

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 27 novembre 2019

NOTE DE PRESENTATION

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

La ville de Sceaux a engagé au printemps 2019 une démarche de concertation *Parlons ensemble de l'environnement* au cours de laquelle elle a invité les Scéens à débattre et à échanger autour du thème de l'environnement et à faire émerger des propositions.

La démarche a mobilisé près de 1 000 habitants. Dans le cadre des échanges, les Scéens se sont largement exprimés sur la qualité de leur cadre de vie, mettant en avant la place des quartiers pavillonnaires dans l'équilibre urbain du territoire à travers leur valeur patrimoniale et paysagère et leur rôle en matière de biodiversité, de limitation des rejets des eaux de pluie et de maîtrise des îlots de chaleur.

L'avenir de ces quartiers est notamment encadré par le plan local d'urbanisme (PLU), qui relève de la compétence de l'établissement public territorial Vallée Sud-Grand Paris (VSGP) depuis 2016. Ce document s'inscrit dans un cadre légal strict, défini par le code de l'Urbanisme et les grandes normes supérieures. La loi sur le Grand Paris et le SDRIF imposent ainsi des objectifs en matière de production de logements avec un objectif d'augmentation de la densité de +15% à l'horizon 2030, dans les communes disposant de transports en commun, nécessitant à Sceaux la production de 90 à 100 logements par an.

Dès 2010, la Ville a fait le choix d'assurer le respect de ces objectifs à travers une politique de renouvellement urbain dans les secteurs de projet (principalement Quatre-Chemins) et dans les secteurs de centralité et d'habitat collectif, notamment sur les grands axes (rue Houdan, abords de la coulée verte...). Dans le même temps, la Ville a protégé les quartiers pavillonnaires, au titre de leurs qualités paysagère, architecturale et patrimoniale. Ces derniers sont répertoriés par le PLU au sein de la zone UE, dont le règlement permet de limiter la constructibilité et de préserver leur forme urbaine caractéristique.

L'analyse des données relatives à la production de logements démontre que le PLU a jusqu'ici permis globalement d'atteindre les objectifs qu'il s'agissait de réaliser :

- depuis 2010, 90 logements familiaux par an ont fait l'objet d'une autorisation ;
- ces logements sont principalement autorisés dans les secteurs de projet (55%) et dans les secteurs d'habitat collectif (UA et UC, 40%) ;
- 5% des logements autorisés se trouvent en zone UE, représentant 4 à 5 logements par an. 92% des dossiers autorisés sont des projets de construction de maison individuelle. Le restant représente 3 opérations d'habitat en petit collectif, d'une dizaine de logements, chacune.

Pourtant, depuis quelques années, les projets de nature collective se multiplient en zone pavillonnaire. L'évolution de la réglementation nationale (loi ALUR ayant conduit à la suppression du COS) et le dynamisme du marché immobilier à Sceaux, conduisent désormais les promoteurs à s'intéresser à ces secteurs. Ces projets, par les choix d'implantation et leur écriture architecturale, sont en rupture avec le paysage urbain des quartiers pavillonnaires. Afin de protéger ces quartiers d'une densification trop importante et d'une atteinte à leur singularité architecturale, le maire a ainsi pu s'opposer à ce titre à certains projets particulièrement impactants, mais la situation reste fragile.

Cette question ayant émergé dans le cadre de la démarche *Parlons ensemble de l'environnement*, la Ville a proposé au collectif scéen pour l'environnement (CSE - créé dans le cadre de la démarche) d'échanger autour de ces sujets.

Celui-ci s'est réuni à deux reprises le 8 juillet 2019, pour définir les enjeux, et le 26 septembre 2019, pour proposer une évolution de la réglementation. Une trentaine de personnes ont choisi d'approfondir le sujet et ont contribué à définir une nouvelle réglementation pour la zone UE, dans le cadre d'une réunion de travail qui s'est tenue le 8 novembre dernier.

Sur la base de ce travail partenarial, il est proposé de dessiner les contours de la future réglementation qui pourrait s'appliquer en zone UE. Les principales évolutions souhaitées sont les suivantes :

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

Objet	PLU en vigueur (principales dispositions)	Proposition d'évolution de la règle
		- façade avec baie principale : $R = H$ (hauteur de façade) avec un minimum de 6 m
<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.

En outre, dans le cadre des échanges avec le CSE, le maintien des bonus de hauteur et d'emprise accordés en zone UC aux projets performants sur le plan du développement durable et de la consommation d'énergie n'a pas fait consensus. Le contrôle des résultats des mesures prises par les constructeurs pour parvenir à une bonne performance énergétique est par ailleurs complexe à mettre en œuvre. Il est donc suggéré de proposer la suppression de ces bonus.

Le sujet des arbres remarquables a également été l'objet d'échanges. Les arbres remarquables répertoriés dans le PLU actuellement en vigueur avaient été identifiés grâce au travail de recensement effectué par le Département en 2001. Dans le cadre de la charte de l'arbre, votée par le conseil municipal le 2 octobre 2019, la Ville a pris l'engagement d'actualiser l'inventaire des arbres remarquables. Des habitants volontaires pourront être associés à cette démarche. Il conviendra ensuite de faire évoluer le PLU pour prendre en compte la liste des arbres remarquables actualisée. Au regard de la nécessité d'agir vite pour mieux protéger les quartiers pavillonnaires, il est proposé que ce travail de recensement, qui nécessite du temps et des échanges, soit mené en cohérence avec le calendrier du PLU intercommunal, dont le conseil de territoire a décidé le lancement en décembre 2018.

En application de la loi du 24 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (dite MAPTAM), la compétence en matière d'élaboration et de gestion des PLU appartient aux établissements publics territoriaux, depuis le 1^{er} janvier 2016. L'établissement public territorial Vallée Sud-Grand Paris, doit donc être saisi pour engager la modification du PLU. Pour information, le calendrier de la procédure pourrait conduire à une adoption des nouvelles dispositions à l'été 2020.

Il est donc proposé au conseil municipal de bien vouloir saisir l'établissement public territorial Vallée Sud-Grand Paris pour que celui-ci engage la modification du PLU de Sceaux, dans l'esprit des objectifs identifiés précédemment.