

Au cœur de la “ligne de crête” Un projet d'envergure

Les choix d'aménagement opérés par les différentes municipalités ont permis d'aménager un centre-ville dynamique et de qualité. Mais l'émergence de grands projets urbains dans les villes alentour impose à la majorité municipale d'être active et d'anticiper l'évolution du centre-ville en concertation avec les habitants.



La place
du Général-
de-Gaulle de
nos jours

La place du Général-de-Gaulle a connu au fil du temps de nombreux aménagements liés à la résorption de l'habitat insalubre (1930-1940) et à l'élargissement de la rue Voltaire.

L'actuel projet d'aménagement de la place de Gaulle s'inscrit dans une vaste politique engagée depuis près de 40 ans pour renforcer le centre-ville de Sceaux et préserver son dynamisme, depuis la reconstruction de l'îlot Charaire au début des années 1980 jusqu'à la restauration de l'église Saint-Jean-Baptiste et de son nouveau parvis, dont les travaux débuteront fin 2022.

L'objectif global est de renforcer la “ligne de crête” qui va de Lakanal aux Quatre-Chemins et constitue l'axe

majeur de la ville. Le projet de la place de Gaulle s'inscrit ainsi dans la continuité de cet axe en prolongeant le secteur piétonnier jusqu'à la place de La Poste, tout en créant de nouveaux espaces de convivialité où la présence d'espaces paysagers est renforcée.

Au fil des ans, le projet de Gaulle a été approfondi pour répondre aux attentes exprimées par les Scéens lors des démarches de consultation citoyenne. **Il permet de développer l'attractivité de Sceaux : nouveaux commerces, nouveaux logements, nouvelles places de stationnement, réorganisation du carrefour et des espaces pour donner plus de place aux cyclistes et aux piétons, mais aussi réhabilitation du château de l'Amiral.**

Ces enjeux sont à apprécier par rapport au contexte des territoires alentour. Les communes limitrophes connaissent un fort dynamisme urbain et démographique (jusqu'à près de 30 % pour Châtenay-Malabry depuis 1968, contre -3 % pour Sceaux*). Elles portent des projets d'envergure (logements, commerces, équipements, etc.) qui pourraient à terme déséquilibrer l'attractivité de Sceaux tous secteurs confondus, ainsi que ses services publics de proximité.

* Source Insee, évolution de la population entre 1968 et 2015.

Une concertation réussie, unique et originale

La démarche de concertation "Parlons ensemble du centre-ville" a associé les Scéens, usagers et acteurs du centre-ville pour mieux comprendre leurs visions et attentes. Ce travail de co-conception avec les habitants s'est concrétisé notamment en une *Charte pour l'avenir du centre-ville de Sceaux*.

Avant d'engager le projet d'aménagement de la place du Général-de-Gaulle, la Ville a souhaité lancer **une démarche de concertation citoyenne déclinée en 3 phases**.

- 1 • Une enquête réalisée auprès de 300 personnes représentatives de la population scéenne, restituant la diversité des opinions émises sur le devenir du centre-ville.
- 2 • De nombreuses rencontres citoyennes entre février et mars 2017 pour permettre aux Scéens de réagir

et présenter leurs réflexions pour le centre-ville.

- 3 • Une restitution des échanges et des propositions qui ont émergé lors des réunions publiques, présentée aux habitants en avril 2017.

La place du Général-de-Gaulle s'intègre dans la métropole du Grand Paris

En 2017, Sceaux a proposé la place du Général-de-Gaulle et ses abords à l'appel à idées de la métropole du Grand Paris "Inventons la métropole du Grand

Paris". Les habitants ont été invités à donner leur avis lors de la présentation des trois projets proposés par les équipes d'architectes candidates, initiative unique dans le Grand Paris.

Le 18 octobre 2017, le jury final de l'initiative "Inventons la métropole du Grand Paris" classe en tête le projet de l'équipe "À la croisée des S[cé]ens", porté par Nacarat. So Good, porté par Pitch, est classé en deuxième position.

La Ville décide de fusionner les atouts des propositions des deux finalistes.



Découvrez la Charte pour l'avenir du centre-ville de Sceaux, scannez ce QR code ou rendez-vous sur sceaux.fr > kiosque

La démarche de concertation a conduit à la rédaction de la *Charte pour l'avenir du centre-ville de Sceaux*, document de référence pour toute opération immobilière ou d'aménagement. Le 11 mai 2017, cette charte, co-construite avec les habitants et usagers de la ville, a été votée à l'unanimité par le conseil municipal.

Le projet issu de la concertation



Plan du projet
d'aménagement
du centre-ville

îlot Voltaire

îlot Amiral

îlot Houdan

Une approche globale pour renforcer le centre-ville

Le public, attaché à la singularité du centre-ville, a exprimé un besoin de développer et d'étendre le centre-ville, en se reposant sur les marqueurs de son identité.

Le projet répond à des enjeux formulés par les Scéens lors des réunions publiques, et notamment aux inquiétudes exprimées sur l'avenir du centre-ville de Sceaux dans un contexte de forte concurrence des centres-villes, avec :

- l'extension du centre-ville vers l'ouest, l'ambition étant de prolonger la rue Houdan et le quartier piétonnier et de redonner une qualité urbaine à ce secteur ;
- le caractère stratégique du château de l'Amiral, auquel le projet doit donner une nouvelle attractivité ;
- le développement d'une offre commerciale nouvelle, de qualité, complémentaire et diversifiée, pour affirmer le pôle urbain de Sceaux et son aire de chalandise ;
- le maintien et le développement d'une offre de stationnement ;
- l'attention apportée à l'écriture architecturale du projet, dans le respect de l'identité de Sceaux ;
- l'inscription du projet dans son époque et les réponses apportées en matière d'innovation environnementale.



L'îlot Houdan
à l'entrée de
la rue piétonne

Un centre-ville commerçant qui rayonne

Pour permettre au centre-ville de Sceaux de conserver sa place dans un environnement très concurrentiel, le projet de Gaulle intègre de nombreuses boutiques et lieux de restauration, un nouveau parking public souterrain, un espace de co-working et de nouveaux logements.



Le projet de Gaulle demain, proposera :

- **une quinzaine de boutiques et restaurants** rue Voltaire, rue Houdan, et le long d'une nouvelle rue piétonne, prolongement du secteur piétonnier actuel jusqu'à la place de La Poste
- **un espace de co-working** pour développer une offre de tiers-lieux de proximité, contribuant à bâtir une ville durable
- **un nouveau parking en sous-sol** composé de 150 places publiques, soit environ 65 % de plus que dans l'ex-parking de Gaulle, avec de nouveaux services comme des places sécurisées pour vélos et des bornes de recharge électrique
- **86 logements familiaux dont 31 logements sociaux** avec des espaces extérieurs généreux et une certification NF Habitat HQE garante de performances supérieures (thermique, acoustique, luminosité naturelle, qualité de l'air intérieur, fonctionnalité, sécurité, respect de l'environnement...).

Le prolongement
du secteur piétonnier,
vu depuis la rue du Four

Un projet d'aménagement de cette ampleur nécessite une stratégie financière adaptée. La Ville équilibre l'opération et réalise des investissements de long terme, financés par leur exploitation. L'achat des terrains et les coûts d'aménagement sont couverts par les revenus issus de la vente des droits à construire, ainsi que par la taxe d'aménagement à venir. Sceaux réalise aussi un investissement patrimonial à travers la création du parking public. Cet investissement (2,7 millions d'euros), indispensable à l'attractivité du centre-ville, sera couvert en partie par les nouvelles recettes du parking.

Crédits @ Vectuel

Une écriture architecturale soignée

Le projet d'aménagement de la place du Général-de-Gaulle s'attache à préserver l'identité du centre ancien et offrir une transition avec les constructions plus contemporaines.

Un patrimoine bâti et paysager considérable

Les architectes du projet ont été à l'écoute du lieu et de son histoire, celle d'un centre-ville apaisé dont la continuité urbaine a été peu à peu remise en cause par le développement de la voiture au 20^e siècle. Le projet s'inscrit dans cette volonté de

retrouver une continuité urbaine allant de la gare de Robinson jusqu'au parvis de l'église.

Un projet qui réinterprète les codes

Le centre-ville de Sceaux se caractérise par une architecture de faubourgs marquée par une trame verticale et étroite.
« C'est dans un dialogue perpétuel entre ce centre ancien et les abords plus

contemporains de la place du Général-de-Gaulle que le projet s'est construit. Les façades donnant sur les rues Houdan et Voltaire seront plus urbaines, alors que celles en cœur d'îlot, rue du Four, accorderont une place importante à des pièces paysagères », explique l'architecte du projet François Guynot.



Nord de l'îlot
Voltaire, à l'angle
des rues Houdan
et Voltaire

Dans la continuité des échanges avec la population, le projet a été approfondi pour répondre aux attentes exprimées par les Scéens. Le projet a ainsi connu une baisse de sa volumétrie, pour assurer une transition plus réussie dans sa partie sud et permettre l'aménagement d'un jardin qui sera visible depuis la rue du Four. Le programme a également évolué puisque la résidence pour étudiants a été remplacée par des logements familiaux et des boutiques supplémentaires le long de la rue Voltaire.

Crédits : © Vectuel

Des espaces publics repensés

L'un des objectifs du projet est de transformer la place-parking du Général-de-Gaulle en un véritable espace de vie, à l'image du centre-ville.



Nord de
l'îlot Voltaire,
rue Houdan

Le coût des travaux d'aménagement des espaces publics, partagé entre la Ville et le Département, est évalué à environ 5 millions d'euros. Les études de conception menées en commun par la Ville et le Département sont en cours et permettront de préciser ce montant. Une attention particulière est portée à la place du végétal, la singularité des places ou encore les espaces dédiés au vélo.

Une nouvelle organisation du carrefour faisant la part belle aux espaces publics permettra une circulation plus apaisée donnant la priorité aux circulations douces :

- **confort apporté aux piétons et aux cyclistes pour se déplacer en toute sécurité**, grâce à l'élargissement des trottoirs, la sécurisation des traversées, la création de nouveaux espaces publics ;
- prolongement du centre-ville piéton jusqu'à la place de La Poste avec la création d'une nouvelle rue piétonne parallèle à la rue Houdan, côté îlot Voltaire ;
- reconstitution d'une partie du centre-ville, démoli au début du 20^e siècle pour des raisons fonctionnelles et sans aucune considération de qualité urbaine ;
- attention apportée à la qualité des espaces publics, dans l'esprit de la rue piétonne.

Réhabilitation du château de l'Amiral et création d'un jardin

La Ville a pour projet une réhabilitation du château de l'Amiral pour créer un nouvel espace de partage, à la fois lieu de convivialité et de restauration, ainsi que la création d'un jardin public derrière le château, pour préserver un cadre de vie chaleureux et verdoyant.

Le projet de la place du général de Gaulle comprenait la création d'une école internationale de cuisine au sein de l'îlot Amiral. Ce projet avait réussi à faire la synthèse entre la tradition ancienne à Sceaux d'accueil d'apprenants et d'étudiants et la renommée du centre-ville en matière de commerces de bouche. Le groupe Studialis Galileo, qui portait le projet d'école de cuisine, a finalement renoncé à sa mise en œuvre malgré le soutien et l'implication de la Ville. Le contexte économique lié à la crise sanitaire explique en partie ce renoncement. Mais cette décision s'inscrit également dans un contexte de contentieux initié par une minorité à l'encontre du projet. Malgré une décision du juge qui confirmait la légalité du projet, Studialis Galileo explique également son abandon par l'acharnement judiciaire de quelques-uns faisant planer des menaces permanentes de conflit.

La Ville a relancé les réflexions sur le devenir de l'îlot Amiral, guidée par les attentes exprimées par les Scéens et traduites dans la *Charte*

sur l'avenir du centre-ville : un lieu emblématique, un potentiel de développement, un endroit pluriel que les Scéens doivent pouvoir s'approprier... **La Ville conservera la propriété du château de l'Amiral, pour le transformer en un lieu attractif et convivial, ouvert sur l'espace urbain.** Des activités en lien avec la restauration ou l'évènementiel sont envisagées.

La Ville poursuit également l'idée d'aménager le terrain arrière en jardin public, permettant de restituer l'ancien parc du château. Le long de la rue de Fontenay, une opération immobilière pourra se développer, avec un rez-de-chaussée actif – commerces, services...

Ces principes guideront la réflexion sur le devenir de cet îlot.

En attendant sa transformation en jardin public, l'arrière du château a été aménagé en parking provisoire en remplacement de l'ex-parking de Gaulle, jusqu'à l'ouverture du nouveau parking souterrain de l'îlot Voltaire.



Espaces paysagers et enjeux environnementaux

Au sein des espaces publics mais aussi de l'opération immobilière, la présence d'espaces paysagers est renforcée, tandis que les enjeux environnementaux (préservation de la biodiversité, performance énergétique...) sont davantage pris en compte.



Vue aérienne
de l'îlot Voltaire et
ses espaces paysagers

À la demande des Scéens, **la dimension végétale du projet a été renforcée.**

Outre la végétalisation des espaces publics et la création d'un jardin public derrière le château de l'Amiral, des espaces paysagers privés aux abords des logements accueilleront une végétation fournie utilisant des supports variés : jardin de plain-pied avec plantation d'arbres de haute tige, façades supports de plantes grimpantes, terrasses végétalisées, jardinières plantées sur les terrasses privées...

La végétalisation de l'opération immobilière est menée par un paysagiste et un écologue, et permet non seulement un projet paysager mais également un lieu de biodiversité et un véritable îlot de fraîcheur. Le projet de construction, qui s'inscrit dans une démarche environnementale, s'attachera également à **valoriser des matériaux biosourcés, développer la performance énergétique, réduire les consommations d'eau, offrir un espace paysager diversifié propice à la biodiversité.**