

DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE

VILLE DE SCEAUX

Secteur de projet Albert 1^{er}

Concertation avec le public

Bilan de la concertation

Décembre 2015

1. Contexte du projet d'aménagement urbain

Le secteur Albert 1^{er} est situé à proximité immédiate de la gare RER de Sceaux, à mi-distance entre le centre-ville et le quartier des Blagis. Il est constitué d'un ensemble de terrains d'une superficie totale de 8 000 m², sans véritable cohérence urbaine paysagère et bâtie avec le quartier. Le secteur, de forme triangulaire prolonge le quartier résidentiel des quartiers Marne-musicien, est limité par deux infrastructures importantes (RER et RD77) qui le limite au sud et à l'ouest et à l'est par un quartier pavillonnaire.

Le secteur est marqué par une topographie relativement importante puisque depuis le point le plus haut, au sud, jusqu'au point le plus bas, au nord, le site présente un dénivelé d'une quinzaine de mètres. Albert 1^{er} est en effet situé à mi pente sur le coteau qui descend depuis la ligne de crête où s'implante le centre-ville jusqu'au fond de la vallée du ru de la fontaine du Moulin, au niveau du quartier des Blagis. Cette situation ouvre de larges perspectives sur la vallée et les coteaux adjacents de Fontenay-aux-Roses et de Bagneux. Ces paysages et ce relief sont d'autant plus perceptibles que de nombreux ouvrages techniques coupent la pente et offrent des positions en léger surplomb du bâti environnant : voies du RER, passerelle et pont surplombant les voies ferroviaires, route départementale...

L'opération d'aménagement que la Ville a engagée sur le secteur Albert 1^{er} a pour ambition de :

- requalifier un secteur situé stratégiquement aux abords d'une gare RER ;
- insérer le projet dans le site et l'environnement, en tenant tout particulièrement compte du relief et des vues sur le paysage lointain ;
- requalifier les espaces public en cohérences avec le quartier et son fonctionnement afin de privilégier et favoriser la pratique des mobilités douces ;
- relocaliser un équipement public de crèche, nécessaire à l'accueil des jeunes enfants ;
- satisfaire aux besoins en matière de logement pour étudiants ;
- offrir une offre nouvelle de logements dont une partie en logement social, dans un souci de mixité sociale.

2. Les temps clés du projet

La Ville a engagé une réflexion sur ce secteur dès 2006, époque à laquelle elle a défini un périmètre d'étude et des objectifs à atteindre. Lors de ses séances du 29 juin 2006 et du 26 juin 2008, le conseil municipal délimite et ajuste ainsi le périmètre. Les objectifs d'aménagement et de restructuration du site sont précisés lors de ses séances du 15 novembre 2007 et 30 septembre 2009, notamment :

- la construction d'un équipement de petite enfance ;
- la restructuration et le traitement qualitatif des espaces publics ;
- la mixité de l'habitat (avec la présence de logements sociaux, notamment pour étudiants).

Ces objectifs sont intégrés à la réflexion engagée sur le plan local d'urbanisme (PLU), qui débute en 2008 avec le lancement de la procédure de révision du plan d'occupation des sols (POS) et l'élaboration du PLU. Les réflexions engagées sont menées en cohérence avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui prévoit notamment :

- la création de quartiers durables sur un certain nombre de sites, retenus pour la qualité de leur desserte, notamment en transport en commun et la présence de terrains mutables. Albert 1^{er} en fait partie ;
- le respect des obligations qui s'imposent à la Ville en matière de production de logements : ces quartiers, définis comme des secteurs de projet, constituent en

- effet une opportunité rare pour la Ville d'apporter une réponse solidaire sur la question du logement, toute en requalifiant des morceaux de ville ;
- l'affirmation de la vocation étudiante du territoire, qui accueille de nombreux établissements d'enseignement secondaire et supérieure. La Ville s'inscrit dans un projet de campus urbain, visant à faire de Sceaux un territoire accueillant pour les étudiants et répondant à leurs besoins en terme d'accès aux équipements, de qualité des espaces publics, de réponse aux besoins en terme d'offre commerciale et bien sûr, de logement ;
 - la rénovation des équipements publics vieillissant, notamment la crèche de la rue du Lycée, qui sera reconstruite sur le site Albert 1^{er} ;
 - la mise en valeur et la préservation des paysages, des quartiers pavillonnaires et de la trame verte.

Ces orientations, la Ville les a réaffirmées en décembre 2015 dans le cadre de la procédure de révision du PLU en cours, le conseil municipal ayant en effet débattu des nouvelles orientations du PADD lors de sa séance du 24 juin 2015. La problématique du logement se pose de façon accrue aujourd'hui, depuis que la loi du Grand Paris de 2010 et le schéma directeur régional d'Ile-de-France de 2013, ont renforcé les objectifs en la matière. Sceaux doit ainsi créer, à l'horizon 2030, des logements supplémentaires permettant un accroissement de +15% de sa densité humaine et bâtie.

Les secteurs de projet sont donc stratégiques pour répondre à cet objectif tout en consolidant ce qui fait la singularité et la qualité de Sceaux : son patrimoine, ses paysages et ses quartiers pavillonnaires.

2015 marque l'entrée en phase opérationnelle du projet Albert 1^{er} :

- la servitude de gel de constructibilité, mise en place autour des quatre secteurs de projet en 2010 pour permettre aux réflexions d'aménagement de murir, s'est éteinte en octobre 2015 ;
- les études et le processus de concertation ont été finalisés, permettant de définir des orientations d'aménagement et un programme ;
- la révision en cours du PLU permettra de traduire ces orientations.

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

La réflexion sur le secteur de projet s'est accompagnée d'une concertation avec les acteurs locaux et la population. Le conseil municipal, lors de ses séances du 15 novembre 2007, 26 juin 2008, 30 septembre 2009, 11 février 2010 et 19 juin 2014, a défini les modalités de cette concertation, qui se traduisent par :

- la mise en place d'une commission consultative, composée d'élus, de partenaires associés au projet et de représentants des associations d'environnement, d'usagers des transports et de quartier ;
- l'organisation de réunions publiques ouvertes à l'ensemble de la population désirant prendre part aux réflexions sur le projet ;
- une communication sur le projet au travers d'articles dans Sceaux Magazine et sur le site internet de la Ville.

Lorsque la procédure de révision du PLU a été lancée, le 12 février 2015, le conseil municipal a décidé de joindre la concertation engagée sur le secteur de projet Albert 1^{er} et la concertation engagée sur le PLU, en une concertation unique. Cette faculté est permise en application de l'article L.300-2 du code de l'Urbanisme. La concomitance de la procédure de révision avec la finalisation des études sur le secteur Albert 1^{er} ainsi que les enjeux communs aux deux dossiers expliquent ce choix.

La concertation menée a revêtu la forme suivant :

- la Ville a réuni la concertation consultative Albert 1^{er} à plusieurs reprises, pour partager les études urbaines et en débattre :
 - le 12 mars 2009 – diagnostic du site et identification des principaux enjeux ;
 - le 3 novembre 2010 – orientations d'aménagement et programme ;
 - le 22 juin 2011 – étude de circulation et de stationnement ;
 - le 4 novembre 2015 – 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 ;
- deux réunions publiques ont été organisées :
 - le 9 avril 2009, pour présenter les enjeux et les premiers éléments de programme et de projet urbain ;
 - le 2 décembre 2015, sur les orientations d'aménagement du secteur de projet, dans le cadre d'une réunion commune avec la révision du PLU. Cette réunion a réuni 130 personnes environ ;
- dans le cadre de ces actions de concertation commune avec la révision du PLU, 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.

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. Le contenu de ces échanges a été regroupé par thèmes.

4.1. Sur le périmètre d'études et le périmètre du projet

Le périmètre d'étude du secteur Albert 1^{er} comprend une propriété située 2 sentier de Paris et constituée d'un pavillon sur un terrain de 776 m². Ce terrain a été rattaché au périmètre d'études en 2008, dans la perspective d'y créer des locaux et des logements pour artistes.

Les études ont démontré que la géométrie particulière du terrain, de forme triangulaire, peu profond et présentant un long linéaire de façade, ne permettait pas de faire évoluer ce foncier de manière satisfaisante, tant du point de vue de la qualité fonctionnelle d'une future opération que du point de vue de l'insertion urbaine. Les observations recueillies au cours des consultations consultatives ont révélé une réelle inquiétude des riverains sur ce point.

Il est donc proposé de réduire le périmètre du projet Albert 1^{er} pour y soustraire ce terrain, qui sera classé en zone UE du PLU (zone à dominante pavillonnaire).

4.2. Sur le programme

Le programme prévoit la construction d'environ 8 000 m² de surface de plancher permettant :

- la création d'un équipement de petite enfance ;
- la création de logements pour étudiants, de l'ordre de 120 unités ;
- la création de logements, dont une partie sera des logements sociaux.

Des remarques ont été faites sur :

- le **volume des constructions** jugé trop important au regard de l'environnement pavillonnaire. Sur ce point, il a été rappelé la situation stratégique de ce site, aux abords d'une gare RER et la qualité du niveau d'équipement à Sceaux, qui permet d'accueillir une population nouvelle. A son échelle, Albert 1^{er} permet d'apporter des réponses aux obligations qui s'imposent à la Ville en matière de production de logement : il s'agit là d'un des enjeux exprimé par le PADD. Le projet repose sur des principes forts en matière d'intégration urbaine, visant à assurer une cohabitation harmonieuse entre un bâti collectif et un bâti pavillonnaire.
- **l'accueil d'un nouvel équipement dans un quartier déjà très équipé** : cette observation d'une partie du public exprime des interrogations sur la pertinence d'ajouter une crèche dans le secteur Albert 1^{er} alors qu'il en existe déjà deux à proximité). Il en résulte des craintes quant aux conséquences en matière de circulation et de stationnement dans le quartier. Tout d'abord, il est rappelé que la création d'une crèche est réalisée dans la perspective d'une part de développer une offre nouvelle, mais aussi et surtout de reconstituer une crèche existante, celle de la rue du Lycée située à seulement 300 m du site Albert 1^{er}. La reconstruction de la crèche sur son site actuel impliquerait l'obligation de fermer cet équipement pendant au moins deux ans. Le projet prévoit par ailleurs un traitement spécifique des espaces publics visant à favoriser le développement des circulations douces et à éviter l'entrée des voitures dans le quartier. Une offre de stationnement public sera développée pour répondre notamment aux besoins de l'équipement.
- **le développement d'une offre nouvelle de logements pour étudiants** : des interrogations ont été formulées en ce qui concerne la réalité du besoin en logements pour étudiants, alors que plusieurs écoles ou universités du secteur relocalisent leurs implantations sur le campus du plateau de Saclay. A ce sujet, il est utile de préciser que la ville de Sceaux est une ville étudiante par excellence : elle accueille quotidiennement 8 700 étudiants dont seulement 4% sont scéens. Les loger à proximité de leur lieu d'étude représente donc un enjeu majeur, inscrit dans le PADD à travers le projet de créer un véritable campus urbain à l'échelle de la ville. D'autre part, au niveau régional, le besoin de logements pour étudiant est prégnant : en 2014, la région ne comptait en effet que 5 logements pour 100 étudiants. L'offre en logements pour étudiants est donc loin de couvrir l'importance du besoin.
Une remarque est également formulée sur le statut des résidences pour étudiants et sur le public réellement accueilli dans ces structures. La Ville précise que la résidence pour étudiants Albert 1^{er} sera construite par Sceaux Habitat qui en confiera la gestion à Fac Habitat, une association spécialisée en la matière. Le même montage a été mis en œuvre pour la résidence Edouard Depreux, livrée début 2015. Cette résidence accueille presque exclusivement des étudiants qui réalisent leurs études à Sceaux.

4.3. Sur les espaces publics

Les remarques portent sur :

- **le plan de circulation** : au travers des différents scénarios d'aménagement, il a été proposé de supprimer le barreau de sortie de la rue Albert 1^{er} et de revoir le

plan de circulation dans le quartier, en modifiant notamment les sens uniques. L'objectif était alors de développer un îlot à bâtir plus cohérent et de privilégier un accès exclusivement piéton à la gare et au futur équipement de petite enfance. Ce scénario a soulevé beaucoup de remarques des représentants des associations de quartier, notamment en ce qui concerne la suppression d'une voie automobile permettant d'accéder le plus directement au centre-ville.

La Ville a soumis ce scénario à une étude de circulation dont les conclusions ont démontré que le schéma était fonctionnel mais relativement complexe et peu efficace, tant du point de vue circulaire que du point de vue de l'aménagement urbain. Prenant acte de ces conclusions, la Ville a fait évoluer le schéma d'aménagement pour maintenir le plan de circulation actuel ainsi que la rue Albert 1^{er} dans son intégralité.

- **le stationnement** : les riverains se sont exprimés sur le besoin en matière de stationnement automobile public et sur les conséquences de la suppression du parking public Albert 1^{er}. Ce parking de 92 places est connecté à l'entrée de la gare RER et est utilisé par les voyageurs et par les usagers des équipements proches, notamment ceux de la piscine des Blagis et de l'équipement sportif de l'Yser. Il s'agit d'un parking non réglementé, accessible gratuitement.

Dans le cadre du projet Albert 1^{er}, la Ville a décidé de supprimer ce parking pour mieux utiliser ce terrain, au bénéfice du projet urbain qui doit permettre sur ce site, la création d'un équipement public et de logements étudiants et la requalification des espaces publics. La Ville a fait réaliser une étude sur le stationnement dans le quartier, pour mesurer les conséquences de la disparition du parking. Cette étude, réalisée en 2011, à l'échelle du quartier, montre :

- l'existence d'une offre publique de stationnement non réglementé de 300 places, sur voirie et en parking. Le parking Albert 1^{er} représente 30% de cette offre ;
- une occupation modérée de ces stationnements en journée, sauf sur le parking Albert 1^{er}, utilisé presque exclusivement par les usagers de la Gare qui profitent de sa gratuité. En effet, la gare de Sceaux n'est pas un pôle de rabattement où l'offre de transport est développée : à part le RER, aucun autre transport public ne la dessert. C'est donc une gare de quartier où l'on se rend essentiellement à pied. Les automobilistes la pratiquent car le parking attenant y est gratuit, au contraire des gares de Robinson ou Bourg-la-Reine, dont les parkings sont payants et sous-utilisés, et ce bien que la fréquence des RER y soit plus élevée ou les modes de transport plus diversifiés. La Ville a donc décidé en 2011 d'établir ponctuellement le stationnement payant sur le parking Albert 1^{er} : la baisse de la fréquentation a été notable, démontrant ainsi que le parking était utilisé plus par opportunité que par besoin ;
- les projets immobiliers qui seront développés dans le cadre du secteur Albert 1^{er} géreront leurs besoins privés en stationnement dans le cadre des opérations. L'étude a validé qu'il n'était pas nécessaire d'imposer la réalisation de stationnement pour la résidence étudiants, en raison de la motorisation des étudiants qui est faible et de la proximité immédiate de la gare de Sceaux. Par ailleurs, de même que la résidence étudiante Edouard Depreux, livrée en 2015, propose à ses locataires de louer des emplacements de stationnement au sein du parking de la faculté Jean Monnet, ces mêmes modalités seront proposées aux étudiants du secteur Albert 1^{er} compte tenu de la réserve de capacité de ce parking ;

- les besoins en stationnement dans le quartier sont essentiellement liés aux équipements, notamment le théâtre des Gémeaux, dont l'activité peut générer 100 à 200 véhicules lors des événements, en soirée. Le théâtre est situé à plus de 500 m du parking Albert 1^{er}, lequel ne fait donc pas partie des solutions de rabattement choisie par les utilisateurs du théâtre. La gestion de ces épisodes ponctuels de sur-occupation du domaine public par le stationnement automobile n'est pas liée à un manque d'offre mais à un problème de régulation de celle-ci : des solutions peuvent donc être trouvées par une réglementation progressive du stationnement dans le quartier.

Les craintes des riverains sur cette thématique restant fortes, la Ville a fait le choix d'augmenter l'offre de stationnement public créée dans le secteur de projet : d'une vingtaine de places prévues initialement, le projet permettra d'en créer une quarantaine.

4.4. Sur l'insertion du projet dans le site

Les riverains se sont exprimés sur la transition du projet avec le quartier pavillonnaire qui lui est limitrophe. Dès l'origine des réflexions et des études, la Ville a placé cette problématique comme un enjeu majeur. Les orientations d'aménagement développe un axe spécifique sur ce thème, à travers :

- les **hauteurs des futures constructions** : ces dernières ne pourront dépasser 18 m et le dernier niveau devra nécessairement être traité en attique ou comble (R+4+A). En limite avec le quartier pavillonnaire, il est proposé que le PLU impose une transition urbaine par une baisse sensible des hauteurs bâties : cette exigence sera développée dans des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec lesquelles les autorisations d'occuper le sol devront être compatibles ;
- le **morcellement du bâti** à l'image de la forme urbaine dispersée des quartiers pavillonnaire. L'objectif est d'éviter un aspect monolithique et imposant du bâti et d'imposer des percées et des césures ;
- l'**inscription du bâti dans la topographie**, par la prise en compte des lignes de niveau et un jeu sur les hauteurs des bâtiments ;
- la **mise en valeur de la trame verte** afin de reconstituer une ambiance végétale, actuellement absente du site ;
- l'**attention portée au rapport à la rue**, notamment en limite avec le quartier pavillonnaire, en imposant un recul du bâti, un traitement paysager et des clôtures qualitatives.

4.5. Sur la mise en œuvre du projet

La Ville a identifié dès 2006 le potentiel du site Albert 1^{er} pour mettre en œuvre un projet urbain, porteur d'enjeux en matière de renouvellement urbain et de requalification d'un secteur. A travers les études réalisées et la concertation engagée avec les riverains, des orientations d'aménagement ont été définies et seront traduites dans le PLU à l'occasion de la révision n°1 du document.

La mise en œuvre du projet sera guidée selon ces principes et l'application du PLU, sans recours à une procédure spécifique d'aménagement (zone d'aménagement concerté ou lotissement).

Plusieurs remarques ont été émises quant aux modalités de mise en œuvre du projet au sujet :

- de l'**absence d'étude d'impact au titre du code de l'Environnement**. Le code de l'Environnement, à ses articles L.122-1 et R.122-1 et suivants, détermine les opérations qui sont soumises à la réalisation préalable d'une étude d'impact. En matière d'aménagement urbain, seules les opérations de construction soumise à permis de construire et créant plus de 40 000 m² de surface de plancher sont soumises à étude d'impact. Entre 10 000 m² et 40 000 m², les maîtres d'ouvrage doivent saisir la DRIEE pour une étude au cas par cas.

Le programme du secteur Albert 1^{er} prévoyant la réalisation d'environ 8 000 m², en deux lots qui feront chacun l'objet d'un permis de construire, il n'y avait pas lieu de réaliser une étude d'impact préalable. Toutefois, la Ville a engagé une démarche d'études visant à s'assurer de la compatibilité du projet avec l'environnement. Ont ainsi été réalisées une étude environnementale, une étude de déplacement, une étude de stationnement et une étude urbaine. D'autre part, dans le cadre de la révision du PLU, la Ville a saisi la DRIEE dans le cadre de l'étude au cas par cas préalable à une éventuelle évaluation environnementale du document. Par courrier du 26 octobre 2015, le Préfet a indiqué à la Ville qu'une évaluation environnementale n'était pas nécessaire, le projet de révision n'étant pas susceptible d'avoir des effets notoires sur l'environnement.

- de la **mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** relatives à ce secteur, dans le PLU. A l'issue du travail d'études et de concertation mené sur le secteur Albert 1^{er}, des orientations d'aménagement ont été définies et seront traduites dans le PLU, à travers la création de la zone UP_B et de son règlement, et à travers la définition d'OAP. Le responsable d'une association de quartier s'est exprimé au sujet de la mise en place de cet outil, qui devait être, selon lui, soumis à concertation spécifique.

Le code de l'Urbanisme n'en dispose pas ainsi : c'est l'intégralité de la procédure de révision du PLU qui fait l'objet d'une concertation, dont les modalités sont d'ailleurs définies par le conseil municipal ; il n'existe aucune exigence spécifique aux OAP. Lors de la mise en révision du PLU le 12 février 2015, le conseil municipal a ainsi délibéré sur les objectifs de la procédure et les modalités de concertation. Le 17 décembre 2015, le conseil municipal est invité à faire le bilan de la concertation mise en œuvre et à arrêter le PLU, y compris les OAP. A l'appui de ce bilan, un certain nombre d'action de concertation ont été menée sur le PLU auxquelles s'ajoute la démarche engagée dès 2006 sur le secteur Albert 1^{er} et dont le présent rapport tire le bilan.

5. Synthèse

La concertation menée a permis d'associer essentiellement les habitants du quartier et les riverains concernés. Deux associations de quartier, l'association Marne Musiciens et l'association Sceaux-Coudraies, ont contribué aux réflexions dès les origines du projet. Ont également été associés les représentants de l'école d'ingénieur EPF, située à proximité du site et qui a exprimé des besoins pour loger ses étudiants, les associations évoluant dans les domaines de l'environnement et des transports, Sceaux Habitat, les acteurs de la petite enfance et enfin le CAUE.

Les réticences les plus fortes ont été exprimées par les riverains du projet, au sujet de thématiques qui impactent directement leur vie quotidienne : circulation, stationnement, insertion du projet dans l'environnement et transition avec le quartier pavillonnaire.

Sur un certain nombre de point, la Ville a apporté des réponses et fait évoluer le projet :

- le périmètre du projet a été modifié pour y retirer la propriété du 2 sentier de Paris qui sera réintégrée dans la zone UE du PLU, à dominante pavillonnaire ;
- le plan de circulation actuel a été maintenu, la rue Albert 1^{er} étant préservée dans son intégralité ;
- l'offre de stationnement public initialement dimensionnée a été doublée, portant à une quarantaine de places le nombre de stationnements créés ;
- des mesures seront prises dans le PLU pour assurer une insertion de qualité du projet dans son environnement, et notamment pour traiter la transition avec le quartier pavillonnaire.