

DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE

VILLE DE SCEAUX

**REVISION n°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
PLU**

Concertation avec le public

Bilan de la concertation

Décembre 2015

1. Contexte de la procédure de révision n°1 du plan local d'urbanisme (PLU)

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 a été en vigueur pendant quatre années, au cours desquelles, à travers le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les objectifs de la municipalité 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 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, l'un lié à un vice de procédure intervenu après l'enquête publique, l'autre relatif à la légalité interne du document, sur des éléments mineurs, qui à eux seuls n'auraient pas justifié une annulation totale du PLU.

La Ville a donc repris la procédure là où le vice de procédure est apparu et a approuvé, le 12 février 2015, un nouveau PLU, dont la forme et le contenu sont sensiblement équivalents au document de 2010, expurgé des éléments jugés illégaux par la CAA.

Ce PLU a aussitôt été mis en révision, avec pour objectifs de :

- 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-Bièvre (CAHB) et sera approuvé le 18 décembre 2015 - 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 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.

Lors de cette même séance du 12 février 2015, le conseil municipal a également défini les modalités de concertation qui seront mises en œuvre tout au long de la procédure :

- 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 a été décidé que, conformément à l'article L.300-2 du code de l'Urbanisme, une concertation unique soit organisée selon les modalités définies ci-dessus.

2. Les étapes de la procédure

Suite au lancement de la procédure de révision le 12 février 2015, celle-ci s'est poursuivie conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme :

- le conseil municipal a décidé du lancement de la procédure lors de sa séance du 12 février 2015, il a défini les objectifs et les modalités de concertation. La délibération a été affichée en mairie, publiée au recueil des actes administratifs de la commune et mentionnée dans le journal Le Parisien diffusé le 25 février 2015. Les personnes publiques associées et consultées ont été informées du lancement de la procédure ;
- lors de sa séance du 24 juin 2015, le conseil municipal a débattu des évolutions des orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Trois axes majeurs ont été retenus ;
 - o mettre en valeur le patrimoine et les paysages scéens ;
 - o par les secteurs de projet, répondre aux obligations qui s'imposent à la Ville en matière de production de logements ;
 - o inscrire Sceaux dans la dynamique métropolitaine de mobilité ;
- la Ville a saisi l'Etat par le biais de la DRIEE, le 28 août 2015, dans le cadre de la procédure d'analyse au cas par cas, préalable à une éventuelle évaluation environnementale du PLU. Par décision du 23 octobre 2015, le préfet des Hauts-de-Seine a dispensé la révision du PLU de Sceaux d'évaluation environnementale ;
- la concertation a été menée conformément aux modalités définies, tout au long de la procédure de mise au point de la révision, préalablement à l'arrêt du PLU, de mars à décembre 2015 ;

Il est proposé au conseil municipal de faire le bilan de la concertation (présent document) lors de sa séance du 17 décembre 2015 et d'arrêter le PLU.

Pour poursuivre la procédure, le calendrier suivant est envisagé :

- le PLU sera transmis aux personnes publiques associées et consultées avant la fin d'année 2015. Ces dernières disposeront d'un délai de trois mois pour formuler un avis qui, passé ce délai, sera réputé favorable. La Ville saisira également la commission départementale de la consommation des espaces agricoles, qui devra remettre un avis sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) en zone naturelle ;
- à compter du 1^{er} janvier 2016, la compétence en matière de PLU sera transférée au nouvel établissement public territorial (EPT). Conformément aux dispositions prévues par la loi du 7 août 2015 dite NOTRe transposées dans le code de l'Urbanisme à l'article L.147-17, la ville de Sceaux donnera son accord, par délibération du 17 décembre 2015, pour que l'EPT poursuive la procédure engagée ;
- dans le cadre de la poursuite de la procédure par l'EPT, les échéances prochaines pourraient être les suivantes :
 - o Enquête publique : avril 2016 ;
 - o Adoption : juin 2016 ou septembre 2016.

3. Le dispositif de concertation et d'information mis en œuvre

La concertation mise en œuvre a pris la forme suivante :

- 4 réunions de travail se sont tenues avec les associations de quartier les 18 mars, 13 avril, 20 mai et 15 octobre 2015. Ces réunions ont permis de réaliser le bilan de l'application du PLU depuis 2010. A partir de ce constat, les associations ont été invitées à faire des observations et des propositions pour faire évoluer le règlement

de la zone UE. La Ville a intégré certaines de ces propositions dans le travail de réécriture du règlement de la zone UE ;

- des articles sur la procédure de révision ont été publiés dans les magazines de mars 2015 (lancement de la procédure), mai 2015 (déroulement de la procédure), septembre 2015 (compte-rendu du conseil municipal du 24 juin 2015 relatif au débat sur les orientations du PADD), novembre 2015 (contenu de la révision du PLU et information sur les actions de communication/concertation), décembre 2015 (rappel des actions de communication/concertation en cours) ;
- le site internet www.sceaux.fr a réservé une rubrique spéciale à la procédure de révision du PLU : celle-ci a été régulièrement mise à jour ;
- une exposition sur la révision du PLU s'est tenue à l'hôtel de ville du 13 novembre au 3 décembre 2015 puis sur le site des Quatre-Chemins du 8 au 23 décembre 2015. Une brochure sur la révision du PLU a également été mise à disposition à l'accueil de l'hôtel de ville et le site internet www.sceaux.fr ;
- une réunion publique sur le contexte de la procédure, son déroulement et son contenu s'est tenue le 2 décembre 2015, à l'hôtel de ville. Elle a réuni environ 130 personnes ;
- une réunion de travail avec les personnes publiques associées et consultées s'est tenue le 1^{er} octobre 2015, réunissant environ 25 partenaires.

A cette concertation, il faut ajouter la concertation spécifique qui s'est tenue sur les deux secteurs de projet, Albert 1^{er} et les Quatre-Chemins, lesquels ont été reliés à la procédure du PLU, conformément à la délibération du 12 février 2015 :

- Sur le secteur de projet des Quatre-Chemins :
 - o la concertation a été engagée dès 2007. Un premier bilan de la concertation a été établi par le conseil municipal lors de sa séance du 28 juin 2012, après 6 réunions de la commission consultative des Quatre-Chemins, 5 réunions publiques, 6 comités de pilotages du pôle d'échange multimodal (PEM) de Robinson, des informations dans le magazine municipal et sur le site internet de la ville. Suite à ce bilan, le conseil municipal a arrêté les orientations d'aménagement relatives à ce secteur ;
 - o la concertation a été approfondie à l'occasion de la modification du PLU en décembre 2012, pour créer la zone UP_A, qui a rendu opérationnel le projet des Quatre-Chemins : une exposition a été organisée en septembre/octobre 2012 et une brochure a été diffusée. Des réunions avec les commerçants et les habitants du quartier ont également été organisées. Par la suite, une communication a été installée sur les palissades sur différents sites du projet : elle est toujours en place ;
 - o le projet a été approfondi à compter de 2012 par la réalisation d'études spécifiques sur l'aménagement de la gare de Robinson, dans le cadre du comité de pilotage du PEM de Robinson. Ces études et leur résultat ont été présentés et débattus avec les partenaires du comité de pilotage, réuni à 3 reprises les 26 juin 2014, 15 janvier 2015 et 16 avril 2015. Ces réunions ont permis de stabiliser le schéma de référence du PEM de Robinson, qui sera présenté au STIF, pour validation, dans le courant du 1^{er} semestre 2016 ;
 - o suite à l'avancement du projet, sur le PEM de Robinson et sur certains lots opérationnels, notamment le projet de la résidence des Mésanges, des réunions ont été organisées :
 - 3 réunions avec les locataires de la résidence des Mésanges les 22 mai 2012, 25 janvier 2013 et 26 janvier 2015 ;
 - 1 réunion de la commission consultative des Quatre-Chemins le 26 novembre 2015 ;

- 1 réunion publique le 2 décembre 2015, commune à celle sur la révision du PLU.

Un bilan de la concertation sur le secteur des Quatre-Chemins a été dressé par le conseil municipal lors de sa séance du 17 décembre 2015 : les orientations d'aménagement ont évolué en conséquence.

- Sur le secteur de projet Albert 1^{er} :

- la Ville a identifié le périmètre de projet en 2006 et défini les modalités de concertation en 2007 ;
- elle a réuni la commission consultative Albert 1^{er} à plusieurs reprises, pour partager les études urbaines réalisées pour définir ce projet et en débattre :
 - le 12 mars 2009 – objet : diagnostic du site et identification des principaux enjeux ;
 - le 3 novembre 2010 – objet : orientations d'aménagement et programme ;
 - le 22 juin 2011 – objet : étude de circulation et de stationnement ;
 - le 4 novembre 2015 – objet : orientations d'aménagement et de programmation et premières esquisses architecturales ;
- l'avancement des réflexions a été présenté dans le magazine municipal à plusieurs reprises, ainsi que sur le site internet www.sceaux.fr, qui comporte une page dédiée au projet ;
- le projet a été présenté en réunion publique le 9 avril 2009 pour présenter les enjeux d'aménagement puis le 2 décembre 2015, dans le cadre d'une réunion commune avec la révision du PLU. Avec ces actions de concertation commune, une exposition a été mise en place du 13 novembre au 23 décembre 2015 et une brochure a été diffusée, permettant d'informer les Scéens sur ce dossier.

Un bilan de la concertation sur le secteur des Albert 1^{er} a été dressé par le conseil municipal lors de sa séance du 17 décembre 2015. Lors de la même séance, ce dernier a également approuvé les orientations d'aménagement relatives à ce projet.

4. Les observations recueillies pendant les réunions et les réponses apportées

La mise en œuvre de la concertation a été l'occasion de moments d'échanges avec la population et les acteurs locaux concernés par le projet de révision du PLU. Le contenu de ces échanges a été regroupé selon les trois axes de réflexion issus du débat sur le PADD.

4.1. Mettre en valeur le patrimoine et les paysages scéens

Ce thème a suscité de nombreuses observations et interpellations du public. Malgré l'orientation prise par le conseil municipal lors du débat sur le PADD en faveur d'une protection renforcée du patrimoine, du paysage et des zones pavillonnaires, une réelle inquiétude d'une partie des habitants s'est exprimée au travers de la concertation.

Quand la procédure de révision du PLU a été lancée, la Ville a rapidement souhaité engager un travail avec les associations de quartier les plus concernées. Ces réunions ont permis de :

- faire le bilan de l'application du PLU depuis fin 2010,
- évaluer les conséquences de l'application de la loi ALUR qui a fait disparaître le coefficient d'occupation des sols (COS) en mars 2014,

- proposer des évolutions du zonage et du règlement de la zone UE.

A partir de ce travail, la Ville a travaillé sur le règlement de la zone UE et intégré un certain nombre de propositions émises par les associations, notamment :

- une adaptation du zonage de la zone UE, au début de la rue de la Marne et au 2 sentier de Paris ;
- la création de sous-secteurs au sein de la zone UE, permettant de singulariser trois quartiers présentant un intérêt particulier et une certaine homogénéité urbaine ;
- la réaffirmation de la protection des cœurs d'îlots, par le maintien des bandes de constructibilité, l'obligation d'y préserver des espaces verts de pleine terre, l'interdiction d'y réaliser des extensions sur les limites séparatives et une limitation des hauteurs ;
- des règles revues pour mieux préserver la forme urbaine existante de ces quartiers : réduction du coefficient d'emprise au sol, limitation des murs aveugles, obligation de traiter le dernier niveau des bâtiments en combles ou en attique, renforcement des dispositions patrimoniales, transition avec la zone UC...
- une attention renforcée sur le rapport entre espace public et espace privé : aménagement des clôtures, végétalisation des espaces privés sur rue, maintien de percées végétales vers le cœur d'îlot.

Toutes les propositions des associations n'ont pu être retenues, notamment celles qui, par leur rigidité, auraient eu pour conséquence d'empêcher toute évolution des quartiers pavillonnaires, en contradiction avec les orientations du PADD.

Lors de la réunion publique du 2 décembre 2015, le projet d'évolution du règlement de la zone UE a été présenté. Ce sujet a occupé l'essentiel des débats et ce sont quasiment exclusivement les représentants des associations déjà consultées dans le cadre des réunions de travail, qui se sont exprimés, regrettant que la Ville n'ait pas intégré l'ensemble de leurs propositions.

Selon eux, le PLU proposé par la Ville pourrait avoir des conséquences inquiétantes sur l'évolution de la population scéenne, qui serait portée à + 10 000 voire + 20 000 habitants d'ici 15 ans.

La Ville a rappelé les faits suivants :

- le projet de PLU 2015 sera plus contraignant que le PLU de 2010 dans les zones pavillonnaires. Or, l'observation des chiffres de la constructibilité depuis 2010 montre que la production de logements en zone UE plafonne à 5 logements par an, y compris depuis que la loi ALUR est entrée en vigueur. Cette tendance sera confirmée avec le PLU 2015 et montre bien qu'il est matériellement impossible d'envisager une évolution de la population aussi forte ;
- les chiffres annoncés par les associations sont irréalistes : ils supposent que l'ensemble des propriétaires de maisons décident dans un même mouvement de démolir leur habitation pour y bâtir au maximum des possibilités offertes par le PLU. Quand on connaît la qualité des pavillons à Sceaux et le prix immobilier auxquels ils s'échangent, les contraintes imposées par le PLU, les périmètres ABF, la ZPPAUP et le site classé ainsi que les normes en matière de construction, ce raisonnement ne paraît pas réaliste;
- le cadre juridique qui s'impose à la Ville conduit à développer les moyens de construire plus de logements en région Ile-de-France. Préserver des quartiers pour leur qualité patrimoniale est une orientation cohérente, figer et empêcher toute évolution du bâti serait en contradiction avec la loi.

4.2. Par les secteurs de projet, répondre aux obligations qui s'imposent à la Ville en matière de production de logements

La Ville s'inscrit dans les obligations que lui imposent la loi de 2010 sur le Grand Paris, avec un objectif de construire 70 000 logements par an. Repris par le SDRIF de 2013, cet objectif se décline à Sceaux par une augmentation de +15% de la densité humaine et bâtie à l'horizon 2030, soit + 1 400 logements.

Les secteurs de projet constituent une opportunité rare de tenir cet objectif tout en assurant une politique de requalification et de renouvellement urbain. Parmi les secteurs de projet identifiés dans le PLU, deux sont en phase opérationnelle et seront traduits règlementairement dans le document pour permettre leur mise en œuvre. Il s'agit des secteurs des Quatre-Chemins et Albert 1^{er}.

Ces deux secteurs ont fait l'objet d'une concertation spécifique, engagée dès 2007 pour l'un et 2009 pour l'autre. Les bilans de ces concertations ont été dressés par le conseil municipal lors de sa séance du 17 décembre 2015.

Présentés au public, ces projets ont fait émerger les préoccupations suivantes :

- **Sur les deux secteurs de projet :**

- un programme de constructions jugé trop important à certains au regard de la capacité et de l'efficacité du réseau RER de transport : les faiblesses du RER B en terme de capacité et de fonctionnement, sont une remarque formulée de façon récurrente quand il s'agit de produire une offre nouvelle de logements.

La Ville a rappelé les obligations qui s'imposent à elle par la loi en matière de production de logements. La qualité du réseau de transport est en effet un paramètre incontournable pour accueillir une nouvelle population. Des progrès sensibles sont en cours en la matière : le schéma directeur de la branche sud du RER B est en cours de déploiement et a permis déjà des améliorations de la régularité des trains ; la création d'une nouvelle ligne de tramway et du Grand Paris Express vont permettre de diversifier l'offre de transport et d'augmenter les capacités.

- un besoin en logements pour étudiants considéré comme surévalué au regard du projet de cluster sur le plateau de Saclay. La Ville a rappelé qu'elle accueille quotidiennement plus de 8 000 étudiants, dont seulement 4% sont scéens. Le besoin de logements est donc fort, à l'image de celui qui s'exprime en région Ile-de-France où l'offre n'est que de 5 logements pour 100 étudiants.

Les résidences qui seront construites dans les deux secteurs de projet seront gérées par des acteurs spécialisés et réservées aux étudiants.

- une insertion urbaine délicate avec la proximité de quartiers pavillonnaires : la question de l'insertion urbaine des projets est évoquée dans les deux secteurs de projet mais elle se pose de façon plus sensible pour le projet Albert 1^{er}. Le PLU va permettre d'encadrer les possibilités de construire et d'assurer des transitions avec les zones pavillonnaires, notamment grâce à la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- **Sur le secteur Albert 1^{er} :**

- un quartier considéré comme sur-équipé, notamment en crèches : une partie du public émet des craintes quant aux conséquences en matière de

circulation et de stationnement (cf. point suivant). La Ville a précisé que la création d'une crèche à Albert 1^{er} a pour objectif premier de reconstituer la crèche de la rue du Lycée, située à moins de 300 m du secteur de projet.

- une problématique de circulation et de stationnement dans le quartier : la Ville a apporté des réponses à ce sujet en développant les points suivants :
 - l'actuel parking Albert 1^{er} est essentiellement un parking de rabattement pour la gare du fait de sa gratuité. Le report se fera sur les parkings déjà existants à Robinson et à Bourg-la-Reine, qui ont une capacité suffisante ;
 - une quarantaine de parking seront aménagés dans le secteur ;
 - le plan de circulation n'est pas modifié et vise, par la création d'espaces de rencontre, à pacifier les déplacements et à éviter les circulations de transit.
- une concertation jugée insuffisante dans le cadre de la mise en place d'OAP, dans le PLU. La Ville a rappelé que la mise en place d'OAP n'impose pas la réalisation d'une concertation différente de celle mise en place pour la révision du PLU. D'autre part, la Ville concerta depuis 2009 sur le projet Albert 1^{er} et a tenu compte d'un certain nombre d'observations du public, qui seront traduites dans le PLU.

- **Sur le secteur des Quatre-Chemins**

- un projet de rénovation de la résidence des Mésanges attendu par les locataires : les réunions organisées avec les locataires ont montré une attente forte des locataires pour que le projet de modernisation de leurs logements soit engagé. Le bailleur social, France Habitation a signé une charte de relogement et une convention de partenariat avec la Ville, définissant notamment un échéancier et un phasage de réalisation.
- des attentes en matière de développement des espaces verts : le quartier des Quatre-Chemins souffre aujourd'hui d'un déficit en espaces verts, que la Ville a pris en compte dans le cadre du schéma d'aménagement. Les OAP prévoient le développement des circulations douces, des cœurs d'îlots végétalisés, la création d'un square de quartier...

4.3. Inscrire Sceaux dans une dynamique de mobilité

La Ville s'inscrit dans un projet de restructuration du pôle d'échange multimodal (PEM) de Robinson. Ce projet fait partie intégrante du secteur des projets des Quatre-Chemins. Il a été présenté au public dans le cadre de la concertation menée sur ce secteur. Une concertation spécifique sera par ailleurs menée par la RATP dans les prochains mois.

Ce projet a appelé les observations sur :

- L'organisation et le fonctionnement de la gare de bus ;
- Le devenir de la passerelle du RER ;
- Le calendrier de réalisation ;
- Les projets prévus sur la place historique de la gare.