

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal :

Objet : Préservation des quartiers pavillonnaires – saisine de l'établissement public territorial Vallée Sud-Grand Paris pour modifier le plan local d'urbanisme (PLU)

Séance du 27 novembre 2019

Convocation du 21 novembre 2019

Conseillers municipaux en exercice : 33

L'an deux mille dix-neuf, le vingt-sept novembre à 19 h 40, les membres composant le conseil municipal de la ville de Sceaux, dûment convoqués par le maire le vingt-et-un novembre se sont réunis sous la présidence de M. Philippe Laurent, maire, à l'hôtel de ville, 122, rue Houdan

Etaient présents :

M. Philippe Laurent, Mme Chantal Brault, M. Jean-Philippe Allardi, Mme Sylvie Bléry-Touchet, M. Francis Brunelle, Mme Florence Presson, M. Patrice Pattée, Mme Isabelle Drancy, M. Philippe Tastes, Mme Monique Pourcelot, M. Jean-Louis Oheix, Mme Roselyne Holuigue-Lerouge, Mme Claire Vigneron, M. Jean-Pierre Riotton, Mme Liza Magri, M. Thierry Legros, Mme Pauline Schmidt, M. Xavier Tamby, Mme Catherine Lequeux, M. Thibault Hennion, Mmes Catherine Arnould, Sophie Ganne-Moison, M. Hachem Alaoui-Benhachem, Mme Hélia Cacères, M. Jean-Jacques Campan, Mmes Claude Debon, Dominique Daugeras, M. Christian Lancrenon

Etaient représentés :

M. Bruno Philippe par Mme Chantal Brault,
Mme Sakina Bohu par Mme Claire Vigneron,
M. Othmane Khaoua par M. Philippe Tastes,
Mme Claire Beillard-Boudada par Mme Monique Pourcelot

Etait absent non représenté :

M. Timothé Lefebvre

Secrétaire de séance :

Mme Pauline Schmidt

Les conseillers présents, formant la majorité des membres en exercice, peuvent délibérer en exécution de l'article L 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

Ces formalités remplies,

Séance du 27 novembre 2019

OBJET : Préservation des quartiers pavillonnaires – saisine de l'établissement public territorial Vallée Sud-Grand Paris pour modifier le plan local d'urbanisme (PLU)

Le conseil,

Après avoir entendu le rapport de Patrice Pattée,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Sceaux révisé le 27 septembre 2016 et modifié le 25 septembre 2018 par le conseil de territoire de l'établissement public territorial Vallée Sud-Grand Paris,

Considérant que le PLU de Sceaux, dans le cadre de son projet d'aménagement et de développement durable (PADD), définit des orientations en matière d'équilibre urbain, pour préserver la qualité paysagère du territoire, notamment dans ses quartiers pavillonnaires, tout en satisfaisant aux obligations en matière de production de logements, notamment à travers la mise en œuvre des secteurs de projet,

Considérant que le PLU identifie ainsi une zone UE, à dominante d'habitat pavillonnaire, dont le règlement a pour objet de préserver la forme urbaine spécifique des quartiers pavillonnaires,

Considérant d'une part que la loi du 24 mars 2014 dite ALUR a supprimé la possibilité de définir un coefficient d'occupation des sols limitant les possibilités de construire et que d'autre part, le dynamisme du marché immobilier local génère de fortes tensions notamment dans les quartiers pavillonnaires, risquant de porter atteinte au paysage urbain caractéristique de ces secteurs,

Considérant la démarche de concertation engagée par la Ville au printemps 2019, *Parlons ensemble de l'environnement*, à travers laquelle près de 850 Scéens ont pu débattre et échanger autour du thème de l'environnement et faire des propositions,

Considérant qu'à l'occasion de ces débats, le public a soulevé l'intérêt et le rôle joué par les quartiers pavillonnaires en matière de qualité du paysage, de patrimoine et de développement durable,

Considérant que la Ville a proposé au collectif scéen pour l'environnement, créé dans le cadre de la démarche et qui réunit des habitants volontaires, d'approfondir le sujet de manière à proposer un nouveau cadre de protection pour les quartiers pavillonnaires,

Considérant que le collectif s'est réuni à trois reprises entre juillet et novembre 2019 et qu'il a fait émerger des propositions d'évolution de la réglementation d'urbanisme,

Considérant que, pour rendre ces propositions applicables, il convient d'engager une procédure de modification du PLU de Sceaux, les modifications envisagées ne modifiant ni les orientations du PADD, ni un espace boisé classé ou une zone naturelle, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,

Considérant que l'établissement public territorial Vallée Sud-Grand Paris a compétence pour engager et mener à bien cette procédure,

Après en avoir délibéré, à la majorité (2 votes contre : Mme Sophie Ganne-Moison, M. Hachem Alaoui-Benhachem ; 5 abstentions : MM. Thierry Legros, Xavier Tamby, Jean-Jacques Campan, Mmes Claude Debon, Dominique Daugeras)

DECIDE de saisir le président de l'établissement public territorial Vallée Sud-Grand Paris pour qu'il engage une procédure de modification du PLU de Sceaux, afin d'assurer une plus grande protection des caractéristiques urbaines des quartiers pavillonnaires, selon les propositions ci-jointes.

PRECISE que la présente délibération sera transmise au président de l'établissement public territorial Vallée Sud-Grand Paris.

Et ont signé les membres présents
Pour extrait conforme
le maire



Antoine Lamy

PROPOSITIONS D'EVOLUTION DES REGLES DE LA ZONE UE DU PLU DE SCEAUX

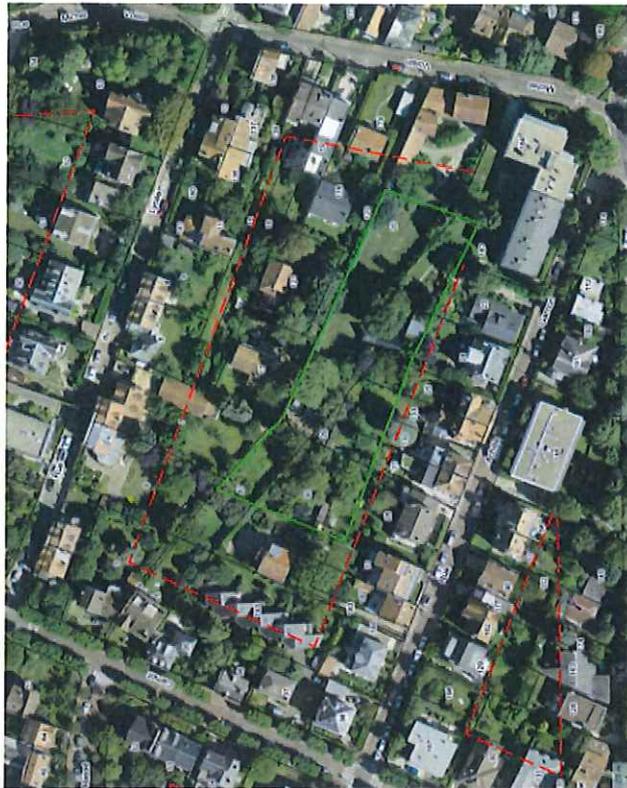
Objet	PLU en vigueur (principales dispositions)	Proposition d'évolution de la règle
<u>Emprise au sol</u>	200 m ² /bâtiment Dans la bande de constructibilité, 60% maximum d'emprise au sol	150 m ² /bâtiment L'emprise au sol maximale est définie conjointement par : - 60% maximum d'emprise au sol de la surface de terrain située en bande de constructibilité - selon la superficie (S) du terrain : o $S \leq 400 \text{ m}^2$: 35% o $400 < S \leq 800 \text{ m}^2$: $140 + 30\% (S-400)$ o $S > 800 \text{ m}^2$: $260 + 20\% (S-800)$ o En cas de division : 20%
<u>Implantation par rapport aux limites latérales</u>	Murs aveugles limités à un linéaire de 14 m Implantation possible sur une seule limite latérale En cas de retrait (R), distances minimales à respecter : - façade sans baie : R = 1 à 1,5 m - façade avec baie, R = 3 m	Murs aveugles limités à un linéaire de 10 m Règle d'implantation selon la largeur (L) du terrain : - $L \leq 10 \text{ m}$, implantation sur limite autorisée - $10 < L \leq 20 \text{ m}$, sur une seule limite. Il est préconisé alors une implantation dans la continuité de l'environnement urbain existant - $L > 20 \text{ m}$, retrait obligatoire Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur limite lorsqu'elles occupent les héberges (en hauteur et en longueur) d'une construction voisine elle-même sur limite. En cas de retrait (R), distances minimales à respecter : - façade sans baie : R = 1,5 m - façade avec baies éclairant exclusivement des pièces secondaires : R = 3 m - façades avec baies principales : R = H (hauteur de la façade) avec un minimum de 6 m
<u>Implantation par rapport aux limites de fond</u>	Retrait (R) obligatoire Distances minimales à respecter : - façade sans baie : R = 3 m - façade avec baie : R = 6 m	Retrait (R) obligatoire Distances minimales à respecter : - façade sans baie ou avec baie éclairant exclusivement des pièces secondaires : R = H avec un minimum de 4 m - façade avec baie principale : R = H (hauteur de façade) avec un minimum de 6 m

Objet	PLU en vigueur (principales dispositions)	Proposition d'évolution de la règle
<u>Implantation des constructions entre elles sur le terrain</u>	Pas de règle pour les annexes, limitées à 30 m ² de surface Distances (D) à respecter : - D = 6 m, si les deux façades en vis-à-vis comportent des baies - D = 3 m dans les autres cas	Pas de règle pour les annexes, limitées à 25 m ² de surface Distances (D) à respecter : - D = H (hauteur de la façade) avec un minimum de 6 m
<u>Hauteur du bâti</u>	Hauteur maximale = 9 m Un niveau supplémentaire autorisé en comble ou en attique, dans la limite de 12 m Surface du niveau supplémentaire ≤ 50% de la surface du niveau inférieur	Toitures à pente : hauteurs maximales - à l'égout : 8 m - au faîtage : 11 m Toitures terrasse : - hauteur maximale : 7 m - attique : 10 m Surface du niveau en comble ou en attique ≤ 50% de la surface du niveau inférieur
<u>Espaces verts</u>	En cœur d'îlot : 80% de la surface d'espaces libres en espaces verts de pleine terre Dans la bande de constructibilité : 30% des espaces libres en espaces verts de pleine terre Recul végétalisé à 50% Végétalisation des clôtures Protection des arbres remarquables qui ne peuvent être abattus que pour raisons phytosanitaires	En cœur d'îlot : 80% de la surface d'espaces libres en espaces verts de pleine terre Dans la bande de constructibilité : 50% des espaces libres en espaces verts de pleine terre En application conjointe avec les règles précédentes, 40% du terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre Recul végétalisé à 50% Végétalisation des clôtures, avec des essences diversifiées Perméabilité des clôtures latérales à la petite faune Protection des arbres remarquables, qui doivent être remplacés en cas d'abattage (pour raisons phytosanitaire) Protection de certains jardins à travers leur classement en espace vert paysager, conformément aux propositions ci-annexées. Protection accrue des espaces verts paysagers dans lesquels l'abattage d'arbres est soumis à autorisation préalable et où il est fait obligation de replanter tout arbre abattu.
<u>Patrimoine et paysage</u>	Clôtures sur rue : hauteur maximale de 2,5 m. Elles doivent être constituée d'un muret maçonné inférieur ou égal à 1 m. Si le muret est surmonté d'une grille, elle peut être doublée par un panneau, en maintenant un jour en partie haute et basse.	Clôtures sur rue : hauteur maximale de 2 m. Elles doivent être constituée d'un muret maçonné inférieur ou égal à 0,7 m. La grille supérieure est à claire-voie. Le quartier des Musiciens est classé en Espace urbain identifié.

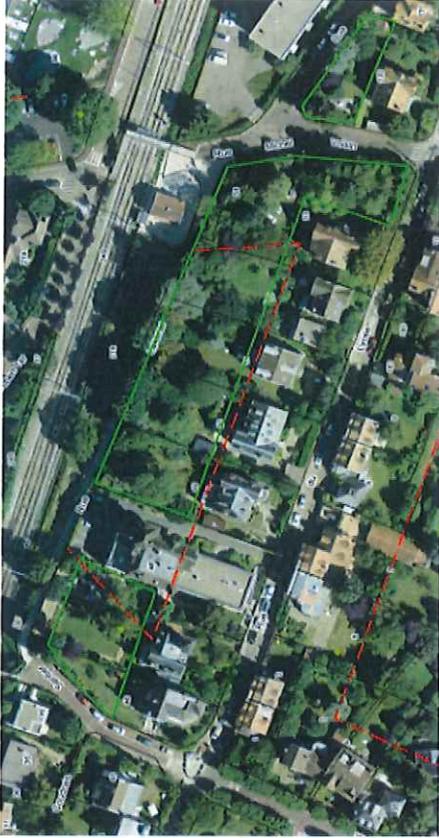
Objet	PLU en vigueur (principales dispositions)	Proposition d'évolution de la règle
<u>Stationnement</u>	50% des aires de stationnement doivent être couvertes, le nombre de places de stationnement couvertes est arrondi à l'unité inférieure	50% des places de stationnement doivent être couvertes avec : - pour les constructions neuves : première place obligatoirement dans la construction - dans les autres cas, le nombre de places de stationnement couvertes est arrondi à l'unité inférieure.



2 rue Eugène-Maison, extension de l'EVP



Ilot Carnot/Achille
Garnon/Michel Voisin/Lycée,
création d'un EVP



Îlot Lycée/Michel Voisin/Lakanal/Paris, création d'un EVP



26 rue Bertron, création d'un EVP

**PROPOSITIONS D'EVOLUTION DES REGLES DE LA ZONE UC DU PLU DE SCEAUX
RELATIVES AUX BONUS ENVIRONNEMENTAUX**

Objet	PLU en vigueur (principales dispositions)	Proposition d'évolution de la règle
<u>Emprise au sol</u>	Majoration de l'emprise au sol de 40% à 50% en cas de toiture végétalisée ou supportant des dispositifs d'énergie renouvelable	Suppression du bonus
<u>Hauteur</u>	Un niveau supplémentaire de 3,5 m est autorisé pour les constructions performantes énergétiquement	Suppression du bonus