

1985

Contribuer à la dynamisation
et à l'attractivité du centre-ville

Place du Général-de-Gaulle

Les enjeux d'un projet d'envergure

Les choix d'aménagement et les actions de valorisation 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 et la perte d'autonomie des communes organisée par la loi imposent 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 aujourd'hui. Elle fait partie des 4 secteurs de projets identifiés par le plan local d'urbanisme avec Albert 1^{er}, Quatre Chemins et Petit Chambord.

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. **Depuis 1985, le réaménagement de ce secteur en continuité avec la place du Général-de-Gaulle est à l'étude**, plusieurs projets ayant même été envisagés sans aboutir. Le plan local d'urbanisme de la commune a identifié ce secteur de projet comme devant contribuer à la dynamisation et à l'attractivité du centre-ville, au développement de l'offre commerciale et à la requalification urbaine de la place. C'est dans ce contexte qu'en 2017,

le site de la place du Général-de-Gaulle est sélectionné parmi les 57 sites de l'appel à idées international « Inventons la métropole du Grand Paris ».

Pour Sceaux, les enjeux sont triples :

- La qualité des espaces publics et du paysage urbain de ce centre névralgique de Sceaux
- Le renforcement du tissu commercial
- La mise en valeur du château de l'Amiral avec un programme ambitieux

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 Chatenay-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 et son dynamisme tous secteurs confondus, ainsi que ses services publics de proximité.

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

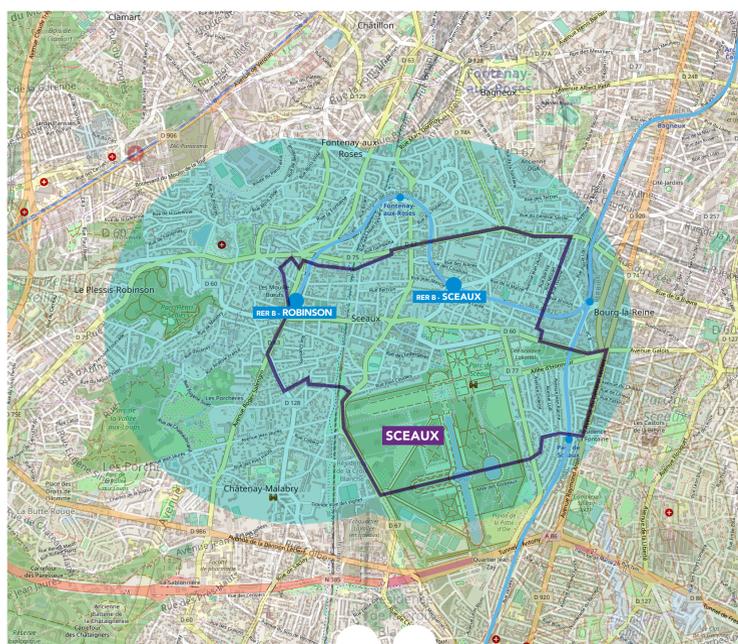
L'avenir du centre-ville de Sceaux

2010

Des lois auxquelles la ville ne peut pas déroger

Le cadre légal et réglementaire s'impose à Sceaux

Ces dernières années, plusieurs lois sont venues organiser l'aménagement et le développement urbain, notamment en région parisienne. La ville de Sceaux ne peut y déroger.



Images extraites du SDRIF.

Cette carte montre que l'ensemble de la commune de Sceaux est identifié comme un secteur à densifier par le schéma directeur régional d'Île-de-France de 2013.

Quartier à densifier à proximité d'une gare

: La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris

Son article 1 fait mention d'un « objectif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Île-de-France ». Ces logements doivent être positionnés en lien avec le déploiement des infrastructures de transport afin de contribuer à la maîtrise de l'étalement urbain, c'est-à-dire la consommation d'espaces naturels et des terres agricoles.

: La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public

Cette loi porte l'obligation de production de logements sociaux à 25 % (contre 20 % auparavant) à l'horizon 2025 pour les communes de plus de 3 500 habitants. En 2018, Sceaux comptait 22,85 % de logements sociaux. La commune ne remplit donc pas encore ses obligations, ce qui pourrait l'exposer à de lourdes pénalités et à la prise en main de l'urbanisme par l'État.

: Le schéma directeur régional d'Île-de-France de 2013

Ce document de planification urbaine définit une stratégie d'aménagement à l'échelle de la région. Élaboré par le Conseil régional, en collaboration avec l'État, il a été approuvé par décret en Conseil d'État le 27 décembre 2013.

Le schéma directeur régional d'Île-de-France intègre l'objectif de production de 70 000 logements et le spatiale en fonction des dynamiques territoriales et de la proximité de réseaux de transport. Sceaux fait partie des communes à densifier car l'intégralité de son territoire se situe dans un rayon de moins de 1000 m d'une gare. La Ville doit ainsi permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat, à l'horizon 2030.

En terme de production de logements, cela représente 150 logements à construire chaque année d'ici 2030.

L'avenir du centre-ville de Sceaux

2015

Les quartiers patrimoniaux protégés

Le cadre légal et réglementaire s'impose à Sceaux



: Le plan local d'urbanisme

Le plan local d'urbanisme de Sceaux est un outil protecteur pour les quartiers patrimoniaux comme le centre ancien ou les quartiers pavillonnaires. Il permet de préserver leurs formes urbaines caractéristiques, l'ambiance des rues, la présence du végétal ou les perspectives paysagères. C'est en s'appuyant sur ce document que le maire a pu protéger ces secteurs en refusant de nombreux permis de construire pour ne pas porter atteinte à leur valeur patrimoniale et paysagère. D'autres secteurs, (par exemple aux Quatre-chemins ou le long des grands axes), ont en revanche vocation à accueillir l'effort de densité et de production de logements demandé à la Ville par le schéma directeur régional d'Île-de-France.

: Le programme local de l'habitat

Ce document émane du territoire Vallée Sud-Grand Paris et précise les objectifs de production de logements pour chaque commune pour la période 2015-2020. Pour Sceaux, l'objectif de production est de l'ordre de 150 logements/an, soit un total de 870 logements à l'horizon 2020.

L'avenir du centre-ville de Sceaux

2017

Plus de 2 000 personnes ont participé à la démarche citoyenne

Une concertation ambitieuse unique et originale

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



: 2017
Scéennes et Scéens interrogés dans le film *Le centre-ville et moi ?*

Avant d'envisager le projet de requalification du centre-ville, la Ville a souhaité poursuivre le dialogue engagé avec la population dès 2012 " Parlons ensemble de Sceaux " avec une nouvelle étape " Parlons ensemble du centre-ville ", un **dispositif de concertation spécifique qui s'est décliné en 3 phases.**

: Une phase d'enquête
L'enquête a été réalisée à partir d'un **échantillon de 300 personnes représentatives de la population scéenne.**

Elle a donné lieu à des entretiens audiovisuels qui ont permis la réalisation d'un film intitulé *Le centre-ville et moi ?*
Le film restitue la diversité des opinions émises sur le devenir du centre-ville.

: Des rencontres citoyennes

Les Scéens ont pu librement réagir et présenter leurs réflexions pour le centre-ville. **Des centaines de personnes ont participé à 18 rencontres citoyennes entre février et mars 2017.** Les échanges, parfois animés, ont permis de dégager plusieurs priorités dont la place des jeunes, l'attractivité du territoire, la nécessaire diversification de l'offre commerciale ou la gestion du stationnement et des mobilités douces.

: Une restitution

Les échanges, réflexions et propositions qui ont émergé lors des réunions publiques et de l'enquête ont ensuite été présentés aux habitants lors d'une soirée qui a fait un premier **bilan de la démarche, le 19 avril 2017.**

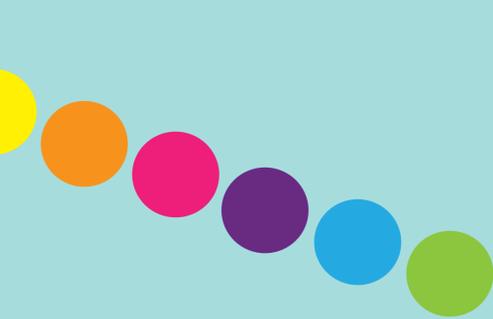
Ces débats ont conduit à la rédaction d'une charte, *La Charte pour l'avenir du centre-ville de Sceaux*, document de référence pour toute opération immobilière ou d'aménagement. Le 11 mai 2017, cette charte, co-construite avec les habitants et usagers de la ville, a été votée à l'unanimité par le conseil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



La charte pour l'avenir du centre-ville de Sceaux

L'avenir du centre-ville de Sceaux





2017

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

“ Les Scéens inventent leur Grand Paris ”

En 2017, Sceaux propose le site de 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 sont invités à donner leur avis lors de l'audition des trois équipes candidates, initiative unique dans le Grand Paris. le 14 septembre 2017.

Les équipes retenues pour l'appel à idées international “ Inventons la métropole du Grand Paris ” sur le site de la place du Général-de-Gaulle reçoivent *La Charte pour l'avenir du centre-ville* en guise de cahier des charges. Leurs propositions sont ensuite “ confrontées au regard des usagers ”, lors d'une audition exceptionnelle des trois équipes candidates devant

les habitants et usagers de la ville. L'initiative “ *Les Scéens inventent le Grand Paris* ” est l'occasion pour plusieurs centaines de personnes présentes de réagir aux projets et d'échanger leur ressenti au moyen d'un questionnaire reprenant les points essentiels de la *Charte*. L'organisation de cette “ audition citoyenne ” est inédite, **Sceaux étant la seule ville à avoir**

confronté les propositions des équipes aux habitants avant le jury final d’ “ Inventons la métropole du Grand Paris ”.

Le 18 octobre 2017, le jury d’ “ 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 de Nacarat et Pitch :

1 - Le château de l'Amiral accueillera l'institut culinaire de France

2 - Le prolongement de la rue piétonne Houdan à travers le mail, avec la présence de commerces de part et d'autre

3 - La création de lieux de vie (brasserie / café / espace de coworking)

4 - Une résidence étudiante d'une centaine de logements

5 - Un parking public de 150 places avec des services associés

L'avenir du centre-ville de Sceaux



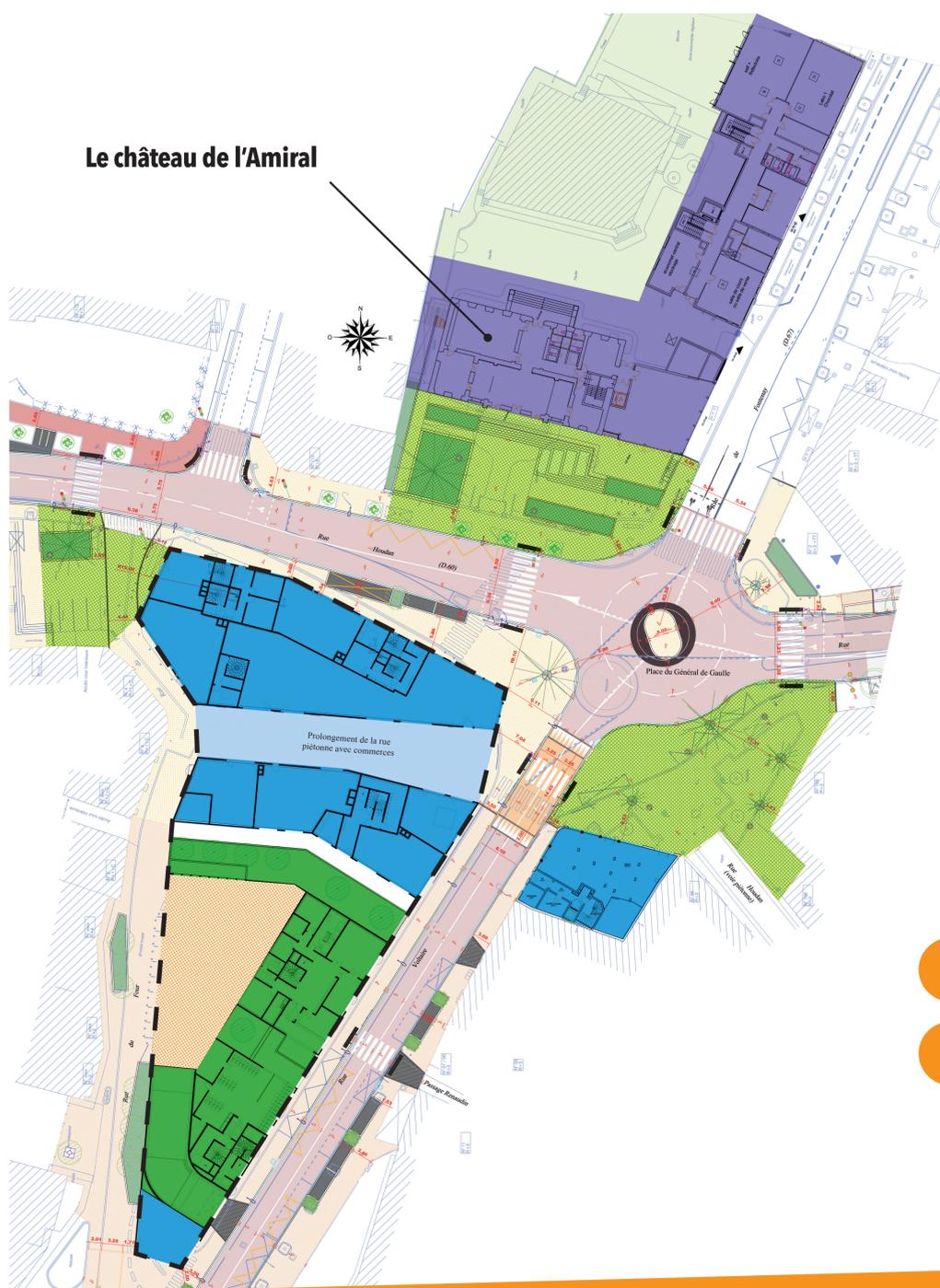
2018

Un projet maîtrisé, de qualité,
agréable et convivial

Les apports de la concertation

Des ateliers collaboratifs et des réunions publiques sont organisés entre 2017 et 2019 par la Ville.

Ils modifient profondément le projet initial, tant sur les aspects programmatiques qu'esthétiques. Différentes catégories de population y participent : familles, commerçants, riverains, etc.



Le château de l'Amiral

Plan
de masse
de l'opération

La richesse des débats et des échanges avec les habitants a permis d'aboutir à un projet d'ensemble maîtrisé, de qualité, agréable et convivial, au plus près des besoins et des ambitions des Scéens. Il tient compte de leurs usages, de la nécessité de dynamiser le commerce local, de créer des espaces de respiration pour les piétons, des cheminements doux, l'ensemble s'appuyant sur une architecture qui respecte l'esprit des lieux. Le projet répond aux besoins de la ville avec des logements pour étudiants, des places de parking public supplémentaires, des espaces publics de rencontre : café, brasserie, restaurant, espace de coworking et une école culinaire de renommée internationale.

INSTITUT CULINAIRE DE FRANCE
RESTAURANT D'APPLICATION

ESPACE DE COWORKING

LOGEMENTS ET COMMERCES

PLACES PUBLIQUES

RÉSIDENCE ÉTUDIANTE
ET JEUNES ACTIFS

PARKING DE 210 PLACES
DONT 150 PUBLIQUES

L'avenir du centre-ville de Sceaux

2019

Les Scéens entendus
et écoutés

Les Scéens font évoluer le projet tout au long des années 2018 et 2019



Vue depuis le château de l'Amiral, mi-2018



Vue depuis la rue Houdan, mi-2018



Vue depuis le bas de la rue Voltaire, mi-2018



Vue depuis le château de l'Amiral, 2019



Vue depuis la rue Houdan, 2019



Vue depuis le bas de la rue Voltaire, 2019

- Le style architectural et la volumétrie des bâtiments ont été retravaillés pour une meilleure intégration au centre ancien de Sceaux et pour préserver "l'esprit village" du centre ancien.
- Le nombre de logements a été réduit à une cinquantaine.

L'avenir du centre-ville de Sceaux

2019

*L'Amiral sera ouvert
aux Scéens*

Le projet issu de la concertation Le château de l'Amiral

Projet emblématique de la requalification de la place du Général-de-Gaulle, le château de l'Amiral devient l'Institut culinaire de France, établissement de prestige venant enrichir l'offre d'enseignement supérieur de la ville.



*L'Institut
culinaire
de France vu
depuis la place
du Général-de-
Gaulle.*

Agence BECHU et associés

Conformément aux souhaits exprimés par les Scéens, le château de l'Amiral deviendra un pôle d'attractivité avec l'Institut culinaire de France. Il sera géré par le groupe Galiléo monde – Studialis, et accueillera des profils variés : des jeunes bacheliers pour des cursus en trois ans, des adultes qui souhaitent se reconverter professionnellement ou renforcer leur formation et, enfin, des étudiants étrangers qui veulent se former aux techniques de l'art culinaire français.

Le lieu sera par ailleurs ouvert au grand public à travers des ateliers de cuisine, des événements publics tels que des concours de cuisine, des expositions, des visites, ou encore des concerts. Outre les locaux de formation, le château abritera un bistrot/salon de thé, la boutique des étudiants et le restaurant d'application de l'école.

Le bâtiment historique du château de l'Amiral va être entièrement réhabilité, dans le respect de son architecture et de son caractère patrimonial. L'aile actuelle située à l'est sera remplacée par un bâtiment plus contemporain conçu comme une halle, assurant une transparence visuelle vers le cœur d'îlot et les jardins.

*Au cœur
du site, les jardins
du château, avec leurs
deux cèdres remarquables,
seront ouverts sur la ville,
apportant un nouvel espace
de tranquillité et de bien
être aux Scéens en plein
cœur de ville.*

L'avenir du centre-ville de Sceaux

2019

Construire le village
du XXI^e siècle

Le projet issu de la concertation L'îlot Voltaire

L'îlot Voltaire, du fait de sa centralité, a beaucoup évolué avec les années. Rasé pour élargir la rue et pour réduire l'insalubrité, il est devenu un parking peu esthétique. Il retrouve avec ce projet le rôle structurant qu'il avait jadis dans l'aménagement de la place du Général-de-Gaulle.



L'îlot Voltaire vu depuis l'extrémité de la rue piétonne. Agence CoBe



L'îlot Voltaire vu depuis l'intersection rue Voltaire-rue du Four. Agence CoBe



L'îlot Voltaire vu depuis le haut du château de l'Amiral. Agence CoBe

Le projet de l'îlot Voltaire a concentré l'attention des habitants, attachés à une cohérence architecturale avec le centre ancien. **Les hauteurs d'immeubles ont été travaillées pour découper et alléger les masses bâties et donner au projet davantage de légèreté.** Un travail sur les matériaux a également été engagé pour respecter les colorimétries existantes et privilégier les matériaux écologiques.

La volumétrie et le style architectural ont été redessinés, avec notamment l'introduction de toitures à pente, un traitement des rez-de-chaussée commerçants sous forme de boutiques individualisées, des retraits, et la présence d'éléments caractéristiques du centre-ville ancien rythmé par des matériaux et des couleurs différents.

L'avenir du centre-ville de Sceaux

2019

Un lieu de vie convivial

Le projet issu de la concertation L'îlot Houdan

L'angle de la rue Houdan et de la rue Voltaire s'inscrit dans la continuité de l'esprit village de la rue Houdan piétonne. Le projet amplifie la fonction sociale d'animation avec une brasserie et sa terrasse.

*Donner de
l'attractivité
à l'entrée de la
rue piétonne*



L'îlot Houdan, à l'angle de la rue Houdan et de la rue Voltaire, vu depuis le parvis du château de l'Amiral. Agence BECHU et associés

L'avenir du centre-ville de Sceaux

2020

La place de Gaulle
demain...

Nos priorités

Un nouvel établissement prestigieux de formation culinaire

en cohérence avec la double tradition commerçante et de formation permettant d'accroître encore son rayonnement

De nouveaux commerces

permettant de renforcer la diversité commerciale et l'attractivité, avec une conciergerie

De nouveaux logements pour les étudiants

accentuant la vocation de « campus urbain » de Sceaux et la présence des jeunes en ville

De nouveaux lieux de convivialité et de création

plusieurs cafés, brasseries et lieux de restauration, un nouvel espace de co-working

De nouveaux lieux destinés aux piétons

facilitant la rencontre et le confort de déplacement

De nouvelles places de stationnement

60 places publiques nouvelles sont créées en plus de la situation actuelle, afin d'accueillir de nouveaux clients, avec les services associés (vélos, bornes de recharge, etc...)

De nouveaux arbres et espaces verts

installés aux endroits appropriés rendant possible leur développement et leur pérennité

Une circulation apaisée

par une nouvelle organisation du rond-point et la priorité donnée aux piétons et cyclistes

L'avenir du centre-ville de Sceaux

2019

Une stratégie financière adaptée

Combien ça coûte ?

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.

: Le château de l'Amiral

La Ville a acheté le château de l'Amiral au Département des Hauts-de-Seine au prix de 4 millions d'euros en janvier 2017. Elle le met à disposition du groupement de constructeurs dans le cadre d'un bail à construction d'une durée de 60 ans. À l'issue du bail, le château et les bâtiments construits pour un coût estimé en 2019 à environ 11 millions d'euros reviennent en pleine propriété à la Ville à leur valeur actualisée. Avec ce montage économique, Sceaux valorise un patrimoine emblématique, en préservant l'avenir, en restant propriétaire, sans s'exposer à un risque financier.



Vue du château de l'Amiral. Agence BECHU et associés

: Les îlots Voltaire et Houdan

La Ville a fait évoluer la programmation à la suite de la concertation avec les habitants. De nouveaux espaces pour les commerces et services sont proposés à des prix maîtrisés, réduisant ainsi la part dévolue aux logements. Cette modification ainsi que la diminution importante de la hauteur des bâtiments ont eu pour conséquence de diminuer substantiellement l'offre financière du groupement de constructeurs. Toutefois, l'opération reste équilibrée financièrement. 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 les taxes foncières à venir.



L'îlot Houdan, à l'angle de la rue Houdan et de la rue Voltaire, vu depuis le parvis du château de l'Amiral. Agence BECHU et associés

: La Ville investit pour l'avenir

Sceaux réalise ainsi un investissement patrimonial à travers la création d'un parking public souterrain de 150 places (+ 60 % de capacité par rapport à l'offre actuelle). Cet investissement (2,7 millions d'euros), indispensable à l'attractivité du centre-ville, sera couvert en partie par les nouvelles recettes du parking.

: Espaces publics

Le coût des travaux de requalification de ces espaces, partagé entre la Ville et le Département, est évalué à 5 millions d'euros. Les études à venir permettront de préciser ce montant.

L'avenir du centre-ville de Sceaux

2024

Un Sceaux dans l'avenir

Les prochaines étapes

Le processus de concertation se poursuit autour de l'aménagement des nouveaux espaces publics.
Quelques dates pour y voir plus clair.

2019

- La concertation sur l'aménagement des espaces publics se poursuit pendant toute l'année
- Lancement des travaux du château de l'Amiral dont le permis a été approuvé en décembre 2018
- Dépôt des permis de construire des îlots Voltaire et Houdan

2020

- Lancement du concours de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement des espaces publics et désignation du lauréat dans l'année
- Ouverture programmée de l'institut culinaire de France

2021

- Livraison des travaux d'aménagement notamment du carrefour de la place du Général-de-Gaulle
- Lancement des travaux des îlots Voltaire et Houdan

2024

- Fin des travaux des îlots Voltaire et Houdan et des espaces publics

L'avenir du centre-ville de Sceaux