectifs modernes et efficaces :
 - en permettant la modernisation, la requalification et la bonne intégration dans leur environnement de ces équipements ;
 - en améliorant leur desserte par des réseaux de déplacements doux ;
 - en favorisant une utilisation optimale des équipements scolaires par l'accueil de nouvelles familles.

Objectif 3 : Valoriser l'identité urbaine et la qualité architecturale et paysagère

La Ville se donne pour objectifs de :

- valoriser l'identité urbaine et architecturale :
 - en mettant en évidence et en préservant le patrimoine identitaire existant, tout en poursuivant le renouvellement de la ville par des architectures innovantes, contemporaines et de qualité ;
 - en maintenant le niveau de la qualité de l'esthétique urbaine de la Ville, tant dans la qualité des matériaux et du mobilier urbain que dans l'identité de couleur de ceux-ci et des revêtements routiers ;
 - en préservant cette spécificité urbaine et historique que constitue un tissu pavillonnaire de qualité caractérisé également par une richesse des espaces non bâtis et des trames parcellaires qui doit, dans certains cas, être préservée.
- valoriser la qualité paysagère :
 - en mettant en valeur les composantes essentielles de la qualité paysagère de chaque quartier et en permettant leur évolution dans le respect de leurs caractéristiques intrinsèques ;

- en portant attention à l'unité de couleur du mobilier urbain et des revêtements routiers ;
 - en portant une attention particulière au traitement des clôtures, espace de transition entre l'espace public et l'espace privé ;
 - en préservant un patrimoine végétal abondant formé par des espaces verts privés et publics et par de grands arbres ;
 - en mettant en valeur les perspectives paysagères et échappées visuelles créées par la topographie spécifique de la commune.
- maîtriser l'évolution urbaine :
 - en maintenant la diversité des formes urbaines et leur imbrication, support d'animation et de mixité au sein de chaque quartier ;
 - en maintenant la qualité de la cohérence du tissu urbain scéen ;
 - en autorisant des formes urbaines innovantes et durables pour les constructions neuves ainsi que pour accompagner l'évolution du tissu existant.
 - préserver et affirmer la qualité des espaces publics :
 - en renforçant la vocation première de l'espace public qui est de créer du lien social ;
 - en poursuivant les aménagements des espaces publics dans le sens affirmé d'un meilleur partage en faveur des piétons et des vélos et d'une plus grande accessibilité et sécurité des déplacements ;
 - en poursuivant la qualification et la mise en cohérence des espaces publics afin de renforcer l'attractivité des pôles de centralité et des secteurs d'aménagement.

Objectif 4 : Préserver les ressources naturelles et limiter les pollutions

La Ville se donne pour objectifs de :

- optimiser la consommation d'espace :
 - en considérant ce dernier comme une ressource rare et non renouvelable ;
 - en cherchant à mettre en place un équilibre raisonné entre les surfaces bâties et les surfaces de pleine terre en fonction des quartiers et des trames parcellaires.
- préserver la biodiversité et les milieux naturels :
 - en protégeant les trois espaces naturels ouverts au public que sont le Parc de Sceaux, le jardin de la Ménagerie et la Coulée verte ;
 - en favorisant les continuités écologiques composées des alignements d'arbres ou des talus plantés du RER et en préservant les cœurs d'îlots, véritables poumons verts.
- améliorer la gestion de l'eau et des déchets :
 - en encourageant une meilleure gestion de l'eau à la parcelle, en limitant strictement l'imperméabilisation des sols et en favorisant la reperméabilisation ;
 - en poursuivant les efforts en matière de tri des déchets et en incitant à la diminution de la production des déchets.
- limiter les sources de pollution et les nuisances :
 - en favorisant une bonne isolation phonique des constructions ;
 - en imposant l'utilisation de revêtements routiers absorbants le bruit de roulement ;
 - en réduisant l'utilisation de matériels bruyants (soufflettes, véhicules, ...) ;
 - en menant des campagnes régulières de prévention et de répression en direction des utilisateurs de deux-roues bruyants ;
 - en développant des campagnes de sensibilisation pour lutter contre les bruits de voisinage.

Il est proposé au conseil municipal de débattre sur ces propositions d'orientations générales concernant le PADD du projet de PLU révisé.