

DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE

VILLE DE SCEAUX

Secteur de projets des Quatre-Chemins

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Décembre 2015

La ville de Sceaux s'investit depuis plusieurs années dans la mise en œuvre du projet urbain des Quatre-Chemins. Son objectif est de réaliser un quartier durable, envisagé dans sa globalité et en cohérence avec le territoire communal et intercommunal.

Ce projet s'inscrit dans les principes définis dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et s'adapte aux besoins exprimés par les habitants en termes d'équipements, de commerces, d'activités et de logements.

Le principe premier de ce schéma urbain est d'inscrire le projet dans le territoire et de mettre en valeur ses potentialités.

En effet, ce projet bénéficie d'une position stratégique,

- par sa situation intercommunale puisqu'il se situe en limite de trois communes et constitue pour chacune d'elles une entrée de ville : Sceaux, Châtenay-Malabry et Le Plessis-Robinson ;
- par la présence de la gare de Robinson, identifiée comme un pôle multimodal de transports et qui constitue un enjeu urbain majeur pour le développement de ce secteur ;
- par son rôle de pôle urbain secondaire et son dynamisme, notamment commercial.

1. Contexte opérationnel et réglementaire

L'article L. 300-2 du code de l'Urbanisme dispose que certaines opérations d'aménagement doivent faire l'objet d'une concertation pendant toute la durée de l'élaboration du projet. Les modalités de la concertation ainsi que les objectifs du projet sont définis préalablement par le conseil municipal.

A l'issue de la concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère et arrête le projet.

Dans le cadre des premières réflexions sur le projet et du lancement des études de définition et de faisabilité sur le secteur des Quatre-Chemins, le conseil municipal a décidé de mettre en œuvre les dispositions prévues par le code de l'Urbanisme.

Ainsi, le conseil municipal, lors de sa séance du 29 juin 2006, a pris en considération un projet d'aménagement dans le secteur des Quatre-Chemins et approuvé le périmètre délimitant les terrains concernés à l'intérieur duquel un sursis à statuer a été instauré.

Par délibérations du 30 septembre 2009 et du 11 février 2010, le conseil municipal a redéfini les objectifs devant aboutir à la réalisation d'un quartier durable sur ce secteur et a approuvé les modalités de la concertation préalable à l'opération d'aménagement.

Le projet des Quatre-Chemins n'entre donc plus dans le champ d'application des dispositions des articles L 300-2 et R.300-1.

Un premier bilan de la concertation et les orientations d'aménagement du projet ont été approuvés par le conseil municipal lors de sa séance du 28 juin 2012.

A ce jour, le projet des Quatre-Chemins est entré dans une phase opérationnelle, le premier permis de construire a été délivré. Le secteur des abords de la gare de Robinson et le projet de requalification du pôle d'échanges multimodal devait toutefois faire l'objet d'études complémentaires. Ces études ont été menées et ont notamment permis de définir les emprises nécessaires au fonctionnement de la gare de bus et permettre d'y associer, dans l'esprit du projet

Quatre-Chemins, une véritable réflexion urbaine pour valoriser et développer l'ensemble des emprises de la RATP. Ces évolutions seront traduites dans le plan local d'urbanisme (PLU) dans le cadre de la procédure de révision n°1 du PLU. Elles ont fait l'objet d'une concertation, d'une part dans le cadre de la révision du PLU, et d'autre part dans le cadre de la concertation spécifique au projet des Quatre-Chemins.

A l'issue de cette concertation, et après en avoir tiré le bilan, le maire présente au conseil municipal les orientations d'aménagement du projet et le programme prévisionnel mis à jour et les soumet à son approbation.

2. Situation du secteur de projet des Quatre-Chemins

Le secteur des Quatre-Chemins constitue un lieu stratégique de l'aménagement du territoire communal.

Situé à l'extrémité à l'ouest de l'axe structurant du territoire communal (rue Houdan / D 60), en limite des communes de Châtenay-Malabry, du Plessis-Robinson et de Fontenay-aux-Roses, il présente en effet un potentiel de développement important caractérisé par :

- la présence du pôle d'échanges de Robinson, qui accueille de nombreux voyageurs chaque jour et a été retenu comme *pôle d'échanges du plan de déplacement urbain (PDU)* par le Syndicat des transports d'Ile-de-France (STIF) ;
- le croisement de deux voies départementales structurantes ;
- la présence d'une offre commerciale de proximité de bonne qualité ;
- des disponibilités foncières, maîtrisées par la Ville pour partie.

Le secteur des Quatre-Chemins constitue également un élément significatif dans l'organisation urbaine de la Ville en tant qu'entrée de ville, pôle de centralité secondaire relié au centre de Sceaux par la rue Houdan qui constitue un axe majeur de la composition urbaine de la Ville.

L'opération d'aménagement que la Ville a engagée sur le secteur des Quatre-Chemins a pour ambition de créer un quartier durable répondant aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques d'un aménagement favorisant la mixité des fonctions urbaines, recherchant l'excellence écologique et l'innovation énergétique, architecturale et sociale.

3. La situation du secteur de projet dans le plan local d'urbanisme

La réflexion sur le quartier des Quatre-Chemins a été engagée conjointement à l'élaboration puis l'approbation du plan local d'urbanisme (PLU) le 6 octobre 2010.

Le secteur des Quatre-Chemins a donc été inséré dans la politique globale de la Ville afin d'apporter des réponses aux enjeux définis dans le plan d'aménagement et de développement durable (PADD), notamment :

- utiliser le foncier de façon rationnelle ;
- intégrer le projet dans le site existant et respecter son identité et son histoire ;
- respecter les principes de mixité des fonctions urbaines et de diversité de l'habitat ;
- économiser les ressources naturelles ;
- aménager des espaces publics d'excellente qualité ;
- proposer des formes urbaines et architecturales très diversifiées ;

- aménager un réseau de circulation qui privilégie des modes doux de déplacements et soutenir le réseau de transport en commun ;
- protéger et renforcer la biodiversité du territoire.

A l'issue d'une première phase de concertation, les orientations d'aménagement du secteur ont été définies en 2012, puis traduites dans le PLU à l'occasion de la modification du document intervenue le 24 juin 2015

Depuis, les études et la concertation ont été poursuivis, notamment en ce qui concerne la restructuration du pôle d'échange multimodal de Robinson. Un nouveau bilan de la concertation a été dressé en décembre 2015, permettant de faire évoluer les orientations d'aménagement (objet du présent document).

Celles-ci seront traduites dans le PLU dans le cadre de la révision n°1 du document, permettant l'avancement opérationnel du projet.

4. Les orientations d'aménagements

Au cours des études et de la concertation, la Ville a défini des orientations d'aménagement qui reposent sur les principes suivants:

4.1. Un projet qui s'appuie sur le pôle urbain existant et le conforte

4.1.1. Par la diversité des fonctions qui le compose

Dans ce contexte, le quartier de Robinson et des Quatre-Chemins doit conforter sa vocation d'espace de centralité. Cela passe notamment par le renforcement des commerces de proximité, la création d'un centre de télétravail visant également les jeunes entrepreneurs, l'implantation de locaux pour artisans et le déploiement d'un équipement public d'intérêt intercommunal, le conservatoire annexe.

Le projet affirme également la mixité sociale et soutient l'accès au logement de tous les habitants. Pour ce faire, le programme de l'opération prévoit la création de logements pour étudiants et de logements familiaux. Pour ces derniers, la Ville sera particulièrement vigilante :

- à développer des typologies de toute sorte et plus particulièrement de 3 ou 4 pièces pour répondre au besoin des familles scéennes ;
- à diversifier les statuts de manière à proposer du logement en accession et du logement locatif, aidé ou intermédiaire.

4.1.2. Par la restructuration du pôle de transport de Robinson

La gare de Robinson constitue un atout majeur pour le quartier et plus globalement pour le territoire. Elle a été retenue comme *pôle d'échange* dans le plan de déplacement urbain d'Ile-de-France par le STIF. Sa présence assure une aire de chalandise élargie pour les commerces et participe au dynamisme du territoire et à son attractivité.

Le projet des Quatre-Chemins constitue une opportunité pour restructurer le pôle de transport et apporter des réponses aux problématiques qui pénalisent les usagers et les riverains :

- un réseau de bus très dense et qui irrigue le territoire en profondeur mais génère des dysfonctionnements pour le stockage et la fluidité de la circulation des bus ;

- des espaces de circulation, dans et aux abords de la gare, inconfortables et répondant très partiellement aux normes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR).

Le schéma urbain des Quatre-Chemins intègre donc un volet transport par lequel :

- **l'accès au RER** situé à l'ouest des voies sera redimensionné et rénové, avec notamment la création d'un ascenseur ;
- **une gare de bus** sera implantée à l'extrémité sud-ouest des voies. Elle permettra de simplifier le schéma de circulation des bus et d'assurer le stockage de certaines lignes hors voirie ;
- **un plateau d'échange multimodal** sera aménagé dans le prolongement de la gare de bus sur l'avenue du Plessis. L'enjeu est d'améliorer la qualité d'accueil et la sécurité des usagers des bus sur cette section de la voie départementale ;
- **les accès à la gare et les espaces publics** aux abords seront restructurés afin d'améliorer leur accessibilité, leur confort et leur qualité paysagère.

Ce schéma a été validé par le comité de pilotage du pôle d'échange multimodal de Robinson. Il sera soumis à la validation du conseil d'administration du STIF en 2016.

La restructuration du pôle gare doit non seulement permettre d'apporter des réponses fonctionnelles pour améliorer la qualité d'accueil et de transport des voyageurs mais également des réponses urbaines permettant d'insérer la gare dans la ville. Cela pourra notamment se traduire par une mixité des fonctions permettant le développement de programmes diversifiés connexes ou superposés aux installations de transport.

4.1.3. Par la place accordée aux espaces publics structurants

Dans la même perspective, en lien avec le projet de restructuration du pôle Robinson, la Ville a la volonté de réaménager voire de créer des espaces publics structurants à l'échelle du quartier, où le piéton a toute sa place et bénéficie d'un confort d'usage et d'une ambiance paysagère de qualité.

Cette attention apportée à la qualité des espaces publics a pour objet, non seulement de conforter la vocation de pôle urbain de Robinson, mais aussi d'atténuer la rupture urbaine constituée par les voies du RER et de recréer des liens avec le territoire scéen.

Cet enjeu se traduit notamment par le réaménagement des espaces publics aux abords des accès à la gare de Robinson :

- requalification du parvis Est de la gare ;
- aménagement d'un plateau multimodal dans la section de l'avenue du Plessis située au droit du pôle gare ;
- création d'espaces publics piétons permettant d'insérer la gare de bus dans le projet urbain : par la création de nouveaux espaces commerçant mais aussi de lieu plus récréatif, tel que des terrasses ou des squares dédiés aux enfants. Il est en effet projeté d'aménager, dans le prolongement de la gare de bus, une place piétonne, encadrée par de nouveaux bâtiments dont les rez-de-chaussée permettront le développement de commerces et une appropriation de l'espace public par des terrasses ou des étalages. Cette place se prolongera par un square de quartier, relié au réseau des circulations douces.

4.2. Un projet qui s'inscrit dans le site et l'environnement

4.2.1. Par la cohérence du réseau viaire et les perméabilités assurées avec les quartiers voisins

A l'échelle du secteur de projet, le schéma urbain des Quatre-Chemins s'appuie sur les rues existantes et conforte la cohérence du réseau et les liens avec les territoires voisins par :

- la hiérarchisation du schéma de circulation pour que les voies de desserte locale soient aménagées conformément à leur vocation. Il est projeté de les traiter comme espace de rencontre où le piéton est prioritaire sur les autres modes. La rue des Mouilleboeufs et l'avenue de la Gare, débarrassée du trafic des bus, sont concernées ;
- la requalification des espaces publics structurants aux abords du pôle urbain (cf. précédemment) ;
- la reconquête des sentes piétonnes : le sentier des Bouillons, qui existe sur le territoire de Châtenay et s'interrompt à Sceaux, sera rouvert et aménagé comme espace piéton. La sente qui relie la rue Houdan à la place de la gare fera l'objet d'une requalification permettant d'atténuer les effets de la déclivité.
- le développement du réseau des circulations douces afin d'assurer la perméabilité des îlots bâtis. Ainsi le schéma urbain prévoit la création de sentiers piétons traversant les îlots les plus grands et reliés au réseau de circulation douce principal (espaces publics, espaces de rencontres, sentes piétonnes). Le square de quartier qui sera créé à proximité du pôle gare sera intégré dans ce réseau de circulations douces.

4.2.2. Par le renforcement de la trame verte

Le quartier des Quatre-Chemins, comparativement aux autres quartiers de la Ville, se caractérise par la faiblesse des espaces verts et l'absence totale d'espaces verts accessibles au public.

Actuellement, la présence du végétal se traduit par :

- les jardins privés des pavillons ;
- les alignements d'arbres sur l'avenue Jules Guesde ;
- les talus du RER.

Le schéma urbain a pour ambition de conforter cette trame verte et de diversifier ses fonctions en permettant d'une part de les rendre plus largement accessibles au public et d'autre part de renforcer la biodiversité :

- les talus du RER ne sont pas impactés par des emprises bâties. Ces talus, composés d'une strate herbacée et d'arbres typiques des talus ferroviaires (rejets de frênes, de robiniers...), ne présentent pas une biodiversité remarquable. Mais par leur linéarité, ils jouent assurément un rôle de corridor écologique et participent aux échanges écologiques entre les grands parcs et bois voisins ;
- le principe d'un alignement d'arbres sur l'avenue Jules Guesde est maintenu. Une régénération des plantations pourra être envisagée ainsi que des plantations en pied d'arbre ;
- le schéma urbain pose le principe d'une affirmation du végétal en cœur d'îlot et de la mise en réseau des aménagements végétalisés. La domanialité de ces espaces sera pour partie publique et pour partie privée sans toutefois que les usages soient strictement limité aux seuls propriétaires du sol. Ce principe se traduit notamment par :

- la réouverture du sentier des Bouillons ;
 - la sente paysagère qui permettra de relier le sentier à la rue des Mouilleboeufs ;
 - une liaison piétonne ponctuelle aménagée au sein de la résidence des Mésanges.
- enfin, à l'échelle des îlots, des prescriptions spécifiques seront imposées aux constructeurs en ce qui concerne l'implantation des bâtiments en retrait de l'espace public afin de végétaliser les fronts de rue, le choix des végétaux et les modalités de gestion.

4.2.3. Par la valorisation des perspectives paysagères

A l'échelle du grand paysage, l'objectif est d'inscrire le projet dans le relief du territoire. Le secteur présente une topographie marquée avec

- la rue Houdan sur la crête ;
- le quartier des Quatre-Chemins sur le coteau, depuis la crête jusqu'au fond du vallon ;
- des vues sur le versant adjacent, la colline de Fontenay-aux-Roses.

Le schéma urbain prend nettement en compte cette topographie et contribue à démarquer les différentes courbes de niveaux. Ainsi :

- en lien avec la rue Houdan, les immeubles reproduiront les gabarits des immeubles existants (square Robinson et Terrasses de Lou) ;
- des percées visuelles sur le paysage lointain seront mises en scène par du bâti qui affirmera l'implantation des rues existantes et contribuera à apporter une structure au paysage qui n'est pas mis en valeur aujourd'hui. La hauteur des constructions projetée sera la résultante de ces particularités paysagères et une des composantes de cette mise en scène du paysage ;
- le front urbain créé le long de l'avenue Jules Guesde guidera le regard vers le coteau de Fontenay ;

A l'intérieur des îlots, le gabarit des bâtiments tiendra également compte des formes urbaines environnantes de manière à assurer des transitions douces selon les typologies. C'est notamment le cas

- en marge des pavillons de l'avenue du Plessis : le bâti projeté s'étagera progressivement jusqu'à retrouver les hauteurs du bâti de l'avenue Jules Guesde ;
- pour les immeubles en vis-à-vis du terrain de la résidence des Mésanges, les futures constructions auront un gabarit sensiblement similaire.

4.3. A l'échelle de l'îlot, un projet exigeant sur la qualité architecturale et la prise en compte du développement durable

4.3.1. Entre qualité paysagère et architecture innovante

La conception architecturale des projets s'inscrit dans le cadre du schéma urbain global, garant de la cohérence et de l'homogénéité du projet.

Ce cadre n'a cependant pas pour objectif de produire une architecture monolithique. La Ville a la volonté de permettre l'expression de formes architecturales diversifiées, dans un esprit contemporain et de qualité, poursuivant ainsi le renouvellement de la ville. La diversité architecturale est en effet déjà très présente sur Sceaux et représente un atout majeur pour l'agrément du cadre de vie urbain, ainsi que pour l'image même de la Ville.

4.3.2. Un quartier pour des modes de vie durable

Afin de concrétiser cette démarche ambitieuse de projet de quartier durable, et de l'adapter au mieux aux enjeux du projet et du territoire, la Ville s'appuie sur l'expérience de professionnels du management de projets urbains durables avec l'assistance d'un bureau d'études spécialisé.

Ce bureau d'études s'est attaché à établir le diagnostic environnemental du site des Quatre-Chemins et a identifié les cibles environnementales prioritaires à prendre en compte dans le projet. Les thématiques prioritaires sont l'énergie, la conception bioclimatique des bâtiments, le traitement naturel de l'eau, la gestion du bruit, le traitement des déchets, le renforcement de la biodiversité.

Le bureau d'études a rédigé des cahiers de prescriptions qui ont valeur contractuelle auprès des différents constructeurs sur l'ensemble du projet des Quatre-Chemins. Ils sont annexés aux cahiers des charges de consultation des constructeurs pour chaque lot opérationnel.

Le bureau d'études organise également le suivi de la conception des projets et assure la conduite des projets, grâce à la mise en œuvre d'un système de management environnemental.

Le schéma urbain repose sur les principes du quartier durable en mettant en avant la pluralité des fonctions, la juste compacité du bâti, la desserte en transport et le caractère structurant des espaces publics.

A l'échelle de l'îlot, la conception du bâti sera conduite avec comme ligne directrice la volonté, non seulement de limiter le plus possible les impacts sur l'environnement, mais également de renouveler les pratiques et les modes de vie des habitants et des usagers.

La Ville sera particulièrement exigeante en direction des concepteurs et des constructeurs pour :

- réaliser des bâtiments les plus performants possible en terme de consommation et de production d'énergie : des exigences fortes seront demandées aux constructeurs, l'objectif étant d'aller au-delà de la réglementation thermique tout en assurant l'équilibre économique de l'opération ;
- gérer les eaux de pluie pour réduire les rejets dans le réseau d'assainissement et réutiliser cette ressource pour des usages appropriés (arrosage, nettoyage, usages domestiques opportuns). Dans les îlots qui le permettent, la Ville demandera aux concepteurs de renouveler leur approche de la gestion des eaux de pluie (noues paysagères, rétention sur terrasse végétalisée, bassins de stockage paysager) ;
- agir sur la biodiversité en allant au-delà d'un simple verdissement des espaces extérieurs. L'enjeu est une véritable réflexion sur les usages des espaces extérieurs, leur mode de gestion, le choix des végétaux (proscription d'essences exotiques par exemple, productions locales), la place de la faune...
- favoriser l'appropriation par les futurs habitants des principes du développement durable : fonctionnalité des locaux (vélo, déchets, compostage), implication dans la maîtrise des consommations d'énergie, appropriation des espaces extérieurs (jardins partagés, mode de gestion) ;

- prendre en compte, dès la conception, l'évolution des usages et des modes de vie de manière à proposer une architecture modulable qui s'adapte aux modifications de la typologie familiale ou à l'installation d'un nouveau commerce par exemple.

5. Programme prévisionnel des constructions

5.1. Des fonctions diversifiées pour le quartier durable des Quatre-Chemins

Dans la perspective de réaliser un quartier durable, il est prévu d'implanter sur ce site :

- du commerce de proximité autour du pôle Robinson : une dizaine de nouvelles boutiques environ ;
- de l'activité grâce à :
 - la création d'un espace de télétravail qui propose la mutualisation de locaux et de matériel tout en limitant les déplacements urbains. Ces locaux ont aussi pour vocation d'encourager le développement des jeunes entrepreneurs ;
 - la création de locaux artisanaux ;
- une antenne locale du conservatoire de musique et de danse à rayonnement intercommunal de Bourg-la-Reine/Sceaux ;
- du logement afin de répondre à la diversité de la demande locale.

5.2. Des logements destinés à un public diversifié

L'objectif est de pouvoir apporter des solutions de logements à un public le plus large possible. Aussi le programme développe :

- des appartements de coordination thérapeutique ;
- du logement à destination des étudiants. La Ville est en effet caractérisée par la forte présence des établissements scolaires, notamment d'enseignement supérieur. La demande de logement pour les étudiants est donc très sensible sur le territoire. A travers le PADD, la Ville a inscrit dans son projet de territoire une action en direction de ce type de logement. Il est prévu de créer une résidence pour étudiants d'environ 150 logements.
- du logement répondant à chacune des étapes du parcours résidentiel des Scéens avec :
 - un tiers de logements locatif aidés ;
 - un tiers de logements locatifs de type intermédiaire permettant de proposer une offre à la classe moyenne ;
 - un tiers de logements proposés à l'accession.

Il est prévu de créer environ 700 logements familiaux.

