

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
VALLEE SUD – GRAND PARIS**

ENQUÊTE PUBLIQUE

**effectuée du 29 septembre 2020 au 31 octobre 2020,
relative à la**

**MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE SCEAUX
(92330)**

**Rapport de M. Jean-Jacques LAFITTE,
commissaire enquêteur**

Destinataires :

- **Mme la Présidente du tribunal administratif de CERGY-PONTOISE**
- **M le Président de l'établissement public territorial Vallée Sud – Grand Paris**

Table des matières

1	PRÉSENTATION GENERALE.....	5
2	LE CONTEXTE ET L’OBJET DE L’ENQUÊTE PUBLIQUE	5
2.1	Le contexte	5
2.2	Le projet de modification n°2 du PLU.....	9
3	LE CADRE JURIDIQUE DE L’ENQUÊTE PUBLIQUE	11
4	L’ORGANISATION ET LE DÉROULEMENT DE L’ENQUÊTE PUBLIQUE.....	13
4.1	Modalités de l’enquête publique	13
4.2	Publicité de l’enquête publique	16
4.3	Rencontres préparatoires, visite des lieux	16
4.4	Autres contacts.....	17
4.5	Déroulement de l’enquête publique	17
4.6	Recueil des registres et des documents annexes.....	17
4.7	Procès-verbal de synthèse de l’enquête publique et observations en réponse	18
4.8	La suite de la procédure de modification du PLU	19
5	LES DOCUMENTS MIS À LA DISPOSITION DU PUBLIC.....	19
6	L’ANALYSE PAR THEMES DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES REPONSES APPORTEES PAR L’ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL.....	22
6.1	La décision de la MRAe et les avis des personnes publiques associés.....	22
6.2	La concertation et la qualité des informations apportées au public.....	23
6.3	La préservation des quartiers pavillonnaires – Les objectifs.....	24
6.4	La préservation des quartiers pavillonnaires – Les propositions par articles de la zone UE	31
6.5	La préservation de la biodiversité du paysage et des eaux.....	56
6.6	La suppression proposée des bonus énergétiques et écologiques.....	76
6.7	Les autres sujets abordés	82
	ANNEXES du RAPPORT	85
	ANNEXE 1 - DÉCISION DU PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CERGY-PONTOISE DÉSIGNANT LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	85
	ANNEXE 2 - ARRÊTÉ DU PRESIDENT DE L’ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL DÉCIDANT L’OUVERTURE DE L’ENQUÊTE PUBLIQUE.....	86
	ANNEXE 3 - PUBLICATION DE L’AVIS D’ENQUÊTE DANS DEUX JOURNAUX.....	91
	ANNEXE 4 - AVIS D’ENQUETE – AFFICHE.....	93
	ANNEXE 5 - CERTIFICATS D’AFFICHAGE	94
	ANNEXE 6 - MENSUEL « SCEAUX MAG ».....	98

ANNEXE 7 - PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE (Extraits).....	100
ANNEXE 8 - RÉPONSE DU PRÉSIDENT DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL VALLEE SUD – GRAND PARIS (Extraits)	107
ANNEXE 9 – CONTENU DES CONTRIBUTIONS ECRITES	112
ANNEXE 10 - ANALYSE QUANTITATIVE DES CONTRIBUTIONS ECRITES PAR THEMES	139
ANNEXE 11 – DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE SCEAUX DU 27 NOVEMBRE 2019	
144	

1 PRÉSENTATION GENERALE

Il parait utile de rappeler la finalité de la présente enquête publique telle qu'elle est définie par l'article L. 123-1 du code de l'environnement :

- L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'affecter l'environnement, ici la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Sceaux.
- Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par l'autorité compétente pour prendre la décision, ici le conseil de territoire de l'établissement public territorial (EPT) Vallée Sud - Grand Paris (VSGP) qui est appelé à approuver la modification n°2 du PLU de la commune de Sceaux.

Le présent rapport est rédigé conformément à l'article R. 123-19 du code de l'environnement :

- Le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.
- Le rapport comporte le rappel de l'objet de la modification n°2 du PLU de Sceaux, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable de la modification du PLU en réponse aux observations du public.
- Le commissaire enquêteur consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet de modification du PLU. Ces conclusions motivées sont produites à la suite du présent rapport.
- Le commissaire enquêteur transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, ici le président de l'EPT VSGP, l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du registre et pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Le présent rapport fait suite à l'enquête publique ouverte en mairie de Sceaux du 29 septembre au 31 octobre 2020 préalablement à l'approbation de la modification n°2 du PLU de la commune de Sceaux par le conseil de territoire de Vallée Sud - Grand Paris. L'autorité organisatrice de l'enquête est le président de l'établissement public territorial Vallée Sud – Grand Paris qui a demandé au président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise la désignation d'un commissaire enquêteur.

2 LE CONTEXTE ET L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 *Le contexte*

Le maire de Sceaux a demandé par courrier du 6 décembre 2019 au président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris d'engager une modification du PLU de Sceaux, suite à la délibération dans ce sens du conseil municipal de Sceaux en date du 27 novembre 2019 (annexe 12 de la notice de présentation reprise en annexe 11 du présent rapport).

Le PLU de la commune de Sceaux a été approuvé le 12 février 2015, révisé le 27 septembre 2016 et modifié (modification simplifiée n°1) le 25 septembre 2018.

ont été refusés en application du PLU en vigueur, ce dernier est cependant relativement souple pour susciter un intérêt croissant des opérateurs immobiliers.

Ce phénomène résulte, selon la notice, de plusieurs facteurs convergents :

- le dynamisme du marché immobilier scéen : le marché immobilier local est un marché de niche. Cette situation conduit désormais les opérateurs immobiliers à s'intéresser aux quartiers pavillonnaires pour y développer des opérations d'habitat collectif : ils sont en capacité de proposer aux propriétaires de maison, des prix plus attractifs que si ces derniers devaient vendre leur bien sur le marché de l'ancien.
- la loi ALUR de 2014 qui a conduit à la suppression du coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que des règles de superficie minimale des terrains constructibles ;
- un PLU (zone UE) devenu relativement souple dans certaines configurations foncières, suite à la disparition du facteur limitant du COS. Certains terrains sont peu voire pas du tout concernés par une bande de constructibilité (cœur d'îlot inexistant, terrains d'angles...) : ils sont principalement recherchés par les promoteurs car ils permettent de générer une emprise au sol relativement importante, pouvant atteindre jusqu'à 60% de la surface du terrain. L'emprise au sol, conjuguée à une limitation de la hauteur permettant de construire jusqu'à R+3 et à des règles souples en matière d'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété, autorise le développement d'opérations de type collectif en zone UE.

Des impacts notables sur la forme urbaine

Sceaux est formé pour 50% de son territoire (hors domaine de Sceaux) de quartiers de type pavillonnaire. Il s'agit de quartiers relativement anciens, qui ont vu le jour à la fin du XIXe siècle et principalement dans la première moitié du XXe siècle, et constituent des secteurs identitaires du territoire communal, reconnus comme éléments de patrimoine :

- Deux quartiers, localisés en zone UEa et UEb, sont situés en site patrimonial remarquable (SPR), l'un en secteur pavillonnaire homogène et l'autre en secteur du lotissement du parc de Sceaux ;
- Plusieurs secteurs pavillonnaires sont d'anciens lotissements de la première moitié du début du XXe (anciens lotissements du parc de Sceaux, lotissement de la Gare dit quartier des Musiciens, lotissement de la cité Henri Sellier, lotissement gaz de France, lotissement de l'avenue du Plessis). Leurs structures parcellaires et leurs formes urbaines sont singulières et particulièrement homogènes. Le PLU a mis en évidence ces caractéristiques spécifiques soit en définissant un zonage spécifique (UEb, UEc), soit en les identifiant comme espace urbain et paysager.

Les quartiers pavillonnaires de Sceaux constituent un patrimoine en tant que tel. Ils sont dotés de qualités urbaines et paysagères à travers :

- une structure parcellaire, parfois très ordonnancée (anciens lotissements) et souvent, de petite taille et étroite, issue d'un ancien parcellaire agricole ;
- une forme urbaine morcelée, quasi systématiquement en retrait de la rue et très souvent en retrait d'un ou de plusieurs mitoyens, constituée de petites unités bâties (emprise moyenne de l'ordre de 100 m²) et relativement peu hautes (prédominance du gabarit R+1+combles) ;
- une forte présence du végétal, en cœur d'îlot mais également sur rue.

Ces quartiers sont par ailleurs majoritairement situés à flanc de coteau : la faible hauteur du bâti, son morcellement et la présence du végétal, génèrent ainsi des qualités paysagères certaines et des vues sur le grand paysage.

L'apparition d'une forme urbaine de type collective est particulièrement impactante et se trouve en rupture avec le paysage urbain des quartiers pavillonnaires. L'équilibre économique de ces projets conduit en effet leurs opérateurs à maximiser les capacités constructives des terrains à travers :

- la recherche d'une emprise au sol maximale, pouvant atteindre jusqu'à 60% de la surface de certains terrains ;
- une hauteur maximalisée, jusqu'à R+3 avec toitures terrasse, là où les pavillons existants s'inscrivent dans un gabarit R+1+comble, avec toitures à pente ;
- de fortes proximités par rapport aux mitoyens et entre constructions, le PLU permettant une implantation dès 1 m de la limite de propriété, pour les façades sans baies. L'optimisation des règles du PLU conduit ainsi les opérateurs immobiliers à proposer des projets générant de hauts murs aveugles à proximité des propriétés voisines ;
- une modification de la structure parcellaire caractéristique de ces quartiers à travers le passage d'une trame parcellaire de petite taille et étroite à la création de tenements plus vastes permettant l'implantation d'immeubles collectifs ;
- une écriture architecturale répétitive, sous forme de plots, là où les quartiers pavillonnaires se caractérisent par une diversité de styles ;
- la modification du rapport au sol naturel induite par la nécessité de produire une offre de stationnement suffisante par rapport au nombre de logements à créer. La faible profondeur des terrains conduit les opérateurs immobiliers à créer plusieurs niveaux de parking souterrain, générant d'important mouvement de terrain et perturbant la lecture du paysage urbain.

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 certains projets particulièrement impactant, mais la situation reste fragile.

Respecter les orientations du PADD à travers une amélioration de la préservation des quartiers pavillonnaires, sans remettre en cause les engagements en matière de production de logements

Le PADD repose notamment sur un objectif de valorisation de l'identité urbaine et des qualités architecturales et paysagères du territoire communal, objectif n°3 du PADD, qui regroupe les trois orientations :

- Valoriser l'identité urbaine et promouvoir une architecture innovante, notamment *dans le tissu pavillonnaire « qui constitue la forme urbaine la plus répandue de Sceaux, se traduisant par des ambiances urbaines variées »*. Le PLU doit assurer *« leur pérennité, la préservation de leurs caractères identitaires, tout en ménageant les possibilités de leur évolution maîtrisée notamment par les possibilités d'extension des maisons »* ;
- Valoriser la qualité paysagère. Le PADD affirme la volonté de mettre en valeur les composantes essentielles de la qualité paysagère de chaque quartier et de permettre leur évolution dans le respect de leurs caractéristiques intrinsèques
- Maîtriser l'évolution urbaine à travers le maintien de la diversité du tissu urbain scén et de la cohérence urbaine de grande qualité qui en résulte.

Pour répondre à ces objectifs, il est donc nécessaire de faire évoluer les règles de la zone UE, pour qu'elles protègent mieux la forme urbaine caractéristique des quartiers pavillonnaires. Il est envisagé de faire évoluer l'ensemble des règles structurantes qui définissent les capacités constructives.

La notice présente ensuite le respect par la Ville des objectifs du SDRIF et de la loi SRU qui n'est pas remis en cause par la modification N°2.

Des enjeux partagés et portés par la population

L'émergence de projets immobiliers collectifs en zones pavillonnaires (UE) a engendré un fort rejet des riverains, qui se sont mobilisés soit à l'encontre des permis de construire (pétitions, recours...), soit dans le cadre d'une démarche participative organisée par la ville de Sceaux au printemps 2019, « Parlons ensemble de l'environnement ».

Les habitants se sont saisis de cette démarche de concertation, centrée sur les sujets de développement durable et d'environnement, comme lieu de réflexion sur l'avenir des quartiers pavillonnaires, leurs rôles en matière de protection de l'environnement (biodiversité, infiltration des eaux de pluie, lutte contre les îlots de chaleur...) et les moyens pour assurer leur protection tout en leur permettant d'évoluer.

La ville de Sceaux a encouragé ces réflexions : plusieurs réunions ont été organisées entre juillet et novembre 2019, à l'issue desquelles un groupe d'habitants a formulé des propositions d'évolution des articles UE 7 à UE 13 du PLU

En outre, les habitants se sont interrogés sur le maintien des bonus de hauteur et d'emprise accordés en zone UC (secteur d'habitat collectif) aux projets performants sur le plan du développement durable et de la consommation d'énergie. Dans un contexte où la réglementation thermique qui s'impose aux constructions nouvelles tend vers la production de bâtiments passifs voire à énergie positive, ces bonus ne sont pas apparus comme suffisamment incitatifs. La performance énergétique attendue n'a pas non plus semblé de nature à pallier les impacts collatéraux générés par ces bonus, en matière de développement durable (atteinte portée à la capacité d'infiltration des eaux de pluie des sols, diminution des espaces verts et atteinte portée à la biodiversité, atteintes portées aux paysages et au cadre de vie...).

La ville de Sceaux a décidé de soutenir l'initiative des habitants : à la suite d'une décision du conseil municipal (séance du 27 novembre 201), l'EPT a été saisi par le Maire afin d'engager une procédure de modification du PLU de Sceaux, afin de mieux protéger les quartiers pavillonnaires.

2.2 Le projet de modification n°2 du PLU

2.2.1 L'objet de la modification n°2 du PLU

L'article 2 de l'arrêté précité du 19 février 2020 indique que la modification n°2 du PLU de Sceaux a pour objets :

- la protection des quartiers pavillonnaires à travers la modification du règlement de la zone UE et du plan de zonage visant à :

- assurer une plus grande cohérence entre la réglementation et la morphologie pavillonnaire de la zone, en faisant notamment évoluer les articles relatifs à l'implantation sur le terrain (articles UE 6,7 et 8), l'emprise au sol (article UE 9), la hauteur (article UE 10), l'aspect extérieur des constructions (article UE 11) et le stationnement (article UE 12) ;
- pérenniser et développer le caractère très végétal et arboré des quartiers pavillonnaires, en faisant notamment évoluer l'article UE 13 relatif aux espaces verts ;
- la prise en compte de l'évolution à venir de la réglementation thermique, en modifiant le règlement de la zone UC (à dominante collective) en ce qui concerne les articles UC 9 et UC 10 qui prévoit actuellement des bonus sur les règles d'emprise au sol et de hauteur pour les projets performants sur le plan environnemental et de la consommation d'énergie ;
- la correction d'erreurs matérielles ou d'imprécisions du règlement.

La notice de présentation du dossier soumis à l'enquête publique précise dans son chapitre II le contexte et les enjeux de la procédure de modification.

2.2.2 La concertation

La proposition de modification du PLU proposée par la commune de Sceaux fait suite à un processus de concertation initié dans le cadre d'une démarche participative organisée par la ville de Sceaux au printemps 2019 : « Parlons ensemble de l'environnement » et poursuivie à travers les réunions du collectif scéen pour l'environnement sur la charte de l'arbre et la protection des quartiers pavillonnaires. La notice de présentation indique que plusieurs réunions ont été organisées entre juillet et novembre 2019, à l'issue desquelles ce groupe d'habitants a formulé des propositions d'évolution de plusieurs dispositions du PLU, visant notamment à préserver le caractère des quartiers pavillonnaires (zone UE).

2.2.3 Le contenu de la modification n°2

La notice de présentation (p 14) indique les objectifs recherchés à travers la modification n°2 du PLU :

- Préserver les quartiers pavillonnaires, à travers notamment :
 - l'adaptation du règlement de la zone UE :
 - article 4 - desserte par les réseaux : adapter la règle sur le stockage des déchets ;
 - article 7 - implantation des constructions par rapport aux limites latérales : prendre en compte les différentes typologies de terrains selon leur largeur et assurer un retrait plus important du bâti par rapport aux terrains voisins ;
 - article 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain : assurer un retrait plus important des constructions entre elles ;
 - article 9 - emprise au sol : mieux contrôler l'emprise au sol maximale selon la surface du terrain ;
 - article 10 - hauteur : abaisser les hauteurs des constructions ;
 - article 11 - aspect extérieur des constructions : modifier les dispositions relatives aux clôtures sur rue ;
 - article 12 - stationnement : adapter la disposition relative à la couverture des places, selon la nature des projets ;

- article 13 - espaces verts : mieux protéger et promouvoir les espaces verts en imposant un taux minimum d'espaces verts et la plantation d'arbres, en protégeant mieux les espaces verts protégés. ;
- lexique : compléter le lexique pour préciser de nouvelles notions.
- la modification du plan de zonage :
 - protéger plus d'espaces arborés en créant de nouveaux zonages d'espaces verts protégés ;
 - reconnaître les spécificités urbaines d'anciens lotissements en créant deux nouveaux ensembles urbains et paysagers, sur les périmètres des anciens lotissements de la Gare (quartier Marne Musicien) et du château de l'Amiral.
- Prendre en compte l'évolution à venir de la réglementation thermique en supprimant les bonus sur les règles d'emprise au sol et de hauteur en zone UC, devenus contre-productifs ;
- Corriger des erreurs matérielles ou des imprécisions du règlement de la zone UE.
- Mettre à jour les annexes, notamment pour annexant au PLU le règlement local de publicité intercommunal (RLPi) approuvé par l'EPT le 24 février 2020.

3 LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le PLU de la commune de Sceaux approuvé le 12 février 2015, révisé Le 27 septembre 2016 et modifié (modification simplifiée n°1) le 25 septembre 2018 fait l'objet d'une procédure de modification de droit commun (c'est-à-dire non simplifiée) n°2 engagée par arrêté du président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris en date du 19 février 2020.

La création au 1^{er} janvier 2016 de la métropole du Grand Paris et des établissements publics territoriaux sur les « territoires » qui la composent s'est en effet accompagnée de l'attribution au nouvel établissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris¹ de la compétence d'élaborer un plan d'urbanisme intercommunal (PLUI) sur son territoire². Dans l'attente de l'approbation de ce PLUI, les documents d'urbanisme existants demeurent en vigueur et leurs procédures d'évolution relèvent de l'établissement public.

La notice de présentation explique pourquoi les évolutions envisagées ne nécessitent pas une révision du PLU : L'article L.153-31 du code de l'urbanisme définit les cas où une révision s'impose :

- soit de changer une orientation définie dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit de réduire 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 ;

¹ Le territoire (ancien territoire « T2 ») regroupe les 11 communes des Hauts de Seine qui appartenaient aux communautés d'agglomération de Sud-de-Seine et des Hauts-de-Bièvre, et à la communauté de communes de Chatillon-Montrouge. Il s'est substitué à ces trois communautés.

² Article L. 134-2 issu de l'article 59 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (loi NOTRE).

- soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.

Le projet de modification n°2 du PLU a pour objet essentiel de faire évoluer le règlement de la zone UE, à dominante pavillonnaire, pour en assurer une plus grande protection conformément aux orientations du PADD. La modification envisagée n'a donc pas pour objet de changer une orientation du PADD et s'inscrit pleinement dans celui-ci. (Orientation n°3)

Le projet n'a pas non plus pour conséquence de réduire un espace boisé classé ou une zone agricole/naturelle/forestière existante, ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, d'induire de graves risques de nuisance, ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.

La notice de présentation explique ensuite pourquoi les évolutions envisagées nécessitent une modification du PLU, selon la procédure de droit commun comportant une enquête publique, et non pas selon une procédure simplifiée :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale (...) lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire [cas présent] ; (...) » (article L. 153-41 du code de l'urbanisme).

Le projet de modification du PLU, doit donc faire l'objet d'une enquête publique régie par le code de l'environnement (articles L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-1 à R. 123-46). C'est dans le cas présent, le président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris qui soumet le projet à enquête publique.

Les décisions suivantes encadrent la présente enquête publique :

- décision du président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise du 26 juin 2020 désignant M. Jean-Jacques LAFITTE en qualité de commissaire enquêteur (copie en annexe n° 1). Cette décision répond à la lettre, enregistrée le 16 juin 2020, par laquelle le président de l'établissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris demande cette désignation en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le « *Projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sceaux* »,
- arrêté du 1^{er} septembre 2020 du président de l'établissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris prescrivant l'enquête publique sur ce projet (copie en annexe n° 2).

Enfin, « *à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire (...), est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale (..)* » (article L. 153-43). C'est dans le cas présent, le conseil de territoire qui approuve le PLU modifié.

4 L'ORGANISATION ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

4.1 Modalités de l'enquête publique

Les modalités de l'enquête publique ont été définies par l'arrêté territorial du 1^{er} septembre 2020 :

Article 1er : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU de la commune de Sceaux, du mardi 29 septembre 2020 à 8h30 au samedi 31 octobre 2020 à 12h00, soit pendant 33 jours consécutifs,

Article 2 : La modification n° 2 aura notamment pour objets :

- la protection des quartiers pavillonnaires à travers la modification du règlement de la zone UE et du plan de zonage visant à :
 - o assurer une plus grande cohérence entre la réglementation et la morphologie pavillonnaire de la zone, en faisant notamment évoluer les articles relatifs à l'implantation sur le terrain (7 et 8), l'emprise au sol (9), la hauteur (10), l'aspect extérieur des constructions (11) et le stationnement (12),
 - o pérenniser et développer le caractère très végétal et arboré des quartiers pavillonnaires, en faisant notamment évoluer l'article relatif aux espaces verts (13) ;
- la prise en compte de l'évolution à venir de la réglementation thermique, en modifiant le règlement de la zone UC, en ce qui concerne les articles 9 et 10 qui prévoient des bonus sur les règles d'emprise au sol et de hauteur ;
- la correction d'erreurs matérielles ou d'imprécisions du règlement ;
- la mise à jour des annexes du PLU.

Article 3 : Monsieur Jean-Jacques LAFITTE, Ingénieur Général des ponts des eaux et des forêts en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

Article 4 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département.

Cet avis sera également publié, par voie d'affiches, sur les panneaux municipaux de la Ville de Sceaux, au siège social et au siège administratif de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris situés respectivement Place de l'Hôtel de Ville à Antony (92160) et 28 rue de la Redoute à Fontenay-aux-Roses (92260), quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. L'avis sera également mis en ligne sur le site internet <http://modification2-plu-sceaux.enquetepublique.net> et accessible via un lien depuis les sites internet de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris www.valleesud.fr et de la Ville de Sceaux <https://www.sceaux.fr/>.

Une copie de cet avis sera annexée au dossier d'enquête publique.

Article 5 : Le dossier d'enquête publique et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public à l'Hôtel de Ville de Sceaux (122 rue Houdan, 92330), pendant toute la durée de l'enquête, du mardi 29 septembre 2020 à 8h30 9h au samedi 31 octobre 2020 à 12h00, aux horaires suivants : les lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, le jeudi de 8h30 à 12h00 et le samedi de 9h00 à 12h00 ainsi que pendant les permanences du commissaire enquêteur mentionnées à l'article 6 du présent arrêté.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant toute la durée de l'enquête publique sur le site internet <http://modification2-plu-sceaux.enquetepublique.net> . Le dossier d'enquête publique sera également accessible via un lien depuis les sites internet de la Ville de Sceaux et de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris aux adresses suivantes : <https://www.ville-sceaux.fr/> et www.valleesud.fr .

Il sera également consultable depuis un poste informatique situé à l'Hôtel de Ville – 122 rue Houdan - 92330 Sceaux, les lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, le jeudi de 8h30 à 12h00 et le samedi de 9h00 à 12h00 ainsi que pendant les permanences du commissaire enquêteur mentionnées à l'article 6 du présent arrêté.

Pendant toute la durée de l'enquête publique du mardi 29 septembre 2020 à 8h30 au samedi 31 octobre 2020 à 12h00, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations et propositions sur le projet de modification du PLU :

- sur le registre d'enquête à l'Hôtel de Ville de Sceaux (122 rue Houdan, 92330) aux heures d'ouverture mentionnées ci-dessus et pendant les permanences du commissaire enquêteur mentionnées à l'article 6 du présent arrêté ;
- sur le registre dématérialisé hébergé sur le site internet suivant : <http://modification2-plu-sceaux.enquetepublique.net> ;
- par voie électronique à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante : modification2-plu-sceaux@enquetepublique.net ;
- par courrier postal au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Monsieur le Commissaire Enquêteur - Modification n° 2 du PLU - Hôtel de Ville - 122 rue Houdan -92330 SCEAUX.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur seront consultables à l'Hôtel de Ville de Sceaux (122 rue Houdan, 92330), durant toute la durée de l'enquête publique du lundi au samedi aux heures d'ouverture mentionnées ci-dessus et pendant les permanences du commissaire enquêteur. Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables durant toute la durée de l'enquête publique du mardi 29 septembre 2020 à 8h30 au samedi 31 octobre 2020 à 12h00 sur le site internet <http://modification2-plu-sceaux.enquetepublique.net> dans les meilleurs délais.

Seules les observations et propositions transmises dans les formes précisées ci-dessus ou lors des échanges avec le commissaire enquêteur pendant ses permanences seront prises en compte.

Article 6 : : Le commissaire enquêteur tiendra des permanences à l'Hôtel de Ville de Sceaux (122 rue Houdan, 92330) pour recevoir les observations écrites ou orales et répondre aux demandes d'information du public aux dates et heures suivantes :

- Mardi 29 septembre de 9h00 à 12h00 ;
- Mercredi 7 octobre de 14h00 à 17h00 ;
- Vendredi 16 octobre de 14h00 à 17h00 ;
- Samedi 31 octobre de 9h00 à 12h00.

Article 7 : : Des informations peuvent être demandées sur ce dossier auprès de l'autorité compétente responsable du Plan Local d'Urbanisme, Monsieur Jean-Didier BERGER, Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris, par l'intermédiaire du service de l'Urbanisme de Sceaux (122 rue Houdan, 92330) aux horaires habituels d'ouverture du service.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir, auprès de ce dernier, communication du dossier d'enquête publique, dès la publication du présent arrêté.

Article 8 : À l'expiration du délai d'enquête, le samedi 31 octobre 2020 à 12h00, le registre d'enquête papier sera clos et signé par le commissaire enquêteur. A partir de cette même heure, les observations et propositions émises via le registre dématérialisé et l'adresse mail ne seront plus prises en compte.

Article 9 : A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera transmis sans délai au commissaire enquêteur. Dès réception du registre et des éventuels documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, sous huitaine, le Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris ou son représentant en présence du Maire de la commune de Sceaux ou de son représentant afin de lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 10 : Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

Le rapport comportera le rappel de l'objet du plan, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du plan en réponse aux observations du public. Les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves, ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise. Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée par le Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris, au Maire de Sceaux et au Préfet des Hauts-de-Seine.

Article 11 : Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la Préfecture, au siège administratif de l’Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris situé 28 rue de la Redoute à Fontenay-aux-Roses (92260), à l’Hôtel de Ville de Sceaux (122 rue Houdan, 92330) aux jours et heures d’ouverture du service, sur le site internet de l’Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris www.valleesud.fr , sur le site internet <http://modification2-plu-sceaux.enquetepublique.net> et via un lien depuis le site internet de la Ville de Sceaux <https://www.ville-sceaux.fr/> , pendant un délai d’un an à compter de la clôture de l’enquête publique.

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le code des relations entre le public et l’administration.

Article 12 : Au terme de l’enquête publique, l’Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris pourra décider, s’il y a lieu, d’apporter des rectifications au projet de modification n° 2 du PLU de la commune de Sceaux pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur. Le Conseil de Territoire de Vallée Sud - Grand Paris se prononcera par délibération sur l’approbation de la modification n° 2 du PLU de la commune de Sceaux.

Ces formalités des articles 1 à 10 ont été respectées. La rencontre prévue à l’article 9 a eu lieu par téléconférence en raison de la Covid 19.

4.2 Publicité de l’enquête publique

Un avis au public reprenant les indications contenues dans l’arrêté territorial du 1^{er} septembre 2020 a été publié dans le Parisien et dans les Echos, le 11 septembre, puis le 2 octobre (copies en annexe n°3).

Une affiche (reproduite en annexe n°4) portant à la connaissance du public les indications contenues dans l’arrêté territorial a été apposée avant le début de l’enquête et pendant toute la durée de celle-ci en mairie et sur les panneaux d’affichage administratif de la ville de Sceaux, ainsi qu’au siège social de l’EPT à l’hôtel de ville d’Antony et à son siège administratif, 28 rue de la Redoute à Fontenay-aux-Roses³.

Des certificats, établis respectivement par le président de l’EPT et par le maire et attestant de cet affichage de l’affiche et de l’arrêté jusqu’au 2 novembre 2020 ont été remis au commissaire enquêteur (copies en annexe n°5) qui a personnellement constaté lors de ses déplacements que l’affichage était en place en mairie, siège de l’enquête, et sur des panneaux d’affichage administratif.

L’enquête a également été annoncée dans le mensuel municipal « SceauxMAG » n° 514 de septembre et n°515 d’octobre 2020 (copies en annexe n°6).

4.3 Rencontres préparatoires, visite des lieux

La rencontre préparatoire s’est tenue en mairie de Sceaux le 28 septembre à 14h30. Outre le commissaire enquêteur, y participaient

- Patrice PATTEE adjoint au maire de sceaux chargé de l’espace public et des mobilités,

³ Formalités complémentaires, non imposées par le code de l’environnement.

- Marie BLANZE, responsable du service planification urbaine à la direction de l'urbanisme, de l'observatoire urbain et de l'habitat de Vallée Sud - Grand Paris,
- Pauline SALAUN-FREMONT, chargée d'études PLU - Vallée Sud - Grand Paris,
- Clara-Pauline DANCOURT, chef du service urbanisme de la mairie de Sceaux,
- Virginie GARCIA, chargée de mission affaires foncières et urbanisme de la mairie de Sceaux.

À l'issue de cette réunion, le commissaire enquêteur sous la conduite de M PATTEE, a parcouru en voiture les différents quartiers de la ville de Sceaux concernés par la modification N°2 du PLU.

4.4 Autres contacts

Le commissaire enquêteur a eu un échange par téléphone puis par mail avec M Vincent KADEM chargé d'étude à la DRIEA, à propos de l'avis de l'Etat

4.5 Déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée dans des conditions matérielles satisfaisantes malgré la Covid 19, grâce à la disponibilité des personnels de la mairie de Sceaux.

Les permanences ont eu lieu, aux lieux et jours fixés par l'arrêté territorial.

Un incident est survenu lors de la permanence du vendredi 16 octobre. Le commissaire enquêteur n'était pas présent à 14 heures, il a été contacté par le Territoire. Il n'a pu être présent qu'à 16h30. Son retard était dû à une erreur dans la tenue de son agenda. Sur proposition de la mairie de Sceaux, il a été proposé aux personnes qui s'étaient rendues en mairie, des heures de rendez-vous échelonnées à partir de 16h30. La permanence s'est ainsi tenue de 16h30 à 19h45.

Le commissaire enquêteur a contacté par téléphone deux personnes qui avaient exprimé leur mécontentement sur le registre, l'une demandant une nouvelle permanence. Il a pu recueillir oralement leurs observations, confirmées par des contributions reçues par ailleurs. Compte tenu de ces éléments, il n'a pas sollicité le Territoire pour organiser une permanence supplémentaire

Les modalités de la permanence du samedi 31 octobre, alors que le confinement était entré en vigueur, ont été arrêtées en accord avec le Territoire et la mairie (mesures de protection renforcées : accueil d'une seule personne à la fois), après consultation du tribunal administratif sur le maintien de cette permanence.

Une contribution déposée hors délais sur le registre électronique n'a pas été prise en compte,

4.6 Recueil des registres et des documents annexes

Le premier fascicule du registre d'enquête publique comportant 25 feuillets a été coté et paraphé par le commissaire enquêteur le 28 septembre, avant l'ouverture de l'enquête. Au total 2 fascicules ont été cotés et paraphés par le commissaire enquêteur.

Le registre en mairie a été clos le 31 octobre à 12 h par le commissaire enquêteur avec 20 contributions écrites⁴, y compris que les courriers, notes et pétitions reçues en mairie par le commissaire enquêteur.

⁴ Les contributions écrites ont été numérotées de 1 à 397 dans le registre, en observant que 8 numéros bis ont été attribués : 69, 79,121, 205, 249, 283, 301 et 361) L'annexe 2 du mémoire en réponse du territoire (en annexe

Les 136 contributions formulées sur le registre électronique ont été jointes au dossier d'enquête au fur et à mesure de leur réception. De plus, 19 contributions orales (O) ont été recueillies par le commissaire enquêteur.

Les notes du commissaire enquêteur rédigées à la suite des observations orales (et qui n'ont pas été annexées au registre) ont été annexées au procès-verbal de synthèse (voir en annexe n°7 du présent rapport).

Plusieurs de ces 175 contributions écrites ou orales émanent d'une même personne physique ou morale. Plusieurs contributions sont des observations collectives émanant d'associations ou groupements de personnes :

- Association du Quartier des Musiciens,
- Association des Riverains du Parc de Sceaux,
- Association du Quartier des Châteaux-Sablons,
- Association de défense du Sentier des Torques/Coulée verte,
- Association de quartier Sceaux-Coudraies,
- Association La Voix des Scéens,
- GEUHS Environnement et urbanisme (Groupe d'Etudes d'Urbanisme des Habitants de Sceaux),
- Collectif Vive la République,
- Groupe municipal Sceaux Ensemble.

Deux pétitions ont été déposées, demandant respectivement une extension d'un ensemble urbain et paysager (EVP) (pétition n°1, recueillant 54 signatures pour l'extension de l'EVP de l'ancien lotissement du château de l'Amiral) et une création d'EVP (pétition n°2 recueillant 260 signatures, dont 218 sur Internet assorties de 60 commentaires, pour le classement en EVP de l'avenue de la République).

La -totalité des observations émanant de personnes physiques (hormis la pétition en ligne) sont le fait de personnes qui habitent à Sceaux ou sont propriétaires dans la commune.

Toutes les contributions ont été examinées par le commissaire enquêteur et présentées dans le procès-verbal de synthèse.

L'analyse détaillée des contributions, répertoriées et classées selon 19 thèmes dans les annexes 9 et 10 du présent rapport est présentée au chapitre 6.

Une grande majorité des contributions écrites expriment explicitement un point de vue favorable au projet. Seules trois contributions sont opposées au projet.

4.7 Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique et observations en réponse

Le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique prévu par l'article R.123-18 du Code de l'environnement (extraits en annexe n°7) a été remis et présenté par visioconférence, le vendredi 6 novembre 2020 à Mme Marie BLANZE, responsable du service planification urbaine à la direction de

n°8 du présent rapport) qui récapitule ces contributions a repris la même numérotation. Il en va de même du présent rapport.

l'urbanisme, de l'observatoire urbain et de l'habitat de Vallée Sud - Gand Paris en présence de Mme Pauline SALAÜN-FREMONT, chargée d'études PLU à la même direction.

Les observations formulées par le président de l'établissement public territorial Vallée Sud – Grand Paris en réponse aux questions soulevées dans le procès-verbal de synthèse ont été adressées par courrier le 20 novembre 2020 au commissaire enquêteur. (Extraits en annexe n°8)

Ne figurent en annexe du présent rapport que les introductions et annexes de ces deux documents, leur contenu étant repris thème par thème au chapitre 6 ci-après.

4.8 La suite de la procédure de modification du PLU

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur remet le présent rapport et ses conclusions motivées.

Le conseil de territoire approuvera la modification du PLU en y apportant, s'il le souhaite, des modifications pour tenir compte des résultats de l'enquête et des avis des personnes consultées. Les modifications apportées après l'enquête publique ne doivent toutefois pas remettre en cause l'économie générale du document. Sinon, une nouvelle enquête serait nécessaire.

Le PLU modifié approuvé sera exécutoire une fois les formalités de publication effectuées et un mois après sa publication et sa transmission au préfet, si celui-ci n'a pas demandé d'apporter des modifications au document (article L. 154-44 du code de l'urbanisme renvoyant aux articles L 154-24 et 25).

5 LES DOCUMENTS MIS À LA DISPOSITION DU PUBLIC

Le dossier d'enquête a été mis en permanence à la disposition du public durant l'enquête :

- à la mairie de Sceaux, après que chaque document ait été paraphé par le commissaire enquêteur,
- sur un site Internet dédié,
- via un lien vers le site internet dédié depuis les sites internet de la ville de Sceaux et de VSGP.

Le dossier d'enquête est constitué, conformément à l'article R. 123-8 du code de l'environnement par :

1 - la notice de présentation de la modification n°2 du PLU de Sceaux, datée de juin 2020, comprenant quatre chapitres et douze annexes ;

- I - Cadre réglementaire et déroulement de la procédure : Table des matières
 - o 1.1. Cadre réglementaire
 - o 1.2. Déroulement de la procédure de modification n°2
 - o 1.3. Organisation de l'enquête publique
 - o 1.4. Composition du dossier d'enquête
- II. Le contexte et les enjeux de la procédure de modification n°2 du PLU
 - o 2.1. Une forte pression immobilière sur les zones pavillonnaires (émergence depuis 2015 de projets d'habitat collectif)
 - o 2.2. Des impacts notables sur la forme urbaine

- 2.3. Respecter les orientations du PADD à travers une amélioration de la préservation des quartiers pavillonnaires, sans remettre en cause les engagements en matière de production de logements
- 2.4. Des enjeux partagés et portés par la population (démarche de concertation, interrogations sur la pertinence des bonus à des fins énergétiques)
- III. Les Evolutions apportées au PLU dans le cadre de la modification n°2 du PLU de Sceaux
 - 3.1. Les évolutions apportées au rapport de présentation (dans ses chapitres III – Justification des choix : en particulier deux tableaux présentent pour les articles des règlements des zones UC et UE, la justification actuelle et la justification future, les modifications apparaissant en rouge, V Evaluation des incidences sur l’environnement et VI - Evolutions du PLU,
 - 3.2. Les évolutions apportées au règlement. (Un tableau présente pour chaque article modifié du règlement le texte en vigueur, le projet de texte (modifications en rouge) et des observations justifiant la modification. Un tableau similaire présente les modifications apportées au lexique annexé au règlement. Les modifications apportées à l’annexe 5 du règlement (Ensemble urbain et paysager) sont mentionnées. Le plan de zonage est reproduit avant et après la modification, avec une présentation détaillée des nouveaux espaces verts protégés assortie d’une localisation précise sur des photos aériennes et la justification des deux nouveaux ensembles urbains et paysagers)
 - 3.3. Modifications apportées aux Annexes du PLU (intégration dans les annexes du règlement local de publicité intercommunal adopté par le conseil de territoire le 24 février 2020)
- IV -. Incidences du projet de modification sur l’environnement

Annexe 1 : arrêté n° A03/2020 du 19 février 2020 engageant la procédure de modification n° 2 du PLI de Sceaux

Annexe 2 : décision n°MRAe IDF-2020-5358 du 13 mai 2020 de la mission régionale d’autorité environnementale Ile-de-France dispensant la procédure de modification n°2 du PLU de Sceaux d’une évaluation environnementale

Annexe 3 : liste et avis des personnes publiques associées et consultées.

Annexe 4 : décision du 26 juin 2020 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise désignant Monsieur Lafitte

Annexe 5 : arrêté n° A57/2020 du 1 er septembre 2020 par lequel Monsieur le Président de l’EPT Vallée Sud - Grand Paris a prescrit l’ouverture de l’enquête publique sur la modification n° 2 du PLU de Sceaux

Annexe 6 : avis d’enquête publique

Annexe 7 : 1ère publication : extrait du Parisien en date du 11 septembre 2020, extrait des Echos en date du 11 septembre 2020

2e publication : extrait du Parisien en date du 2 octobre 2020, extrait des Echos en date du 2 octobre 2020

Annexe 8 : projet de règlement modifié (future pièce 4.1 du PLU) y compris ses annexes :

- Lexique des principaux termes utilisés (modifié)
- Liste des emplacements réservés (non modifiée)
- Secteurs (non modifiés)
- Secteurs de taille et de capacité limitées (non modifiés)
- « Ensemble urbain et paysager » : liste et localisation (modifié)
- Liste de arbres remarquables protégés (non modifiée)

Les modifications apportées aux textes apparaissent en rouge.

Annexe 9 : projet de plan de zonage modifié (future pièce 4.2.1 du PLU)

Annexe 10 : projet de rapport de présentation modifié (future pièce 1 du PLU) Les modifications apportées aux textes apparaissent en rouge.

Annexe 11 : règlement local de publicité intercommunal (future annexe du PLU)

Annexe 12 : délibération du conseil municipal de Sceaux du 27 novembre 2019 demandant à l'établissement public territorial d'engager une procédure de modification du PLU pour mieux protéger les zones pavillonnaires.

Les modifications apportées au PLU en vigueur apparaissent dans les annexes 8 à 11 de la notice de présentation. Les rédactions supprimées dans les différentes pièces du PLU apparaissent en rouge barré, les rédactions nouvelles en rouge.

La notice comprend :

- l'objet de l'enquête publique et la nature de la décision à prendre (chapitre I) ;
- les coordonnées de l'établissement public territorial ;
- la présentation du projet de modification du PLU et un résumé des raisons principales pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet de modification est envisagé (chapitre II) ;
- les textes qui régissent l'enquête publique, la procédure dans laquelle s'inscrit la modification du PLU et les décisions prises par l'autorité compétente dans ce cadre (chapitre I) ;

2 - le projet de PLU modifié, (annexes 8 à 10 de la notice) ;

3 - les avis des personnes publiques associées ;

4 - la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Ile de France dispensant l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris de réaliser une évaluation environnementale, considérant que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine – (annexe 2 de la notice).

6 L'ANALYSE PAR THEMES DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES REPONSES APORTEES PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

6.1 La décision de la MRAe et les avis des personnes publiques associés

6.1.1 Décision de la MRAe

Par décision du 13 mai 2020 (annexe 2 de la notice de présentation), la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Ile de France dispensant l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris de réaliser une évaluation environnementale, en considérant :

- que la modification n°2 du PLU de Sceaux vise essentiellement à faire évoluer les dispositions réglementaires relatives à
- la zone UE (secteurs à dominante pavillonnaire) du PLU en vigueur afin de préserver la forme urbaine des quartiers concernés (abaissement des hauteurs maximales autorisées pour les constructions, implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, définition de pourcentages d'emprise au sol liés à la superficie du terrain concerné, etc.) ;
- la zone UC (secteurs à dominante de résidences d'habitat collectif et de grands équipements d'intérêt collectif) afin d'anticiper l'évolution de la réglementation thermique ;
- que, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la décision le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine.

6.1.2 Avis de l'Etat

Par lettre du 4 septembre 2020, le préfet des Hauts-de-Seine formule des observations sur deux thèmes :

- Les conséquences de la baisse de constructibilité en zone UE induite par la modification n°2 du PLU, notamment sur l'atteinte en 2025 de l'objectif de 25% de logements sociaux sur la commune (justifications demandées) et sur la répartition sur l'ensemble de la commune de ces logements. Il suggère une modification du seuil à partir duquel dans les 3 périmètres de diversité de l'habitat existants, sont imposés 30 % de logements sociaux. La labellisation comme écoquartier du secteur de projet des Quatre Chemins est encouragée.

- La motivation de la suppression des bonus de constructibilité en zone UC est critiquée et considérée comme insuffisante au regard des dernières évolutions de la réglementation. Il convient a minima de remplacer ces dispositions par l'identification de secteurs où des performances énergétiques et environnementales renforcées sont exigées en application de l'article L. 151-21 du code de l'urbanisme. Enfin, au vu des récents phénomènes de canicule, dans le cadre de la lutte contre les effets d'îlot de chaleur, des dérogations (comprendre : des dispositions spécifiques dans le règlement) aux règles d'emprise et de recul pour mise en place de dispositifs de protections solaires auraient pu être introduites dans le cadre de la modification

6.1.3 Avis du syndicat des eaux d'Ile de France (SEDIF)

Cet avis apporte des informations sur l'exercice de sa mission à Sceaux en matière d'eau potable.

Il fait des observations sur les obligations réglementaires relatives à la récupération des eaux de pluies et à leur usage et propose d'ajouter le texte suivant à la page 158 du rapport de présentation du PLU :

« La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008,

- les dispositions du règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France en vigueur, téléchargeable sur le site internet du SEDIF. »

Le SEDIF rappelle que toute urbanisation nouvelle ou toute opération de voirie nécessitera l'adaptation (extension) du réseau public de distribution d'eau, afin d'ajuster sa capacité aux besoins des usagers et d'assurer la défense incendie. Il invite donc à prendre en compte les dispositions relatives aux participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations d'occupation du sol prévues par le code de l'urbanisme, visant à donner aux communes les moyens de financer lesdites infrastructures.

6.1.4 Avis du syndicat mixte du bassin verant de la Bièvre (SMBVB)

Cet avis, daté du 20 octobre 2020, traite de la compatibilité du PLU avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Bièvre et présente les conséquences pour le PLU du Sceaux de la prise en compte des dispositions pertinentes du SAGE. Il recommande en particulier d'adopter des mesures conservatoires dans la perspective d'une remise à l'air libre du ru d'Aulnay à l'amont du parc de Sceaux. Il formule des recommandations d'adaptation du règlement du PLU (traitées ci-après) sur la gestion à la source des eaux pluviales et sur les toitures végétalisées.

6.2 La concertation et la qualité des informations apportées au public

La **concertation** organisée par la ville de Sceaux au printemps 2019 : « Parlons ensemble de l'environnement »⁵, a été évoquée positivement par certains contributeurs (2, 96), avec l'observation, par d'autres, de différences entre des dispositions alors annoncées et de dispositions soumises à l'enquête (aggravation des dispositions restrictives sur les terrains divisés : emprise au sol autorisée : passage de 30 à 20 % de la surface du terrain, contre 35% pour les terrains inférieurs à 400 m²)

Des informations ont été recherchées auprès du commissaire enquêteur sur le contenu de la modification et sur la suite de la procédure.

Une critique porte sur la présentation, dans la notice, des changements apportés par la modification n°2 du PLU à des documents graphiques (p 78 à 80) « lorsqu'il y a modification du plan de zonage, pour une « véritable » enquête publique, il est important d'indiquer dans un document une liste de ses modifications suffisamment détaillée pour être compréhensible du public. Les secteurs concernés pourraient se voir affecter un numéro cerclé, d'une couleur très lisible, sur le plan de zonage. » (106)

⁵ Il ne s'agit pas d'une concertation régie par le code de l'urbanisme, qui n'est pas requise avant une modification du PLU.

Cette remarque paraît fondée, le repérage sur le plan de zonage des nouveaux espaces verts protégés n'étant pas aisé.

Une autre critique, non motivée, porte sur le registre dématérialisé : « *Au passage, merci et bravo pour l'extrême manque de transparence de clarté de ce site.* » (65)

Une contribution (O5, E2, 11) considère que **l'information des propriétaires directement concernés** par l'instauration d'un nouvel EVP a été insuffisante : « *2 rue du docteur Thore, parcelle cadastrée 69. Suite à ma visite du 16 octobre 2020 auprès du Commissaire Enquêteur, je découvre le projet de classer une partie de mon terrain en "espace vert protégé" sans concertation des propriétaires. Qui a pris cette décision ? Pourquoi cela concerne-t-il spécifiquement mon terrain et celui de ma voisine (lots 40, 41 et 42) qui le découvre également. Où est la concertation ? Où est la démocratie ?* »

Les formalités d'information du public sur le projet de modification du PLU ont été respectées. Une telle information spécifique à des propriétaires des terrains particulièrement concernés n'est pas imposée par la réglementation. Il appartient à la collectivité d'en apprécier l'opportunité.

6.3 La préservation des quartiers pavillonnaires – Les objectifs

6.3.1 L'objectif de préservation

La **préservation des quartiers pavillonnaires** est un objectif partagé par la grande majorité des avis. Un grand nombre de contributions sont favorables au projet de modification qui est axé sur la préservation des quartiers pavillonnaires et la volonté d'y éviter l'implantation d'immeubles collectifs (2, 8, 9, 12, 13, 14, 20, 23, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 36, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 50, 51, 57, 58, 65, 66, 67, 78, 79, 82, 83, 103, 109, 112, 128, 129, 133, 137, E1, E7, E10). Cette position est plus ou moins argumentée selon les contributions et fréquemment assortie de propositions d'ajustements.

Par exemple « *La consultation à laquelle ont participé de très nombreux Scéens a permis de constater que chacun redoute l'impact de ces constructions collectives conçues avant toute chose au regard de leur rendement financier, susceptibles, de proche en proche, de faire disparaître le mode d'habitat individuel et familial de ces quartiers. Les exemples des communes avoisinantes concrétisent ces craintes.* » (2)

« *Le PLU de 2016, non modifié, autorisait des constructions d'une hauteur de 12 mètres (avec « attique » dernier niveau), (...) permettait des emprises au sol de 200 m² ; ainsi, un bloc de 4 niveaux (rez-de-chaussée + 3 étages), d'un gabarit au sol de 12,5 mètres sur 16 environ, pouvait être implanté au sein d'une zone par ailleurs entièrement composée de pavillons. Ces masses créent des écrans pour les habitations environnantes, qui se voient privées d'ensoleillement ainsi que des vues lointaines dont elles bénéficiaient jusque-là. Pour elles, les vues sont réduites à la portion congrue et souvent obstruées par des murs pignons aveugles. Au surplus, ces bâtiments d'une taille anormale modifient sensiblement les effets de modération thermique que doivent apporter les zones végétalisées : le béton irradie la chaleur et crée des îlots de chaleur. La modification du PLU (article UE 9) limite les hauteurs à 11 mètres en cas de toiture à pente avec 8 mètres à l'égout du toit, et à 10 mètres en cas de toiture terrasse avec un dernier niveau en attique. Associé à une limite d'emprise au sol de 150 m², le texte nouveau s'oppose aux blocs collectifs. En ce sens, il constitue un progrès sur le texte actuel.* » (20)

Trois propositions sont explicitement défavorables à la modification pour des raisons opposées : « nous ne souhaitons pas le changement du PLU, parce que la ville a besoin de nouveaux habitants [et] qu'il faut densifier les villes pour moins de dépenses énergétiques. » (63) « Je considère le projet de modification du PLU complètement irréaliste et néfaste pour les habitants de notre belle ville. (...) Quand allez-vous cesser de bétonner notre belle ville » (107) Une personne reçue par le commissaire enquêteur est opposée à la modification n°2 qui réduit les possibilités de construire sur son terrain. (O19)

Plusieurs contributions (10, 41, 60, 130) se fondent sur des exemples récents d'implantation réalisée ou projetée d'immeubles estimés contraires à la préservation du tissu pavillonnaire (propriété Trousseau, ayant fait l'objet d'un transfert de zone de UE en UC lors d'une évolution du PLU⁶, permis accordé au 7 avenue de la République en zone UE), immeuble projeté impasse Jacqueline (41)

Plusieurs contributions soulignent la nécessité de mener rapidement à son terme la procédure de modification (2, E15)

Des réserves sont toutefois émises sur l'équilibre à trouver entre cet objectif et ceux de **densification** et de **mixité sociale** à l'échelle communale

6.3.2 La densification

6.3.2.1 Les observations lors de l'enquête

La densification (en particulier des zones UC et UP) est une nécessité rappelée par certains (SDRIF, ...) « Nous savons qu'il faut densifier et que se loger est un droit primaire. Donc un PLU doit permettre d'évoluer et de construire écologiquement et raisonnablement » (4)

« Les tendances concernant l'urbanisation vont dans un sens qui suggère fortement d'aller contre le mitage des habitations avec une densification des zones déjà construites et au contraire la préservation d'autres espaces peu ou non encore touchés par l'urbanisation. (...). Le grand Paris va voir augmenter les besoins en logements. Toute réduction de surface constructible ou d'un nombre d'étage en zones déjà très urbanisées est contreproductif et va à l'encontre, non pas des besoins futurs, mais des besoins immédiats. » (61)

« Même si nous avons le souhait de conserver la majorité des quartiers pavillonnaires, il paraît important de densifier certains secteurs, et pour des raisons supplémentaires, la demande de logement dans notre ville par des familles de scéens ou non. Le point de vue écologique également demande une densité des villes. » (62)

Elle est critiquée par d'autres : « L'approche, préconisée par le SDRIF et la loi sur le Grand Paris, consiste à imposer aux communes desservies par les transports en commun, une augmentation de 15% de la capacité de logements. C'est une pure hérésie, car elle ne tient compte ni de la taille du territoire des communes ni de leur surface constructible » (27)

La mise en œuvre de la densification est critiquée dans plusieurs avis, ceci à plusieurs titres :

⁶ Le terrain est passé de zone UE (POS) à zone UC (PLU), lors de l'approbation du PLU, en 2010.

- **Risque d'un déséquilibre excessif entre la zone UE et les zones UA, UC et UP**, voire de ghettoïsation ; « La zone pavillonnaire occupe environ la moitié de la zone urbaine de Sceaux et abrite 22% de ses habitants. S'il est légitime que ses propriétaires veuillent préserver leur bien-être et cadre de vie et fasse ressortir leur rôle de préservation de la nature en ville, l'intérêt de toutes et tous n'est pas d'entraver toute construction ou rénovation dans la zone UE mais, tout en bénéficiant des protections nouvelles, de permettre aux gens d'habiter dans notre ville quel que soit leur statut social, et tous les quartiers sans exception se doivent d'y contribuer.

Car le schéma directeur d'Ile-de-France et la métropole du Grand Paris obligent à la construction à Sceaux de quelques 100 logements par an d'ici 2030. Quand bien même les zones pavillonnaires n'ont pas vocation à produire du logement, un équilibre sage et réaliste est à trouver entre les différentes zones.

La ville doit combattre la ghettoïsation de certains quartiers, ne pas exacerber les différences spacio-culturelles entre privilégiés et modestes, renforcer la mixité sociale, ne pas s'en tenir au constat que s'installer à Sceaux coûte cher, exercer son droit de préemption et créer parcs, friches, mini-forêts urbaines, le parc de Sceaux ne pouvant servir de prétexte à une urbanisation sans contrepartie, avec les remerciements anticipés des futures générations qui devront supporter des températures élevées.» (91)

- « On ne peut que regretter que cette modification n'ait pas été l'occasion de s'interroger également sur les **évolutions à intégrer dans les secteurs autres que les zones pavillonnaires**, alors même qu'une des conséquences de cette révision est d'augmenter de facto la pression immobilière sur ces derniers. Elle accentue encore le déséquilibre entre les "zones pavillonnaires protégées" et les secteurs de projet et de centralité où il aurait été là aussi opportun de renforcer la maîtrise et la qualité de l'urbanisation : cela aurait permis de tenir compte des aspirations de l'ensemble des Scéens et non uniquement de celles des habitants des zones concernées ou des participants aux démarches de type "Parlons ensemble de l'environnement" .»(97) Il est regretté que les autres zones n'aient pas fait l'objet d'un examen analogue à celui fait pour la zone UE notamment en terme d'emprises, de hauteurs et de surface de pleine terre. (43, 103))

- **Equipements publics, transports, stationnements insuffisants ou saturés** (21,29, 50, 53, 57). « Quartier de Robinson (...) la densification du quartier devrait imposer aux promoteurs de créer des places de parking en nombre suffisant en sous-sol. Ce n'est pas le cas avec ce PLU, et cela aura naturellement des répercussions sur le confort de vie. » (21) « Au cours des 4 dernières années, nous avons été témoin d'une urbanisation intense avec de nombreux projets immobiliers (...) quartier Robinson Gare, Rue Houdan et Quartier Chéneaux. Ceci dégrade l'urbanisme des quartiers, intensifie la densité (l'école du Clos Saint Marcel se retrouve avec une hausse forte du nombre d'élèves ce qui impacte la qualité de l'enseignement) avec un trafic plus intense et impacte à la baisse la valeur de nos biens immobiliers ». (29) Nombre de constructions en adéquation avec les infrastructures de la ville : circulation des véhicules, parking des véhicules, effectifs dans les écoles et dimensions des cantines scolaires, disponibilité des gymnases et conservatoire de musique (50)

- Prise en considération des problématiques liées d'une part au changement climatique (E9, E16) et d'autre part à la pandémie : les études scientifiques montrent que les zones de densification sont les plus touchées (43, 50)

- **Transition non assurée avec la zone UE :**

- Ne pas supprimer la disposition sur les retraits dans les parcelles en limite de zone coté UE (article UE7.1⁷),
- La contribution E19, O15 porte sur un projet de petit immeuble à l'emplacement de deux pavillons déjà proches d'immeubles, aux 81 et 83 Boulevard Desgranges, en zone UE, mais en limite de zone UC, qui serait rendu impossible par la modification n°2 du PLU. Ces parcelles en limite de zone UC méritent un aménagement de transition.
- Sceaux Ensemble demande (110) une harmonisation des règles entre zones notamment entre la zone UC et la zone UE (ou la zone UA) lorsque la zone UC se trouve être :
 - soit limitrophes de zones UA ou de zones UE dites « pavillonnaires homogènes »,
 - soit enclavées dans les zones UE dites « pavillonnaires homogènes » où cette enclave avec l'application de règles différentes pour des terrains situés côte à côte rend impossible l'homogénéité de la zone pavillonnaire.
- Une contribution demande que les implantations de bâtiments hauts en limite de zones pavillonnaires (UEa, UEb, UEc) soient soumises à des règles plus strictes : épannelage progressif et distances minimales augmentées par rapport aux limites de propriété, et que les implantations d'immeubles de grande hauteur (15 m et plus) sur rue, en limite de zones UE soient soumises aux mêmes contraintes d'alignement que les implantations en zone UE (soit une implantation à au moins 4 m par rapport à l'alignement actuel), en particulier sur le lot 2 Albert 1er de la Zone UP2 séparé par la rue de Paris d'une zone UEa où les pavillons sont de faible hauteur. (101, 131)

La contribution (E16) demande d'instaurer une zone de transition entre les zones UE d'une part et les zones UC et UPb de d'autre, non pas, comme dans le PLU modifié⁸, d'une largeur égale à la moitié de la hauteur des immeubles de la zone UC ou UPb, mais d'une largeur égale à cette hauteur.

Une contribution (E5) demande qu'en zone UC la hauteur des constructions nouvelle ne dépassent pas celle des bâtiments adjacents.

Des propositions portent sur la **densification du secteur du Petit Chambord** le long de la RD 910 (61, 62, 126). « *Sceaux a un besoin important de constructions de qualité notamment au niveau de la nationale 20 où les voies de communications et infrastructures vers Paris sont déjà existantes.* » (61)

⁷ Disposition supprimée dans la modification n°2 : « *Lorsque la limite latérale d'un terrain jouxte une autre zone urbaine (UA, UC, UP A ou UP B), les constructions peuvent s'implanter sur deux limites latérales. Les façades ou parties de façades implantées en limite latérale ne comportent pas de baie.* »

⁸ Le projet de PLU modifié ne comporte qu'une disposition (inchangée) de l'article UC 7.1 sur les limites latérales entre la zone UC et la zone UE : « *Règle générale pour les limites latérales : (...)*

2) *Lorsque la limite latérale d'un terrain jouxte la zone UE, les constructions doivent obligatoirement s'implanter en retrait de cette limite.*

3) *En cas de retrait de façades ou parties de façades, celles-ci seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de façade de la construction,*

- *sans être inférieure à 3 m ($H/2 = L \geq 3$ m) dans le cas de façade sans baie,*
- *sans être inférieure à 6 m ($H/2 = L \geq 6$ m) dans le cas de façade avec baie.* »

6.3.2.2 La réponse de l'établissement public territorial

Certains contributeurs souhaitent que le PLU prévoit des règles de hauteurs du bâti progressives entre la zone UE et les autres zones du PLU, afin d'assurer une transition des formes urbaines (Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) : Cette disposition existe déjà dans le PLU entre la zone UE et la zone UC. En effet, l'article UC 7 du PLU impose un retrait systématique des constructions par rapport aux limites séparatives, dès lors que celles-ci jouxtent une zone UE. La distance minimale de retrait en zone UC est ensuite définie au regard de la hauteur du bâti, imposant nécessairement un épannelage progressif du bâti.⁹

Une règle équivalente pourrait être proposée entre la zone UE et UA (les zones UE ne développant par ailleurs pas de limites séparatives avec les autres zones urbaines).

6.3.2.3 Les remarques du commissaire enquêteur

Il est pris acte de l'évolution envisagée de l'article UA 7.

Les contributions portaient non seulement sur les terrains en limite de zones, mais plus largement sur les interfaces entre la zone UE d'une part et les zones UA, UC et UP d'autre part y compris lorsque l'interface est constituée par une voie publique.

Un échange avec le Territoire a permis de préciser sa position. Il distingue :

- voie constituant limite entre la zone UE et la zone UA : très peu de secteurs concernés et quand ils le sont : soit les terrains situés en zone UA sont inconstructibles (EVP), soit concernés par l'application de règles graphiques (plan de masse) qui définissent des implantations spécifiques à ces secteurs, au regard de leurs caractéristiques urbaines ;
- voie constituant limite entre la zone UE et la zone UP_A (Quatre-Chemins) : le sujet ne présente aucun enjeu puisque la voie concernée est l'avenue de la Gare, avec d'un côté un quartier pavillonnaire et de l'autre, les infrastructures ferroviaires du RER B, inconstructibles par nature (servitude ferroviaire) ;
- voie constituant limite entre la zone UE et la zone UP_B (Albert 1^{er}) : il s'agit de l'exemple cité par les personnes qui se sont exprimées sur le sujet. Le règlement de la zone UP_B impose un recul de 4 m par rapport au chemin de Paris (qui constitue la limite avec la zone pavillonnaire) et les orientations d'aménagement et de programmation de la zone pose comme principe de traiter la transition avec le quartier pavillonnaire, notamment par une baisse de la volumétrie des bâtiments ;
- voie constituant limite entre la zone UE et la zone UC : cas de figure le plus répandu. Le règlement de la zone UC impose un recul de 4 m sur rue, conformément aux propositions des personnes qui se sont exprimées.

6.3.3 La mixité sociale

6.3.3.1 Les observations lors de l'enquête

Des propositions visent à modifier **le taux de logements sociaux** (40% contre 30 % actuellement) et la superficie à partir de laquelle intervient cette obligation (1 000 m² % contre 2 000 m² actuellement) (91, E14) Une contribution demande son extension à tous les secteurs de la ville (119), une autre de porter le seuil à 750 m² (131)

⁹. Cf note précédente

6.3.3.2 L'avis du préfet

L'avis du préfet aborde également la question des logements sociaux. La notice de présentation indique que la baisse de constructibilité induite par la modification n°2 dans la zone UE n'aura pas pour effet de remettre en cause l'atteinte des objectifs de production de logements fixés à la commune, notamment l'atteinte de 25% de logements sociaux en 2025. Des précisions sont demandées sur la programmation des opérations de logements sociaux d'ici 2025 afin de vérifier que l'engagement d'atteindre le taux SRU réglementaire de 25% pourra être respecté. La diversification et la mixité sociale devant être promues à l'échelle de la commune, la baisse de constructibilité prévue en zone pavillonnaire aura pour conséquence d'empêcher la diffusion sociale à l'échelle de la commune.

Au-delà de cet objectif quantitatif, la ville de Sceaux doit également veiller à la diversité des logements sociaux réalisés sur son territoire. A ce titre la modification du PLU aurait pu introduire des outils comme des emplacements réservés permettant d'assurer la diversité de logements produits. Les périmètres de diversité de l'habitat ne portent que sur 3 secteurs dont l'emprise est assez modeste. Aussi le seuil de 2 000 m² à partir duquel est imposé 30% de logements sociaux dans ces secteurs mériterait d'être ramené à minima à 1 000 m² pour plus d'efficacité.

L'avis du préfet recommande de rechercher la labellisation « Ecoquartier » pour l'aménagement du secteur des quatre Chemins

6.3.3.3 La réponse de l'établissement public territorial

Ainsi qu'il est fait état dans la notice de présentation de la modification n°2 du PLU de Sceaux, si les objectifs en matière de préservation des quartiers pavillonnaires auront pour conséquence de diminuer les possibilités de construire en zone UE, la procédure ne remet pas en cause les possibilités constructives dans les secteurs de projets et les secteurs de centralité, et le respect des objectifs imposés par l'Etat en matière de production de logements.

En ce qui concerne les objectifs de production de logements locatifs sociaux, le taux calculé au 1^{er} janvier 2019 s'établit à 23%. Au regard des permis de construire délivrés en 2019 et 2020 et des opérations nouvelles agréées ou en cours d'agrément, le taux devrait franchir le seuil des 25% dès 2020 (décomptes en cours par l'Etat).

En prenant en compte les opérations connues à ce jour et en exploitant les données de la construction à Sceaux, le taux oscille ensuite autour du plancher des 25% jusqu'en 2025 pour le dépasser franchement à cet horizon, grâce à la livraison attendue de plusieurs opérations dans les secteurs des Quatre-Chemins, Albert 1^{er} et de Gaulle et des opérations en cours issue de la convention d'intervention foncière entre la Ville et l'établissement public foncier d'Ile-de-France.

Sans soutien fort de la collectivité, les bailleurs sociaux ont difficilement accès au foncier scéen. Pour mieux maîtriser les objectifs de mixité sociale sur le long terme, un renforcement des outils permettant d'imposer la production d'un taux de logements sociaux par opération pourra être mis en œuvre dans le cadre de la présente procédure.

Il est ainsi envisagé d'étendre le périmètre des secteurs de diversité de l'habitat à l'ensemble des zones UA et UC¹⁰. 32% du territoire communal serait ainsi couvert par l'obligation de réaliser une part de logements sociaux.

Il est proposé également d'abaisser le seuil de déclenchement de l'obligation à 1 500 m², contre 2 000 m² aujourd'hui. En fixant un seuil plus bas comme il a été proposé (750 ou 1 000 m²), le risque est fort qu'aucun bailleur social ne soit en capacité de se porter acquéreur de trop petits volumes de logements éparpillés sur le territoire.

La modification de ces deux paramètres permettrait de toucher près de 80% des opérations de logements (l'analyse des permis de construire délivrés depuis 2010 hors secteurs de projet montre que 80% des opérations développent 1 500 m² ou plus de surfaces de plancher).

Il n'est pas envisagé de créer de nouveaux emplacements réservés pour logements sociaux. Le PLU actuel en comprend 5, dont un est en cours de mise en œuvre. L'outil n'a pas démontré une dynamique réelle de production de logements.

L'Etat soulève également le sujet de la mixité sociale à l'échelle des quartiers et l'absence de diffusion de logements sociaux dans les quartiers pavillonnaires. L'analyse de la répartition du logement social à Sceaux montre qu'aujourd'hui :

- le quartier des Blagis comporte le plus de logements sociaux avec un taux de 79% ;
- dans les autres quartiers, le taux s'établit à 20% en moyenne ;
- trois quartiers se trouvent en deçà de ces valeurs : quartier des Musiciens (8%), Chéneaux Sablons (7%) et largement en dessous, le quartier du parc de Sceaux (0,1%).

La production prévisionnelle de logements vient atténuer ces disparités avec une progression du taux de logements sociaux dans les quartiers déficitaires, avec notamment une belle progression dans le quartier du parc de Sceaux, passant de 0,1% à 6% grâce à la mise en œuvre du périmètre de diversité l'habitat. Le taux progresse également dans les secteurs de centralité (centre-ville et Quatre-Chemins) et il reste stable aux Blagis.

Les secteurs à dominante pavillonnaire ne sont pas des sites de production de logements : en application des règles actuelles, aucune opération de logements sociaux ne s'est développée depuis 2010 en zone UE. La structure foncière, la cherté du foncier et la structure juridique de certains îlots (anciens lotissements avec cahier des charges de droit privé) expliquent la situation, autant que la réglementation d'urbanisme. Les secteurs pavillonnaires étant très souvent imbriqués dans des secteurs d'habitat collectif, la mixité sociale doit s'appréhender à une échelle plus large que la seule zone UE.

6.3.3.4 Les remarques du commissaire enquêteur

Il est pris note des importantes adaptations du règlement du PLU envisagées par le territoire :

- Extension du périmètre des secteurs de diversité de l'habitat à l'ensemble des zones UA et UC. Cette évolution est importante, car actuellement seuls trois secteurs de projet sont ainsi délimités : la

¹⁰ En gras dans la réponse de l'EPT

place du général de Gaulle (zone UA) le Petit Chambord (zone UC) et le secteur Albert 1^{er} (zone UPB). La plupart des nouveaux projets de plus de 1 500 m² seront ainsi soumis à l'obligation d'accueillir 30% de logements sociaux. L'exclusion de la zone UPA (Quatre Chemins) mérite d'être justifiée ;

- Abaissement du seuil de déclenchement de l'obligation de la part de logements sociaux à 1 500 m², contre 2 000 m² aujourd'hui

Il est également pris note de la non prise en compte des suggestions :

- De créer de nouveaux emplacements réservés dédiés (position motivée)
- D'augmenter le taux de logement sociaux en le portant à 40% contre 30% aujourd'hui (position non motivée)

Il est souhaitable pour le commissaire enquêteur, que cette dernière proposition soit examinée par le territoire.

Les informations apportées méritent d'être reprises et illustrées par des cartes, dans le rapport de présentation du PLU, si les ajustements envisagés du règlement sont in fine retenus dans la modification approuvée par le conseil du Territoire.

6.3.4 Les CINASPIC et les artisans

6.3.4.1 Les observations lors de l'enquête

Plusieurs avis demandent de supprimer (O2, 15, 27,33, 35, 56, 106, 109) ou d'amender (32, 50, 76) les dispositions spécifiques dont bénéficient en zone UE les **CINASPIC et les artisans**. « *Les avantages accordés aux CINASPIC et artisans sont exorbitants et causent des dommages importants à leurs voisins* ». (33, 35) Des contributions demandent que seuls les artisans existant avant 2015 puissent être admis en zone UE, et sur la même parcelle (32, 102) et que dans la zone UC, l'emprise au sol pour les « CINASPIC soit limitée à 40 % pour éviter un aspect « ville de bureaux » (102) La définition des CINASPIC est trop extensive (76) Le GEUHS propose de soumettre les CINASPIC actuels et à venir aux normes de l'exigence climatique, écologique et environnementale. (E10, 83), proposition reprise dans d'autres contributions (86)

6.3.4.2 Les remarques du commissaire enquêteur

Le projet de modification N°2 ne comporte aucune disposition qui ferait évoluer la définition ou le traitement des CINASPIC ou le traitement des artisans, d'où l'absence de réponse de l'EPT à ces propositions

6.4 La préservation des quartiers pavillonnaires – Les propositions par articles de la zone UE

L'association Sceaux-Coudraies demande la suppression des **dérogations** (UE.2.3 - UE.6.1.3 – UE.6.2.2 – UE.7.1.- UE.7.1.3 - UE.7.2.4 – UE.9.1 b) octroyées pour **l'extension de constructions existantes avant l'approbation du PLU et qui n'en respectent pas une des règles**. Ces dérogations ne sont pas justifiées. Ainsi, une maison en partie construite hors de la bande de constructibilité pourra s'étendre en occupant encore plus (en surface et en hauteur) de l'espace normalement inconstructible, à l'encontre de la préservation des fonds de parcelle. (76)

6.4.1 Article UE.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques

Cet article n'est pas concerné par la modification n°2 du PLU

Une contribution de réduire de 30 à 15 mètres la distance entre deux accès carrossables à un même terrain car « *les 30m sont trop pénalisants pour une famille propriétaire par rapport à un promoteur* » (106)

Une contribution (4) préconise l'élargissement des sentiers comme le sentier des Hauts Sablons pour permettre un accès sécurisé des pompiers et de rendre à nouveau constructibles les fonds de jardin.

6.4.2 Article UE. 4-4 Déchets ménagers

La contribution 32 approuve l'insertion dans l'article UE 4 d'une disposition sur les locaux à déchets des immeubles collectifs tout en s'étonnant qu'elle intervienne dans la zone UE, alors qu'elle concerne les immeubles collectifs, dont la modification n°2 vise à empêcher l'implantation en zone UE. La contribution 106 demande de réduire l'insertion à sa première phrase (conteneurs à déchets non visibles depuis l'espace public) car la disposition « *est contradictoire avec une zone pavillonnaire : il n'est pas acceptable d'accorder un permis de construire pour un immeuble collectif en zone UE, alors que d'autres zones sont prévues pour cela.* »

6.4.3 Article UE 6 Implantation par rapport aux voies publiques

Les modifications apportées à cet article sont de pure forme (sauf la réduction de 80 cm à 20 cm des saillies sur l'espace public pour, d'une part, l'isolation thermique extérieure des bâtiments existants et, d'autre part, l'installation de capteurs d'énergie solaire – question évoquée avec les emprises au sol – Article UE 9).

6.4.3.1 Les observations lors de l'enquête

Les dispositions existantes) sur le **retrait par rapport aux voies** font l'objet de demandes diverses : élargissement de 4 m à 5 ou 6 m, pour « verdissement » accru ou stationnement des véhicules ainsi que la limitation des vis-à-vis et la conservation d'un ensoleillement (E9)

Le **retrait minimal imposé** actuellement par rapport à la voie est de 4 m ou de 5 m suivant les secteurs. Pour plusieurs contributions 5 mètres est à retenir partout, afin de permettre de garer une voiture en dehors de l'espace public et de maintenir une bande de recul végétalisée (32, 33, 35, 38, 43, 106), pour une autre 6 mètres (64). Ces propositions sont contestées par un autre contributeur (87) qui considère que leur caractère contraignant n'est pas opportun :

- « *Les pavillons peuvent, au choix de leur propriétaire, intégrer une zone de stationnement au sein même du bâti situé en recul de 4 mètres : c'est le garage classique*
- *La géométrie du bâti peut permettre, par un décrochement de la construction proprement dite, de créer une zone réduite en recul de plus de 4 mètres*
- *La largeur de certains terrains permet de créer une zone de stationnement profonde à côté du pavillon demeurant en recul de 4 mètres*
- *Une éventuelle contrainte générale d'agrandissement de l'espace sur rue s'effectuerait au détriment de l'espace, plus privatif et arboré, situé en arrière de l'habitation*

- Dans le cadre de la règle actuelle des 4 mètres, rien n'empêche un propriétaire d'implanter sa construction avec un recul plus important, tout en autorisant un recul moindre à ceux qui le souhaitent. »

Une contribution demande de rajouter que les annexes doivent avoir un recul d'au-moins 1 m par rapport à la voie, pour permettre d'y implanter de la végétation (106)

L'association Sceaux-Coudraies (76) considère que les bâtiments ne doivent pas être implantés librement entre l'avant et le fond de la bande constructible lorsque celle-ci est importante, car si les uns sont implantés à l'avant (près de la rue) et les autres au fond de la bande, « cela ne manquera pas de créer des vis-à-vis fâcheux ». Elle propose de rajouter l'alinéa suivant à l'article UE 6-1 : « Dans la mesure où la configuration des terrains le permet, la nouvelle construction (ou sa projection sur la limite séparative dans le cas d'éloignement de la limite) s'implantera, à 10% près, dans les héberges (ou leur projection sur la limite séparative) de la construction limitrophe la plus proche de façon à limiter la gêne apportée au voisinage ». En cohérence avec cette proposition, la règle de limitation d'une façade aveugle devrait être précisée en fonction du recouvrement des héberges pour mieux tenir compte de l'implantation réelle.

6.4.3.2 La réponse de l'établissement public territorial

Prévoir un retrait de 5 m par rapport à la voie afin de garantir le stationnement des véhicules à l'intérieur de la parcelle : Cette demande ne semble pas pertinente car un véhicule peut tout à fait être stationné dans un espace dédié au sein de la construction (garage) ou un emplacement en extérieur situé dans la bande de constructibilité.

D'autre part, le recul de 4 m ne constitue qu'un minimum, le bâti pouvant être plus en recul.

Enfin, un recul de 4 m est une constante caractéristique des implantations bâties à Sceaux.

Il n'est donc pas envisagé de faire évoluer la règle.

Prévoir un retrait de 4 m à 5 m par rapport à la coulée verte (voir § 4.4)

6.4.3.3 Les remarques du commissaire enquêteur

Il est pris acte du rejet motivé des propositions pour étendre sur la marge de recul obligatoire. La proposition de rajouter un alinéa à l'article UE 6.1 relatif à l'inscription du projet dans les héberges des bâtiments sur les terrains voisins est implicitement écartée.

6.4.4 Article UE 6.2 Bandes de constructibilité

Cet article, fondamental dans le règlement du PLU, demeure inchangé dans le cadre de la modification n°2

6.4.4.1 Les observations lors de l'enquête

Quelques contributions (4, 5, 18, 85), dont certaines émanent de la même personne, contestent le choix (datant du POS et confirmé dans le PLU) d'instaurer des **bandes de constructibilité** sur de nombreuses voies, mais pas sur certaines (sentier des Hauts Sablons) et avec des largeurs variables, contestations sur le principe : rupture d'égalité « injustices intolérables : être au nord ou au sud d'une rue conduit à 20 ou 30 m ; à 200 m de distance on peut construire 80 logements et sur les mêmes

surfaces de terrain 0 » (18) , atteinte excessive au droit de propriété (« *doit-elle devenir un bien commun ?* » voire « *spoliation* » (18) mais aussi sur le fond : absence de justification, incohérence :

- Implantation en bordure de voies exposant à des vis-à-vis et aux nuisances sonores de la circulation, ne permettant de bénéficier de façon optimale de l'ensoleillement qui n'est pas pris en compte (qualité de vie, performances énergétiques des bâtiments)

- Limitation des possibilités de divisions des terrains et de regroupements familiaux et d'installation sur la propriété familiale des enfants souhaitant demeurer à Sceaux « *Un quota / nombre d'enfants et petits-enfants d'une même famille "propriétaire" d'un terrain doit pouvoir "construire" pour ses résidences principales familiales ou la construction de "bureaux" d'activités libérales de type start-up ou de co-working* » (5) (maisons en R+2 maximum sur sous-sol, moins de 4 maisons par lot après division des terrains de plus de 2 000 m²)

La contribution du collectif « Vive la République » (31, 51) demande que la bande de constructibilité (« imposant une surface non construite dédiée aux espaces verts ») soit maintenue dans les parcelles d'angle « *afin d'éviter d'altérer l'aspect « pavillonnaire » par la construction d'édifices collectifs beaucoup plus imposants aux angles.* »

Observation du commissaire enquêteur : les parcelles d'angle sont déjà concernées par les deux bandes de constructibilités parallèles aux deux voies concernées

La contribution E17 qui reformule les contributions 31 et 51 considère que « *la bande de constructibilité (...) qui permet de préserver un cœur d'îlot très faiblement bâti ne fonctionne pas sur les parcelles peu profondes et aux angles de rues : la logique de composition ne peut s'appliquer.* » « *Il serait légitime que les projets aux angles de l'avenue [de la République] s'insèrent dans la logique urbaine du PLU et proposent côté rue des volumes et un caractère pavillonnaire, redécoupées, rythmées (en bande ?) et une cour d'îlot peu dense et traité en jardin.* »

6.4.4.2 La réponse de l'établissement public territorial

Elle est présentée ci-après (§ 4.1.2) à propos de la protection des cœurs d'îlots.

6.4.4.3 Les remarques du commissaire enquêteur

La notice de présentation identifie les parcelles d'angles comme susceptibles, avec le règlement actuel, d'accueillir des immeubles collectifs. La modification N°2 vise à remédier à cette situation en instaurant une limitation de l'emprise au sol dans la bande de constructibilité (de 20 à 35%) s'ajoutant à la limitation à 60% de la superficie totale du terrain (article UE9).

6.4.5 Article UE 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles sont modifiées dans le sens d'un maintien des perméabilités visuelles de la rue vers les cœurs d'îlot, la règle étant désormais modulée selon la taille du terrain : des implantations seront autorisées sur les limites séparatives pour les terrains dont la façade sur rue est étroite (sauf s'ils sont issues de nouvelles divisions). Les marges de retrait seront modulées selon la hauteur du bâtiment et la présence ou non de baies. La disposition qui assurait côté zone UE la transition avec les autres zones urbaines, plus denses, est supprimée (recherche de la plus grande perméabilité visuelle).

6.4.5.1 Les observations lors de l'enquête

Article UE 7-1 Limites latérales

Une contribution (27) indique : « Pour l'extension des constructions existantes, je suis contre l'assouplissement de la règle pour les terrains de largeur supérieure à 20 m. Cela reviendrait à ériger un mur continu en façade de rue et créerait un effet esthétique déplorable »

Observation du commissaire enquêteur : la seule référence à de tels terrains est « En zones UE, UEa et UEc, dans la bande de constructibilité, les constructions s'implantent en fonction de la largeur (L) du terrain, mesurée au niveau de l'alignement sur rue (...) $L > 20$ m, la construction s'implante en retrait des limites latérales » ce qui lui paraît avoir un effet opposé à celui craint par le contributeur. Les exceptions à ce principe, sont les implantations dans les héberges des constructions voisines implantées sur la limite séparative. Actuellement l'implantation est autorisée sur une limite séparative

La contribution 32 demande de préciser que H désigne la hauteur hors tout.

Une contribution regrette que des distances aux limites latérales ne soient pas imposées [lire : « permises » ?] au moins d'un côté pour les terrains issus de divisions intervenues après la date d'approbation du PLU (76).

Une contribution demande d'interdire les constructions sur les limites séparatives, désastreuses sur le plan visuel. (E9)

Article UE7-1 1) (zones UE et UEa) Une contribution demande qu'au-delà de la bande de constructibilité l'extension d'une construction existante déjà implantée sur la limite séparative, puisse se réaliser dans le prolongement des murs existants, non seulement si la hauteur maximale de l'extension est limitée à 3 m, mais aussi : « si la construction s'implante dans les héberges (en hauteur et en longueur) d'une construction existante limitrophe, elle-même implantée sur la limite séparative, sous réserve d'une bonne intégration urbaine et en accord avec les voisins. » (106)

Article UE 7-1 2) (zone UEb) Expliciter que le deuxième « rond » ($R=H$ avec un minimum de 6 m) ne concerne que les façades avec baies principales. (96)

Article UE 7-1 3) (toute la zone UE) Les façades aveugles (ne comportant pas de baie), implantées sur la limite latérale ou avec un retrait de moins de 3 m par rapport à la limite latérale, doivent être permises non seulement lorsque la construction s'adosse à une construction existante limitrophe, dans la limite de ses héberges en longueur (Cf modification n°2), mais aussi « en accord avec ses voisins et sous réserve d'une bonne intégration urbaine. » La disposition dérogatoire pour les CINASPIC et artisans doit être supprimée. (106)

Article UE-7-2 Limites de fond de terrain

Pour l'association Sceaux Coudraies (76), les retraits (D) en fond de terrain sont insuffisants. Ce retrait D doit être augmenté pour la préservation des cœurs d'îlot et la limitation des nuisances, avec :

$D = \text{Max}(6\text{m} ; H)$ en cas de façade sans baie, H étant la hauteur de la façade.

D = 11m en cas de façade avec baie (distance égale à la hauteur maximale des bâtiments).

Article UE 7-2 5) (constructions d'annexes en fond de terrain) Supprimer la possibilité d'implanter une annexe en limite séparative de fond de terrain, la hauteur des annexes pouvant atteindre 2,2 m (106) (Le lexique indique que les annexes peuvent atteindre 2,5 m) (106)

6.4.5.2 La réponse de l'établissement public territorial

Elle ne porte que sur la transition des formes urbaines entre zones, question évoquée ci avant (cf. § 3.2.2) et qui a un lien avec la suppression de la disposition particulière sur les constructions sur les deux limites latérales pour les terrains situés en limite coté UE (article UE7.1¹¹),

6.4.5.3 Les remarques du commissaire enquêteur

Les différentes suggestions d'adaptation des règles modifiées, parfois dans des sens opposés, n'ont pas été examinées dans le mémoire en réponse. Le caractère détaillé de ces règles qui ne font pas l'objet de contestation de principe peut expliquer une absence de traitement dans l'échange avec le commissaire enquêteur dans le délai imparti pour produire le mémoire en réponse par ailleurs très fouillé.

6.4.6 Article UE.8 - Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

La modification définit des distances entre bâtiments (sauf les annexes) plus importantes en introduisant les hauteurs des deux bâtiments dans le calcul de la distance à respecter. Elle n'a pas donné lieu à observation.

Aucune observation n'a été formulée sur cet article, cohérent avec les précédents

6.4.7 Article UE 9 Emprises au sol des constructions

C'est l'une des principales modifications apportées au règlement de la zone UE, accompagnée d'une modification du lexique (s'appliquant à toutes les zones).

La règle actuelle relative à l'emprise au sol utilise la notion de bande de constructibilité et limite l'emprise au sol à 60% de la surface de la bande de constructibilité. Selon la notice de présentation, les difficultés observées (implantation non désirée d'immeubles collectifs) apparaissent lorsque le terrain est presque en totalité voire complètement, dans la bande de constructibilité, bénéficiant alors d'une emprise au sol maximale proche de 60%. Ce taux, quand il est atteint, est en contradiction complète avec la forme urbaine des quartiers pavillonnaires (dans ces quartiers, le bâti occupe en moyenne 25% du terrain et un peu plus de 100 m² par bâtiment).

Pour éviter cette dérive, en maintenant la référence à la bande de constructibilité, la nouvelle règle proposée dans la modification du PLU impose, dans les zones UE, UEa et UEc, le respect simultané de plusieurs conditions :

¹¹ Disposition supprimée dans la modification n°2 : « Lorsque la limite latérale d'un terrain jouxte une autre zone urbaine (UA, UC, UP A ou UP B), les constructions peuvent s'implanter sur deux limites latérales. Les façades ou parties de façades implantées en limite latérale ne comportent pas de baie. »

- Le taux d'emprise au sol par rapport à la surface totale du terrain est plafonné. Le taux maximum retenu est dégressif : de 35 à 20%, avec une exception à 20% pour tous les terrains issus d'une nouvelle division (disposition nouvelle),
- Dans la bande de constructibilité, l'emprise au sol maximum des constructions est plafonnée à 60% de la bande de constructibilité (disposition inchangée)
- En dehors de cette bande, l'emprise au sol maximum des constructions est plafonnée à 10% de la surface du terrain hors de la bande, pour les annexes (disposition inchangée), avec des dispositions particulières pour les extensions de constructions existantes.
- L'emprise au sol par bâtiment est au maximum de 150 m² (contre 200 m² actuellement).

La règle demeure inchangée dans la zone UEb (un tiers de la surface du terrain pour la construction principale et 10% pour les annexes, pas d'exception pour les terrains issus d'une nouvelle division)

Une disposition nouvelle est introduite pour l'isolation thermique extérieure de bâtiments existants (dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire).

La définition du mot « annexe » est modifiée pour réduire la surface maximale d'une annexe de 30 à 25 m² (protection des cœurs d'lot)

6.4.7.1 *Les observations lors de l'enquête*

Des contributions demandent d'adopter le taux d'emprise à 35% des nouvelles constructions sur tous les « **petits terrains** », y compris après division (voir ci-après). Les propriétaires de "petites parcelles" n'ont pas à être défavorisés. La vente à des promoteurs de ces parcelles doit être évitée (78, 79, 102, 131)

L'association des Chêneaux-Sablons et l'association de Défense du Sentier des Torques et de la Coulée verte (32) soutenues par d'autres contributions (43, 46, 47, 49, 54, 56, 60, 80, 81, 88, 89, 94, 108, 128, 133) proposent une adaptation de cette règle :

« La formule proposée pénaliserait fortement les petits terrains, surtout ceux qui ont une forte proportion de surface dans la zone constructible. D'autre part, il faut éviter les effets de seuil. Il faut rester en cohérence avec l'emprise maximale de 150 m² par bâtiment proposée.

C'est pourquoi nous proposons un ajout aux formules proposées, pour un terrain de surface totale S. (..) II - 400 < S < 800 m² : 140 + 30%(S-400) avec autorisation d'aller jusqu'à 150 m². (...) Le II a pour but de ne pas pénaliser les petits terrains de moins de 500 m², tout en respectant le maximum de 150 m² par bâtiment. »

Observation du commissaire enquêteur : la formulation proposée créerait un effet de seuil à 400 m²

Plusieurs contributions critiquent (32) ou demandent la suppression (112, 131, 133) des dispositions restrictives introduites par la modification n°2 afférentes aux **parcelles divisées** en zones UE, UEa et UEc (**et pas en zone UEb**, ni dans les autres zones, discrimination jugée injustifiée (32, 133)) qui pénaliseraient les cessions à des enfants souhaitant demeurer à Sceaux ou le maintien sur place de personnes à ressources limitées souhaitant céder une partie de leur terrain et figeraient ainsi l'évolution du tissu pavillonnaire.

L'associations des Chêneaux-Sablons et l'association de Défense du Sentier des Torques et de la Coulée verte (32) soutenue par d'autres contributions poursuit : « *D'autre part, la restriction proposée (...) dans le projet du règlement ne peut être conservée. En effet, pour un terrain de 10 m de façade sur 20 m profondeur (S=200 m²) l'emprise maximale [serait] de 40 m², ce qui interdirait de façon pratique toute construction décente.* »

D'autres contributions demandent que chacun puisse moduler ce pourcentage entre 20 et 35% selon son intérêt pour les divisions de parcelles. (33, 38)

Par contre une contribution, « *cette emprise ne devrait être autorisée que pour les terrains de plus de 200 m² issus d'une division parcellaire. Pour les autres, 0% pour protéger la végétation et les arbres en particulier* » (35)

Une contribution (27) demande d'interdire de **rassembler plusieurs lots mitoyens** pour construire un immeuble collectif, quelle que soit sa taille, ou une construction de taille disproportionnée à son environnement bâti.

L'association Sceaux Marne Musiciens (E16), s'appuyant sur un exemple au 51 rue de l'Yser, demande que pour être constructible, un terrain ait une superficie d'au moins 200 m².

L'association Sceaux Coudraies demande qu'à l'article UE-9-b, la surface des **annexes** respecte, outre le pourcentage de 10% de la surface de terrain prescrit dans le PLU, un plafond en valeur absolue de 20 ou 25 m². (76)

Il conviendrait, pour cette association, de mieux définir ces annexes (pouvant être construites dans la partie inconstructible du terrain) comme des bâtiments à usage de remise, ne pouvant pas être utilisés pour une activité ou un logement. (76)

Les **saillies** (définition, prise en compte ou non dans l'emprise au sol, incidences sur la surface de plancher et l'aspect des constructions) font l'objet de positions contrastées, notamment pour interdire ou développer des surfaces de plancher en saillie.

Les saillies peuvent avancer jusqu'à 1,5 m dans l'espace de recul (Article UE 6-3) et ne sont pas comptées dans l'emprise au sol si elles sont situées à 4,30 m de hauteur par rapport au niveau du sol ou au-dessus (Lexique, Emprise au sol des constructions). Le lexique comprend la définition « *Saillie : On entend par saillie toute partie de construction qui dépasse de la façade, tels que balcon, oriel (bow-window), auvent, marquise, brise-soleil, coursive, ... de profondeur inférieure à 1,5 m.* »

La contribution du collectif « Vive la république » (O1, O8, 31, 51, E17, soutenue par 131) demande de rendre cette définition plus précise et limitative en supprimant les « ... » et en précisant « Tout « *débord de construction* » ou « *surplomb* », correspondant à un pan entier de construction d'une pièce d'un seul tenant (une chambre, un séjour, un open space) et non à des balcons, bow-windows, coursives ou auvent, ne peut être assimilé à une saillie. »

Observation du commissaire enquêteur : L'énumération étant précédée de « tels que » la suppression des « ... » ne modifierait pas la définition.

Un participant à l'enquête (O14) insiste sur le fait que la surface de plancher permise dépend des définitions retenues des emprises et des saillies à partir du deuxième étage de la construction y compris pour l'étage sous comble ou en attique. Les différences de surface de planchers seront proportionnellement plus fortes avec l'abaissement de 200 à 150 m² de l'emprise au sol maximale par immeuble.

Une contribution afférente au terrain de la villa Baltard (113) considère que l'impact du passage de 200 m² à 150 m² d'emprise au sol maximum est aggravé par l'impossibilité de créer des espaces extérieurs de type balcon dès le 1er niveau (R+1). (Cf la définition de l'emprise au sol dans le lexique « *l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Ne sont pas inclus dans le calcul d'emprise au sol : (...) 2) Les saillies situées à une hauteur supérieure ou égale à 4,3 m au-dessus du niveau du sol.* » La contribution considère que « *ces règles favorisent le développement de loggias plutôt que de balcons et/ou de terrasses (qui créent des débords et surplombs), ce qui n'est pas toujours en faveur de la qualité des logements ou de l'image architecturale. Elles ne poussent pas le constructeur à prévoir des espaces extérieurs suffisants dans la mesure où tout mètre carré dévolu à l'extérieur est consommateur d'emprise au sol et donc de surface habitable.* » La proposition est de remplacer **la hauteur de 4,3 m au-dessus du sol** pour ne pas décompter les débords et surplomb **dans l'emprise au sol**, par une hauteur de 2,5 m.

6.4.7.2 Avis du préfet

« *Au vu des récents phénomènes de canicule, il est enfin dommage que la modification du PLU n'ait pas introduit, dans le cadre de la lutte contre les effets d'îlot de chaleur, des dérogations [comprendre : des dispositions spécifiques dans le règlement] aux règles d'emprise et de recul pour mise en place de dispositifs de protections solaires* »

6.4.7.3 La réponse de l'établissement public territorial

Emprise maximale autorisée en cas de division de terrains : La règle modifiée prévoit une emprise maximale autorisée de 20% pour les terrains issus de divisions parcellaires.

De nombreuses contributions sollicitent la possibilité de moduler cette emprise maximale autorisée entre 20% et 35% pour les divisions de petits et moyens terrains. Certains demandent également une emprise maximale portée à 35% en cas de division parcellaire. L'argument mis en avant est que la règle ainsi réécrite rend impossible les divisions pour projets personnels tels que loger un enfant par exemple. D'autres indiquent également que cette règle favorise le rassemblement de parcelles par les promoteurs immobiliers.

Le taux a été porté volontairement bas pour éviter le morcellement des grandes propriétés foncières et la tentation des opérateurs de diviser les fonciers pour gagner en emprise.

L'argument selon lequel cette disposition priverait des familles de pouvoir loger leurs enfants semble peu pertinent : la division d'un terrain n'est pas le seul mode opératoire pour envisager ce type de projet.

Il n'est donc pas envisagé de faire évoluer la règle.

Spécificités propres à la zone UEb (lotissement du Parc de Sceaux) : Le public a relevé que la règle applicable en cas de division foncière dans le secteur UEb est moins contraignante. La zone UEb correspond au lotissement du parc de Sceaux qui dispose d'un cahier des charges qui n'a pas de valeur réglementaire sur le plan du code de l'urbanisme mais conserve toute sa portée sur le plan civil. La règle en matière d'emprise au sol est inspirée des dispositions figurant dans le cahier des charges de ce lotissement et il convient de préciser que ce dernier interdit le morcellement des propriétés.

Il n'est donc pas envisagé de faire évoluer la règle.

« Annexes » : Une contribution demande de préciser la définition du terme annexe en limitant la superficie (20 à 25 m²) et en encadrant la destination à travers l'interdiction de les affecter à l'habitation et à l'activité.

La notion d'annexe est déjà définie par le lexique du règlement du PLU comme étant :

- un accessoire à l'habitation, et non l'extension de la construction principale. Il s'agit d'un complément fonctionnel, qui n'a pas vocation à être habité (au sens strict). Par ailleurs, la destination s'apprécie au sens large dans le cadre du code de l'urbanisme : une remise ou un garage relève de la destination habitation ;
- limité à 30 m² de surface et 2,5 m de hauteur. La présente procédure de modification du PLU de la ville de Sceaux prévoit de faire évoluer la définition pour limiter la superficie des annexes à 25 m².

Ainsi l'EPT n'entend pas revoir la définition du terme annexe.

« Saillies » : La modification de la définition du terme saillie a fait l'objet d'un grand nombre d'observations. Le public souhaite qu'il soit précisément indiqué qu'une saillie ne puisse constituer du bâti dédié à l'habitation.

L'EPT a bien pris acte de ces demandes néanmoins, y accéder, conduirait à un appauvrissement de l'écriture architecturale à laquelle la ville de Sceaux prête une attention particulière.

Ainsi il n'est pas envisagé de faire évoluer la définition du terme saillie.

Dispositifs de protection solaire : Le préfet développe cette observation au regard de l'article L.152-5 du code de l'urbanisme qui dispose que l'autorité compétence en matière de permis de construire, puisse déroger aux règles du PLU (emprise, hauteur, implantation, aspect extérieur) pour notamment la mise en place de dispositifs de protection solaire.

L'existence, dans le code de l'urbanisme, d'une dérogation possible aux règles du PLU, ne justifie donc pas que celles-ci soient inscrites dans le règlement.

Par ailleurs, le PLU de Sceaux prévoit déjà un régime spécifique aux saillies (partie de construction dépassant en façade tel que « brise-soleil »), notamment en ce qui concerne le calcul de l'emprise au sol et les règles d'implantation (recul et retrait).¹²

Il ne semble donc pas nécessaire d'aller plus loin sur le sujet.

« Emprise au sol » : Une contribution demande de ne pas inclure dans le calcul de l'emprise les saillies à partir de 2,50m de hauteur (contre 4,30m actuellement).

Une telle modification s'appliquerait ensuite sur l'ensemble des zones du PLU. Le retour d'expérience est assez mitigé. En effet les opérateurs immobiliers sont prompts à se saisir de toute disposition leur permettant de construire plus au détriment de la qualité des projets. Il est souvent préférable de créer des espaces extérieurs par creusement du bâti plutôt que venir réaliser des émergences de balcons, souvent disgracieuses.

Au regard des éléments ci-dessus – et considérant qu'il s'agit d'une demande à la marge – la définition du terme emprise ne sera pas modifiée en ce sens.

6.4.7.4 Les remarques du commissaire enquêteur

Le maintien des dispositions modifiées relatives aux emprises au sol est cohérent avec l'objectif poursuivi de préservation du caractère des quartiers pavillonnaires.

Toutefois ne pas généraliser à la zone UEb la nouvelle règle applicable aux terrains divisés dans les autres zones UE, au motif qu'un règlement de droit privé (lotissement) interdit ces divisions, est dans son principe discutable, dans la mesure où ce règlement peut évoluer indépendamment du PLU, même si cette évolution est actuellement improbable. Une généralisation de la règle serait donc concevable.

6.4.8 Article UE 10 Hauteur maximale des constructions :

C'est l'une des principales modifications apportées au règlement de la zone UE, accompagnée d'une modification du lexique (s'appliquant à toutes les zones).

Selon la notice de présentation, la règle sur les hauteurs est déterminante pour assurer la cohérence des formes urbaines en quartier pavillonnaire. La règle actuellement en vigueur permet l'édification de bâtiments R+3, en rupture avec le gabarit d'un pavillon. Il est donc proposé de baisser les hauteurs maximales, en distinguant les toitures à pente des toitures terrasses. La règle relative à la surface du dernier niveau est maintenue, « *permettant d'éviter les contournements de la règle par la création de formes de toiture atypiques (toiture arrondie, faux Mansart) et mal intégrées à l'environnement.* »

¹² La définition de la saillie figurant dans le lexique comporte comme exemples les auvents et les brise soleils. Ces dispositifs de protection solaire ne sont donc pas compris dans l'emprise au sol si leur profondeur n'excède pas 1,50 m et s'ils sont situés à au moins 4,30 m du sol.

Les saillies sont autorisées dans l'espace de recul (articles 6 du règlement). Les saillies au-dessus de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus 80 cm (réduction à 20 cm dans la modification) sur le nu de la façade et qu'elles se situent à au moins 4,30 m au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement ;

La modification réduit les hauteurs maximales (actuellement fixées à 12 m) :

- Pour les toitures à pente : à 8 m à l'égout du toit, et à 11 m au faîtage,
- Pour les toitures terrasses : à 10 m.

Le dernier niveau, respectivement « sous comble » ou « en attique », ne pourra développer une surface de plancher supérieure à 50% de la surface du niveau inférieur.

La modification introduit le mot « attique » dans le lexique : « *Dernier niveau d'une construction dont les proportions sont moindres que le niveau inférieur.* »

6.4.8.1 Les observations lors de l'enquête

Pour les toits en terrasse, plusieurs contributions demandent que le **dernier étage**, dont la surface de plancher est limitée à 50% de la surface du niveau inférieur, soit **implanté en retrait** du côté de la voie (32,33, 35, 38, 43, 106, 137).

La contribution du collectif « Vive la République » (O1, 31, 51, E17) demande de revoir la définition du mot « **attique** » introduite dans le lexique par la modification n°2 : : « *Dernier niveau d'une construction dont les proportions sont moindres que le niveau inférieur* », en rajoutant « *dont le toit est plat et dont la surface n'excède pas 50% de la surface du niveau inférieur.* » Demande reprise dans d'autres contributions (59, 131)

Une contribution afférente au terrain de la villa Baltard (113) porte sur une disposition remaniée par la modification n°2 : « *Toitures à pente : (...) Le dernier niveau, **sous comble**, ne pourra développer une surface de plancher supérieure à 50% de la surface du niveau inférieur.* » introduisant la notion de comble, sans observation particulière sur ce rajout dans la notice de présentation.

Cette règle dépend du dernier niveau considéré et de la définition du terme « comble ». Pour la contribution : « *Elle interroge la possibilité de création de niveaux complets qui seraient à cheval entre une configuration standard et une petite partie sous comble. Elle fait perdre parfois une constructibilité (...) pour des constructions en matériaux biosourcés (structure bois par exemple) qui demandent des hauteurs de plancher plus importantes.* » Sa proposition est de « *laisser la possibilité d'optimiser l'ensemble de la surface du volume et des planchers dans le respect du gabarit enveloppe et des hauteurs à l'égout et au faîtage inscrites dans le règlement.* » et de modifier ainsi la disposition :

« *Toitures à pente : (...) Le dernier niveau intégralement sous comble, ne pourra développer une surface de plancher supérieure à 50% de la surface du niveau inférieur.*

Une contribution demande de limiter à 10 mètres la hauteur au faîtage des constructions (et non pas à 11 mètres) (64)

Une contribution demande qu'un immeuble ne puisse pas rajouter des niveaux habitables en les créant en sous-sol. (76)

6.4.8.2 La réponse de l'établissement public territorial

« **Attique** » : A travers un certain nombre de contributions le public a exprimé la volonté de préciser, dans le lexique, que le toit d'un attique doit être plat.

Le terme d'attique, en matière d'architecture, l'étage sommital d'un bâtiment, en retrait par rapport à l'étage inférieur (définition CAUE). La nature de la toiture de cet étage ne constitue pas un critère pour caractériser un attique. Si l'architecture contemporaine a généralement recours à des attiques de forme cubique à toit plat cela ne signifie pas pour autant qu'il s'agit là de l'unique forme architecturale possible. Préciser dans le PLU qu'un attique doit avoir une toiture plate conduirait à limiter les possibilités d'écriture architecturale.

L'EPT ne souhaite donc pas figer l'écriture architecturale des projets.

L'évolution des dispositions sur les hauteurs en zone UE est globalement bien acceptée.

Certaines contributions portent sur :

- le traitement de l'attique : il est proposé que son implantation soit imposée par le PLU avec un retrait systématique sur rue. Pour prendre en compte la diversité des situations possibles et ne pas trop contraindre la création architecturale, **il ne semble pas pertinent de retenir cette proposition ;**

- la clarification de l'application de la règle sur la hauteur, en présence de combles. La jurisprudence est assez claire pour considérer qu'un comble s'apprécie sur la totalité du niveau sous charpente, dans lequel il n'y a pas de plafond. **Il pourra cependant être envisagé de clarifier la rédaction.**

6.4.8.3 Les remarques du commissaire enquêteur

La précision apportée sur la notion d'attique ne paraît pas épuiser le sujet

La définition introduite dans le lexique : « *Dernier niveau d'une construction dont les proportions sont moindres que le niveau inférieur.* » est différente de celle de la fédération nationale des CAUE¹³ « *Etage sommital d'un bâtiment et en retrait par rapport à l'étage inférieur* » (notion de proportion et non de retrait).

Dans l'article UE 10, le règlement modifié ne traite des attiques qu'à propos des toitures terrasses (pente inférieure à 15% selon le CAUE92), en précisant que le dernier niveau doit être en attique, avec une surface de plancher est limitée à 50% de celle du niveau inférieur, ce qui constitue une « proportion moindre » et en pratique conduit à un « retrait » sur au moins une façade du dernier étage.

Le mot attique est employé dans deux autres articles du règlement dont l'article UA 10 b) « *Pour les constructions dont le dernier niveau est en attique, il sera demandé une implantation du ou des derniers niveaux en retrait de 1 m minimum de la rue afin de permettre une meilleure insertion paysagère, sauf si la qualité architecturale du projet justifie une implantation à l'alignement.* » L'exception conduit alors à un étage en attique – pas nécessairement avec une toiture terrasse - sans retrait par rapport à la rue. La proportion moindre reste alors imprécise.

¹³ <https://www.fncaue.com/glossaire/attique/>

La définition retenue dans la modification pourrait utilement préciser que la surface de plancher de l'attique est moindre que celle de l'étage inférieur. Un seuil minimum pourrait être fixé (par exemple 75%) pouvant être abaissé dans certaines zones (cas de la zone UE).

La question de l'encadrement des niveaux habitables en sous-sol, dont le lien avec le maintien du caractère pavillonnaire de la zone UE n'est pas immédiat, n'est pas abordée dans la réponse du Territoire et n'a pas été approfondie par le commissaire enquêteur.

6.4.9 Articles 11 Aspect extérieur des constructions

6.4.9.1 Référence à l'inventaire du patrimoine remarquable et au règlement du site patrimonial remarquable

6.4.9.1.1 Les observations lors de l'enquête

Une contribution (23) demande qu'un deuxième « **Rappel** » soit inséré dans cet article portant sur « *la préservation et la mise en valeur du bâti existant en référence, d'une part, à l'Inventaire du patrimoine remarquable de la Ville annexé au PLU et, d'autre part, aux règles de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager de la Ville de Sceaux (règlement de la ZPPAUP)* ».

6.4.9.1.2 La réponse de l'établissement public territorial

Un contributeur sollicite un rappel systématique du règlement du site patrimonial remarquable (SPR) et de l'inventaire du patrimoine remarquable, en entête de l'article UE 11.

L'EPT émet un avis favorable quant à cette demande.

6.4.9.1.3 Les remarques du commissaire enquêteur

Dont acte

6.4.9.2 Article UE 11 -1 Prescription esthétiques 3) Les façades

Cette partie de l'article n'est pas concernée par la modification n°2 du PLU

6.4.9.2.1 Les observations lors de l'enquête

L'associations des Chêneaux-Sablons et l'association de Défense du Sentier des Torques et de la Coulée verte (32) regrettent qu'ait été conservé l'alinéa : « **Les extensions** doivent privilégier de préférence des structures légères (acier, bois, verre, etc...) et éviter les structures maçonnées, hormis pour les fondations et soubassements. Ce principe est destiné à afficher une claire démarcation entre le bâti d'origine, généralement en maçonnerie et le bâti contemporain et favoriser la création et l'innovation architecturale »

« Cela nuit fortement en effet à l'unité d'aspect des maisons concernées par une extension, d'où une disparité esthétique et la disparition du caractère harmonieux de notre ville et de son attractivité. Le caractère « village d'Île-de-France » préconisé ailleurs par la municipalité disparaît. »

Une contribution considère que les prescriptions architecturales sont trop rigides en fonction des différents visages de la ville (102)

Observation du commissaire enquêteur : l'alinéa cité concerne les seules zones UEa et UEb et non le quartier des Chênaux (zone UE)

D'autres contributions qualifient cette disposition de « *diktat insupportable. Pourquoi interdire une extension dans le même style que la structure d'origine ?* » (33, 35, 43) ou demandent de l'assouplir (50). L'association Sceaux-Coudraies demande de préserver le caractère architectural du bâti ancien de qualité et donc de ne pas lui juxtaposer des extensions d'un style différent et de favoriser une architecture cohérente avec les maisons anciennes (en particulier dans la ZPPAUP) : façade élaborée, toits débordants à 4 pentes ou plus. L'alinéa sur les extensions doit être supprimé dans toute la zone UE. (76), demande partagée par la contribution 106.

6.4.9.2.2 La réponse de l'établissement public territorial

En zones UEa et UEb, sur le traitement des extensions : Certains contributeurs souhaitent que le PLU soit plus souple en ce qui concerne la façon de traiter une extension. Dans les zones UEa et UEb, qui correspondent respectivement au secteur pavillonnaire homogène et au secteur du lotissement du parc de Sceaux du site patrimonial remarquable (SPR), le PLU précise que les « *extensions doivent privilégier de préférence des structures légères et éviter les structures maçonnées* ». Cette règle reprend littéralement une règle figurant dans le règlement du SPR. Le PLU ne peut donc s'en écarter. Elle est par ailleurs rédigée de façon suffisamment souple (« de préférence ») pour laisser des marges de manœuvre à l'architecte dans la conception du projet.

6.4.9.2.3 Les remarques du commissaire enquêteur

Dont acte

6.4.9.3 Article UE 11-1 5) Les -clôtures

Selon la notice de présentation, la qualité des clôtures participe au paysage de la rue et à l'ambiance très végétale des quartiers pavillonnaires. Il est nécessaire de faire face à une double tendance avec la standardisation des éléments de clôture et un recours généralisé aux occultants, pour masquer à la vue les espaces extérieurs sur rue. La conséquence est un appauvrissement du paysage urbain et une atteinte forte portée à la qualité du cadre de vie.

Il est donc proposé, dans la modification du PLU de réglementer davantage le traitement des clôtures sur rue par :

- des dimensions revues à la baisse ;
- l'obligation de créer des clôtures à claire-voie (des lisses horizontales étant toutefois possibles si elles reprennent des éléments du bâti) ;
- l'accent mis sur la qualité de la végétalisation, par des haies aux essences diversifiées ;

De plus est imposée la perméabilité des clôtures séparatives pour la petite faune.

6.4.9.3.1 Les observations lors de l'enquête

Les dispositions proposées sur les **clôtures** font l'objet de propositions d'amendements.

- Observation est faite que les règles du PLU modifié seraient en partie contradictoires avec les règles de la SPR qui sont des servitudes à respecter. (23) Mais cette contradiction n'est pas décrite.

- Demande qu'y compris en dehors des zones UE couvertes par les servitudes du site patrimonial remarquable (SPR, ex ZPPAUP), les règles du PLU concernant les clôtures soient conformes aux règles du SPR, (en particulier page 49 du règlement de la ZPPAUP, les règles de préservation et de mise en valeur des clôtures anciennes), ces règles étant à respecter pour les clôtures nouvelles. (23)
- Ces règles à caractère patrimonial doivent aussi être applicables pour les clôtures anciennes existantes à conserver et à mettre en valeur lors des travaux de construction neuve. (14, 23)
- Les clôtures anciennes doivent être protégées au titre du patrimoine local (murs de soutènement et murs de clôture en meulière avec leurs couvertures en tuiles, les grilles barreaudées doublées ou non de panneaux de tôle festonnés avec jours de 15 cm, etc....)
- Demande que les clôtures nouvelles sur rue (modification n°2 : dans la seule zone UEa : les murs de clôture existants sont maintenus et restaurés dans la mesure du possible) :
 - ou bien reprennent le vocabulaire architectural ancien, en particulier les murs en meulière et les grilles barreaudées doublées ou non d'une tôle festonnée, tel que prescrit dans le règlement du SPR ; (23)
 - ou bien soient à claire-voie et doublées d'une haie végétale, tout en laissant le droit (adaptation par rapport à la modification N°2) de doubler la grille des portails et portillons par un pare-vue en harmonie avec la clôture à claire-voie, afin de préserver l'intimité des occupants, de les protéger du bruit de la rue et du regard des passants (sachant qu'il est impossible de doubler portails et portillons sur rue par une haie) et pour décourager les intrusions. (14, 23, 111)
- Demande de privilégier les clôtures végétalisées et interdire les tôles lors de la création de nouvelles clôtures ou de la réfection de clôtures existantes. (E5)
- Demande de l'association des riverains du Parc de Sceaux de définir dans le lexique le terme « **lisse horizontale** » employé dans cet article. (96)
 - Pour une contribution, les lisses horizontales séparées par des jours très étroits, parfois associées à des panneaux, plaques ... permettent de facto d'obtenir une clôture quasi opaque. Leur installation se développe au détriment de l'esthétique et de l'ambiance urbaine. Il faut les interdire. Si les habitants d'une parcelle souhaitent être isolés de la vue depuis l'espace public, cela ne doit être obtenu que par des éléments végétaux vivants (une haie vive dense), à l'exception de murs anciens. (100)
- La hauteur maximum des **murets** (« partie maçonnée » des clôtures sur rue) est désormais limitée dans la zone UEb, comme pour les autres zones UE, à 70 cm. L'association des riverains du Parc de Sceaux remarque que les hauteurs supérieures existantes, proches de l'ancien maximum de 1 m, concernent presque exclusivement des zones de terrain en pente avec un jardin qui peut être à plus de 70 cm au-dessus du trottoir. Elle demande comment de telles situations (où le muret joue un rôle de soutènement) seront gérées. (96)
- La modification n°2 du PLU fait passer pour la zone UEb la hauteur maximum de la **grille** située au-dessus du muret de 1,50 m à 1,20 m. Cette hauteur ne correspond ni à la hauteur retenue par le cahier des charges du lotissement du parc de Sceaux, ni à une hauteur commune à l'ensemble des zones pavillonnaires (UE). Sachant que la hauteur totale (muret + grille) reste fixée à 2 m, la raison de cette modification n'est pas comprise par l'association des riverains du Parc de Sceaux qui note qu'il existe bon nombre de clôtures ayant des murets de nettement moins de 70 cm et une hauteur totale semblable aux clôtures voisines sans que cela nuise à l'esthétique d'ensemble. L'association demande

le maintien de la valeur antérieure de 1,50 m, dans le cadre de la hauteur maximum de 2 m et de l'obligation de la grille à claire voie. (96)

- Pour l'association Sceaux, Marne Musiciens (E16), la hauteur maximale des clôtures sur rue devrait être portée de 2 m à 2,5m pour prévenir les intrusions, comme celles implantées en séparation de fonds voisins.

6.4.9.3.2 La réponse de l'établissement public territorial

Certains contributeurs font état de la nécessité que la clôture joue le rôle de filtre visuel entre l'espace public et l'espace privé. Si la plantation de végétaux peut assurer cette fonction, elle n'est pas possible au droit des accès piétons et véhicules. Ils sollicitent donc la possibilité d'autoriser une occultation des clôtures au droit des portails et des portillons.

Il pourra être envisagé de modifier la règle en ce sens.

En zone UEb (lotissement du parc de Sceaux), une règle spécifique aux clôtures est définie. Un contributeur soulève la rigidité de la règle qui définit des hauteurs maximales de muret, de grille et de clôture totale. Cette disposition est issue d'une règle mal retranscrite du règlement du SPR.

Il sera donc envisagé de faire évoluer la règle.

Une contribution sollicite l'ajout au lexique du terme lice horizontale.

L'EPT estime que ce terme est suffisamment explicite et ne nécessite pas d'être plus amplement développé. **Ainsi il n'est pas envisagé d'ajouter ce terme au lexique du PLU de Sceaux.**

Dans le cadre de l'enquête publique, plusieurs contributions portent sur la mise en place d'une protection renforcée des clôtures jugées patrimoniales.

L'EPT considère que cette proposition est intéressante. Il conviendra de définir la notion de clôture patrimoniale. Une réflexion doit donc être menée sur ce sujet.

6.4.9.3.3 Les remarques du commissaire enquêteur

La règle mal retranscrite, pour la zone UEb, du règlement SPR n'est pas identifiée.

6.4.9.4 Article 11-1 7) Capteurs solaires et énergies renouvelables

Plusieurs contributions demandent leur interdiction, car ces appareils, pouvant être des éoliennes, sont des nuisances sonores et visuelles et d'un rendement très faible dans le contexte urbain de Sceaux. (33, 35, 38, 43, 50, 123). Une contribution demande leur encadrement par un article spécifique sur la limitation du bruit (clauses restrictives de production sonore et d'implantation des installations). (E16)

Une contribution note que le projet de modification N°2 du PLU n'incite pas fortement particuliers, promoteurs, institutions à installer des panneaux solaires photovoltaïques (électricité) ou thermiques (eau chaude), alors que de réels progrès sont intervenus dans la production de matériels plus efficaces, ni à récupérer des eaux de pluie notamment pour l'arrosage des jardins. (91)

Cette contribution constate que le développement de la **géothermie** n'est pas envisagé, alors que des communes voisines comme Bagneux en font une source d'énergie importante qui irrigue des milliers d'appartements de grands ensembles avec un coût modique pour les usagers, et note qu'une enquête publique vient de se terminer car un groupement privé souhaite faire une campagne d'exploration des ressources géothermiques dans quelques communes du territoire Vallée Sud - Grand Paris, dont Sceaux. (91)

6.4.9.5 Articles 11-3 Les ensembles urbains et paysagers

La modification n°2 du PLU met à jour la liste et le plan des ensembles urbains et paysagers (EUP) pour prendre en compte les deux nouveaux EUP proposés :

- L'ancien lotissement de la Gare (quartier des Musiciens). Datant de 1933 il présente une trame parcellaire, une composition urbaine et une architecture très homogènes et caractéristiques de ce quartier. Il a fait l'objet d'un cahier de recommandations architecturales, adoptée le 14 novembre 2002. Il est proposé de le remettre en place un UEP qui permet de reconnaître le caractère patrimonial du quartier des Musiciens et de préserver ses caractéristiques fondamentales, avec à l'appui, la charte de recommandations architecturales de 2002.

- L'ancien lotissement du château de l'Amiral. Datant de 1923, il présente également une trame parcellaire et une composition homogènes. Un cahier des charges a servi de socle à la constitution de la partie pavillonnaire de ce lotissement, à travers l'application de règles de retrait, de hauteur, d'emprise au sol ou de typologie de construction. Une certaine diversité architecturale s'est exprimée mais la composition générale reste homogène.

Le fondement du classement de tous les EUP est par ailleurs modifié. Actuellement il est fondé sur l'article L. 151-29 du code de l'urbanisme¹⁴. Il le sera sur l'article L. 151-19¹⁵ : motif architectural et non plus paysager)

6.4.9.5.1 Les observations lors de l'enquête

Les **ensembles urbains et paysagers (EUP)** font l'objet de plusieurs propositions et notamment de deux pétitions produites à l'enquête :

¹⁴ Article L151-23 : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. (...)* »

¹⁵ Article L. 151-19 : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

- De correction de leur appellation : l'appellation « *ancien lotissement du Château de l'Amiral* », nouvel EUP, est impropre car le lotissement du Château de l'Amiral existe toujours, à travers un cahier des charges qui définit entre colotis les règles de vie et certaines règles d'urbanisme. Il est proposé de retenir l'appellation « *lotissement du Château de l'Amiral régi par un cahier des charges depuis 1923* ». (93)
- De renforcement de leur protection :
 - o Faire référence aux deux articles L. 151-19 et L-151-23 du code de l'urbanisme, dans la définition des EUP, pour conserver ces arbres qui font partie intégrante de notre environnement (116, 131)
 - o La modification n°2 remet en vigueur le cahier de recommandations architecturales en rapport avec le caractère patrimonial du quartier des Musiciens. Le GEUHS propose de rendre ces « recommandations » obligatoires pour que des extensions cubiques ne soient plus acceptées (E10, 83), proposition reprise dans d'autres contributions. (86, 106, 112)
 - o Etablir un règlement pour chaque EUP en concertation avec les habitants de chacun de ces ensembles. Ces règlements devront être annexés au PLU. (131)
- D'extension ou de création :
 - Extension d'un EUP existant, l'ancien lotissement du château de l'Amiral : extension à l'ensemble du quartier Bertron qui comprend l'avenue de Fontenay, la rue Houdan, la rue de la Flèche, la rue Foch, la rue Joffre, la rue Bertron, la rue Charles Péguy et le boulevard Desgranges (68, 70, 74, 75, 76, 125, 131, 137), extension objet de la pétition n°1 (=E11)
 - Extension d'un EUP institué par la modification n°2 : l'ancien lotissement de la Gare (dit quartier des Musiciens) à tout le quartier des Musiciens, notamment le bas de l'avenue Georges Clemenceau qui borde les parcelles de la rue Claude Debussy. (28, 45, E10, 83)
 - Désignation d'un EUP supplémentaire : demande, argumentée sur un dossier photographique, de classement en EUP de l'avenue de la République par le collectif « Vive la République » (O1, O8, O14, 31, 52), soutenue par d'autres contributions (33, 35, 43, 50, 58, 59, 76, 78, 83, 106, 125, 131, E10), désignation objet de la pétition n°2 (=E18).

6.4.9.5.2 La réponse de l'établissement public territorial

Dans le cadre de l'enquête publique, de nombreuses contributions portent sur les ensembles urbains et paysagers recensés sur le territoire communal de Sceaux.

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme fait référence à des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Ceci correspond aux ensembles urbains et paysagers (EUP), qui sont identifiés dans le PLU au regard de leur conception d'origine (très souvent, d'anciens lotissements), de leur composition d'ensemble (rapport entre espaces bâtis et non bâtis, volumétrie) et parfois de leur homogénéité architecturale. C'est à ce titre qu'ils constituent des éléments patrimoniaux (cf. rapport de présentation du PLU).

L'article L.151-23 du code de l'urbanisme fait référence à des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique. Ceci correspond donc aux espaces verts protégés (EVP).

Il s'agit donc de deux nuances différentes et de deux outils distincts. Les quartiers en EUP le sont pour leur forme urbaine spécifique souvent issue de lotissements. Peut s'y conjuguer le classement de secteurs en EVP.

Il n'est pas envisagé de modifier le cadre des EUP en ce sens.

De nombreux Scéens sollicitent le classement de l'avenue de la République en tant qu'ensemble urbain et paysager (EUP).

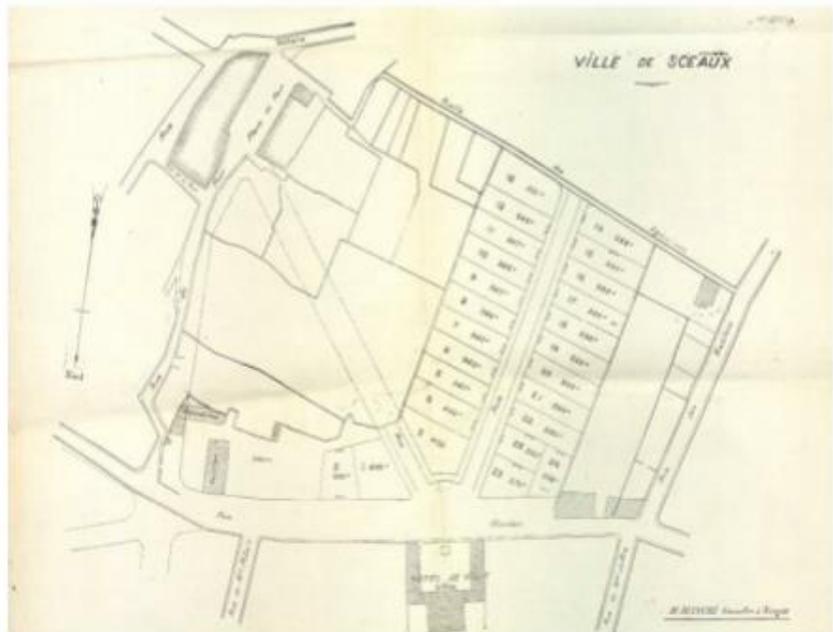
Ces contributions sont à la fois individuelles et collectives. Une pétition a également circulé sur le sujet. Cette dernière a recueilli 240 signatures. Toutefois ce chiffre peut être nuancé par un nombre significatif de signataires qui ne résident pas à Sceaux, ni même sur le territoire de Vallée Sud - Grand Paris. Ces demandes ont notamment été formulées dans le cadre de la contestation d'une autorisation d'urbanisme récemment accordée dans ce secteur.

Toutefois les arguments développés par le public peuvent justifier ce classement de l'avenue de la République en tant qu'EUP.

En effet, ces constructions ont été bâties dans le cadre d'un lotissement créé au début des années 1920. Le plan du lotissement de l'époque et la vue aérienne actuelle permettent de constater que la structure parcellaire actuelle demeure proche de la structure initiale. Les parcelles restent ordonnées même si on peut noter que la partie Est reste davantage fidèle à la structure initiale que la partie Ouest.



Périmètre de l'EUP à créer



Plan du lotissement Maillard, affiche municipale, 17 janvier 1923.

Il est donc envisagé de créer un nouvel EUP qui reprendra les limites de l'ancien lotissement qui a constitué le quartier de l'avenue de la République.

De la même façon un grand nombre de Scéens ont demandé l'extension de l'EUP relatif au lotissement du château de l'Amiral.

La procédure de modification prévoit en effet l'ajout de cet EUP conformément au périmètre du lotissement du château de l'Amiral, créé par un arrêté préfectoral en 1926.

Une partie du public souhaite l'extension du périmètre du nouvel EUP proposé afin d'y inclure les axes suivants :

- avenue de Fontenay ;
- rue Houdan ;
- rue de la Flèche ;
- rue du Maréchal Foch ;
- rue du Maréchal Joffre ;
- rue Bertron ;
- avenue Charles Péguy ;
- boulevard Desgranges.

Ci-après un plan illustrant de contour de l'EUP du lotissement du château de l'Amiral (contour blanc) et la demande d'extension aux axes voisins.



Comme rappelé précédemment, le classement en EUP est proposé au regard de critères historiques et de composition d'ensemble. L'enjeu est de reconnaître la dimension patrimoniale d'un secteur au regard de son histoire et des éléments de composition qui le caractérisent. La proposition d'extension du périmètre de l'EUP ne répond pas à ces critères puisque le secteur proposé dépasse les limites du lotissement d'origine et qu'il n'est pas possible d'identifier des axes de composition communs, caractéristiques du lotissement du château de l'Amiral à savoir :

- une emprise maximale de 35% ;
- une implantation en retrait des limites séparatives ;

- une hauteur moyenne de R+2.

A titre d'exemple on remarque que les bâtisses – certes qualitatives – de la rue du Maréchal Joffre ne sont pas systématiquement implantées en retrait de la limite séparative. Ce constat s'applique également à certaines constructions de la rue du Maréchal Foch, de la rue de la Flèche et de la rue Bertron.

D'autre part, l'ensemble du secteur est situé en site patrimonial remarquable (SPR) et à ce titre est couvert par le règlement du SPR, qui lui assure un niveau de protection beaucoup plus fort que la délimitation d'un EUP. Les travaux de toute nature y sont soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

Il est donc proposé de ne pas élargir le périmètre de l'EUP à des secteurs qui n'ont pas de caractéristiques historiques et urbaines communes avec le lotissement du château de l'Amiral.



Vue aérienne faisant apparaître les constructions implantées en limite séparative (rouge)

De nombreuses personnes ayant contribué à l'enquête publique souhaitent que le cahier de recommandations architecturales du quartier Marne Musiciens soit intégré au PLU.

Ce cahier de recommandations a été approuvé par le conseil municipal de Sceaux en 2002. Il s'applique au quartier Marne-Musiciens, qui recouvre en partie l'EUP de l'ancien lotissement de la Gare, dont la création est proposée dans le cadre de la présente procédure de modification n°2 du PLU. Ce cahier des charges n'a jusqu'ici pas été inclus dans le cahier de recommandations architecturales et environnementales annexé au PLU mais il est régulièrement communiqué aux pétitionnaires construisant dans le quartier et il sert de support à l'instruction des autorisations.

La définition d'un EUP sur ce quartier, qui se caractérise non seulement par sa composition urbaine mais également par son homogénéité architecturale, justifie que le cahier de recommandations

bénéficie d'une communication plus large en étant ajouté au cahier de recommandations architecturales et environnementales annexé au règlement du PLU.

6.4.9.5.3 Les remarques du commissaire enquêteur

La demande d'extension de l'EUP du quartier des Musiciens n'étant pas analysée, un contact complémentaire avec le Territoire a permis de recueillir son point de vue sur cette demande : « *Au regard de la justification apportée dans la notice d'enquête publique (l'homogénéité du quartier résulte de sa création sous forme de lotissement), il n'est pas envisagé de modifier le périmètre.* »

6.4.10 Articles 12 Stationnement (toutes zones)

La modification N°2 introduit des ajustements à cet article pour les constructions neuves :

- Les aires de stationnement doivent être réalisées de manière à être aisément accessibles. (y compris pour les terrains de faible largeur),
- La première place de stationnement devra nécessairement être intégrée au bâti (afin de privilégier les espaces verts=,
- Les « places commandées¹⁶ » ne sont pas comptabilisées pour le respect des obligations de stationnement.
- Pour les logements sociaux : 0,5 place par logement de plus de 30 m² de surface de plancher : il est rajouté ; « *Le nombre de place à réaliser est arrondi à l'unité supérieure.* »

6.4.10.1 *Les observations lors de l'enquête*

Pour l'association Sceaux Coudraies (76) en raison de la densification, le stationnement devient un problème à Sceaux. Elle propose à l'article UE-12-1-3 :

- une place de parking pour tous les logements quels qu'ils soient, (proposition reprise par 106)
- deux places à partir de 65 m² de surface de plancher.

Une contribution considère que l'usage du vélo se développe et va nécessiter la création de pistes cyclables sécurisées notamment sur les axes principaux. La place manquant aujourd'hui pour les créer, la solution préconisée pour les créer est de libérer de la place en surface en créant d'avantage de places de parking en sous-sol, et donc que les promoteurs soient contraints lors de chaque construction d'immeuble de prévoir 50% de places de parking supplémentaires. (121) La contribution 131 précise qu'une partie des places ainsi créées devraient être mutualisées.

La contribution 131 demande, lors d'implantation de collectifs, de créer des places de parking supplémentaires en sous-sol en passant d'une place par nouveau logement à 1,5 voire 2 places de parking par logement en collectif. Elle demande que des études d'impact soient réalisées, avec les associations dans tous les quartiers afin d'identifier les besoins en places de parking, en cas notamment de création d'espaces de mobilité douces (piste cyclable en site propre, trottoirs élargis, ...).

Le rapport de présentation du PLU, tel qu'amendé par la modification N°2, indique que :« **La première place de toute nouvelle construction sera nécessairement intégrée au bâti afin de libérer les espaces**

¹⁶ Une place de stationnement commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.

extérieurs de cette fonction, au bénéfice des espaces verts. » (disposition inscrite à l'article UE 12.1 1 a)).

La contribution afférente à la villa Baltard propose une adaptation de cette règle pour les parcelles de grande taille qui permettent des projets qui dépassent la maison individuelle (plusieurs maisons ou logements intermédiaires), en autorisant une mutualisation des stationnements entre constructions : *« Si cette règle semble bien adaptée à des parcelles de maisons individuelles de type pavillon contemporain, elle interroge la spécificité de la parcelle [de la villa Baltard] et plus globalement du tissu urbain du quartier : taille des parcelles, hauteurs des maisons... Appliquée à la parcelle, accessible uniquement par le sud (rue Bertron) cela impliquerait une traversée de l'îlot par des voiries afin de desservir les places des bâtiments à l'arrière [La faisabilité envisagée comporte l'ajout de 5 volumes composés chacun de 3 logements] et ainsi :*

- Une coupure des continuités végétales,
- Un impact important sur le cœur d'îlot,
- Une imperméabilisation inutile des sols,
- Des impacts architecturaux sur chaque volume qui pourraient être mutualisés. »

Le paragraphe précité du rapport de présentation du PLU serait complété par *« , sauf pour des projets d'ensemble développant plusieurs logements où un regroupement en un ou plusieurs ensembles de 4 places minimum est préconisé à l'échelle de la copropriété »*

L'alinéa 1) a) de l'article UE 12-1) serait à compléter en conséquence. (113)

Les normes de **stationnement** pour automobiles spécifiques aux **logement sociaux** (pas de changement proposé dans la modification n°2) sont estimées discriminatoires et doivent être les mêmes que celles des autres logements (32, 33, 35, 38, 43, 50, 106, 131).

Les normes de **stationnement pour vélos** doivent, pour plusieurs contributeurs (90, 120, 131) être renforcées compte tenu de l'augmentation de l'usage des vélos, en particulier électriques, dans différentes déclinaisons (cargo, tricycle, avec remorques), pour répondre au besoin de locaux adaptés et sécurisés dans les immeubles.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitat doit ainsi :

- être couvert et éclairé,
- se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment,
- comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

La surface minimale dédiée au vélo doit être portée à 1,5 m² par logement. Les constructions, couloirs, rampes devront faciliter la circulation entre la voie publique et chaque emplacement de stationnement, par tous les types de cycles dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0,80 m de

large et 2,40 m de long (dimensions englobent tous les vélos classiques avec des accessoires courants) en recommandant de prévoir des aménagements pour les cycles plus grands (triporteurs par exemple) chaque fois que possible : jusqu'à 1,20 m de large et 2,60 m de long.

La largeur des circulations (avec vélos), libre de tout obstacle, doit être d'au moins 1,50 m, largeur portée à 1,60 m en cas de rampe d'accès de plus de 2 m de longueur. Une pente égale ou inférieure à 12 % est recommandée pour les rampes d'accès

Un emplacement supplémentaire pour cycle à 3 roues, vélo cargo ou remorque doit être réalisé à partir de 8 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 15 emplacements de vélos simples au-delà.

6.4.10.2 La réponse de l'établissement public territorial

En cas de collectif ou de plusieurs ensembles sur une même propriété : prévoir la possibilité de mutualiser un ou plusieurs ensembles de places de stationnement (à partir de 4 places par exemple) : Plusieurs contributions allant dans ce sens ont effectivement été recensées. Les articles 12 de chaque zone du PLU n'imposent pas que les places de stationnement soient nécessairement situées dans le bâtiment à construire et permet leur mutualisation à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération.

Pour clarifier cette disposition, au regard des interrogations qu'elle a suscité, il pourra être envisager de préciser que la règle s'apprécie à l'échelle du terrain d'assiette du projet et non par bâtiments.

Un grand nombre de contributions évoque les règles de stationnement relatives aux logements locatifs sociaux. Le public souhaite que la règle soit la même, qu'il s'agisse de logements privés ou de logements locatifs sociaux. Cette demande est justifiée à la fois par un souci d'équité et un souhait d'apporter des réponses aux problématiques de stationnement dans certains quartiers.

Le règlement du PLU de Sceaux dans sa rédaction actuelle sur les obligations en matière de stationnement applicables au logement locatif social est conforme aux dispositions de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme qui impose un minimum [lire « qui impose que le minimum fixé par le PLU ne soit pas supérieur à »¹⁷] de 0,5 place / logement pour du logement locatif social situé dans un périmètre de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre (TCSP).

Le territoire de Sceaux est situé presque en intégralité à moins de 500 m d'une gare.

¹⁷ Article L151-35 :

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

Le cadre législatif ne permet donc pas de faire évoluer la norme minimale de stationnement pour le logement social.

Revoir à la hausse le nombre de place de stationnement obligatoire (notamment pour du collectif) : En application de l'article L.151-36, il ne peut être exigé plus d'une place par logement dans un périmètre de 500 m autour d'une gare ou d'une station de TCSP¹⁸. Comme évoqué précédemment, cette disposition concerne presque la quasi-totalité du territoire.

Le cadre législatif ne permet donc pas de faire évoluer la norme minimale de stationnement pour le logement.

Les observations portant sur les locaux dédiés aux vélos dans les constructions ont retenu l'attention de l'EPT. **Ce sujet va être expertisé, pour tenir compte des évolutions de la pratique du vélo.**

6.4.10.3 Les remarques du commissaire enquêteur

Il est pris acte des réponses apportées

La mutualisation des premières places de stationnement doit être intégrée à un bâti (par exemple en sous-sol) et ne peut être réalisée en extérieur comme semblait le suggérer un contributeur. (113)

Une précision mérite d'être apportée sur la mutualisation des premières places de stationnement à intégrer au bâti à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération, la règle devant s'apprécier à l'échelle du terrain d'assiette du projet et non par bâtiment. Cela signifie-t-il que la règle sur la première place couverte s'applique à chaque nouvelle construction et que cette place peut être aménagée dans le volume d'une autre nouvelle construction accueillant des logements au sein du même projet, sans constituer un bâtiment dédié au stationnement ?

L'échéance de l'expertise sur le stationnement pour les vélos n'est pas précise : s'agit-il de la modification du PLU ou de l'élaboration du PLUi ?

6.5 La préservation de la biodiversité du paysage et des eaux

Avec 65 m² d'espaces verts par habitant, Sceaux est un territoire particulièrement vert et arboré. Le patrimoine végétal de Sceaux se caractérise par :

- de grands espaces verts structurants, dont le rayonnement dépasse largement le territoire communal ;
- un patrimoine arboré très présent (65 000 arbres recensés) et de qualité avec plus de 700 arbres identifiés comme remarquables ;

¹⁸ Article L151-36

« Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »

- une trame verte, constituée des parcs des grands équipements et des résidences de logements et des jardins des maisons en quartier pavillonnaire. Cette trame verte est le support d'une biodiversité ordinaire et constitue un réseau vert, favorisant les continuités biologiques.

A travers la modification du PLU de Sceaux, Vallée Sud - Grand Paris a notamment pour objectifs de renforcer les dispositions de protection des espaces verts à travers :

- la redéfinition des périmètres des espaces verts protégés, en lien avec la protection des cœurs d'îlot et la mise en place des bandes de constructibilité ;
- l'évolution des dispositions visant à protéger les espaces verts dans les quartiers pavillonnaires.

La préservation de la biodiversité (et du paysage) est un objectif partagé par de nombreux contributeurs, mais les appréciations divergent sur certaines modalités de sa mise en œuvre, et notamment sur les dispositions de l'article UE 13 (obligations en matière d'espaces libres et de plantation).

6.5.1 La protection des cœurs d'îlots par les bandes de constructibilité

6.5.1.1 Les observations lors de l'enquête

La **protection des cœurs d'îlots par les bandes de constructibilité** instaurées dès le POS est soutenue, au moins implicitement, par de nombreuses contributions.

Elle fait l'objet d'une appréciation particulière de l'associations des Chêneaux-Sablons et de l'association de Défense du Sentier des Torques et de la Coulée verte (32) soutenue ou reprise en tout ou partie par d'autres contributions (43, 46, 47, 49, 54, 56, 60, 80, 81, 88, 89, 94, 108, 128, 133) :

« Selon les secteurs de la zone UE, les cœurs d'îlot peuvent être traités différemment. Pour le quartier des Chêneaux-Sablons, la constructibilité des cœurs d'îlot peut être une condition de protection de la zone pavillonnaire et des espaces verts. En effet, un cœur d'îlot vierge de toute construction constitue une réserve foncière plus facile à acquérir par un promoteur que s'il est construit.

Nous demandons donc la possibilité de rendre constructibles les cœurs d'îlot sous certaines conditions très strictes.

Compte tenu de la complexité du problème et de certaines incohérences concernant les terrains en bordure des sentiers du quartier des Chêneaux-Sablons, un groupe d'étude spécifique regroupant la municipalité, l'association des Chêneaux-Sablons, l'association de Défense du Sentier des Torques et de la Coulée verte et les habitants concernés devrait être constitué. »

Une contribution demande de permettre la constructibilité en cœurs d'îlot pour accroître la zone pavillonnaire, en accord avec les associations de quartier. (102) Un autre contributeur qualifie d'« étranges » les propositions visant à permettre des constructions nouvelles en cœurs d'îlot : il s'agirait d'éloigner les promoteurs en y plantant des pavillons. Il y aurait ainsi du bon et du mauvais béton. L'idée est très paradoxale et lourde de dangers. Le texte du PLU modifié lui paraît bien venu, en ce qu'il renforce l'inconstructibilité radicale des cœurs d'îlots. (104)

Une proposition, prenant exemple sur la voie créée entre le 5 et le 7 avenue de la Marne, demande d'interdire la création de toute nouvelle voie privée, car elles permettent d'urbaniser les cœurs d'îlot. (E16)

6.5.1.2 La réponse de l'établissement public territorial

Les bandes de constructibilité sont une disposition ancienne issue du plan d'occupation des sols (POS) et reprises dans le PLU dès 2010. Les bandes de constructibilité sont matérialisées sur le plan de zonage du règlement : d'une profondeur de 20 à 30 m par rapport à la rue, selon les circonstances locales (structure parcellaire, implantation du bâti, réalité du cœur d'îlot), elles délimitent les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles sont autorisées.

Certaines personnes suggèrent de permettre l'implantation de constructions mesurées dans les cœurs d'îlots, au motif qu'ils constituent des réservoirs de constructibilité et de futures opportunités pour des promoteurs immobiliers. Quelques personnes proposent ainsi que le principe de la bande de constructibilité soit assoupli sur tout le territoire et plus particulièrement dans le quartier Chéneaux-Sablons ou plus précisément sur certains linéaires, au droit de sentiers existants, comme le sentier des Hauts-Sablons. D'autres s'interrogent sur les choix qui ont conduit à leur définition spatiale et considèrent qu'il y a iniquité à avoir défini des profondeurs différentes (20 ou 30 m) selon les quartiers.

Il convient de préciser qu'à travers la modification n°2 du PLU, Vallée Sud - Grand Paris n'a pas entendu modifier le principe des bandes de constructibilité, tant en ce qui concerne leur définition spatiale qu'en ce qui concerne la nature des usages du sol qui y sont autorisés. Sur ce sujet, porté par quelques-uns à travers chaque procédure d'évolution du document d'urbanisme, la Ville puis l'Etablissement public territorial, ont déjà largement défendu leur approche en la matière :

- les bandes de constructibilité ont tout d'abord vocation à préserver une structure urbaine dominante des quartiers pavillonnaires où le bâti est implanté le long des rues, préservant un espace jardiné à l'arrière. Cette organisation urbaine a pour caractéristique de constituer des cœurs d'îlot végétalisés et très peu construits ;
- elles ont ensuite pour objectif de préserver la trame verte évoquée précédemment. Les cœurs d'îlot verts ont une valeur indéniable en matière de biodiversité, de qualité des paysages, de gestion des eaux de pluie, de qualité de vie au quotidien et de gestion des conflits de voisinage ;
- la définition spatiale des bandes de constructibilité s'adapte au contexte local. Leur profondeur et même leur existence prend en compte les données urbaines de chaque secteur au regard de la structure parcellaire, de l'implantation du bâti ou de la réalité du cœur d'îlot. Si des bandes de constructibilité existent le long de certains sentiers, c'est qu'un front urbain y est déjà constitué (exemple du sentier de la Tour) alors qu'il n'y avait pas lieu d'en constituer le long de sentiers traversant des cœurs d'îlots verts bien constitués (exemple du sentier des Hauts-Sablons ou du sentier de la Station).

La définition des bandes de constructibilité dans le PLU de Sceaux repose donc sur des objectifs de préservation de la trame urbaine et de la trame verte. Il n'est pas envisagé de les faire évoluer.

6.5.1.3 Les remarques du commissaire enquêteur

Il est pris acte de ce rappel.

6.5.2 Les espaces verts protégés

La modification du PLU comporte :

- la création de 5 nouveaux sites d'espaces verts protégés (identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme) et l'extension d'un site existants, la plupart en zone UE, l'un d'eux en zone UC. La notice de présentation comporte une description de ces sites, s'appuyant sur des photographies aériennes et justifiant leur classement.
- des compléments apportés de l'article UE 13.2 dédié aux EVP pour préciser que leur affectation comme jardins ou espaces naturels doit être maintenue, que leur modification n'est admise que pour la valorisation de cette affectation, sans modification de leur surface en pleine terre et que tout arbre abattu doit être remplacé. L'obligation de déclarer au préalable toute modification de l'EVP (article R 421-23 du code de l'urbanisme est rappelée dans cet article.

6.5.2.1 Les observations lors de l'enquête

Les espaces verts protégés (EVP) (selon le lexique du règlement du PLU, ils peuvent couvrir des entités végétalisées relativement importantes) font l'objet de positions contrastées :

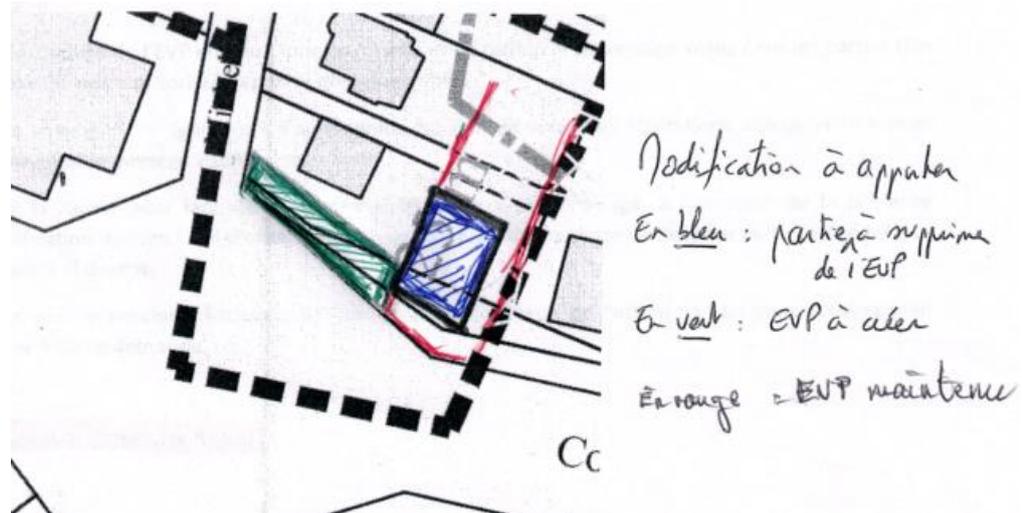
- Opposition au renforcement, avec la création d'un nouvel EVP, de l'inconstructibilité de parcelles riveraine du sentier des Hauts Sablons (O5, E2, 11, 18, 85) : « *zone verte sur les terrains ... et pourquoi pas un parc naturel avec expropriation ? (...) l'esprit "vert" et/ou les jalousies qui sont à l'œuvre doivent être maîtrisées et ce n'est pas aux instances "publiques" de spolier la vie privée* » (18)

Un autre contributeur considère que le classement en EVP de terrain hors bande de constructibilité ne change rien en matière de constructibilité, sauf la nécessité de déclaration avant l'abattage d'arbres (24)

Observation du commissaire enquêteur : ce changement mérite d'être explicité, eu égard notamment à la rédaction de l'article UE 13-2.

- Demande de justification du choix des nouveaux EVP « *Pourquoi cela concerne-t-il spécifiquement mon terrain et celui de ma voisine (...); alors que rien ne le justifie, il n'y a aucun arbre remarquable ni aménagement paysager remarquable* » (O5, E2, 11).
- Demande que le règlement sur les EVP de la zone UC soit identique à celui de la zone UE (100)
- Deux demandes de modification des limites d'EVP existants :

○ L'une (E20, O16) émanant des propriétaires du terrain 6 rue Michel Voisin, partiellement classé en EVP selon un périmètre qui, tel qu'il est délimité, empêche la construction d'une annexe. La proposition est de reconfigurer l'EVP selon le plan ci-dessous. Le nouveau périmètre serait « *plus pertinent pour l'environnement* » avec une partie conservée en limite de propriété (en rouge) « *conservant une respiration entre les deux propriétés* » ; l'autre, nouvelle (en vert en limite du carrefour, « *renforçant et sanctuarisant un écran végétal bien visible du boulevard Colbert* »



■ L'autre (114) émanant du bénéficiaire d'une promesse de vente sur un terrain situé au 3 rue du Lycée, cadastré sous la référence n° P 78 et qui est grevé d'un espace vert protégé (en vert plein sur le plan ci-dessous) La nouvelle délimitation proposée est figurée par le trait vert sur le plan. Selon le pétitionnaire, « *cette nouvelle assiette de l'espace vert protégé s'avère bénéfique et a vocation à permettre* :



- un agrandissement de son périmètre ;
 - le maintien des arbres de hautes tiges présents sur le terrain ;
 - la réalisation d'une barrière végétale entre les différentes constructions présentes sur le terrain d'assiette permettant d'éviter un aspect de division parcellaire ;
 - un espace végétal qui débutera dès l'alignement pour permettre d'intégrer parfaitement cette parcelle dans le tissu urbain avoisinant ;
 - la réalisation d'une maison d'habitation à l'est de la parcelle (...) »
- Approbation de l'instauration de nouveaux EVP (76)
 - Demande d'extension d'EVP existants :
 - Demande que l'ensemble du cœur d'îlot Verdun/rue Achille Garnon/ rue du Lieutenant Jean Massé piétonne, à cheval sur les zones UE et UC, dont une très faible partie est classée en EVP, soit protégé. (23, E5)
 - Inclusion du cèdre de l'atlas référence N702 dans le projet d'extension de l'EVP existant du jardin de la résidence Virginia, situé 2 rue Eugène Maison. (98, 131)
 - Demande d'extension d'EVP proposés dans la modification n°2 :
 - Espace végétal Rue Bertron/Maréchal Joffre/Boulevard Desgranges : propriété Baltard-Sainte-Marie, le plus bel espace vert privé de Sceaux : agrandissement sur la totalité de l'angle des 3 rues et autour de la Villa Baltard. (14, 23) voire sur l'ensemble de son jardin. (23)
 - Extension de l'EVP autour du cœur d'îlot situé entre les rues Carnot, Achille Garnon, Michel Voisin et du Lycée afin d'y inclure, pour le pérenniser, le cèdre bleu référence N754 l'un des deux seuls arbres remarquables restants dans le quartier. (98, 131)
 - Cœur d'îlot autour du sentier des Hauts Sablons, en partie classé en EVP, à agrandir au nord et à l'ouest. (14, 23)
 - Demande de désignation d'autres EVP :
 - Généralisation des EVP à l'ensemble des cœurs d'îlots de la ville (60) De nombreux autres cœurs d'îlot au couvert végétal de qualité jouent un rôle important à l'échelle des quartiers pour la protection de l'environnement, pour la biodiversité et pour la perméabilité des sols : une étude exhaustive du couvert végétal des cœurs d'îlots sur l'ensemble de la Ville devrait être entreprise en vue de leurs protections en espace vert protégé (EVP). (23)
 - Le cœur d'îlot situé entre les maisons du Boulevard Colbert (n°5 à 15) et les habitations de la rue Achille Couderc (33 au 39). (7)
 - Lecoœur d'îlot formé par les jardins attenants des habitations des rues Mozart et Berlioz ("coulée verte"). « *Une extension et une nouvelle construction rue Berlioz ont été autorisées dernièrement ; il ne faut plus que cela soit possible.* » (37, E16)
 - Le cœur d'îlot situé entre le 11 et le 65 rue de l'Yser et les adresses en face à face, rue de la Marne. (E16)
 - Les jardins mitoyens entre la rue Léo Delibes et l'avenue Georges Clémenceau. (45, E16)

- La bande de terrain entre la rue de la Marne et l'arrière de la résidence du 6 avenue Georges Clémenceau. (E16)
 - Le site extérieur du centre de sports et de loisirs. (E16)
 - Le cœur d'îlot rue Jean-Jaurès/rue de la Marne, Lycée Florian : très beau cœur d'îlot (ayant été en partie détruit dans le passé par la construction d'un immeuble collectif). (14).
 - Les jardins de la résidence Bettina, 19 avenue Jean Jaurès. (127, E16)
 - Le cœur d'îlot rue Jean Mascré/rue Raymond Gachelin/rue du Lycée/rue de Fontenay. (14)
 - Des cœurs d'îlot du quartier des Châteaux, bien qu'en partie bâtis ont des espaces végétaux de grande qualité, bien que de plus petite taille. (14)
 - Nombreux arbres en limite de terrain donnant sur la coulée verte à classer en EVP voire en EBC afin de maintenir les échanges naturels entre la coulée verte et les jardins attenants. (131)
- Demande de classement en espace boisé classé (EBC) d'une partie du terrain au 26 rue Berton (maison Baltard) dont les deux EVP proposés dans la modification n°2 « *afin de préserver au mieux l'arbre remarquable référence N720 mais aussi le Sequoia voisin qui ne fait pas partie des 2 EVP créés. Une zone en espace boisé classé, devrait être a minima centrée sur l'arbre n°720 et avoir un rayon d'au moins la taille du houppier de l'arbre n720. Idem pour le Séquoia* » (contribution de Sceaux Ensemble, 72, 131)
- Demandes de classement en EBC des EVP où pousse un arbre remarquable (76, 131) ou de tous les EVP (E10, 83, 86, 98, 102, 106, 112, 131)
- « *Il serait intéressant de connaître, si c'est possible, quel pourcentage d'espace vert a disparu à Sceaux dans les cinq ou dix dernières années à un moment où il est important de renforcer la lutte pour la biodiversité et contre le réchauffement climatique et où la ville crée le conseil consultatif des transitions dans lequel sera évoqué la nécessité de maintenir la végétalisation des sols, voire de les augmenter.* » (45)

Une contribution, considérant que « *des plantes en pots posées sur des gravillons ayant permis de qualifier une cour anglaise d'espace vert de pleine terre* », propose de compléter la définition donnée dans le lexique des « **espaces verts** » ; « *Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain, non bâtie et non recouverte, dont le traitement est végétal, c'est-à-dire composé de surfaces engazonnées, de plantations, d'arbres ou de bosquets... Les espaces minéraux ou gravillonnés porteurs de végétaux en pots ou jardinières ne sont pas des espaces verts* » (51) proposition reprise dans d'autres contributions. (59, 131, E17)

6.5.2.2 La réponse de l'établissement public territorial

Les EVP résultent de l'application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme qui dispose que « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

Le statut des EVP diverge de celui des espaces boisés classés (EBC), définis à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme comme des « *espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer* »

dans lesquels « *tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements* » sont interdits.

Les emprises identifiées comme EVP dans le PLU actuel et celles proposées dans le cadre de la modification n°2 du PLU ne sont pas nécessairement des espaces boisés : il s'agit d'espaces jardinés, à vocation récréative, principalement privés et très « habités ». Leur existence est très généralement couplée à la mise en place d'une bande de constructibilité.

Le classement en EVP a pour objet de préserver des continuités écologiques existantes assurant un rôle de maillage vert à l'échelle du territoire. Conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme, l'évolution de ces espaces n'est pas de principe interdit mais soumis à autorisation préalable. Le PLU précise aux articles 13 que les interventions sur ces espaces doivent s'inscrire dans le cadre de leur vocation d'espaces verts et dans un souci de mise en valeur. Il s'agit donc essentiellement d'aménagements paysagers (création de cheminements, aires de jeux) en lien avec la vocation de l'espace.

Les constructions y sont de principe interdites et la surface de pleine terre doit être maintenue. A travers la modification n°2 du PLU, il est proposé d'ajouter une obligation de replantation. Au regard de la nature des emprises inscrites ou proposées comme EVP, **il n'est pas envisagé de modifier leur statut en EBC.**

Les évolutions proposées des périmètres des EVP reposent sur un ensemble de critères tenant à :

- leur cohérence spatiale ;
- une surface pertinente ;
- la qualité du patrimoine végétal (notamment présence d'arbres remarquables) ;
- leur insertion dans une trame verte ;
- leur qualité paysagère ;
- leur cohérence avec la trame urbaine et le principe des cœurs d'îlots végétalisés. Les EVP sont très souvent situés au-delà de la bande de constructibilité, et sont donc dans ce cas inconstructibles, sauf annexes et extensions. Dans la plupart des cas, l'EVP ne constitue donc pas une contrainte supplémentaire d'inconstructibilité
- leur situation dans des secteurs en carence d'espaces verts.

Le public a proposé de nouveaux périmètres de protection. Vallée Sud - Grand Paris a examiné la pertinence de ces propositions au regard des critères ci-énoncés. **Il apparaît qu'un certain nombre de périmètres d'EVP pourraient être soit recomposés, soit créés.**

Localisation	Critères d'appréciation	Proposition
Ilot du sentier des Hauts-Sablons, rue Pierre Curie, rue du Dr Thore	Masse végétale de grande superficie en cœur d'îlot, constituée d'espaces jardinés et boisés, très visible dans le paysage urbain du fait de la topographie, en connexion avec la trame verte (notamment proximité coulée verte). Terrains situés hors de la bande de constructibilité : impacts négligeables sur la constructibilité.	Extension de l'EVP vers l'ouest

Localisation	Critères d'appréciation	Proposition
Ilot de la rue Bertron, rue du Maréchal Joffre et du boulevard Desgranges (propriété du 26 rue Bertron)	Espaces libres très généreux autour de la propriété du 26 rue Bertron, constitués au nord d'espaces boisés (mités cependant par une installation sportive) et au sud, d'espaces ouverts et jardinés (ancien potager). Un arbre remarquable, protégé par son statut. L'ensemble de l'îlot est bordé de rues et se trouve, sur ses pourtours, dans la bande de constructibilité. La propriété du 24 rue Bertron fait l'objet, sur sa partie nord, d'un permis de construire en cours d'instruction. Le site doit faire l'objet d'une approche équilibrée entre protection des zones ayant réellement valeur d'espaces verts et possibilités constructives, au regard de la qualité de sa desserte et des caractéristiques urbaines du quartier.	Maintien du périmètre de l'EVP tel que présenté en enquête publique.
Ilot rue de Fontenay, rue du Lycée, rue Jean Mascré et rue Raymond Gachelin	Ensemble de jardins en cœur d'îlot formant un tout cohérent, non mité. Qualité de la masse végétale avec présence d'arbres remarquables. Intérêt paysager de l'ensemble. Connexion avec la trame verte (notamment connexion avec les talus végétalisés du RER). Terrains situés hors de la bande de constructibilité : impacts négligeables sur la constructibilité.	Nouveau périmètre
Ilot boulevard Colbert/rue Achille Garnon	Ensemble de jardins en cœur d'îlot, qui viendrait en extension d'un EVP existant et renforcerait sa cohérence. Mélange d'espaces boisés et d'espaces jardinés. Connexion avec la trame verte (notamment jardin de la Ménagerie). Terrains situés en partie hors de la bande de constructibilité. Les terrains sont situés en cœur d'îlot et éloignés des voies de desserte, dans un secteur où les développements immobiliers ne sont pas souhaités.	Extension du périmètre
Ilot rue de la Marne, rue Jean Jaurès et avenue Georges Clemenceau	Parc/jardin d'une résidence d'habitat collectif, constituant en ensemble cohérent non bâti. Boisements et espaces jardinés. Qualité paysagère perceptible depuis l'espace public. Terrain situé hors de la bande de constructibilité : impacts sur la constructibilité négligeables.	Nouveau périmètre
Ilot rue de la Marne, rue de l'Yser	Ensemble de jardins très profonds par rapport à la rue, et constituant un cœur d'îlot vert relativement cohérent. Quelques constructions mitent l'ensemble. Jardins témoignant d'une ancienne occupation agricole de la zone. Terrains principalement hors de la bande de constructibilité mais pour certains, riverains des voies et donc constructibles. Il est proposé de les exclure du statut EVP, de même que les maisons existantes situées en cœur d'îlot.	Nouveau périmètre
Ilot rue Berlioz, rue Mozart	Longue lanque de terrain étroite, constituée des jardinets des maisons tournées vers la rue. La largeur de l'îlot (maisons comprises sur les 2 rues) ne fait que 36 m. Au regard du caractère très habités de ces espaces, qui constituent des lieux récréatifs pour les habitants, il ne semble pas pertinent de retenir un zonage en EVP. Ce secteur ne présente pas les caractéristiques d'un EVP en termes de cohérence, de qualité du patrimoine végétal, de qualité paysagère et de trame verte. Il n'a pas non plus été mis en place de bande de constructibilité dans cet îlot, du fait de sa faible largeur. Les futures règles de la zone UE devraient être suffisantes pour assurer la préservation de ce secteur, sans compromettre l'évolution du bâti et des usages du jardin : retrait obligatoire de la limite de fond, retrait équivalent à la hauteur avec un minimum de 4 m, ratio d'espaces verts, restrictions en matière d'emprise au sol...	Pas de périmètre EVP
Rue Léo Delibes et avenue Georges Clemenceau	Petit ensemble de jardins, sans qualité paysagère ou végétale particulière. Il s'agit des espaces récréatifs des maisons situés le long des rues. Le périmètre est jugé trop anecdotique pour être considéré comme EVP.	Pas de périmètre EVP

Il est situé hors bande de constructibilité et protégé à ce titre.

Localisation	Critères d'appréciation	Proposition
Demandes d'ajustement d'EVP existants (6 rue Michel Voisin et 3 rue du Lycée) pour la réalisation de projets privés	Deux contributions portent sur des demandes de modification du périmètre des EVP de la rue Michel Voisin et de la rue du Lycée, afin de favoriser la mise en œuvre de projets privés. Il est proposé de translater la surface d'EVP perdue sur d'autres parties du terrain qui, soit ne sont pas significativement végétalisées, soit morcellent l'EVP d'origine et lui font perdre sa cohérence.	Pas de modification des périmètres d'EVP cités.

Les deux demandes d'ajustement de périmètre sont ainsi rejetées.

Dans le cadre de la modification n°2 du PLU, il est proposé de faire évoluer les dispositions réglementaires s'appliquant aux EVP en rappelant d'une part la nécessité d'une autorisation préalable à leur évolution et d'autre part, en clarifiant la nécessité de maintenir l'affectation des EVP comme jardins ou espaces naturels, les conditions de leur mise en valeur et l'obligation de maintenir le patrimoine arboré. Suite à une erreur matérielle, cette évolution rédactionnelle n'a été proposé que pour l'article 13 de la zone UE. Elle a vocation à s'appliquer dans toutes les zones **et il est donc envisagé de reprendre la rédaction dans toutes les zones.**

6.5.2.3 Les remarques du commissaire enquêteur

Les abattages d'arbres dans les espaces boisés classés ne sont pas interdits mais soumis à déclaration préalable.

Les critères présentés pour qualifier un espace comme EVP méritent d'être repris dans le rapport de présentation du PLU. L'incidence sur la constructibilité du terrain de l'extension ou de la création de l'EVP apparait avoir également été prise en compte dans les choix, notamment.

La proposition de compléter la définition des espaces verts dans le lexique est implicitement écartée

L'extension à toutes les zones de la modification des règles relatives aux EVP des zones UE apparait nécessaire.

6.5.3 La préservation des arbres, notamment des arbres remarquables

La modification proposée complète l'article UE 13.3 dédié aux arbres remarquables par une obligation de replantation, à proximité du site de l'arbre remarquable supprimé, d'un sujet susceptible de devenir un arbre remarquable.

Elle introduit à l'article UE 13.1 l'obligation de planter en zone UE un arbre par tranche entamée de 200 m² de terrain.

6.5.3.1 Les observations lors de l'enquête

Les arbres en général et les arbres remarquables en particulier font l'objet de nombreuses propositions :

- Obligation de remplacement sur place s'ils sont morts ou malades en imposant une taille et un âge minimal par type d'essence (replanter un arbre de plus de 10 ans – ou de 14/16 cm de diamètre ou dans le cas d'un conifère de 2,25/2,50m de hauteur permet rapidement de limiter les impacts de la disparition de l'arbre initial). (95, 131, E14, E16). Pour une autre contribution le processus de

déclaration préalable doit bien soumettre l'abattage à autorisation de la ville, justifiée par l'état sanitaire et, plutôt qu'une taille significative à la plantation, il est préférable d'exiger des volumes aériens et de pleine terre qui permettront le futur développement complet du sujet planté. (100) Le financement de replantations par la ville est rappelé. (95) Il est demandé qu'une convention de replantation définisse les caractéristiques des arbres replantés. (131)

- Pour une autre contribution, les arbres peuvent être également abattus et remplacés s'ils mettent en danger les constructions mitoyennes par leur taille excessive. (27)
- Etude d'impact précédant systématiquement l'abattage des arbres à hautes tiges, portant notamment sur la stabilité des terrains. (115, 131)
- Tout nouveau sujet devrait désormais être choisi dans une essence adaptée à des aléas climatiques sévères et répétés (canicule et sécheresse). (100, 124)
- Obligation de volume aérien et racinaire à respecter (100)
- Hauteur maximale des constructions à caler sur celle des arbres remarquables voisins. (4)
- Respect par les constructions des sujets existants avec des constructions suffisamment à distance des arbres et sans les couper ou les supprimer. (50)
- Soumettre à contrôle les motifs phytosanitaires avancés pour justifier un abattage. (59)
- Afin de permettre aux services techniques de vérifier la validité des relevés complément à apporter à l'alinéa introductif de l'article UE.13 : « *RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R.431-9 du code de l'urbanisme), accompagné de photographies donnant une vision complète du terrain.* » (51, E17)
- Protection des arbres remarquables (et de leurs abords -zone racinaire-) comme "élément de paysage" au titre de l'article L. 153-23 du code de l'urbanisme en définissant les « *mesures de nature à conserver l'élément de paysage, classé pour des raisons d'ordre historique, culturel ou écologique* », (contribution de Sceaux Ensemble, 69, 131) ou comme espace boisé classé au titre de l'article L. 130-1 (idem, 71, 131) pour « *éviter ainsi leur disparition (comme lors du projet du 13 bd Desgranges) ou leur disparition future, comme dans le cas du projet de l'Amiral ou le permis de construire autorisé par la Ville permet l'implantation de bâtiments à moins de 5 m de distance du tronc d'une des plus emblématiques paire de cèdres du Liban du centre-ville (référence N726 et 727)* »
- Classer sans attendre comme « éléments de paysage » (69, 131) :
 - - les deux cèdres du Liban implantés non loin du château de l'Amiral référence N726 et N727, qui existaient du temps de Bonaparte,
 - - le sequoia géant de Californie référence N778,
 - - le cèdre de l'Atlas Bleu référence N697,
 - - le magnifique cèdre du Liban N707 à l'ombre duquel vécu un temps Joseph Kessel, dans l'entre-deux-guerres,
 - - le frêne commun N794 du parc du lycée Lakanal qui participe à la perspective depuis le bas de l'allée d'honneur,
 - - le marronnier commun N767 et le hêtre pourpre N756,
 - - l'érable negundo de la rue Joffre référence N718 ainsi que les deux autres arbres remarquables qui ne semblent pas posséder de numéro d'identification sur les inventaires de la ville.
- Rajout d'arbres remarquables :

- Dans la propriété du 26 rue Bertron, en plus de l'arbre remarquable répertorié (N720) un Sequoia géant de Californie, du fait sa taille et de sa silhouette. (71, 131)
 - Le séquoia sur la parcelle du bâtiment 18 rue de Penthievre (100) (*vérifier si différent du précédent*)
 - Dans la propriété du 38 rue Achille Garnon, un cèdre de l'Himalaya, du fait de sa position et de sa taille (71, 131)
 - Le cèdre situé sur la parcelle triangulaire à la pointe est de l'ilot délimité par le boulevard Colbert et la rue A Garnon (100) (*vérifier si différent du précédent*)
 - Les 2 cèdres remarquables, vers le 19 rue de la Marne et au 3 rue Jean-Jaurès. (106) (*idem*)
- Complément du plan de localisation des arbres remarquables ^par l'adresse physique de chaque arbre (rue et numéro de rue) ainsi que le numéro de parcelle cadastrale (131).
 - Réalisation immédiate de la **mise à jour de l'inventaire des arbres remarquables**. Le collectif « Vive la République » (31, 51) indique que la note de lancement du projet de modification du PLU évoquait une mise à jour de la liste des arbres remarquables et que dix mois après, le projet de règlement modifié inclut toujours l'ancienne liste dressée en 2004. « *Cette mise à jour de la liste des arbres remarquables doit être réalisée dans les semaines qui viennent pour inclusion dans le Règlement modifié soumis à l'approbation fin 2020 /début 2021* ». Ce souhait de mise à jour est partagé par d'autres contributions (50, 71, E17) ;
 - Sceaux Ensemble demande que la Ville mette en place, avec les associations, les moyens d'identifier, de répertorier et de suivre à la fois les arbres remarquables ainsi que tous les arbres susceptibles de répondre à la définition d'arbre remarquable (131).
 - « Des mesures très sérieuses doivent être prises pour assurer les protections nécessaires, avant même la mise en pratique du PLU modifié. Il est clair que la charte de l'arbre ne suffit pas, notamment pour les terrains publics et les secteurs d'habitat collectif » (32).

6.5.3.2 La réponse de l'établissement public territorial

Le public s'est exprimé diversement sur le sujet des arbres à planter en proposant :

- la plantation d'un arbre/tranche de 150 m² (contre 200 m²) ;
- la replantation de tout arbre abattu par un projet de construction ;
- la réglementation du type d'arbre planté : âge, hauteur....

Certains contributeurs ont par contre rejeté des approches trop prescriptives au motif que planter trop dense ou trop grand ne constitue pas une garantie de bonne pérennité d'une plantation.

Il y a effectivement un risque qu'à trop vouloir encadrer la manière de planter, le règlement devienne contreproductif. La plantation d'un arbre doit prendre en compte des paramètres très variées qu'il n'est pas possible de tous réglementer : exposition, configuration du terrain, essence plantée, densité de plantation... Il est souvent préférable de planter moins (moins dense, moins haut) mais mieux. Dans le cadre de la politique de mise en valeur de son patrimoine arboré mise en place par la Ville à travers la charte de l'arbre, la Ville accompagne techniquement et financièrement les particuliers qui souhaitent planter. L'incitation et la pédagogie ont souvent fait leurs preuves.

Il n'est donc pas envisagé de faire évoluer la règle.

L'inventaire des arbres remarquables du PLU est issu d'une étude réalisée par le département des Hauts-de-Seine en 2004. Dans le cadre de la démarche de concertation Parlons ensemble de l'environnement et de ses prolongements à travers les réunions du Collectif scéen pour l'environnement sur la charte de l'arbre et la protection des quartiers pavillonnaires, la ville de Sceaux s'est engagée à renouveler l'inventaire des arbres remarquables et à associer le public à ce travail de recensement.

Il s'agit d'un travail long (4 ans de travail pour le précédent inventaire) de repérage, tant sur le domaine public que sur les propriétés privées. Il nécessite de s'entourer d'experts du végétal et du paysage pour une analyse sur la base de critères définis et objectifs. La Ville s'est rapprochée du Département et de professionnels pour définir une méthodologie de travail afin d'être en mesure d'engager les opérations de recensement à compter de l'année 2021 en associant le public volontaire, comme elle s'y était engagé.

Ce travail pourra trouver une traduction réglementaire dans le cadre du PLU intercommunal, dont Vallée Sud - Grand Paris a prescrit l'élaboration.

Les arbres remarquables répertoriés par le plan local d'urbanisme le sont à deux titres : comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et comme arbres isolées, au titre de l'article L.113-1 du même code. A cet égard, le droit soumet à autorisation préalable toute modification d'un arbre classé remarquable et le protège en application de l'article L.113-2 : « *tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements* » est interdit. Un arbre remarquable ne peut dès lors être abattu que sur justification de son état phytosanitaire démontrant un état dégradé irréversible et une atteinte à la sécurité publique.

D'autre part, au-delà des interventions sur le sujet lui-même, la réglementation interdit tout changement susceptible de compromettre la conservation et la protection de l'arbre. Il est donc interdit de réduire ses systèmes racinaire et aérien pour d'autres motifs que celui de sa conservation et de son entretien.

Les arbres remarquables bénéficient donc d'un régime très protecteur. Définir de façon théorique un périmètre de protection n'apparaît pas nécessaire, voire même contreproductif : chaque arbre est spécifique au regard de son espèce, de son histoire de développement et de sa situation. La protection de ses systèmes racinaire et aérien doit s'adapter à la singularité de chaque arbre. **Il n'est pas envisagé de renforcer le dispositif législatif et réglementaire en matière de protection des arbres remarquables.**

6.5.3.3 Les remarques du commissaire enquêteur

Il est pris note de la protection des arbres remarquables comme « espace boisé protégé » en application de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme¹⁹, dans le PLU en vigueur. Toutefois cette

¹⁹ Article L. 113-1 : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.* »

protection n'apparaît ni dans le rapport de présentation, ni dans le règlement écrit, ni sur le plan de zonage. Elle est uniquement signalée dans la légende du plan de localisation des arbres remarquable, plan qui fait partie des documents graphiques du règlement du PLU, et dans le titre de la liste des arbres remarquable en annexe 6 du règlement. La mention de cette disposition mérite d'être apportée dans le rapport de présentation du PLU, alors que p 198, il est seulement fait état du « *plan de localisation des arbres remarquables préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme* ».

Il n'est pas apporté de réponse explicite aux propositions de classement d'arbres supplémentaires. Cette position est cohérente avec la démarche engagée d'actualisation générale de l'inventaire.

6.5.4 Les espaces verts de pleine terre, la Coulée Verte

Le projet de modification du PLU ;

- comme pour les emprises au sol, introduit à l'article UE 13.1 une double règle sur le taux d'espaces verts, en :

- maintenant des coefficients d'espaces verts de pleine terre par rapport aux espaces libres différenciés pour la partie de terrain située dans la bande de constructibilité (coefficient porté à 50% contre 30 % actuellement) et pour la partie située en dehors (maintien de 80%),
- introduisant un coefficient global de 40% appliqué à la surface totale du terrain pour tenir compte de la variété d'implantation des terrains.

- déplace sans en modifier le contenu une disposition de l'article UE 6.1 sur l'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique qu'est la Coulée Verte (à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 1,90 m.

6.5.4.1 Les observations lors de l'enquête

Article UE 13-1 Le renforcement de la proportion des **espaces libres devant être traités en espaces verts de pleine terre** en dehors de la bande de constructibilité est demandé dans plusieurs contributions (passage de 80 à 100%) notamment pour y éviter l'implantation de parkings souterrains (cf. définition de la pleine terre) et préserver ainsi les cœurs d'îlot, étant rappelé que les espaces libres sont ce qui reste après avoir déduit les constructions existantes, leurs extensions et les annexes autorisées (2, 14, 23)

Le renforcement de la proportion des **espaces verts de pleine terre** y compris dans la bande de constructibilité est également demandé. « *Quant aux nouvelles constructions, (...), il devient urgent d'y réglementer la place laissée au végétal, notamment côté voie publique. Un ratio emprise au sol vs surfaces plantées et arborées doit être rééquilibré en faveur de ces dernières. On impose un ratio de places de parking par logement construit ; on ne serait pas en mesure de la même manière d'imposer un ratio de plantations et d'espaces verts ?* » (111) Une contribution (131) demande que dans la bande de constructibilité, au moins 50% des espaces libres soient traités en espaces verts de pleine terre, que l'espace de recul par rapport à la voie soit être traité en espace vert avec un minimum de 50% de sa superficie et que les haies sur rue comportent une diversité d'espèces (131)

La modification n°2 instaure à l'article UE13.1 4°) l'obligation de planter un arbre par tranche entamée de 200 m2 de terrain. La contribution 131 demande l'obligation de planter, en pleine terre, au moins

un arbre par tranche entamée de 150 m². La contribution E17 demande de préciser « *de terrain porteur de construction.* »

Une contribution (18) demande d'imposer lors de la création de **grands ensembles**, tels que le quartier de Robinson, des contraintes beaucoup plus fortes en termes de création **d'espaces verts**.

Une contribution (76) demande le maintien effectif des **continuités écologiques** via l'article. L.151-23.

La préservation de la **Coulée Verte** fait l'objet de plusieurs contributions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites de cette emprise publique (Article UE 6-1) La contribution 32 demande qu'un retrait significatif soit imposé (au moins 5 mètres) afin d'éviter l'effet cañon ou tunnel et de permettre le maintien d'un certain nombre d'arbres à hautes tiges plantés en limite de propriété tout en donnant plus de profondeur végétale pour les promeneurs de la coulée verte. D'autres contributions demandent un retrait de 4 mètres (E10, 78, 83, 86, 102, 112) ou de 5 mètres (131). Une contribution demande la suppression de l'alinéa relatif à la Coulée verte, traitée alors comme une voie publique (106)

Une contribution (23) demande que le **sentier** piétonnier du Chemin du Ru d'Aulnay soit identifié sur le plan de zonage.

Observation du commissaire enquêteur : La portée de la représentation graphique des sentiers ne semble pas définie dans le règlement du PLU.

6.5.4.2 La réponse de l'établissement public territorial

Sur le taux d'espaces verts à respecter hors bande de constructibilité (article UE 13) : Certains contributeurs souhaiteraient que les parties de terrain situées au-delà de la bande de constructibilité soient traitées en espaces verts de pleine terre pour 100% des espaces libres, contre 80% dans le PLU en vigueur.

Porter à 100% le taux d'espaces verts conduirait de facto à interdire les projets de terrasses au sol, de piscines, de création de cheminements... Les espaces situés hors de la bande de constructibilité sont parfois des espaces « habités », du fait de la présence de maisons proches de la limite de la bande de constructibilité ou empiétant en tout ou partie hors de celle-ci. Il convient donc de permettre certains aménagements mesurés au-delà de la bande de constructibilité.

Il n'est donc pas envisagé de faire évoluer la règle.

Prévoir un retrait de 4 m à 5 m par rapport à la coulée verte) (Article UE 6)

Cette demande concerne en réalité une très faible partie de la zone UE. Ceci ne semble pas pertinent notamment au regard de la topographie du site (la coulée verte étant en surplomb des rues concernées – secteur cité Henri Sellier/Michel Bizos).

Par ailleurs une partie de cette zone concernée constitue déjà en ensemble urbain et paysager.

Il n'est donc pas envisagé de faire évoluer la règle.

La portée de la représentation graphique des sentiers piétons sur le plan de zonage du PLU :

Un contributeur demande à ce que la sente piétonne qui relie le sentier des Torques à la coulée verte soit matérialisée sur le plan de zonage comme sentier piétonnier. Cette sente constitue le reliquat du chemin du ru d'Aulnay : une connexion piétonne a ainsi été préservée au sein d'une opération immobilière, pour assurer la connexion entre le sentier des Torques et la coulée verte. **Son caractère piéton justifie sa matérialisation sur le plan de zonage.**

Le commissaire enquêteur s'interroge sur les conséquences réglementaires de ce classement. C'est essentiellement au regard de l'application des articles 3 (condition de desserte des terrains) que l'existence d'un sentier piétonnier a une incidence : il ne constitue pas ainsi une voie carrossable répondant aux conditions de desserte nécessaires pour pouvoir construire.

6.5.4.3 Les remarques du commissaire enquêteur

La réponse du Territoire à propos de la Coulée Verte ne porte que sur l'interface avec la zone UE, qui est effectivement d'une longueur limitée. L'argumentaire développé par certains contributeurs vaut également pour l'interface avec les autres zones urbaines.

Certains sentiers représentés sur le plan de zonage sont bordés par des bandes de constructibilité, constituant ou longeant des voies carrossables.

6.5.5 La gestion des eaux

La modification n°2 apporte une précision dans les articles U4-2 (assainissement) à propos des eaux de ruissellement, leur rejet dans le réseau d'assainissement collectif étant limité à 2 l/s/ha « *sauf disposition particulière prévue par les règlements d'assainissement en vigueur.* » (rajout)

Les questions relatives aux **eaux pluviales, souterraines et de surface** ainsi que **de retrait gonflement d'argile** ont été abordées lors de l'enquête

6.5.5.1 L'avis du Syndicat mixte du bassin versant de la vallée de la Bièvre

Dans son avis le Syndicat mixte du bassin versant de la vallée de la Bièvre (SMBVB) rappelle que le schéma d'aménagement des eaux (SAGE) de la Bièvre est entré en vigueur le 7 août 2017. Les documents d'urbanisme ont 3 ans à partir de cette date pour se mettre en compatibilité avec le SAGE. Les dispositions 14, 16, 18, 43, 49, 50 du SAGE s'appliquent aux PLU :

Dispositions 14 et 16 du SAGE

- Identifier le tracé de la Bièvre et de ses affluents dans les documents d'urbanisme,
- Définir des marges de recul des futures constructions par rapport au cours d'eau.

Le SAGE recommande une marge de recul de :

- 6 mètres de part et d'autre de l'axe de cours d'eau canalisé,
- 5 mètres de part et d'autre des berges du cours d'eau à ciel ouvert.

Des emplacements réservés peuvent être utilisés sur le plan de zonage pour imposer ces marges de recul.

Le ru d'Aulnay étant un ru busé (à l'amont du parc de Sceaux), il convient de matérialiser son tracé sur le plan de zonage du PLU ainsi que les marges de recul de 6 m de part et d'autre de l'axe de canalisation.

Disposition 18 du SAGE : Intégrer l'inventaire des zones humides du SAGE (2013) dans le rapport de présentation du PLU(i)/SCOT.

L'inventaire réalisé dans le cadre du SAGE en 2013 ne recense aucune zone humide sur la commune, mais il n'est pas exhaustif. Le SMBVB recommande donc de réaliser une étude d'identification des zones humides relictuelles sur le territoire de l'EPT VSGP afin de les cartographier sur les plans de zonage des PLU pour les préserver.

Disposition 43 du SAGE. Pour limiter le risque d'inondation et préserver les fonctionnalités des milieux aquatiques :

- Identification des zones d'expansion des crues (ZEC) dans le rapport de présentation et dans le plan de zonage,
- Protection forte dans le règlement (les ZEC sont préservées de tout nouvel aménagement : interdiction de tout remblaiement et endiguement, sauf exceptions).

L'étude recommandée sur les zones humides pourrait également porter les zones d'expansion des crues.

Disposition 49 du SAGE :

- Imposer un débit limité au réseau d'eau pluviale pour une pluie de référence,
- Imposer l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales générées par la pluie de référence, c'est à dire « zéro rejet au réseau »,
- En cas d'impossibilité démontrée par le maître d'ouvrage, infiltrer a minima une lame d'eau de 8 mm en 24h.

Le SMBVB recommande de rappeler dans l'article UE 4.2 2) que l'impossibilité d'infiltrer doit être dûment justifiée par le pétitionnaire.

En cas d'impossibilité de gérer les eaux pluviales sans rejet au réseau, il est nécessaire d'indiquer une obligation d'infiltrer une lame d'eau minimale. Le SMBVB recommande de retenir une lame d'eau de 10 mm/s/ha, prescrite par un guide récent de la DRIEE.

En outre, l'article pourrait préciser la typologie des ouvrages de gestion des eaux pluviales attendus : ouvrages de gestion à ciel ouvert assurant plusieurs fonctions (sport, espaces vert, promenade, parking, etc..).

Le SMBVB note que le PLU modifié, sans inciter désormais à la réalisation des toitures végétalisées, permet toutefois leur mise en œuvre, ce qui est favorable à la gestion à la source des eaux pluviales.

Le paragraphe 11-1-2 de l'article 11 « Aspect extérieur des constructions » indique : « *Les toitures terrasses peuvent être végétalisées, contribuant à l'objectif de rétention/récupération des eaux pluviales.* ». L'objectif d'infiltration pourrait être précisé en ajoutant : « *contribuant à l'objectif de infiltration/rétention/récupération des eaux pluviales.* »

6.5.5.2 Les contributions du public

La perturbation des écoulements souterrains par la construction d'immeubles comportant souvent deux niveaux de parkings en sous-sol à 9 ou 10 m sous le niveau du sol doit être prévenue, car elle est de nature à provoquer de nouveaux sinistres sur les fondations des pavillons voisins (12, 13) : cf. les reconnaissances de catastrophes naturelles depuis 1989 et une en cours d'instruction. « *La modification n°2 du PLU, restrictive vis-à-vis de l'implantation de constructions autres que des pavillons, est à ce point de vue une bonne garantie de limitation des risques hydrologiques, ainsi que des éventuels sinistres dus à la nature argileuse des sols* » (12)

Articles 4-2 Assainissement : 2) Eaux pluviales : (modification N°2 : *La règle générale est l'absence de rejet des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs. Seul l'excédent de ruissellement doit être canalisé et évacué vers les réseaux, après la mise en œuvre de mesures destinées à limiter les débits, (...). Dans ce cas les eaux de ruissellement devront être canalisées de façon à ce que leur rejet dans le réseau d'assainissement collectif n'excède pas 2 l/s/ha sauf disposition particulière prévue par les règlements d'assainissement en vigueur. Si la capacité de rétention d'eau naturelle du terrain est insuffisante pour atteindre cet objectif, le constructeur prévoira les dispositifs de rétention complémentaires propres à assurer ce débit différé dans le réseau public.* »

Deux contributions (22, 131) proposent :

- Si cela n'est pas possible pour des raisons techniques d'appliquer la règle générale (ne pas rejeter les eaux pluviales dans le réseau), le pétitionnaire devrait le démontrer et mettre en œuvre la règle de 2 l/s/ha au maximum.
- En cas d'extension, ce principe de gestion à la source des eaux pluviales doit s'appliquer à l'ensemble de l'opération immobilière (existant + extension). Ce qui permettra d'améliorer plus rapidement la situation. Ce type d'approche est adoptée par le SIAVB dans la vallée de la Bièvre.
- Il convient de préciser pour quels types d'évènements pluvieux ce débit maximum de 2 l/s/ha est autorisé. Par exemple pour une pluie de période de retour de 50 ans, c'est-à-dire qui arrive en moyenne tous les 50 ans.
- certaines zones de Sceaux (quartier des Chenaux à la frontière avec Chatenay) semblent souffrir d'inondations de caves lors de pluies intenses, il pourrait être pertinent de mettre des contraintes plus fortes en termes de rétention d'eau sur la parcelle à proximité de ces zones. Le SIAVB impose de retenir et gérer à la source au moins 80% de la pluviométrie annuelle et de limiter le débit rejeté au réseau public sans dépasser 0,7 l/s/ha pour une pluie d'occurrence 50 ans.

Enfin, les **revêtements de surface** nécessaires à la fonction de l'espace libre devraient être poreux et permettre l'infiltration des eaux pluviales (100, E16). Il est proposé en conséquence que la rédaction du paragraphe 3) des règles générales de l'article UE3.1 sur les espaces libres soit modifiée. La fin de la rédaction actuelle « *Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des espaces libres (notamment les aires de stationnement, les voiries et les accès) doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration, les espaces bitumés ou enrobés seront limités.* » serait remplacée par « *... doit s'effectuer exclusivement avec des matériaux poreux, ou de dispositifs*

favorisant l'infiltration (à l'exception des espaces de voirie ou de parking). Les espaces pavés, bitumés ou enrobés sont interdits. »

6.5.5.3 La réponse de l'établissement public territorial

Cartographie du ru d'Aulnay sur le plan de zonage et mise en place d'une zone de recul de 6 m de part et d'autre de la canalisation :

Le SMBVB se réfère à une cartographie établie par le DRIEE et accessible sur le site Cartélie pour indiquer que le ru d'Aulnay constituerait un ru busé :



Selon cette cartographie, le ru d'Aulnay prend sa source dans la vallée aux loups à Châtenay-Malabry, rejoint le parc de Sceaux au sud-ouest de Sceaux. Son tracé correspond à la limite administrative entre Châtenay-Malabry et Sceaux, dans les zones urbaines qu'il traverse.

Le SAGE du bassin versant de la Bièvre ne comprend aucune cartographie permettant de confirmer le tracé et l'état de ce cours d'eau. Dans sa disposition 15, le SAGE prévoyait cependant que ce travail de cartographie et d'identification des marges de recul devait être réalisé sous un délai de 2 ans à compter de son approbation (07/08/2017). Il convient enfin de préciser que tant que le travail de cartographie prévu à la disposition 15 n'est pas réalisé, la disposition 16, relative aux zones de recul de 6 m, ne constitue qu'une recommandation.

Au regard des nécessités de réaliser des investigations complémentaires en ce qui concerne le tracé précis du ru d'Aulnay et d'approcher le sujet à une échelle intercommunale, il est envisagé d'approfondir le sujet dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

La réalisation d'une étude de recensement des zones humides : La modification n°2 du PLU a pour principal objet d'assurer une meilleure protection des quartiers pavillonnaires. Cette procédure n'a pas pour objet de réinterroger l'intégralité du document. Vallée Sud - Grand Paris prend note de la recommandation du SMBVB et engagera les études nécessaires sur l'échelle plus large et cohérence de son périmètre d'intervention. Ces études viendront enrichir le processus d'élaboration du PLUi.

Précision des dispositions relatives à la gestion des eaux de pluie, définies aux articles 4 de chaque zone :

Les articles 4 de chaque zone du règlement ont notamment pour objet de préciser les règles en matière de gestion des eaux de pluie, conformément à l'article R.151-49 du code de l'urbanisme. Le SMBVB propose que :

- il soit rappelé au pétitionnaire que, s'il sollicite un rejet des eaux de pluie dans le réseau public, il doit justifier d'une impossibilité à infiltrer les eaux de pluie.
- le PLU reprenne en partie la disposition 49 du SAGE qui impose que, pour maîtriser les flux polluants, la rétention a minima « d'une lame d'eau de 8 mm en 24h » soit obligatoire ;
- le PLU reprenne littéralement les dispositions des règlements d'assainissement en vigueur ;
- le PLU précise le rôle d'infiltration des toitures végétales aux articles 11 de chaque zone, en ce qui concerne les dispositions sur les toitures.

La gestion des eaux de pluie relève en particulier de l'application des règlements d'assainissement locaux, en l'occurrence celui de Vallée Sud - Grand Paris et du département des Hauts-de-Seine. La gestion des eaux de pluie relève en particulier de l'application des règlements d'assainissement locaux, en l'occurrence celui de Vallée Sud - Grand Paris et du département des Hauts-de-Seine. Le PLU précise clairement que les projets doivent se conformer aux règlements d'assainissement en vigueur. Ces derniers sont compatibles avec le SAGE, notamment en ce qui concerne l'obligation de justifier une impossibilité à infiltrer ou sur les limitations des rejets dans les réseaux d'assainissement. Les services territoriaux ou départementaux d'assainissement sont systématiquement consultés sur les projets de construction et ils émettent des avis circonstanciés. Les branchements aux réseaux publics font par ailleurs l'objet de demandes d'autorisation spécifiques, en appui desquelles une étude hydraulique doit être fournie.

Il n'appartient pas au PLU de se substituer aux règlements d'assainissement en vigueur : il doit en rappeler l'existence et la nécessité de s'y conformer. **Il est proposé que figurent en annexe du PLU, les règlements d'assainissement en vigueur.**

D'autre part, il sera ajouté en article 4 la formulation suivante : « *les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle (« zéro rejet »). Dans les zones de risques liés aux anciennes carrières et d'aléa retrait-gonflement des sols argileux de niveau fort, seul l'excédent des eaux pluviales qui ne pourra pas être géré à la parcelle pourra être rejeté dans le réseau d'assainissement à débit régulé de 2L/s/ha. Ce rejet sera soumis à autorisation du service assainissement du Territoire.* »

. Ces derniers sont compatibles avec le SAGE, notamment en ce qui concerne l'obligation de justifier une impossibilité à infiltrer ou sur les limitations des rejets dans les réseaux d'assainissement. Les services territoriaux ou départementaux d'assainissement sont systématiquement consultés sur les projets de construction et ils émettent des avis circonstanciés. Les branchements aux réseaux publics font par ailleurs l'objet de demandes d'autorisation spécifiques, en appui desquelles une étude hydraulique doit être fournie.

Il n'appartient pas au PLU de se substituer aux règlements d'assainissement en vigueur : il doit en rappeler l'existence et la nécessité de s'y conformer. **Il est proposé que figurent en annexe du PLU, les règlements d'assainissement en vigueur.**

D'autre part, il sera ajouté en article 4 la formulation suivante : « *les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle (« zéro rejet »). Dans les zones de risques liés aux anciennes carrières et d'aléa retrait-gonflement des sols argileux de niveau fort, seul l'excédent des eaux pluviales qui ne pourra pas être géré à la parcelle pourra être rejeté dans le réseau d'assainissement à débit régulé de 2L/s/ha. Ce rejet sera soumis à autorisation du service assainissement du Territoire.* »

6.5.5.4 Les remarques du commissaire enquêteur

Les articles 4.2 comportent une disposition rappelant que tout projet se raccordant directement ou indirectement à un ouvrage départemental ou intercommunal devra se conformer au règlement d'assainissement en vigueur. La modification du PLU rajoute aux articles 4.2.2 qui limitent le débit du rejet dans le réseau d'assainissement collectif à 2l/s/ha, la précision « *sauf dispositions particulière prévue par les règlements d'assainissement en vigueur.* » A la lettre, dès lors qu'elles existent, ces dispositions prévalent qu'elles soient plus ou moins contraignantes que les 2l/s/ha imposés par le PLU.

Le renvoi pur et simple aux règlements d'assainissement, s'il est retenu, devrait logiquement conduire à supprimer dans les articles 4.2 la norme de 2l/s/ha. Le rajout annoncé relatif aux zones de risques liés aux anciennes carrières et d'aléa retrait-gonflement des sols argileux de niveau fort, qui reprend cette norme est paradoxal. Sa finalité mérite d'être expliquée : quel est l'objectif dans ces zones : éviter des infiltrations ? la régulation doit-elle être réalisée dans des bassins de rétention étanche ? l'autorisation de rejet dans le réseau peut-elle encadrer la manière de réaliser la rétention ? ou est-ce aux actes d'urbanisme de le faire ?

6.6 La suppression proposée des bonus énergétiques et écologiques

Le second principal objet de la modification n°2 est la prise en compte de l'évolution à venir de la réglementation thermique, en supprimant des bonus actuellement ouverts en zone UC pour les projets performants sur le plan environnemental et de la consommation d'énergie en termes :

- d'emprises au sol (article UC 9-1), l'emprise maximale étant portée de 40 à 50% du terrain pour les constructions comportant une toiture végétalisée ou des dispositifs d'énergie renouvelable représentant au minimum 60% de l'emprise bâtie,
- de hauteurs (article UC 10-1), avec un niveau supplémentaire de 3,5 m de hauteur maximum et sur une emprise limitée à 75% du niveau immédiatement inférieur, pour
 - o les constructions existantes répondant au label Bâtiment basse consommation rénovation (BBC Rénovation)
 - o les constructions nouvelles dont le besoin énergétique (Bbio) est inférieur de 20% par rapport aux exigences de la réglementation thermique en vigueur (Bbio max).

La notice de présentation justifie ainsi cette suppression : « *En outre, les habitants se sont interrogés sur le maintien des bonus de hauteur et d'emprise accordés en zone UC (secteur d'habitat collectif) aux projets performants sur le plan du développement durable et de la consommation d'énergie. Dans un contexte où la réglementation thermique qui s'impose aux constructions nouvelles tend vers la production de bâtiments passifs voire à énergie positive, ces bonus ne sont pas apparus comme*

suffisamment incitatifs. La performance énergétique attendue n'a pas non plus semblé de nature à pallier les impacts collatéraux générés par ces bonus, en matière de développement durable (atteinte portée à la capacité d'infiltration des eaux de pluie des sols, diminution des espaces verts et atteinte portée à la biodiversité, atteintes portées aux paysages et au cadre de vie...). »

Le chapitre IV du rapport de présentation du PLU est en parallèle modifié dans son tableau « Evaluation des incidences du PADD sur l'environnement et dispositions visant à sa préservation ou sa mise en valeur » avec le retrait des deux dispositions supprimées de la liste des mesures retenues dans le PLU pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et économiser les énergies (p 251).

6.6.1 Les observations lors de l'enquête

La suppression proposée des bonus énergétiques et écologiques (articles UC 9 et UC 10) fait l'objet de positions contrastées.

Elle est approuvée dans de nombreux avis (27, 32, 33, 35, 43, 50, 76, 106), car limitant la densification.

Elle est contestée par plusieurs contributeurs (O2, O9, 30, 55, 77, 84, 92, 134, 136) car supprimant à la fois une incitation à la maîtrise de l'énergie au-delà des obligations réglementaires actuelles (RT 2012) ou futures (RT 2020)^o (capteurs solaires et isolation de « passoires thermiques » non mise en œuvre sans ce bonus faute de ressources financières suffisantes) et à la régulation des eaux pluviales (toitures végétalisées) portée par les politiques publiques, une opportunité de financement de la rénovation énergétique de copropriétés et un moyen d'accroître le nombre de logements et de réduire ainsi la pression sur les zones pavillonnaires :

« La modification prévue du PLU qui bloque l'emprise à 40% max est à contre-courant des mesures actuelles proposées. La raison invoquée pour supprimer la possibilité de 50% d'emprise au sol est de préserver les espaces de verdure et plantés, ce à quoi participe pleinement une toiture végétalisée ». (30)

« Notre secteur de ville [rue des Filmins] est déjà très urbanisé avec encore quelques maisons qui sont entourées de bâtiments très hauts dont un récemment autorisé à 18,5 m de hauteur sur l'avenue Franklin Roosevelt. Supprimer le bonus de 3.5 m ne modifiera pas le paysage urbain local mais réduira le nombre de logements qui sont tant demandés aujourd'hui. » (30)

Remarque analogue d'une autre contribution : *« Notre petite copropriété (une maison, 2 familles), sise en zone UC, (...) dans un secteur à caractère collectif (...); de nombreuses réalisations se sont succédées. La dernière en cours s'est vue accordée la hauteur maximale de construction en vigueur (...), ainsi qu'une vue plongeante sur notre jardin. La réalisation de cet édifice impacte (...) la valeur de notre bien. (...^o Les quelques maisons qui subsistent (dont la nôtre) sont probablement appelées à disparaître tôt ou tard au profit d'immeubles. Nous aimerions donc que l'emprise au sol (..) et la hauteur maximale (autorisées sous certaines conditions) soient maintenues (a minima dans notre rue, afin de nous permettre, en cas de vente à un promoteur, de pouvoir nous reloger de façon similaire, à savoir en pavillon et aux abords du Parc de Sceaux. » (55)*

« Je ne suis pas certain de bien saisir la volonté de la modification du PLU proposée. "Dérogation qualifiée de contreproductive"... qu'est à dire au juste ? J'espère que l'objectif de préservation du

centre-ville prendra en considération les particularités morphologiques des 3 hectares de la résidence Parc Penthièvre. C'est possible sans doute d'améliorer ce patrimoine avec un bel étage d'attique dans la canopée de Sceaux. Cela permettra de bien entretenir le patrimoine sans solliciter démesurément les propriétaires dont de nombreuses personnes retraitées ne pouvant pas consentir à ces frais-là. » (134)

Le maintien d'une disposition spécifique aux CINASPIC (emprise au sol de 40%) est critiquée (30, 32) « *pourquoi le service public ne réduirait aussi son droit d'emprise au sol tout comme le privé pour contribuer à la préservation des espaces verts ?* » (30)

Une personne ne comprend pas le lien entre l'objectif (accepté) de cette incitation et le moyen retenu par la loi (discutable) et pourquoi, alors que son application a été généralisée aux immeubles d'un îlot on vient la supprimer. (O2)

6.6.2 L'avis du préfet

L'avis du préfet va dans le même sens : la justification de la suppression du bonus pour exemplarité énergétique (future RE 2020) n'est pas suffisante d'autant que le bonus de constructibilité qui s'appuie notamment sur l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme a été modifié en 2019 pour tenir compte de l'entrée prochaine en vigueur de la RE 2020 et l'article D. 111-22-3 a été créé pour prendre en compte les évolutions du label bâtiment biosourcé.

Il conviendrait a minima dans le PLU de remplacer la disposition en cause par l'identification, comme le permet l'article L. 151-21 du code de l'urbanisme, des secteurs dans lesquels il est imposé de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit (mise en place de label ou certification BREEAM, HQE, BBCA, ...)

6.6.3 La réponse de l'établissement public territorial

Les bonus environnementaux

Le PLU en vigueur comprend plusieurs types de bonus dont l'objectif était de favoriser les opérations ambitieuses en matière de développement durable, en zones UA et UC :

- bonus d'emprise au sol, pour inciter à la végétalisation des toitures ou à l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelables ;
- bonus de hauteur, en faveur des projets qui consomment peu d'énergie, soit en construction neuve, soit par surélévation du bâti existant avec rénovation thermique de ce dernier ;
- dérogation sur la norme de stationnement pour les opérations de surélévation du bâti existant s'accompagnant de travaux de rénovation thermique.

Depuis 2010 et la création de ces dispositions, le bilan est le suivant :

- 423 logements neufs autorisés (opérations de plus de 10 logements) en zone UC ;
- sur la période 2010-2016, aucun projet n'a bénéficié d'un bonus environnemental. Sur la période 2016 à aujourd'hui, 64% des logements neufs autorisés (opérations de plus de 10 logements) ont bénéficié d'un bonus environnemental, dans le cadre de permis de construire autorisés ;
- toutes les opérations autorisées avec bonus font jouer les deux leviers de l'emprise au sol et de la hauteur. Pour bénéficier d'une majoration de l'emprise, les projets autorisés comprennent

majoritairement des toitures végétalisées (et très rarement des dispositifs de production d'énergie renouvelable) sans investir réellement dans la mise en œuvre de terrasses végétalisées de qualité, en capacité d'assurer une rétention des eaux de pluie ou d'être support de biodiversité. Sur la performance énergétique des projets, les opérateurs se contentent de limiter de 20% le besoin énergétique, sans être plus ambitieux en la matière ;

- parmi ces logements autorisés avec bonus, 65% ont fait l'objet de recours alors qu'aucun [autre] permis de construire de plus de 10 logements n'a été attaqué sur la période 2010-2016 ;
- aucun permis de construire couplant surélévation avec bonus et travaux de rénovation thermique n'a été à ce jour déposé.

L'analyse de ces données tend à montrer une forme de généralisation des critères de performance environnementale dans les opérations immobilières récentes, ce qui est une bonne nouvelle. Produire un logement plus performant que la réglementation thermique est devenu techniquement et financièrement à la portée de la plupart des opérateurs voire même un critère indispensable pour commercialiser un logement.

Pour autant, les opérateurs ne se sont pas saisis des bonus environnementaux pour se montrer exemplaires en matière de développement durable : ils se contentent généralement de proposer des solutions techniques éculées et les moins onéreuses.

Le bonus apparaît donc essentiellement comme un outil pour construire plus, plutôt que construire mieux et par là même, rémunérer plus le promoteur et le propriétaire foncier. Certaines des observations du public laissent ainsi entrevoir que le bonus de constructibilité servirait plus à financer la rente foncière des propriétaires que les innovations environnementales.

Dans le même temps, les effets urbains des bonus en termes de sur-hauteur ou de sur-emprise sont de plus en plus contestés par les riverains. Les opérations qui en ont bénéficié font l'objet de recours massifs, qui retardent la mise en œuvre des projets et impactent le prix de revient des projets, au détriment de leur qualité.

Le bilan de la mise en œuvre des bonus est donc en demi-teinte et ne démontre pas de réels effets incitatifs en faveur du développement durable. L'évolution parallèle de la réglementation thermique et de la réglementation en matière de gestion des eaux de pluies, vers de plus fortes exigences, constitue de meilleurs leviers pour la mise en œuvre d'un habitat durable.

En ce qui concerne l'incitation à la rénovation thermique des bâtiments existants par un bonus de constructibilité, la disposition n'a montré à ce jour aucune efficacité. Les plafonds de hauteur définis sur le PLU laissent suffisamment de marges de manœuvre pour envisager la surélévation de bâtiment existants sans qu'un système de bonus ne soit nécessaire.

La suppression des bonus est donc maintenue.

Le sujet de l'obligation de performance environnementale renforcée est notamment porté par l'Etat pour contrebalancer la suppression des bonus en faveur de la performance environnementale. Le Préfet, dans son courrier du 4 septembre 2020, soulève :

- l'ambition environnementale que les collectivités doivent porter dans les projets publics d'aménagement. Il cite notamment le projet des Quatre-Chemins ;

La ville de Sceaux coordonne la mise en œuvre de plusieurs projets urbains, supports notamment de la production de logements neufs mais également d'une exemplarité en matière de développement durable.

C'est le cas dans le secteur des Quatre-Chemins cité par le Préfet. Les fondements mêmes de ce projet urbain s'inscrivent dans une politique de développement durable ambitieuse et innovante : la rénovation urbaine d'un quartier, autour du projet de restructuration complet du pôle de transport et d'échanges multimodaux de Robinson.

Au-delà des enjeux de transport et d'intensification urbaine d'un secteur de centralité, la ville de Sceaux a engagé une démarche environnementale depuis 2014. Un diagnostic environnemental a été établi, permettant de faire émerger les enjeux et de définir des cibles environnementales, lesquelles ont été traduites en prescriptions environnementales imposées aux programmes de logements et d'activités tertiaires et aux espaces publics. Le PLU a évolué en 2012, 2015 et 2016 pour intégrer la démarche environnementale à travers des orientations d'aménagement et de programmation et le règlement de la zone UP A : maîtrise de la programmation, forme urbaine, obligations de performance environnementale...

Cette démarche s'est poursuivie en 2017 à travers l'engagement de la Ville dans la labellisation Ecoquartier (étape 1). L'opération étant suffisamment engagée avec la livraison des premières opérations immobilières, la ville de Sceaux va faire acte de candidature à l'étape 2 au label Ecoquartier, correspondant à la phase chantier du projet ;

Pour ce qui concerne les opérations privées, c'est actuellement la réglementation nationale définie par l'Etat qui s'applique, à savoir la réglementation thermique 2012 (RT 2012). Cette dernière fixe un plafond de consommation énergétique que doivent respecter les constructions nouvelles. Les efforts attendus portent essentiellement sur la maîtrise du besoin (efficacité des appareils, isolation des immeubles), au regard d'un nombre limité d'usages (chauffage, refroidissement, éclairage, eau chaude sanitaire, auxiliaires).

A compter du 1er janvier 2021, les immeubles neufs devront respecter la réglementation environnementale 2020 (RE 2020).

Celle-ci est plus ambitieuse en matière de consommation d'énergie et élargit les usages à prendre en compte, notamment la consommation des appareils ménagers et électroménager. S'y ajoute l'obligation de produire de l'énergie pour construire des bâtiments passifs voire à énergie positive. Cette nouvelle réglementation prend en compte également l'empreinte environnementale du bâtiment à travers son cycle de vie.

- la mise en œuvre, dans certains secteurs, de performances environnementales renforcées conformément à l'article L.151-21 du code de l'urbanisme.

Le Préfet des Hauts-de-Seine suggère d'instaurer, dans le PLU de Sceaux, des secteurs dans lesquels le règlement impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des

performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. Ces performances environnementales renforcées pourraient être mises en place sous la forme de labels ou de certifications de type BREEAM, HQE ou encore BBCA.

Intégrer ce type de labels et certifications en constante évolution au sein d'un règlement traduisant un projet et une ambition politique pérennes ne semble pas pertinent et gage de sécurité juridique. Par ailleurs, la marche à franchir entre la RT 2012 et la RE 2020 nécessite de prendre le temps du recul pour analyser les impacts de cette évolution sur la forme urbaine et identifier les éventuels sujets bloquants pouvant compromettre l'atteinte des objectifs environnementaux. Il paraît périlleux de fixer d'ores et déjà des objectifs de performance plus importants, sans diagnostic étayé et retour d'expérience. Une telle réflexion pourra être engagée dans le cadre du PLU intercommunal (PLUi), dont la procédure a été prescrite par l'EPT.

Enfin, la capacité du service instructeur des permis de construire à vérifier la conformité des projets au regard de prescriptions environnementales interroge. Il s'agit de sujets réclamant des compétences techniques spécifiques et la production d'études ou d'attestations que le code de l'urbanisme ne permet pas d'exiger du pétitionnaire.

Dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU, **il n'est pas envisagé de faire évoluer les dispositions du règlement en matière de performance environnementale** sans établir préalablement un diagnostic précis et sans disposer d'un retour d'expériences de l'application de la future RE 2020. Le sujet pourrait être approfondi dans un temps ultérieur, notamment dans le cadre de l'élaboration du PLUi actuellement en cours.

6.6.4 Les remarques du commissaire enquêteur

La réponse du Territoire est très détaillée et circonstanciée.

Le faible gain environnemental du bonus pour les toitures végétalisées et des incertitudes sur les effets de la future réglementation RE 2020 motivent la position du Territoire de maintenir la suppression des deux bonus dans la zone UC et de renvoyer l'examen de cette question à l'élaboration du PLUi.

Toutefois, le Territoire mentionne l'existence de deux autres dispositions incitatives, similaires aux deux bonus en cause, et dont la suppression n'est pas envisagée dans la modification soumise à l'enquête :

- bonus de hauteur : Article UA 10° 1) « *En secteur UAa : la hauteur maximale des constructions est fixée à 19 m. Possibilité d'une hauteur de 21,5 m pour les immeubles dont le besoin énergétique (Bbio) est inférieur de 20% par rapport aux exigences de la réglementation thermique en vigueur (Bbio max) en respectant une emprise maximum de 75% pour le dernier niveau par rapport au niveau inférieur (dont l'emprise est calculée hors saillie).* »
- dérogation sur la norme de stationnement pour les opérations de surélévation du bâti existant : Article UC 12.1 : « *Pour les constructions existantes réalisant des travaux de surélévation ou d'extension répondant au label Bâtiment basse consommation Rénovation (BBC rénovation), il n'est pas fixé de règle.* »

Si la suppression des deux bonus en zone UC est confirmée, le maintien de ces deux autres bonus mérite d'être justifié, alors que la réglementation nationale va changer (passage à la RE 2020) : il

conviendrait notamment de vérifier comment le label BBC rénovation est appelé à évoluer et si son respect à l'avenir apporterait un plus significatif par rapport à la nouvelle réglementation qui justifierait le maintien de ces deux bonus et de leurs conséquences sur les formes urbaines.

6.7 Les autres sujets abordés

6.7.1 Les observations lors de l'enquête

Divers autres sujets sont abordés :

Les **moyens de contrôle** : L'application effective des modifications proposées nécessite un personnel suffisant disposant d'outils appropriés afin que les nouvelles normes retenues pour les logements neufs soient effectivement respectées au-delà des déclarations des maîtres d'ouvrage. (91) Une contribution demande que l'état sanitaire des arbres soit vérifié par un organisme indépendant de la mairie et de l'EPT (106).

Les **changements de zones** UE en zone UC, doivent être désormais impérativement proscrits. En revanche, le passage de zone UC en zone UE, doit être autorisé. (32, 76, 109). La contribution E16 demande de reclasser en zone UE du terrain d'assiette la résidence Bettina et de ses abords.

Une **homogénéisation des règles applicables aux zones et secteurs du PLU** existant est nécessaire pour préserver la cohérence du paysage urbain et limiter la course effrénée à la construction menée depuis plusieurs mois dans le cadre du grand Paris. En particulier en Zone UC : homogénéisation des 3 secteurs A, B, C et des hauteurs de constructions autorisées (A : 12 à 15 mètres, B : 15 mètres et C : 18 mètres) pour bénéficier d'ensembles cohérents en matière de bâtiments collectifs sur l'ensemble de la ville (110)

Indicateurs d'évaluation du PLU (la modification n°2 n'apporte pas de changement à cette partie du rapport de présentation). Pour une contribution, cette modification du PLU aurait pu être l'occasion d'introduire de nouveaux indicateurs en matière de protection de l'environnement : caractérisation de la biodiversité ou de la qualité de l'air par exemple (97)

Adaptations mineures (Article 4 du règlement) : une contribution demande de définir ce qu'est une adaptation mineure, qui doit être inférieure à 1% (106)

La Villa Baltard fait partie du patrimoine architectural scénar et devrait être inscrite à l'inventaire supplémentaire des **Monuments historiques**, et son écrin de verdure protégé. (14)

Préservation systématique (en particulier en zone UC) des « **maisons remarquables** » (au même titre que les arbres remarquables) et ajouter un plan des maisons remarquables. (E5)

Demande **d'études d'impact** environnemental, communiquées au public, sur les **projets d'immeubles** (E14)

Bande de terrain classée en zone UC **le long du parc du lycée Lakanal**, crainte d'un classement préalable au lotissement d'une partie du parc. En faire plutôt une piste cyclable (E6)

Observation du commissaire enquêteur : l'ensemble du Lycée et de la moitié des emprises des voies qui le longent sont classées en zone UC. La bande décrite est probablement la contrée allée de l'Allée d'Honneur.

L'importance des **logements pour étudiants** est soulignée (en résidence, chez les particuliers) est soulignée (E8)

L'avenir du **château de l'Amiral** a été évoquée : est-ce un CINASPIC existant ?²⁰

Les **cahiers des charges de lotissements** : La ville a annexé le PLU au cahier des charges du lotissement de l'Amiral. La présente modification devrait également lui être annexée. (35, 50)

Le développement de **pistes cyclable** : alors que le vélo connaît une demande démultipliée depuis la première vague de la Covid 19. Si Sceaux fut pionnière pour l'instauration de contresens dans les rues pour les bicyclettes, rien de concret ni de nouveau n'est prévu dans le projet de modification du PLU pour l'adaptation de la ville à cette nouvelle donne, tant pour les possibilités de stationnement (cf. supra) que pour l'instauration de pistes cyclables plus sécurisées, en liaison avec le département des Hauts-de-Seine, Vallée Sud - Grand Paris, la Région et la Métropole. (91) Demande que les pistes cyclables soient intégrées dans les quartiers pavillonnaires comme dans les autres quartiers afin de sécuriser le cycliste et l'inciter à l'utilisation du vélo (117).

Une contribution (27) note que la mention « une **souplesse** est accordée... » est utilisée à plusieurs reprises « *dans des articles différents du PLU modificatifs ans que des limites ne soient fixées* » ; cela revient à abolir la règle de base. Il faut impérativement fixer une limite infranchissable.

Observation du commissaire enquêteur : le mot « souplesse » ne figure dans le règlement ni avant, ni après modification. Il est employé dans le rapport de présentation du PLU pour décrire certaines dispositions du PLU définissant des seuils particuliers. Des limites sont donc fixées. Par ailleurs on trouve dans le règlement la formule « *Les extensions doivent privilégier de préférence ...* » dont la porte normative paraît incertaine.

Une contribution (29) note la **mise en place récente de capteurs** installés sur les rues dans le quartier Chêneaux **pour mesurer le trafic** et considère que ces mesures sont biaisées en période de vacances scolaires et de couvre-feu et seront utilisées par la mairie pour justifier les nouveaux projets immobiliers.

6.7.2 La réponse de l'établissement public territorial

Le public souhaite définir et limiter le principe d'adaptation mineure.

Le principe de l'adaptation mineure est défini par le code de l'urbanisme à l'article L.152-3, dont la disposition est reprise à l'article 4 des dispositions générales du règlement. L'EPT ne dispose pas de marges de manœuvre pour élargir ou restreindre le champ d'application de l'article L.152-3 qui est une disposition d'ordre public. Une jurisprudence abondante sur le sujet permet d'évaluer le caractère mineur d'une adaptation.

²⁰ L'EPT a indiqué au commissaire enquêteur que ce n'est pas le cas.

Ainsi l'EPT n'est pas en mesure de retenir cette proposition.

6.7.3 Les remarques du commissaire enquêteur

La plupart de ces observations sont sans rapport direct avec l'objet de la modification n°2 du PLU.

Arrêté le 11 décembre 2020

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Lafitte', written over a horizontal line.

Jean Jacques LAFITTE

ANNEXES du RAPPORT

ANNEXE 1 - DÉCISION DU PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CERGY-PONTOISE DÉSIGNANT LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

DECISION DU
26/06/2020
N° E20000027/95

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE
CERGY-PONTOISE

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commissaire

Vu enregistrée le 16/06/2020, la lettre par laquelle Monsieur le Président de l'établissement public territorial Vallée Sud Grand Paris demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

Projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sceaux ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établie au titre de l'année 2020 pour le département des Hauts-de-Seine ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Jean-Jacques LAFITTE est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de l'établissement public territorial Vallée Sud Grand Paris et à Monsieur Jean-Jacques LAFITTE.

Fait à Cergy, le 26/06/2020

Pour le Président,
Le 1^{er} Vice-Président,



Pour ampliation
Le Greffier

Signé

Hélène VINOT

ANNEXE 2 - ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL DÉCIDANT L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Département
Des Hauts-de-Seine



République Française
LIBERTE – EGALITE – FRATERNITE

VALLEE SUD – GRAND PARIS

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

ARRETE N°A 57/2020

Prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sceaux

Le Président,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.5219-5 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants ;

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 ;

VU la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République et création, dans le périmètre de la Métropole du Grand Paris, au 1er janvier 2016, des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale dénommés Etablissements Publics Territoriaux (EPT) et qui prévoit que ces derniers sont compétents en matière de PLU ;

VU l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre I^{er} du code de l'urbanisme et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

VU le décret n° 2015-1212 du 30 septembre 2015 constatant le périmètre, fixant le siège et désignant le comptable public de la Métropole du Grand Paris ;

VU le décret n° 2015-1655 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Etablissement Public Territorial dont le siège est à Antony ;

VU l'ordonnance n° 2017-80 du 26 janvier 2017 relative à l'autorisation environnementale ;

VU le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes ;

VU la loi n° 2018-148 du 2 mars 2018 ratifiant les ordonnances n° 2016-1058 du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes et n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ;

Accusé de réception en préfecture
092-20005796-20200901-A572020-AR
Date de télétransmission : 01/09/2020
Date de réception préfecture : 01/09/2020

Page 1/5

VU la délibération n° 193/2016 du 27 septembre 2016 du Conseil de Territoire approuvant le PLU révisé de la commune de Sceaux ;

VU l'arrêté n° A05-2017 du 13 février 2017 de Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Vallée Sud - Grand Paris constatant la mise à jour n° 1 des annexes du PLU de la commune de Sceaux ;

VU la délibération n° CT 2018/071 du 25 septembre 2018 du Conseil de Territoire approuvant la modification simplifiée n° 1 du PLU de la commune de Sceaux ;

VU l'arrêté n° A60/2018 du 4 janvier 2019 de Monsieur le Président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris constatant la mise à jour n° 2 des annexes du PLU de la commune de Sceaux ;

VU l'arrêté n° A01/2020 du 22 janvier 2020 de Monsieur le Président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris constatant la mise à jour n° 3 des annexes du PLU de la commune de Sceaux ;

VU le courrier de Monsieur le Maire de Sceaux au Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris en date du 6 décembre 2019 lui demandant d'engager une modification du PLU de sa commune ;

VU l'arrêté n° A 03/2020 du 19 février 2020 de Monsieur le Président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris portant engagement de la procédure de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Sceaux ;

VU la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 30 juin 2020 désignant Monsieur Jean-Jacques LAFITTE, Ingénieur général des Ponts, des Eaux et des Forêts en retraite, en qualité de commissaire enquêteur ;

VU le dossier soumis à enquête publique ;

CONSIDERANT que la Ville souhaite préserver ses quartiers pavillonnaires ;

CONSIDERANT que le PADD du PLU a pour orientation la préservation de la qualité paysagère de son territoire, notamment dans ses quartiers pavillonnaires, tout en satisfaisant aux obligations en matière de production de logements, notamment à travers la mise en œuvre de secteurs de projets ;

CONSIDERANT que la suppression du coefficient d'occupation du sol (COS) par la loi du 24 mars 2014 dite loi ALUR nécessite d'adapter les dispositions réglementaires protégeant la forme urbaine des quartiers pavillonnaires situés en zone UE du PLU ;

CONSIDERANT que 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 ;

CONSIDERANT pour toutes ces raisons la nécessité de modifier le PLU ;

CONSIDERANT que les modifications apportées relèvent de la procédure de modification de droit commun telle que codifiée dans le code de l'urbanisme ;

Arrête

Article 1^{er} : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n° 2 du PLU de la commune de Sceaux, du **mardi 29 septembre 2020 à 8h30 au samedi 31 octobre 2020 à 12h00**, soit pendant 33 jours consécutifs.

Article 2 : La modification n° 2 aura notamment pour objets :

- la protection des quartiers pavillonnaires à travers la modification du règlement de la zone UE et du plan de zonage visant à :

- o assurer une plus grande cohérence entre la réglementation et la morphologie pavillonnaire de la zone, en faisant notamment évoluer les articles relatifs à l'implantation sur le terrain (7 et 8), l'emprise au sol (9), la hauteur (10), l'aspect extérieur des constructions (11) et la végétation (12) ;
- o pérenniser et développer le caractère très végétal et arboré des quartiers pavillonnaires ;

Accusé de réception en préfecture
092-200057966-20200901-A572020-AR
Date de publication : 01/09/2020
Date de réception préfecture : 01/09/2020

notamment évoluer l'article relatif aux espaces verts (13) ;

- la prise en compte de l'évolution à venir de la réglementation thermique, en modifiant le règlement de la zone UC, en ce qui concerne les articles 9 et 10 qui prévoient des bonus sur les règles d'emprise au sol et de hauteur ;
- la correction d'erreurs matérielles ou d'imprécisions du règlement ;
- la mise à jour des annexes du PLU.

Article 3 : Monsieur Jean-Jacques LAFITTE, Ingénieur général des Ponts, des Eaux et des Forêts en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

Article 4 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département.

Cet avis sera également publié, par voie d'affiches, sur les panneaux municipaux de la Ville de Sceaux, au siège social et au siège administratif de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris situés respectivement Place de l'Hôtel de Ville à Antony (92160) et 28 rue de la Redoute à Fontenay-aux-Roses (92260), quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. L'avis sera également mis en ligne sur le site internet <http://modification2-plu-sceaux.enquetepublique.net> et accessible via un lien depuis les sites internet de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris www.valleesud.fr et de la Ville de Sceaux <https://www.sceaux.fr/>.

Une copie de cet avis sera annexée au dossier d'enquête publique.

Article 5 : Le dossier d'enquête publique et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public à l'Hôtel de Ville de Sceaux (122 rue Houdan, 92330), pendant toute la durée de l'enquête, du mardi 29 septembre 2020 à 8h30 9h au samedi 31 octobre 2020 à 12h00, aux horaires suivants : les lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, le jeudi de 8h30 à 12h00 et le samedi de 9h00 à 12h00 ainsi que pendant les permanences du commissaire enquêteur mentionnées à l'article 6 du présent arrêté.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant toute la durée de l'enquête publique sur le site internet <http://modification2-plu-sceaux.enquetepublique.net>. Le dossier d'enquête publique sera également accessible via un lien depuis les sites internet de la Ville de Sceaux et de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris aux adresses suivantes : <https://www.ville-sceaux.fr/> et www.valleesud.fr.

Il sera également consultable depuis un poste informatique situé à l'Hôtel de Ville – 122 rue Houdan - 92330 Sceaux, les lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, le jeudi de 8h30 à 12h00 et le samedi de 9h00 à 12h00 ainsi que pendant les permanences du commissaire enquêteur mentionnées à l'article 6 du présent arrêté.

Pendant toute la durée de l'enquête publique du mardi 29 septembre 2020 à 8h30 au samedi 31 octobre 2020 à 12h00, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations et propositions sur le projet de modification du PLU :

- sur le registre d'enquête à l'Hôtel de Ville de Sceaux (122 rue Houdan, 92330) aux heures d'ouverture mentionnées ci-dessus et pendant les permanences du commissaire enquêteur mentionnées à l'article 6 du présent arrêté ;
- sur le registre dématérialisé hébergé sur le site internet suivant : <http://modification2-plu-sceaux.enquetepublique.net> ;
- par voie électronique à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante : modification2-plu-sceaux@enquetepublique.net ;
- par courrier postal au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Modification n° 2 du PLU
Hôtel de Ville
122 rue Houdan
92330 SCEAUX

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur seront consultables à l'Hôtel de Ville de Sceaux (122 rue Houdan, 92330), durant toute la durée de l'enquête publique du lundi au samedi aux heures d'ouverture mentionnées ci-dessus et pendant les permanences du commissaire enquêteur. Les observations et propositions reçues par voie électronique seront consultables sur le site internet <http://modification2-plu-sceaux.enquetepublique.net>.

2020-20057906-20200903-0572000-AR
Date de télétransmission : 01/09/2020
Date de réception préfecture : 01/09/2020

Page 3/5

transmises par voie électronique seront consultables durant toute la durée de l'enquête publique du mardi 29 septembre 2020 à 8h30 au samedi 31 octobre 2020 à 12h00 sur le site internet <http://modification2-plu-sceaux.enquetepublique.net> dans les meilleurs délais.

Seules les observations et propositions transmises dans les formes précisées ci-dessus ou lors des échanges avec le commissaire enquêteur pendant ses permanences seront prises en compte.

Article 6 : Le commissaire enquêteur tiendra des permanences à l'Hôtel de Ville de Sceaux (122 rue Houdan, 92330) pour recevoir les observations écrites ou orales et répondre aux demandes d'information du public aux dates et heures suivantes :

- **Mardi 29 septembre de 9h00 à 12h00 ;**
- **Mercredi 7 octobre de 14h00 à 17h00 ;**
- **Vendredi 16 octobre de 14h00 à 17h00 ;**
- **Samedi 31 octobre de 9h00 à 12h00.**

Article 7 : Des informations peuvent être demandées sur ce dossier auprès de l'autorité compétente responsable du Plan Local d'Urbanisme, Monsieur Jean-Didier BERGER, Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris, par l'intermédiaire du service de l'Urbanisme de Sceaux (122 rue Houdan, 92330) aux horaires habituels d'ouverture du service.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir, auprès de ce dernier, communication du dossier d'enquête publique, dès la publication du présent arrêté.

Article 8 : À l'expiration du délai d'enquête, le samedi 31 octobre 2020 à 12h00, le registre d'enquête papier sera clos et signé par le commissaire enquêteur. A partir de cette même heure, les observations et propositions émises via le registre dématérialisé et l'adresse mail ne seront plus prises en compte.

Article 9 : A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera transmis sans délai au commissaire enquêteur. Dès réception du registre et des éventuels documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, sous huitaine, le Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris ou son représentant en présence du Maire de la commune de Sceaux, ou de son représentant, afin de lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 10 : Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Le rapport comportera le rappel de l'objet du plan, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du plan en réponse aux observations du public. Les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves, ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise. Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée par le Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris au Maire de Sceaux et au Préfet des Hauts-de-Seine.

Article 11 : Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la Préfecture, au siège administratif de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris situé 28 rue de la Redoute à Fontenay-aux-Roses (92260), à l'Hôtel de Ville de Sceaux (122 rue Houdan, 92330) aux jours et heures d'ouverture du service, sur le site internet de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris www.valleesud.fr, sur le site internet <http://modification2-plu-sceaux.enquetepublique.net> et via un lien depuis le site internet de la Ville de Sceaux <https://www.ville-sceaux.fr/>, pendant un délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le code des relations entre le public et l'administration.

Article 12 : Au terme de l'enquête publique, l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris pourra décider, s'il y a lieu, d'apporter des rectifications au projet de modification n° 2 du PLU de la commune de Sceaux pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur. Le Conseil de Territoire de Vallée Sud - Grand Paris se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification n° 2 du PLU de la commune de Sceaux.

Article 13 : Ampliation du présent arrêté sera adressée :

Accusé de réception en préfecture 092-200057966-20200901-A572020-AR Date de télétransmission : 01/09/2020 Date de réception préfecture : 01/09/2020
--

Page 4/5

- à Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine ;
- à Monsieur le Maire de Sceaux ;
- à Monsieur le Commissaire enquêteur ;
- à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise.

Article 14 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans le délai de deux mois à compter de sa publication.

Fait à Antony le, 01 SEP. 2020

Le Président de l'Établissement Public Territorial
Vallée Sud - Grand Paris,
Jean-Didier BERGER



Accusé de réception en préfecture
092-200057966-20200901-A572020-AR
Date de télétransmission : 01/09/2020
Date de réception préfecture : 01/09/2020

Page 5/5

ANNEXE 3 - PUBLICATION DE L'AVIS D'ENQUÊTE DANS DEUX JOURNAUX

Les Echos du 11 septembre 2020 et du 2 octobre 2020

DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE
VALLEE SUD - GRAND PARIS

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A LA MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SCEAUX
DU MARDI 29 SEPTEMBRE 2020 À 08H30 AU SAMEDI 31 OCTOBRE 2020 À 12H00

Par arrêté n° A 57/2020, le Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Vallée Sud - Grand Paris a prescrit l'enquête publique portant sur la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sceaux.

La modification n° 2 du PLU de Sceaux a notamment pour objets de protéger les quartiers pavillonnaires, de prendre en compte l'évolution à venir de la réglementation thermique, de corriger des erreurs matérielles ou d'imprécision du règlement et de mettre à jour les annexes du PLU.

L'enquête publique se déroulera du **mardi 29 septembre 2020 à 08h30 au samedi 31 octobre 2020 à 12h00**, soit pendant 33 jours consécutifs.

Monsieur Jean-Jacques LAFITTE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, du mardi 29 septembre 2020 à 08h30 au samedi 31 octobre 2020 à 12h00, chacun pourra consulter et prendre connaissance du dossier d'enquête publique selon les modalités suivantes :

- à l'Hôtel de Ville de Sceaux (122 rue Houdan, 92330) aux horaires suivants : les lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, le jeudi de 8h30 à 12h00 et le samedi de 9h00 à 12h00 ainsi que pendant les permanences du commissaire enquêteur précisées ci-dessous ;
- sur le site internet <http://modification2-plu-sceaux.enquetepublique.net> ;
- via un lien internet depuis les sites internet de la ville de Sceaux (<https://www.ville-sceaux.fr/>) et de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris (www.valleesud.fr) ;
- depuis un poste informatique situé à l'Hôtel de Ville de Sceaux.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, du mardi 29 septembre 2020 à 08h30 au samedi 31 octobre 2020 à 12h00, chacun pourra consigner éventuellement ses observations et propositions sur le projet de PLU, à l'attention du commissaire enquêteur :

- sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, à l'Hôtel de Ville de Sceaux aux heures d'ouverture mentionnées ci-dessus et pendant les permanences du commissaire enquêteur précisées ci-dessous ;
- sur le registre dématérialisé hébergé sur le site internet suivant : <http://modification2-plu-sceaux.enquetepublique.net> ;
- par voie électronique à l'adresse suivante : modification2-plu-sceaux@enquetepublique.net ;
- par courrier postal au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Monsieur le Commissaire Enquêteur - Modification n° 2 du PLU - Hôtel de Ville - 122 rue Houdan - 92330 SCEAUX.

Pendant toute la durée de l'enquête publique du mardi 29 septembre 2020 à 08h30 au samedi 31 octobre 2020 à 12h00, les observations et propositions du public transmises par voie postale

ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur seront consultables à l'Hôtel de Ville de Sceaux du lundi au vendredi aux heures d'ouverture mentionnées ci-dessus et pendant les permanences du commissaire enquêteur indiquées ci-dessous. Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables sur le site internet <http://modification2-plu-sceaux.enquetepublique.net> dans les meilleurs délais.

Le commissaire enquêteur tiendra des permanences à l'Hôtel de Ville de Sceaux (122 rue Houdan, 92330) pour recevoir les observations écrites ou orales et répondre aux demandes d'information du public aux dates et heures suivantes :

- **Mardi 29 septembre de 09h00 à 12h00 ;**
- **Mercredi 7 octobre de 14h00 à 17h00 ;**
- **Vendredi 16 octobre de 14h00 à 17h00 ;**
- **Samedi 31 octobre de 09h00 à 12h00.**

Des informations peuvent être demandées sur ce dossier auprès de l'autorité compétente responsable du Plan Local d'Urbanisme, Monsieur Jean-Didier Berger, Président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris, par l'intermédiaire du Service de l'Urbanisme de Sceaux (122 rue Houdan, 92330), aux horaires habituels d'ouverture du Service. Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, dès la publication de l'arrêté n° A 57/2020.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique :

- au Service de l'Urbanisme de Sceaux aux jours et heures habituels d'ouverture du service précisés ci-dessus ;
- au siège administratif de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris, 28 rue de la Redoute 92260 Fontenay-aux-Roses ;
- en Préfecture ;
- via un lien internet depuis le site internet de la Ville de Sceaux <https://www.ville-sceaux.fr/> ;
- sur le site internet de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris www.valleesud.fr ;
- sur le site internet <http://modification2-plu-sceaux.enquetepublique.net>.

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le code des relations entre le public et l'administration.

Le Conseil de Territoire de Vallée Sud - Grand Paris se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification n° 2 du PLU de la commune de Sceaux, après modifications éventuelles pour tenir compte des résultats de l'enquête.

Le Président
Jean-Didier BERGER

Enquête publique

DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE

VALLEE SUD - GRAND PARIS

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A LA MODIFICATION N 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SCEAUX

Du mardi 29 septembre 2020 à 08h30 au samedi 31 octobre 2020 à 12h00

Par arrêté n A 57/2020, le Président de l'Établissement Public Territorial (EPT) Vallée Sud - Grand Paris a prescrit l'enquête publique portant sur la modification n 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sceaux.

La modification n 2 du PLU de Sceaux a notamment pour objets de protéger les quartiers pavillonnaires, de prendre en compte l'évolution à venir de la réglementation thermique, de corriger des erreurs matérielles ou d'imprécision du règlement et de mettre à jour les annexes du PLU.

L'enquête publique se déroulera du **mardi 29 septembre 2020 à 08h30 au samedi 31 octobre 2020 à 12h00**, soit pendant 33 jours consécutifs.

Monsieur Jean-Jacques LAFITTE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, du mardi 29 septembre 2020 à 08h30 au samedi 31 octobre 2020 à 12h00, chacun pourra consulter et prendre connaissance du dossier d'enquête publique selon les modalités suivantes :

- à l'Hôtel de Ville de Sceaux (122 rue Houdan, 92330) aux horaires suivants : les lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, le jeudi de 8h30 à 12h00 et le samedi de 9h00 à 12h00 ain-

- si que pendant les permanences du commissaire enquêteur précisées ci-dessous ;
- sur le site internet <http://modification2-plu-sceaux.enquetepublique.net> ;
- via un lien internet depuis les sites internet de la ville de Sceaux (<https://www.ville-sceaux.fr/>) et de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris (www.valleesud.fr) ;
- depuis un poste informatique situé à l'Hôtel de Ville de Sceaux.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, du mardi 29 septembre 2020 à 08h30 au samedi 31 octobre 2020 à 12h00, chacun pourra consigner éventuellement ses observations et propositions sur le projet de PLU, à l'attention du commissaire enquêteur :

- sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, à l'Hôtel de Ville de Sceaux aux heures d'ouverture mentionnées ci-dessus et pendant les permanences du commissaire enquêteur précisées ci-dessous ;
- sur le registre dématérialisé hébergé sur le site internet suivant : <http://modification2-plu-sceaux.enquetepublique.net> ;
- par voie électronique à l'adresse suivante : modification2-plu-sceaux@enquetepublique.net ;
- par courrier postal au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Monsieur le Commissaire Enquêteur - Modification n 2 du PLU - Hôtel de Ville - 122 rue Houdan - 92330 SCEAUX.

Pendant toute la durée de l'enquête publique du mardi 29 septembre 2020 à 08h30 au samedi 31 octobre 2020 à 12h00, les observations et propositions du public transmises par voie postale ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur seront consultables à l'Hôtel de Ville de Sceaux du lundi au vendredi aux heures d'ouverture mentionnées ci-dessus et pendant les permanences du commissaire enquêteur indiquées ci-dessous. Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables sur le site internet <http://modification2-plu-sceaux.enquetepublique.net> dans les meilleurs délais.

Le commissaire enquêteur tiendra des permanences à l'Hôtel de Ville de Sceaux (122 rue Houdan, 92330) pour recevoir les observations écrites ou orales et répondre aux demandes d'information du public aux dates et heures suivantes :

- **Mardi 29 septembre de 09h00 à 12h00 ;**

- **Mercredi 7 octobre de 14h00 à 17h00 ;**
- **Vendredi 16 octobre de 14h00 à 17h00 ;**
- **Samedi 31 octobre de 09h00 à 12h00.**

Des informations peuvent être demandées sur ce dossier auprès de l'autorité compétente responsable du Plan Local d'Urbanisme, Monsieur Jean-Didier Berger, Président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris, par l'intermédiaire du Service de l'Urbanisme de Sceaux (122 rue Houdan, 92330), aux horaires habituels d'ouverture du Service. Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, dès la publication de l'arrêté n A 57/2020.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique :

- au Service de l'Urbanisme de Sceaux aux jours et heures habituels d'ouverture du service précisés ci-dessus ;
- au siège administratif de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris, 28 rue de la Redoute 92260 Fontenay-aux-Roses ;
- en Préfecture ;
- via un lien internet depuis le site internet de la Ville de Sceaux <https://www.ville-sceaux.fr/> ;
- sur le site internet de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris www.valleesud.fr ;
- sur le site internet <http://modification2-plu-sceaux.enquetepublique.net>.

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le code des relations entre le public et l'administration.

Le Conseil de Territoire de Vallée Sud - Grand Paris se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification n 2 du PLU de la commune de Sceaux, après modifications éventuelles pour tenir compte des résultats de l'enquête.

Le Président
Jean-Didier BERGER

Vous êtes acheteurs publics

Publiez votre annonce légale dans **Le Parisien** du lundi au samedi

ANNEXE 4 - AVIS D'ENQUETE - AFFICHE

DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE
VALLEE SUD - GRAND PARIS

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A LA MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA
COMMUNE DE SCEAUX

Du mardi 29 septembre 2020 à 08h30 au samedi 31 octobre 2020 à 12h00

Par arrêté n° A 57/2020, le Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Vallée Sud - Grand Paris a prescrit l'enquête publique portant sur la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sceaux.

La modification n° 2 du PLU de Sceaux a notamment pour objets de protéger les quartiers pavillonnaires, de prendre en compte l'évolution à venir de la réglementation thermique, de corriger des erreurs matérielles ou d'imprécision du règlement et de mettre à jour les annexes du PLU.

L'enquête publique se déroulera du **mardi 29 septembre 2020 à 08h30 au samedi 31 octobre 2020 à 12h00**, soit pendant 33 jours consécutifs.

Monsieur Jean-Jacques LAFITTE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, du mardi 29 septembre 2020 à 08h30 au samedi 31 octobre 2020 à 12h00, chacun pourra consulter et prendre connaissance du dossier d'enquête publique selon les modalités suivantes :

- à l'Hôtel de Ville de Sceaux (122 rue Houdan, 92330) aux horaires suivants : les lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, le jeudi de 8h30 à 12h00 et le samedi de 9h00 à 12h00 ainsi que pendant les permanences du commissaire enquêteur précisées ci-dessous ;
- sur le site internet <http://modification2-plu-sceaux.enquetepublique.net> ;
- via un lien internet depuis les sites internet de la ville de Sceaux (<https://www.ville-sceaux.fr/>) et de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris (www.valleesud.fr) ;
- depuis un poste informatique situé à l'Hôtel de Ville de Sceaux.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, du mardi 29 septembre 2020 à 08h30 au samedi 31 octobre 2020 à 12h00, chacun pourra consigner éventuellement ses observations et propositions sur le projet de PLU, à l'attention du commissaire enquêteur :

- sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, à l'Hôtel de Ville de Sceaux aux heures d'ouverture mentionnées ci-dessus et pendant les permanences du commissaire enquêteur précisées ci-dessous ;
- sur le registre dématérialisé hébergé sur le site internet suivant : <http://modification2-plu-sceaux.enquetepublique.net> ;
- par voie électronique à l'adresse suivante : modification2-plu-sceaux@enquetepublique.net ;
- par courrier postal au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Monsieur le Commissaire Enquêteur - Modification n° 2 du PLU - Hôtel de Ville - 122 rue Houdan - 92330 SCEAUX.

Pendant toute la durée de l'enquête publique du mardi 29

septembre 2020 à 08h30 au samedi 31 octobre 2020 à 12h00, les observations et propositions du public transmises par voie postale ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur seront consultables à l'Hôtel de Ville de Sceaux du lundi au vendredi aux heures d'ouverture mentionnées ci-dessus et pendant les permanences du commissaire enquêteur indiquées ci-dessous. Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables sur le site internet <http://modification2-plu-sceaux.enquetepublique.net> dans les meilleurs délais.

Le commissaire enquêteur tiendra des permanences à l'Hôtel de Ville de Sceaux (122 rue Houdan, 92330) pour recevoir les observations écrites ou orales et répondre aux demandes d'information du public aux dates et heures suivantes :

- **Mardi 29 septembre de 09h00 à 12h00 ;**
- **Mercredi 7 octobre de 14h00 à 17h00 ;**
- **Vendredi 16 octobre de 14h00 à 17h00 ;**
- **Samedi 31 octobre de 09h00 à 12h00.**

Des informations peuvent être demandées sur ce dossier auprès de l'autorité compétente responsable du Plan Local d'Urbanisme, Monsieur Jean-Didier Berger, Président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris, par l'intermédiaire du Service de l'Urbanisme de Sceaux (122 rue Houdan, 92330), aux horaires habituels d'ouverture du Service. Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, dès la publication de l'arrêté n° A 57/2020.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique :

- au Service de l'Urbanisme de Sceaux aux jours et heures habituels d'ouverture du service précisés ci-dessus ;
- au siège administratif de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris, 28 rue de la Redoute 92260 Fontenay-aux-Roses ;
- en Préfecture ;
- via un lien internet depuis le site internet de la Ville de Sceaux <https://www.ville-sceaux.fr/> ;
- sur le site internet de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris www.valleesud.fr ;
- sur le site internet <http://modification2-plu-sceaux.enquetepublique.net>.

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le code des relations entre le public et l'administration.

Le Conseil de Territoire de Vallée Sud - Grand Paris se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification n° 2 du PLU de la commune de Sceaux, après modifications éventuelles pour tenir compte des résultats de l'enquête.

**Le Président
Jean-Didier BERGER**

ANNEXE 5 - CERTIFICATS D’AFFICHAGE



Certificat d’affichage

Je soussigné, Monsieur Jean-Didier BERGER, Président de l’Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris, certifie qu’il a été procédé régulièrement à l’affichage du 3 septembre 2020 au 2 novembre 2020 au siège social sis place de l’Hôtel de Ville, 92160 Antony, et au siège administratif sis 28 rue de la Redoute, 92260 Fontenay-aux-Roses, du document suivant :

L’arrêté n° A 57/2020 du 1^{er} septembre 2020 prescrivant l’ouverture de l’enquête publique relative à la modification n° 2 du Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la commune de Sceaux,

En foi de quoi est délivré le présent certificat afin de servir et valoir ce que de droit,

Fontenay-aux-Roses, le 06/11/2020

Pour le Président et par délégation


Geoffroy ADAMCZYK
Le Directeur Général Adjoint
Ressources

Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris • 28, rue de la Redoute • 92260 Fontenay-aux-Roses

Certificat d'affichage

Je soussigné, Monsieur Jean-Didier BERGER, Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris, certifie qu'il a été procédé régulièrement à l'affichage du 3 septembre 2020 au 2 novembre 2020 au siège social sis place de l'Hôtel de Ville, 92160 Antony, et au siège administratif sis 28 rue de la Redoute, 92260 Fontenay-aux-Roses, du document suivant :

L'avis au public faisant connaître les modalités de l'enquête publique relative à la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sceaux,

En foi de quoi est délivré le présent certificat afin de servir et valoir ce que de droit,

Fontenay-aux-Roses, le 06/11/2020

Pour le Président et par délégation



Geoffroy ADAMCZYK
Le Directeur Général Adjoint
Ressources



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Philippe LAURENT, maire de la commune de SCEAUX (Hauts-de-Seine), certifie que l’arrêté n° A57/2020 de l’établissement public territorial Vallée Sud-Grand Paris prescrivant l’ouverture de l’enquête publique relative à la modification n° 2 du PLU de la commune de Sceaux a été affiché, aux lieux habituels d’affichage, entre le 9 septembre 2020 et le 2 novembre 2020.

Fait à Sceaux, le 9 novembre 2020



Philippe LAURENT
Maire de Sceaux



Hôtel de ville, 122 rue Houdan, 92331 Sceaux cedex - Tél. 01 41 13 33 00 - Fax 01 41 13 33 99 - www.sceaux.fr - sceauxinfomairie@sceaux.fr

ATTESTATION

Je soussigné, Philippe LAURENT, maire de Sceaux, atteste que l'avis d'enquête publique relatif à la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Sceaux a fait l'objet d'un affichage sur les panneaux administratifs implantés sur le territoire de Sceaux du 9 septembre 2020 au 2 novembre 2020.

Cette attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Le 6 novembre 2020,



Philippe LAURENT
Maire de Sceaux

CADRE DE VIE

Espace public



JARDIN DE LA MÉNAGERIE

L'aire de jeux fait peau neuve

Depuis le 17 août et **jusqu'au 10 septembre 2020**, des travaux de rénovation de l'aire de jeux du jardin de la Ménagerie sont en cours.

Travaux conséquents

Les travaux d'aménagement comprennent le repositionnement et le remplacement des balançoires, l'installation d'une nouvelle structure ludique permettant des activités d'équilibre, de grimpe et de glisse, la dépose de petits jeux vétustes, la suppression du bac à sable pour des raisons d'hygiène, ainsi que la reprise des sols souples sur l'ensemble du site afin d'accroître la sécurité des enfants. L'aire de jeux reste fermée au public pendant toute la durée des travaux. Le montant du chantier,

financé intégralement par la Ville, s'élève à 100 000 euros.

Lieu de convivialité

Après la création d'un nouveau skatepark en 2017 au jardin de la Ménagerie, la Ville rénove à présent l'aire de jeux dédiée aux enfants âgés de 2 à 8 ans. « *C'est une aire de jeux très fréquentée par les familles, idéalement située en centre-ville. C'est un lieu de convivialité apprécié de tous* », précise Philippe Laurent, maire de Sceaux. Rénovée une première fois il y a 10 ans, l'aire de jeux sera équipée de nouveaux jeux ludiques et sécurisés.

→ Renseignements : 01 41 13 33 00

PLU ENQUÊTE PUBLIQUE

Une enquête publique sur la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) se tiendra à l'hôtel de ville de Sceaux du **mardi 29 septembre à 8h30 au samedi 31 octobre à 12h**. Quatre permanences du commissaire-enquêteur auront lieu à l'hôtel de ville les **29 septembre et 31 octobre de 9h à 12h, et les 7 et 16 octobre de 14h à 17h**. La modification du PLU, demandée par la Ville et décidée par Vallée Sud - Grand Paris, a pour but d'assurer une meilleure protection des caractéristiques urbaines des quartiers pavillonnaires (structure parcellaire, forte présence du végétal...). Ce souhait d'une protection plus accrue a été confirmé lors de la concertation "Parlons ensemble de l'environnement" qui s'est tenue à Sceaux en 2019.

→ Renseignements : 01 41 13 33 00



TERRITOIRE ENGAGÉ POUR LA NATURE

Nouveau label !

La ville de Sceaux a reçu en juillet dernier le label "Territoire engagé pour la nature" décerné par l'Agence régionale de la biodiversité Île-de-France, en partenariat avec la Région. Elle rejoint ainsi la cinquantaine de collectivités franciliennes déjà reconnues par ce label depuis 2019. Cette récompense vient couronner les nombreuses actions concrètes réalisées par la Ville en faveur de la préservation de la biodiversité, notamment à la suite de sa démarche citoyenne "Parlons ensemble de l'environnement à Sceaux" qui a mobilisé près de 1000 participants. Parmi ces actions, on peut citer les 19 engagements forts de la Charte de l'arbre présentés en octobre 2019, à l'image du "permis de planter" en pied d'arbre sur le domaine public ou du soutien financier accordé aux propriétaires souhaitant planter un arbre chez eux, mais aussi le budget participatif dédié à l'environnement, dont le vote s'est déroulé en février 2020, et qui a permis de faire émerger un projet de déploiement de nichoirs et d'hôtel à insectes à travers toute la ville. Autant d'actions qui témoignent de l'engagement fort de Sceaux, ville en transition, pour bâtir avec ses habitants la ville durable de demain.

CADRE DE VIE
Espace public



BUDGET PARTICIPATIF DÉDIÉ À L'ENVIRONNEMENT

Plusieurs projets se concrétisent !

Du 17 février au 4 mars 2020, les Scéens étaient appelés à voter pour leur projet préféré parmi les 15 propositions retenues dans le cadre du budget participatif dédié à l'environnement.

Une démarche participative
À l'issue du vote qui a réuni 178 participants, 5 projets ont été élus sur la base de l'enveloppe de 50 000 euros allouée par la Ville. Deux projets ont d'ores et déjà commencé à être mis en œuvre durant l'été. D'une part, le projet "Sceaux, ville amie des insectes et des oiseaux", proposé par Claire Cannarella, a donné lieu à l'organisation de deux ateliers permettant aux Scéens de construire eux-mêmes des nichoirs en vue de leur installation prochaine sur le territoire municipal, tandis qu'un projet de déploiement d'hôtels à insectes dans la ville est en cours de réalisation.

D'autre part, le projet "Oasis de fraîcheur à l'école des Blagis", proposé par Jaroslav Podser et Anne-Laure Ligozat, a débuté avec le retrait de l'enrobé d'une partie de la cour de l'école élémentaire des Blagis, qui était endommagé. La création de cette surface naturelle permettra de faire pousser de l'herbe et de planter un arbre, au sein d'un espace qui sera accessible aux enfants. Les trois autres projets lauréats seront mis en œuvre au plus tard dans les 18 mois suivant le vote du budget de la Ville.

Une seconde édition en 2021
Forte du succès de la première édition, la Ville donne rendez-vous aux Scéens très prochainement pour une nouvelle édition du budget participatif dédié à l'environnement, à l'occasion d'un nouvel appel à projets. À vos propositions !

COPROPRIÉTAIRES
Rejoignez votre réseau

Nouvellement arrivé sur la ville ou installé depuis plusieurs années, vous souhaitez être informé sur les questions liées à votre copropriété et à son cadre de vie ? Vous souhaitez échanger avec d'autres copropriétaires sur votre expérience en matière de travaux, de gestion ou de toute autre actualité en lien avec la copropriété ? Faites-vous connaître auprès de la Ville pour intégrer le réseau des copropriétaires de Sceaux. Des rencontres sont régulièrement organisées. La prochaine se tiendra le **mardi 3 novembre à 20h** à l'hôtel de ville (122 rue Houdan). Si le territoire scéen compte aujourd'hui près de 25% de logements sociaux et 20% de maisons individuelles, les immeubles en copropriété représentent la majorité (55%) des logements à Sceaux. La création d'un réseau est donc apparue comme nécessaire afin d'orienter les copropriétaires dans leurs démarches qui peuvent porter aussi bien sur l'énergie, l'isolation, la sécurité, l'entretien ou encore le gardiennage.

→ Renseignements et inscriptions pour la prochaine rencontre du réseau :
01 41 13 33 00

PLU ENQUÊTE PUBLIQUE

Une enquête publique sur la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) se tient à l'hôtel de ville de Sceaux **jusqu'au samedi 31 octobre à 12h**. Trois permanences du commissaire-enquêteur sont programmées à l'hôtel de ville **les 7 et 16 octobre de 14h à 17h, et le 31 octobre de 9h à 12h**. La modification du PLU, demandée par la Ville et décidée par Vallée Sud - Grand Paris, a pour but d'assurer une meilleure protection des caractéristiques urbaines des quartiers pavillonnaires (forte présence du végétal, hauteur mesurée...). Ce souhait d'une protection plus accrue a été confirmé lors de la concertation "Parlons ensemble de l'environnement à Sceaux" en 2019.

Sceaux Mag n° 515 - Octobre 2020 **17**

ANNEXE 7 - PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE (Extraits)

(pages 1, 2 et 27 à 32)

Page 1 sur 32

Etablissement public territorial Vallée Sud-Grand Paris

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de SCEAUX

Procès-verbal de synthèse des observations recueillies durant l'enquête publique du 29 septembre au 31 octobre 2020

Le présent procès-verbal est établi en application du deuxième alinéa de l'article R. 123-18 du code de l'environnement : « *Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur (...) rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. (...) Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.* »

Il est communiqué à Monsieur le président de l'établissement public territorial (EPT) Vallée Sud-Grand Paris, responsable de la modification n°2 du PLU de Sceaux et autorité organisatrice de l'enquête.

Les observations recueillies lors de l'enquête sont regroupées par thèmes correspondant aux principaux sujets que le commissaire enquêteur a l'intention d'aborder dans son rapport.

Sont également rappelés, selon ces différents thèmes, des éléments contenus dans les avis recueillis par l'EPT sur le projet arrêté du plan local d'urbanisme (PLU).

Il s'agit des avis de l'Etat (préfet des Hauts-de-Seine), du Syndicat des eaux d'Ile-de-France (SEDIF) et du Syndicat mixte du bassin versant de la Bièvre (SMBVB).

A la suite des observations synthétisées figurent, le cas échéant, des commentaires et des questions du commissaire enquêteur sur lesquels il souhaite que l'EPT, outre ses observations en réponse aux différentes contributions du public, apporte des éléments complémentaires.

Une référence entre parenthèses renvoie à la contribution dans laquelle l'observation a été formulée parmi :

- 136 contributions numérotées de 2 à 137 ont été recueillies sur le registre électronique ou par messages électroniques adressés à la même adresse, ces contributions étant au fur et à mesure de leurs réceptions insérées dans le dossier d'enquête en mairie. Un message déposé hors délais n'a pas été pris en compte,

- 21 contributions écrites numérotées de E12 à E21 ont été recueillies, directement écrites sur le registre ouvert en mairie (15 contributions) ou adressées par courriers, ces courriers étant, au fur et à mesure de leur réception, insérées dans le dossier d'enquête en mairie,

- Les notes du commissaire enquêteur prises lors des permanences (notes qui n'ont pas été annexées au registre) sont synthétisées en annexe du présent procès-verbal numérotées de O1 à O19.

Plusieurs contributions émanent du ou des mêmes auteurs, certaines sont identiques.

Plusieurs contributions sont des observations collectives émanant soit d'associations soit de collectifs ou groupements de personnes.

Deux pétitions ont été déposées, demandant respectivement une extension (pétition N°1) et une création (pétition n°2) d'ensembles urbains et paysagers

La quasi-totalité des observations sont le fait de personnes qui habitent à Sceaux ou sont propriétaires dans la commune.

L'enquête et la réunion publique se sont déroulées dans des conditions matérielles satisfaisantes malgré la Covid 19, grâce à la disponibilité des personnels de la mairie de Sceaux.

Un incident est survenu lors de la permanence du vendredi 16 octobre. Le commissaire enquêteur n'était pas présent à 14 heures, il a été contacté par le Territoire. Il n'a pu être présent qu'à 16h30. Son retard était dû à une erreur dans la tenue de son agenda. Sur proposition de la mairie de Sceaux, il a été proposé aux personnes qui s'étaient rendues en mairie des heures de rendez-vous échelonnées à partir de 16h30. La permanence s'est ainsi tenue de 16h30 à 19h45. Le commissaire enquêteur a contacté par téléphone deux personnes qui avaient exprimé leur mécontentement sur le registre, l'une demandant une nouvelle permanence. Il a pu recueillir oralement leurs observations, confirmées par des contributions reçues par ailleurs. Compte tenu de ces éléments, il n'a pas sollicité le Territoire pour organiser une permanence supplémentaire

Les modalités de la permanence du samedi 31 octobre, alors que le confinement était entré en vigueur, ont été arrêtées en accord avec le Territoire et la mairie (mesures de protection renforcées : accueil d'une seule personne à la fois), après consultation du tribunal administratif sur le maintien de la permanence.

1 Les avis des personnes publiques associées

Le contenu des avis récapitulés ci-après est en partie intégré aux paragraphes suivants

1.1 Avis de l'Etat

Par lettre du 4 septembre 2020, le Préfet des Hauts-de-Seine formule des observations sur deux thèmes :

- Les conséquences de la baisse de constructibilité en zone UE induite par la modification n°2 du PLU, notamment sur l'atteinte en 2025 de l'objectif de 25% de logements sociaux sur la commune (justifications demandées) et sur la répartition sur l'ensemble de la commune de ces logements. Il suggère une modification du seuil à partir duquel dans les 3 périmètres de diversité de l'habitat existants, sont imposés 30 % de logements sociaux. La labellisation comme écoquartier du secteur de projet des Quatre Chemins est encouragée.

- La motivation de la suppression des bonus de constructibilité en zone C est critiquée et considérée comme insuffisante au regard des dernières évolutions de la réglementation. Il convient a minima de remplacer ces dispositions par l'identification de secteurs où des performances énergétiques et environnementales renforcées sont exigées en application de l'article L. 151-21 du code de l'urbanisme

1.2 Avis du syndicat des eaux d'Ile de France (SEDIF)

Cet avis apporte des informations sur l'exercice de sa mission à Sceaux en matière d'eau potable.

Il fait des observations sur les obligations réglementaires relatives à la récupération des eaux de pluies et à leur usage et propose d'ajouter le texte suivant à la page 158 du rapport de présentation du PLU :

« La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages

Les **cahiers des charges de lotissements** : La ville a annexé le PLU au cahier des charges du lotissement de l'Amiral. La présente modification devrait également lui être annexée. (35, 50)

Le développement de **pistes cyclable** : alors que le vélo connaît une demande démultipliée depuis la première vague de la Covid 19. Si Sceaux fut pionnière pour l'instauration de contresens dans les rues pour les bicyclettes, rien de concret ni de nouveau n'est prévu dans le projet de modification du PLU pour l'adaptation de la ville à cette nouvelle donne, tant pour les possibilités de stationnement (cf. supra) que pour l'instauration de pistes cyclables plus sécurisées, en liaison avec le département des Hauts-de-Seine, Vallée Sud Grand Paris, la Région et la Métropole. (91) Demande que les pistes cyclables soient intégrées dans les quartiers pavillonnaires comme dans les autres quartiers afin de sécuriser le cycliste et l'inciter à l'utilisation du vélo (117).

Une contribution (27) note que la mention « une **souplesse** est accordée... » est utilisée à plusieurs reprises « *dans des articles différents du PLU modificatifs ans que des limites ne soient fixées* » ; cela revient à abolir la règle de base. Il faut impérativement fixer une limite infranchissable.

Observation du commissaire enquêteur : le mot « souplesse » ne figure dans le règlement ni avant, ni après modification. Il est employé dans le rapport de présentation du PLU pour décrire certaines dispositions du PLU définissant des seuils particuliers. Des limites sont donc fixées. Par ailleurs on trouve dans le règlement la formule « *Les extensions doivent privilégier de préférence ...* » dont la porte normative paraît incertaine.

Une contribution (29) note la **mise en place récente de capteurs** installés sur les rues dans le quartier Chêneaux **pour mesurer le trafic** et considère que ces mesures sont biaisées en période de vacances scolaires et de couvre-feu et seront utilisées par la mairie pour justifier les nouveaux projets immobiliers.

Arrêté à La Garenne-Colombes
le 6 novembre 2020

Remis par message
électronique
à la représentante du Territoire
le 6 novembre 2020



Jean-Jacques LAFITTE



7 Annexe - Notes sur les observations orales reçues lors de l'enquête

Observations Orales - Modification N°2 du PLU de Sceaux						
date	N°	nom	adresse	contenu	thèmes	registres
7/10	1	Groupe de citoyennes Mmes ABRAHAM, BAUFUME, BURDIN, DOUKHAN, LY VAN HUONG, ROCHER et TETE	Avenue de la République	<p>Recours déposé contre un permis de construire avenue de la République à l'entrée du lycée Marie Curie, mettant en péril le caractère pavillonnaire de l'avenue</p> <p>Favorables au projet de modification du PLU, notamment en zone UE : emprises au sol limitées à 150 m² par immeubles, hauteurs limitées à 10m</p> <p>Propositions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le lexique annexé au règlement écrit : <ul style="list-style-type: none"> o supprimer les trois points dans la définition de la « saillie » pour rendre limitative l'énumération des objets énumérés ; o rajouter qu'un débord sur toute une façade ne constitue pas une saillie ; o compléter la définition introduite de l'« attique » en limitant sa surface à 50% de celle du niveau inférieur (généralisation de la règle introduite à l'article UE10-1) - définir des bandes de constructibilité continues le long des voies ; - classement de l'avenue et des parcelles riveraines en « ensemble urbain et paysager » compte tenu de son homogénéité, du trait d'union visuel et de circulation piétonne entre la mairie et le lycée (reconnue par une limitation de la vitesse à 20 km/h) - mise à jour de l'inventaire des arbres remarquables ainsi que de la liste et de la carte annexés au règlement, annoncée lors de la concertation 	Emprises au sol, hauteurs EUP Arbres remarquables	31, 51, 52, 131 E14, E17
	2	ARFI Mme	24 rue des Filmins	<p>Ensemble de 4 pavillons isolés en zone UC. Construction en cours d'un immeuble à la place d'un café au sud et en surplomb, projet communal à côté sur l'ancien terrain d'une institution religieuse</p> <p>Règles sur les hauteurs et les emprises au sol en zone UC par rapport aux pavillons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pourquoi un bonus énergétique dans la loi (quel lien avec les règles d'urbanisme), pourquoi sur la seule zone UC ? - pourquoi le supprimer avec la modification ? - pourquoi conserver des règles dérogatoires pour les CINASPIC (60% d'emprise au sol contre 40 % pour les autres destinations) 	Bonus énergétique CINASPIC	30 (Laurent ARFI)

Observations Orales - Modification N°2 du PLU de Sceaux						
date	N°	nom	adresse	contenu	thèmes	registres
	3	BARDIER M	137 rue Houdan	Se renseigne sur la portée d'une enquête publique Evoque projets municipaux en cours : <ul style="list-style-type: none"> - Place général de Gaulle, pas très bien reçu, pas bien compris - Château de l'Amiral acquis par la ville, qui devient ainsi propriétaire dans un lotissement à dominante pavillonnaire et s'affranchit de règles du lotissement via le PLU (qui prévaut sur le cahier des charges) et non par un vote d'assemblée générale. 	Divers	
	4	DELEUZE Corinne	Conseillère municipale	Echange sur la procédure d'enquête et sur ses suites	Divers	
16/10	5	LAVERDET M		Conteste la création de l'espace vert protégé à cheval sur le sentier des Hauts Sablons Absence d'information des propriétaires concernés Absence de bande de constructibilité de part et d'autre contrairement aux autres sentiers, notamment au sentier similaire de la Tour. Injustice déjà signalée lors de l'adoption du PLU Préférable d'accéder par ce sentier que de créer une desserte en traversant la parcelle vers l'autre rue Prêt à céder du terrain pour permettre un accès pompier	EVP Concertation, information Emprises au sol, hauteurs	11, E2
	6	de SAINTE MARIE M accompagné de M DOSTES architecte		« Maison de Baltard » projet à l'étude de 5 pavillons de 3 logements chacun Stationnement (UE 12-1) : première place intégrée au bâti : implique de l'intégrer dans chaque pavillon ce qui nécessite une voie de desserte pour ceux situés en retrait de la rue (un accès au nord nécessitant de percer le mur de clôture étant écarté, accès traversant la parcelle) : souhaite mutualiser les stationnements en partie centrale du projet. Toiture : 8m à l'égout, 11m au faitage, « Le dernier niveau, sous comble, ne pourra développer une surface de plancher supérieure à 50% de la surface du niveau inférieur ». Disposition pouvant être trop contraignante Lexique : Emprise au sol intégrant les débords jusqu'à 4,3m, donc au premier étage : oblige à intégrer des loggias dans les appartements de cet étage	Stationnement Emprises au sol, hauteurs	113
	7	BEAUVISAGE M et CRONAN Mme		Refus d'un PC voisin de 18 logements A participé à la concertation. Favorable à la modification du PLU Observations sur Internet UE 13 1 : hors de la bande de constructibilité* : au moins 80% des espaces libres* doivent être traités en espaces verts* de pleine terre : à porter à 100% Favorable à l'extension des EVP Le principe en a été présenté lors de la concertation	Concertation, information Espaces verts	2,3, 20

Observations Orales - Modification N°2 du PLU de Sceaux						
date	N°	nom	adresse	contenu	thèmes	registres
	8	BURTIN M., DARNAY Mme, VIGOUROUX Mme	Avenue de la République	Conteste PC voisin 9 appartements 266 m2 de plancher sur 533 m2 de terrain déposé le 6 juillet) (PC rectificatif récent) aspect sécuritaire (stationnement) Abus dans espace « végétalisé » = : pots de bambous sur gravillons Voir contribution Internet. Complète contribution O1 EUP demandé : Majorité maisons années 30 (Lycée en 36). Maison de Mme BEDIN en 2017 respect cahier des charges « rythme intégré au reste de la rue » Actualisation de l'inventaire des arbres remarquables annoncé en novembre 2019	Emprises au sol, hauteurs EUP Arbres remarquables	O1, 31, 32, 51 (BURTIN)
	9	MATHURIN Mme	Rue des Firmins	4 pavillons restant ; collectifs autour, projet envisagé remis en cause par la modification (suppression des bonus, accordé partout jusqu'alors, programme envisagé réduit de 2 000 à 1 500 m2 de SDP Pourquoi, quel recours possible contre cette disposition ?	Bonus énergétique	55
	10	SZYNKOWSKI Philippe		Conseiller municipal liste « Sceaux en commun » échanges sur PLU et SDRIF, quid après 2030 ?	Densification	91
24/10 (téléphone)	11	PATRELLE Mme		Rappel téléphonique par commissaire enquêteur suite observation sur registre le vendredi 16 Voir contributions de M Eric PATRELLE Portée pratique d'un EVP hors bande d'inconstructibilité 'extensions, annexe, ...	Espaces verts	E3, 4, 5, 18, 19 (Eric PATRELLE)
27/10 (téléphone)	12	BONTE Maud		Rappel téléphonique par commissaire enquêteur suite observation sur registre le vendredi 16		E4, E14,
31/10	13	BONTE Maud		Renseigne le registre N° 14 Souligne que la limitation à 20% de l'emprise au sol des petits terrains issus de division est plus sévère que ce qui avait retenu lors de la concertation	Concertation, information Emprises au sol, hauteurs	E14
	14	VAGASI Mathias		Remet le courrier N° 17 et la pétition N°2 (= E18) Souligne que la surface de l'étage en attique plafonnée à 50% de la surface du niveau inférieur est d'autant plus grande, si le niveau inférieur comporte des « saillies » importantes faisant le tour de l'immeuble.	Emprises au sol, hauteurs EUP Arbres remarquables	E17 ; E18, O1, 31, 51, 52, 131
	15	MAGINOT Christine	Rue Desgranges	Remet courrier N°19 2 pavillons en zone UE entourés d'immeubles UE Projet de petit immeuble avec réservation d'un appartement compromis par le règlement modifié. Dispositions adaptées demandées à la limite avec la zone UC	Transitions entre zones	E19
	16	VIGNEAUX Armel	6 rue Michel Voisin	Remet courrier N°20 Demande modification espace vert protégé. S'interroge sur la délimitation retenue dans Plu en vigueur	Espaces verts	E20

Observations Orales - Modification N°2 du PLU de Sceaux						
date	N°	nom	adresse	contenu	thèmes	registres
	17	SOULEAU Catherine		Renseigne registre N°15 Soutien la pétition n°2 (= E18)	EUP	E15
	18	GUEBEL Alexandra	3 avenue de la République	Soutien la pétition n°2 (= E18)	EUP	E16, E18
	19	BAUDRY Alain	30 rue des Chéneaux	Vient se renseigner sur condition de constructibilité de sa propriété. Informé, il est opposé à la modification qui réduit les possibilités de construire sur son terrain	Densification	

ANNEXE 8 - RÉPONSE DU PRÉSIDENT DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL VALLEE SUD – GRAND PARIS (Extraits)



Monsieur Jean-Jacques LAFITTE
Commissaire enquêteur
19 rue de Plaisance
92250 LA GARENNE COLOMBES

LAR
DIRECTION DE L'URBANISME, DE L'OBSERVATOIRE URBAIN ET
DE L'HABITAT
DOSSIER SUIVI PAR : MARIE BLANZE
TEL. 01 86 63 11 13
MAIL : MARIE.BLANZE@VALLEESUD.FR
REF. 1120-02649-D

Fontenay-aux-Roses, le 20 NOV. 2020

Objet : Mémoire en réponse à la suite du procès-verbal de synthèse d'enquête publique de la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de Sceaux

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Vous avez bien voulu me transmettre par courrier postal votre procès-verbal de synthèse à la suite de l'enquête publique relative à la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de Sceaux, qui s'est tenue du 29 septembre au 31 octobre 2020.

Vous trouverez ci-jointes les réponses que l'Etablissement Public Territorial et la Ville de Sceaux ont souhaité apporter aux points que vous avez soulevés.

J'espère avoir ainsi répondu à vos observations.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-enquêteur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



Benoît BLOT

**Vice-Président en charge de la
gestion durable des déchets,
de l'assainissement, des espaces
publics,
du projet Hydrogène et du PLUi**

1 PIÈCE-JOINTE. : MEMOIRE EN REPONSE



Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris • 28, rue de la Redoute • 92260 Fontenay-aux-Roses

Extraits du mémoire (pages 1 à 3 et 31)

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL VALLEE SUD - GRAND PARIS
MODIFICATION n°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE SCEAUX

MEMOIRE n°1

**Réponses au procès-verbal de synthèse des observations
du commissaire enquêteur remis le 6 novembre 2020**

Novembre 2020

Dans le cadre de la procédure de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) pilotée par l'établissement public territorial (EPT) Vallée Sud - Grand Paris, le dossier a été soumis à enquête publique du 29 septembre au 31 octobre 2020. M. LAFITTE a été désigné comme commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Cergy-Pontoise pour assurer le suivi de l'enquête, recevoir les observations de la population et remettre un rapport et ses conclusions sur le projet.

Conformément au code de l'Environnement (article R.123-18), le commissaire enquêteur a transmis à l'EPT Vallée Sud - Grand Paris, le 6 novembre 2020, un procès-verbal de synthèse de l'enquête publique. Ce document ne constitue pas le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sur l'enquête publique mais il recense l'ensemble des interventions de la population exprimées pendant l'enquête. Il s'agit donc d'une retranscription synthétisée des observations et non d'une analyse du commissaire enquêteur.

Selon l'article R.123-18 du code de l'Environnement, l'EPT Vallée Sud - Grand Paris dispose d'un délai de 15 jours à compter de la réception du procès-verbal de synthèse pour produire ses observations éventuelles. C'est l'objet du présent mémoire, qui entend apporter des précisions et faire connaître la position de l'EPT, sur les observations recensées, au stade d'avancement de l'enquête. Il s'agit donc de propositions qui pourront ou non être reprises par le commissaire enquêteur dans ses conclusions, le projet de modification n°2 du PLU n'étant définitivement adopté qu'après délibération du conseil de territoire.

SOMMAIRE

Analyse des observations du public et des personnes publiques associées, applicables à l'ensemble du territoire de Sceaux.....	3
Les enjeux de mixité sociale	3
PLU et empreinte environnementale du bâti	5
La place du végétal dans la réglementation du PLU	9
Le PLU : un outil de protection du patrimoine.....	16
Un PLU cohérent avec le cadre juridique de la gestion des eaux de pluie.....	21
Stationnement : PLU et normes supérieures.....	24
Le lexique du règlement du PLU.....	26
 Analyse des observations du public applicables à la zone UE	 28

I. Analyse des observations du public et des personnes publiques associées, applicables à l'ensemble du territoire de Sceaux

1. Le PLU comme régulateur de la mixité sociale

Nature de l'observation	Réponse apportée par l'EPT Vallée Sud Grand Paris
<p>Le sujet de la mixité sociale est soulevé par l'Etat dans le courrier du Préfet en date du 4 septembre 2020, au regard du respect du taux SRU de 25% à l'horizon 2025. Il suggère à VSGP d'élargir le champ d'application des outils réglementaires en faveur de la production de logements sociaux.</p> <p>Le sujet est repris par plusieurs contributeurs dans le cadre de l'enquête publique.</p>	<p>Ainsi qu'il est fait état dans la notice de présentation de la modification n°2 du PLU de Sceaux, si les objectifs en matière de préservation des quartiers pavillonnaires auront pour conséquence de diminuer les possibilités de construire en zone UE, la procédure ne remet pas en cause les possibilités constructives dans les secteurs de projets et les secteurs de centralité, et le respect des objectifs imposés par l'Etat en matière de production de logements.</p> <p>En ce qui concerne les objectifs de production de logements locatifs sociaux, le taux calculé au 1^{er} janvier 2019 s'établit à 23%. Au regard des permis de construire délivrés en 2019 et 2020 et des opérations nouvelles agréées ou en cours d'agrément, le taux devrait franchir le seuil des 25% dès 2020 (décomptes en cours par l'Etat).</p> <p>En prenant en compte les opérations connues à ce jour et en exploitant les données de la construction à Sceaux, le taux oscille ensuite autour du plancher des 25% jusqu'en 2025 pour le dépasser franchement à cet horizon, grâce à la livraison attendue de plusieurs opérations dans les secteurs des Quatre-Chemins, Albert 1er et de Gaulle et des opérations en cours issue de la convention d'intervention foncière entre la Ville et l'établissement public foncier d'Ile-de-France.</p> <p>Sans soutien fort de la collectivité, les bailleurs sociaux ont difficilement accès au foncier scéen. Pour mieux maîtriser les objectifs de mixité sociale sur le long terme, un renforcement des outils permettant d'imposer la production d'un taux de logements sociaux par opération pourra être mis en œuvre dans le cadre de la présente procédure.</p> <p>Il est ainsi envisagé d'étendre le périmètre des secteurs de diversité de l'habitat à l'ensemble des zones UA et UC. 32% du territoire communal serait ainsi couvert par l'obligation de réaliser une part de logements sociaux. Il est proposé également d'abaisser le seuil de déclenchement de l'obligation à 1 500 m², contre 2 000 m² aujourd'hui. En fixant un seuil plus bas comme il a été proposé (750 ou 1 000 m²), le risque est fort qu'aucun bailleur social ne soit en capacité de se porter acquéreur de trop petits volumes de logements éparpillés sur le territoire.</p> <p>La modification de ces deux paramètres permettrait de toucher près de 80% des opérations de logements (l'analyse des permis de construire délivrés depuis 2010 hors secteurs de projet montre que 80% des opérations développent 1 500 m² ou plus de surfaces de plancher).</p>

Nature de l'observation	Réponse apportée par l'EPT Vallée Sud Grand Paris
Sur les plantations nouvelles	<p>Le public s'est exprimé diversement sur le sujet des arbres à planter en proposant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la plantation d'un arbre/tranche de 150 m² (contre 200 m²) ; - la replantation de tout arbre abattu par un projet de construction ; - la règlementation du type d'arbre planté : âge, hauteur... <p>Certains contributeurs ont par contre rejeté des approches trop prescriptives au motif que planter trop dense ou trop grand ne constitue pas une garantie de bonne pérennité d'une plantation.</p> <p>Il y a effectivement un risque qu'à trop vouloir encadrer la manière de planter, le règlement devienne contreproductif. La plantation d'un arbre doit prendre en compte des paramètres très variées qu'il n'est pas possible de tous régler : exposition, configuration du terrain, essence plantée, densité de plantation... Il est souvent préférable de planter moins (moins dense, moins haut) mais mieux. Dans le cadre de la politique de mise en valeur de son patrimoine arboré mise en place par la Ville à travers la charte de l'arbre, la Ville accompagne techniquement et financièrement les particuliers qui souhaitent planter. L'incitation et la pédagogie ont souvent fait leurs preuves.</p> <p>Il n'est donc pas envisagé de faire évoluer la règle.</p>

ANNEXE 9 – CONTENU DES CONTRIBUTIONS ECRITES

N°	Nom	Contenu de l'observation
E1	TARDY René	Avis favorable
E2	LAVERDET Jean	Sentier des Haut Sablons POS : COS 0,5, constructibilité conditionnée soit par élargissement sentier à 3,5m soit par voirie interne à partir de la rue du docteur Thore : 1 092 m2 de SHON sur terrain de 2 184 m2 (parcelle 69) Constructibilité du terrain très réduite par le PLU car pas de bande de constructibilité le long du sentier (contrairement au sentier de la Tour, plus au nord, également piéton) Pourquoi ne pas autoriser une construction largement supérieure à la condition de réaliser du pavillonnaire, tout en interdisant du collectif ? Propose deux options pour rétablir la bande de constructibilité le long du sentier des Hauts Sablons au nord de la parcelle 69 et des parcelles voisines - soit cession de terrains pour élargir le sentier des Hauts Sablons, à condition de récupérer une bande de constructibilité, - soit autoriser la création d'une voie à partir de la rue Pierre Curie permettant d'accéder à cette bande de constructibilité
E3	BONTE Maud	15h 30 Absence commissaire enquêteur Une vingtaine de personnes attendent. Atteinte à la bonne marche de l'enquête. Demande réunion de substitution au territoire
E4	PATRELLE Anne	15h 30 Absence commissaire enquêteur, inadmissible
E5	DEBIOLLES et ROCHET Conseil Syndical de la résidence des Cariatides	Préservation systématique (en particulier en zone UC) des maisons remarquables (à localiser sur un plan annexé au règlement, comme pour les arbres remarquables) et des maisons inscrites monuments historiques . UC : pour les constructions nouvelles, ne pas dépasser de plus d'un étage les immeubles adjacents Rajouter un cœur d'îlot (lire EVP) entre rue Achille Gamon, avenue du Lieutenant Jean Massé, boulevard Colbert et Avenue de Verdun (en fait 2 îlots) Privilégier les clôtures végétales (interdire les tôles)
E6	MOISAND Dimitri	Absence du commissaire enquêteur (mais pas de permanence prévue) Bande le long du parc du lycée Lakanal classée en zone UC : préalable à un lotissement du parc ? Faire plutôt une piste cyclable Espaces verts en zone UC : garder 40 % c'est trop peu (90 ha en zone UC)
E7	NIQUIL Marcel et Annie	Hors de question de quitter la maison adaptée à l'handicap de M NIQUIL et son jardin
E8	HENNEQUIN Françoise	Projet équilibré entre nécessité de constructions de logements qu'impose le SDRIF, le maintien d'espaces verts privés et publics, la sauvegarde de quartiers pavillonnaires aérés. Tous profitent de l'agrément des jardins et des rues de ces quartiers. Attache de l'importance du logement des étudiants
E9	POISSON M et Mme	Opposés à la densification par immeubles de hauteur excessive, et emprise au sol démesurée, impliquant des destructions de végétaux (utiles au bien être et à la santé) contraires à l'adaptation au changement climatique et la pollution de l'air. Les retraits par rapport à la rue doivent être suffisants (pour éviter les vis-à-vis et la perte d'ensoleillement, et permettre une végétalisation) Eviter les bâtis rapprochés, interdire l'implantations sur les limites séparatives
E10	GEUHS Environnement et urbanisme Maud BONTE	Identique à la contribution 83 sur le registre électronique
E11	Pétition N°1 (54 signatures)	Demande de classement en ensemble urbain et paysager de toute la zone UEa comprise entre les rues de Fontenay, La Flèche, Joffre et Foch, traversée par les rues Berton et Charlie Péguy au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme
E12	Association "Le Quartier des Musiciens "	Même contenu que E10
E13	VIDAL Roger	Avis conforme à celui de l'association des riverains du Parc de Sceaux
E14	GEUHS Environnement et urbanisme Maud BONTE	Seuil de l'obligation de logements sociaux à abaisser de 2 000 à 1000 m2 dans toutes les zones Préservation effective des arbres remarquables et à haute tige avec replantation sur place Etude d'impact environnemematale à faire sur les projets d'immeubles et à communiquer au public
E15	SOULEAU Catherine	Soutien à la modification, à approuver le plus vite possible

E16	Association "Sceaux Marne Musiciens" (courrier du 28 octobre)	<p>La composante environnementale ; élément majeur face aux enjeux du réchauffement climatique n'apparaît pas dans les propositions retenues</p> <p>UE 3 voies privées : en prenant exemple sur la voie créée entre le 5 et le 7 avenue de la Marne, demande d'interdire la création de toute nouvelle voie privée, car elles permettent d'urbaniser les cœurs d'îlot.</p> <p>UE 5 caractéristiques des terrains : en s'appuyant sur un exemple au 51 rue de l'Yser, demande que pour être constructible, un terrain ait une superficie d'au moins 200 m².</p> <p>UE 11.1 Prescriptions esthétiques - clôtures la hauteur maximale des clôtures sur rue devrait être portée de 2 m à 2,5m pour prévenir les intrusions, comme celles implantées en séparation de fonds voisins.</p> <p>UE 13-1 Règles générales : les revêtements de surface nécessaires à la fonction de l'espace libre devraient être poreux et permettre l'infiltration des eaux pluviales</p> <p>UE 13.2 Espaces verts protégés Demande de désignation d'autres EVP :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Le cœur d'îlot situé entre le 11 et le 65 rue de l'Yser et les adresses en face à face, rue de la Marne. (E16) o Les jardins de la résidence Bettina, 19 avenue Jean Jaurès. o La bande de terrain entre la rue de la Marne et l'arrière de la résidence du 6 avenue Georges Clémenceau. (E16) o Lecoœur d'îlot formé par les jardins attenants des habitations des rues Mozart et Berlioz ("coulée verte"). « Une extension et une nouvelle construction rue Berlioz ont été autorisées dernièrement ; il ne faut plus que cela soit possible. » (37, E16) o Les jardins mitoyens entre la rue Léo Delibes et l'avenue Georges Clémenceau. (45, E16) o Le site extérieur du centre de sports et de loisirs. (E16) <p>UE 13.3 Les arbres : Obligation de remplacement en imposant une taille minimale (14/16 cm de diamètre) à installer une zone de transition entre les zones UE d'une part et les zones UC et UPb d'autre, non pas, comme dans le PLU modifié d'une largeur égale à la moitié de la hauteur des immeubles de la zone UC ou UPb, mais d'une largeur égale à cette hauteur.</p> <p>Reclasser en zone UE du terrain d'assiette la résidence Bettina et de ses abords.</p> <p>Encadrer les capteurs solaires et d'énergies renouvelables par un article spécifique sur la limitation du bruit (clauses restrictives de production sonore et d'implantation des installations).</p>
E17	PRIHNENKO Alexandre, BELLOC David, VAGASI Mathias (note du 31 octobre)	<p>Permis de construire avenue de la République à l'entrée du lycée Marie Curie, en contradiction avec le caractère pavillonnaire de l'avenue</p> <p>Favorables au projet de modification; avec propositions :</p> <p>dans le lexique annexé au règlement écrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - supprimer les trois points dans la définition de la " saillie " pour rendre limitative l'énumération des objets énumérés ; un débord ou surplomb correspondant à une pièce d'un seul tenant ne constitue pas une saillie - compléter la définition introduite de l' " attique " en limitant sa surface à 50% de celle du niveau inférieur (généralisation de la règle introduite à l'article UE10-1) <p>Relevé des plantations : modifier l'alinéa introductif de l'Article UE.13 : : «RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R.431-9 du code de l'urbanisme), accompagné de photographies donnant une vision complète du terrain.»</p> <p>Article UE.13-1 1) . Il faut mettre clairement en évidence que la règle concernant l'espace de recul s'applique aux deux cas a) et b) , et pas simplement au b)</p> <p>Pour ceci, le dernier paragraphe doit être séparé :«-dans la bande de constructibilité, au moins 50% des espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Dans tous les cas, l'espace de recul devra être traité en espace vert avec un minimum de 50% de sa superficie et les haies sur rue devront comporter une diversité d'espèces végétales.»</p> <p>Article UE.13-1 4) Ce nouvel alinéa doit être précisé:«4) De plus, il sera planté au moins un arbre par tranche entamée de 200 m² de terrain porteur de construction.</p> <p>Lexique compléter la définition «Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain, non bâtie et non recouverte, dont le traitement est végétal, c'est-à-dire composé de surfaces engazonnées, de plantations, d'arbres ou de bosquets... Les espaces minéraux ou gravillonnés porteurs de végétaux en pots ou jardinières ne sont pas des espaces verts.»</p> <p>Mise à jour de la liste des arbres remarquables</p> <p>limite des bandes de constructibilité continues le long des voies pour les parcelles peu profondes et d'angle de voie : " Il serait légitime que les projets aux angles s'insèrent dans la logique urbaine du PLU et proposent côté rue des volumes et un caractère pavillonnaire, redécoupées, rythmées (en bande ?) et une cour d'îlot peu dense et traité en jardin. "</p> <p>classement de l'avenue de la République et des parcelles riveraines en " ensemble urbain et paysager " compte tenu de son homogénéité, du trait d'union visuel et de circulation piétonne entre la mairie et le lycée (reconnue par une limitation de la vitesse à 20km/h)</p>
E18	Pétition N°2 (250 signatures)	Classement de l'avenue de la République en ensemble urbain et paysager
E19	MAGINOT et DUCROCQ Mmes (note remise le 31 octobre)	<p>Transition à ménager en zone UE avec la zone UC, opposées à l'évolution proposée de la zone UE, pour les parties en limite de la zone UC</p> <p>Projets modernes possibles laissant place à l'environnement et à l'esprit familial, pouvant valoriser et harmoniser l'environnement global de la zone pour des secteurs en frontière. Ce que nous souhaitons pour nos parcelles (au 81 83 rue Desgranges) Ne freinons pas de tels projets</p>
E20	VIGNEAUX-ARNAL M et Mme (note remise le 31 octobre)	Modification d'un EVP existant, 6 rue Michel Voisin pour permettre la construction d'une annexe

2	BEAUVISAGE Nicolas et Gervaise	consultation évoquée projet pertinent , adoption urgente article UE13-1, 1), b), 1er alinéa, en dehors des bandes de constructibilité (donc en cœur d'îlot) , pour les espaces libres, obligation de 80% d'espaces verts de pleine terre : passer à 100 %
3	BEAUVISAGE Nicolas et Gervaise	identique à 2 (double saisie)
4	PATRELLE Eric	prendre en compte les orientations des immeubles par rapport au soleil . imposer de construire en bord des rues expose à une nuisance sonore Sentiers de séparation de terrains (exemple les Hauts Sablons) acheter des bandes de terrains afin d'élargir les « sentes » et avoir des accès sécurisés des pompiers en fonds de jardin et de ce fait rendre à nouveau constructible les fonds de jardins Est-il légal dans un PLU de créer des injustices en interdisant de valoriser ses biens / une propriété privée ? Est-ce un bien qui peut devenir commun et collectif par intention d'empêcher des constructions? Hauteur d'immeuble à calculer par rapport à l'arbre remarquable le plus proche.
5	PATRELLE Eric	Suite n°4 les bandes de constructibilité sont de 20 m rue Pierre Curie et de 30 m rue des Chênaux ... incohérence et Injustice: "tout à 30mètres" Il faut pouvoir tenir compte du Soleil... c'est naturel ! Il est écologique de densifier, verticaliser et surtout de trouver des solutions de logements pour la jeunesse : terrains possibilité de diviser les terrains de plus de 2000 m2 pour y construire des maisons individuelles en max R+2 sur sous-sol à moins de 4 maisons permettant des regroupements familiaux inter-générationnels ; une même famille doit pouvoir "construire" pour ses résidences principales familiales ou la construction de "bureaux" d'activités libérales, de type start-up ou de co-working.
6	RICHARD	généraliser les EVP à l'ensemble des cœurs d'îlots
7	GOURDIN Jean-Luc	EVP, trop peu nombreux inscrire en EVP le coeur d'îlot situé entre les maisons du Bd Colbert (n°5 à 15) et les habitations de la rue Achille Couderc(33 au 39).
8	LEVY-ABEGNOLI	tout à fait favorable
9	PRIVAT	favorable à la modification du PLU prônant les espaces vert derrière la rue Achille Gamon il est très important de garder des cœur d'îlots en espaces vert protégés
10	CHAPRON	La propriété Trouseau a bénéficié d'une modification de son classement au PLU pour permettre à un promoteur scéen une opération immobilière d'importance, en accord avec la famille concernée. Le déclassement gagnera toutes les zones UE par un grignotage progressif qui se constate déjà d'année en année...
11	LAVERDET carole	Espace vert protégé n°5 : projet de classer une partie de mon terrain en EVP sans concertation avec les propriétaires. Qui a pris cette décision ? Où est la concertation ? Où est la démocratie ? Pourquoi cela concerne t-il spécifiquement mon terrain et celui de ma voisine (lots 40, 41 et 42) ? Rien ne le justifie, il n'y a aucun arbre remarquable ni aménagement paysager remarquable.
12	BEAUVISAGE Nicolas	« aléa fort » au titre du retrait ou le gonflement des argiles ; nombreux sinistres, reconnaissance de catastrophes naturelles : 12 depuis 1989 et une en cours d'instruction La construction d'immeubles collectifs importants entraîne de forts risques pour le régime hydrologique des zones concernées : le plus souvent 2 niveaux de sous-sol, à 9 ou 10 mètres sous le niveau du terrain naturel ; barrages pour l'écoulement naturel des eaux, détourné et concentré sur les propriétés voisines et à l'aval . La modification n°2 du PLU, est une bonne garantie de limitation des risques hydrologiques, ainsi que des éventuels sinistres dus à la nature argileuse des sols.

13	LÉVY-ABEGNOLI Marie Claire	<p>les constructions d'immeubles collectifs nécessitent des terrassements :2 sous-sols ou plus, à des profondeurs voisines de dix mètres.</p> <p>Ss sols argileux de Sceaux, classés en «aléa fort » pour les risques naturels entraîne le recours à des fondations spéciales,</p> <p>Ces excavations et ces travaux de nature engendrent des risques majeurs pour les pavillons , fondations mises en péril</p> <p>La modification du PLU, limitant les possibilités de construction d'immeubles lourds, est très bien venue.</p>
14	ADAM Sylvie	<p>Les articles modifiés vont dans le bon sens</p> <p>Article 11 / Aspect extérieur des constructions-clôtures : ;</p> <p>a) Les clôtures pleines anciennes doivent être protégées au titre du patrimoine local (murs en meulière et couverture en tuiles, par exemple) y compris en cas de constructions neuves.</p> <p>b) clôtures nouvelles : Les clôtures sur rue doivent être ajourées (à claire-voie) et doublées d'une haie végétale. Pour les portails et portillons, possibilité de doubler leur grille par un pare-vue en harmonie avec la clôture à claire-voie, afin de préserver l'intimité des occupants, pour se protéger du bruit de la rue, du regard des passants et également pour décourager les intrusions.</p> <p>Article 13 / espaces libres et plantations,</p> <p>a) Espaces libres en pleine terre :: "en dehors de la bande de constructibilité, 80% des espaces libres doivent être traités en pleine terre". il n'y a aucune raison de construire en sous sol sous les espaces libres. Demande que la surface des espaces libres en pleine terre soit portée à 100%.</p> <p>- EVP Rue Bertron/Maréchal Joffre/Bld Desgranges : agrandissement sur la totalité de l'angle des 3 rues et autour de la Villa Baltard. Cette villa devrait être inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques, et son écrien de verdure doit être protégé.</p> <p>- Le coeur d'îlot rue Jean-Jaurès/rue de la Marné, Lycée Florian à classer en EVP</p> <p>- Le coeur d'îlot rue Jean Mascré/rue Raymond Gachelin/rue du Lycée/rue de Fontenay à classer en EVP</p> <p>- EVP du coeur d'îlot autour du sentier des Hauts Sablons à l'agrandir au Nord et à l'Ouest.</p> <p>- d'autres coeurs d'îlot du quartier des Chêneaux, bien qu'en partie bâtis ont des espaces végétaux de grande qualité, bien que de plus petite taille. Ils sont aussi à sauvegarder.</p>
15	DAUGERAS Dominique	<p>Soutien des remarques de l'association du quartier des Chêneaux-Sablons</p> <p>- préservation des pavillons, - emprises sur les terrains et hauteurs maximales limitées des constructions dans les zones UE, - pas d'exception pour les CINASPIC, - préservation de l'harmonie architecturale classique de "village d'Île-de-France" , les soi-disant "gestes architecturaux" qui "font contraste" préconisés par le PLU actuel ne font que créer une impression de désordre peu esthétique: notre ville y perd son caractère.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être les mêmes pour les logements sociaux que pour les autresL</p> <p>Il est impératif que tous les arbres soient préservés, même s'ils ne sont pas remarquables. Et s'ils sont supprimés, ils doivent être remplacés à peu près au même endroit.</p>
16	DAUGERAS Dominique	identique à 15
17	DAUGERAS Dominique	Cf 15 et 16
18	PATRELLE Eric	<p>compléments observations PATRELLE (4,5)</p> <p>la spoliation des propriétés rivées semble une nouvelle tendance ? Appropriation comme un bien commun des "arbres" des autres .. ceux qui les ont plantés et assument leur entretien / élagage ! et surtout profond sentiment d'anti-tout, d'anti-évolution, d'adaptation en tenant compte des réalités. des maisons jumelles dans le style pavillon de banlieue doivent être autorisées pour faciliter les transmissions patrimoniales, sans devoir vendre à un promoteur. un nouveau plan " Zone Verte" . pourquoi pas un Parc Naturel avec expropriation ? - Hérésie et scandale. Injustices intolérables .. si être au Nord ou au Sud d'une rue conduit à 20 ou 30 m de constructibilité; si à 200m de distance on peut construire 80 logements et sur les mêmes surfaces de terrain 0</p>
19	PATRELLE Eric	suite 18 (plan)

20	BEAUVISAGE Bernard	<p>Un bloc de 4 niveaux (rez-de-chaussée + 3 étages), d'un gabarit au sol de 12,5 mètres sur 16 environ , pouvait être implanté au sein d'une zone entièrement composée de pavillons.</p> <p>Ces masses créent des écrans pour les habitations environnantes, privées d'ensoleillement ainsi que des vues lointaines souvent obstruées par des murs pignons aveugles.</p> <p>ces bâtiments modifient sensiblement les effets de modération thermique que doivent apporter les zones végétalisées : et créent des îlots de chaleur.</p> <p>le texte nouveau constitue un progrès sur le texte actuel.</p>
21	GIRES Auguste	<p>quartier de Robinson, zone des 4 chemins, difficultés de stationnement dans la rue aussi bien en journée que le soir.</p> <p>la densification du quartier devrait imposer aux promoteurs de créer des places de parking en nombre suffisant en sous-sol.</p> <p>nécessaire d'imposer lors de la création de grands ensembles des contraintes plus fortes en terme de création d'espace vert.</p>
22	GIRES Auguste	<p>- Si cela n'est pas possible pour des raisons techniques d'appliquer la règle générale (ne pas rejeter les eaux pluviales dans le réseau),le pétitionnaire devrait avoir à le démontrer et mettre en œuvre la règle de 2 l/s/ha au maximum...</p> <p>En cas d'extension, ce principe de gestion à la source doit s'appliquer à l'ensemble (existant + extension) ce qui permettra d'améliorer plus rapidement ce point. (approche adoptée par le SIAVB dans la vallée de la Bièvre).</p> <p>- préciser pour quels types d'évènements pluvieux le débit maximum de 2 l/s/ha est autorisé (par exemple pour une pluie de période de retour de 50 ans).</p> <p>Certaines zones de Sceaux (quartier des Chenaux au sud à la frontière avec Chatenay) semblent souffrir d'inondations de caves lors de pluies intenses, il pourrait être pertinent de mettre des contraintes plus fortes en terme de rétention d'eau sur la parcelle à proximité de ces zones (e SIAVB impose de retenir au moins 80% de la pluviométrie annuelle et de limiter le débit rejeté au réseau public à 0.7 l/s/ha pour une pluie d'occurrence 50 ans)</p>
23	MAILLARD	<p>partage totalement les objectifs affichés . La majeure partie du règlement répond à ces objectifs. certains articles et indications du plan de zonage sont en retrait par rapport à ces objectifs</p> <p>• Article 11 – aspect extérieur des constructions – demande d'un deuxième "Rappel" concernant la préservation et la mise en valeur du bâti existant, en référence, d'une part, à l'Inventaire du patrimoine remarquable de la Ville annexé au PLU et, d'autre part, aux règles du règlement de la ZPPAUP</p> <p>• Article 11 – aspect extérieur des constructions – clôtures : Que l'on soit ou non dans les zones EU couvertes par les servitudes du SPR/ZPPAUP : les règles du PLU concernant les clôtures soient conformes aux règles de la SPR. (en particulier règles de préservation et de mise en valeur des clôtures anciennes et règles à appliquer pour les clôtures nouvelles).</p> <p>les règles présentées dans le PLU modifié sont en partie contradictoires avec les règles de la ZPPAUP..</p> <p>Les clôtures anciennes doivent être protégées au titre du patrimoine loca (murs de soutènement et murs de clôture en meulière avec leurs couvertures en tuiles, les grilles barreaudées doublées ou non de panneaux de tôle festonnés avec jours de 15 cm, etc... Ces règles doivent aussi être applicables pour les clôtures anciennes existantes à conserver et à mettre en valeur lors des travaux de construction neuve ou d'extensions), même hors des périmètres de la ZPPAUP.</p> <p>Les clôtures nouvelles sur rue doivent : - soit reprendre le vocabulaire architectural ancien, en particulier les murs en meulière et les grilles barreaudées doublées ou non d'une tôle festonnée, tel que décrits dans le règlement de la ZPPAUP). - soit être à claire-voie et doublées d'une haie végétale, tout en laissant le droit de doubler la grille des portails et portillons par un pare-vue en harmonie avec la clôture à claire-voie, afin de préserver l'intimité des occupants, de les protéger du bruit de la rue et du regard des passants .</p> <p>• Article 13 - espaces libres et plantations demande que 100% des espaces libres hors bande de constructibilité soient traités en pleine terre.</p> <p>• Article 13 - espaces verts protégés (EVP) :: demande que trois EVP soient agrandis pour mieux correspondre au couvert végétal existant 1/ Espace végétal Rue Bertron / Rue Maréchal Joffre / Bd Desgranges : souhaite que cette propriété et la maison Ballard fassent l'objet d'une procédure d'inscription au titre des Monuments Historiques. demande, au moins, l'agrandissement de l'espace vert protégé sur la totalité de l'angle des 3 rues et tout autour de la maison 2/ Le cœur d'îlot autour du sentier des Hauts Sablons , pourquoi est-il protégé partiellement ? demande son agrandissement au Nord et à l'Ouest. 3/ Le cœur d'îlot Verdun/rue Achille Gamon/ rue du Lieutenant Jean Massé piétonne demande que l'ensemble du cœur d'îlot, à cheval sur les zones UE et UC, soit protégé. une étude exhaustive du couvert végétal des cœurs d'îlots sur l'ensemble de la ville devrait être entrepris en vue de leurs protections en espace vert protégé (EVP).</p>

24	LAHUMAT Robert	<p>réponse à la "spoliation"</p> <p>Quand une partie de terrain est, hors bande de constructibilité on ne peut pas y construire, pas plus de pavillons que d'immeubles. Quand ce même terrain devient en plus un EVP, on ne peut toujours pas y construire, pas plus de pavillons que d'immeubles. Donc, il n'y a rien de changé</p> <p>Il semble que parler de spoliation dans ce cas est un abus de langage</p> <p>dans les EVP il faut faire une déclaration préalable avant d'abattre un arbre ...</p>
25	VOISIN Emmanuel	<p>la modification du PLU nous semble aller dans le bon sens,</p> <p>souhait que les quelques quartiers pavillonnaires (Musiciens, Chêneaux-Sablons, Domaine du Parc....) puissent être totalement préservé de davantage de construction d'immeuble.</p>
26	ERKENS Estelle	favorable à ce nouveau PLU
27	GILLET Laurent	<p>L'approche, préconisée par le SDRIF et la loi sur le Grand Paris, consiste à imposer aux communes desservies par les transports en commun, une augmentation de 15% de la capacité de logements. C'est une pure hérésie,</p> <p>j'approuve la plupart des modifications</p> <p>la mention « une souplesse est accordée... » est utilisée à plusieurs reprises dans des articles différents du PLU modificatif, sans que des limites strictes ne soient fixées ; cela revient à abolir la règle de base. il faut impérativement fixer un majorant infranchissable.</p> <p>contre le fait de déroger à toutes les règles de construction pour les CINASPIC. Si elles doivent s'implanter en zones pavillonnaires, elles doivent en respecter les règles esthétiques.</p> <p>* UE7 Pour l'extension des constructions existantes, contre l'assouplissement de la règle pour les terrains de largeur supérieure à 20m. Cela reviendrait à ériger un mur continu en façade de rue et créerait un effet esthétique déplorable.</p> <p>* UE9-UE10-UE11 il doit être interdit de rassembler plusieurs lots mitoyens pour construire un immeuble collectif, ou une construction de taille disproportionnée à son environnement bâti, * UE10 il doit être interdit d'élever les constructions à plus de 11 m, hauteur actuelle max des faitages de toits, * UE13 il doit être obligatoire de préserver les arbres existants ou a minima de les remplacer s'ils sont malades ou mettent en danger les constructions mitoyennes par leur taille excessive, * il doit être interdit d'implanter un nouveau local à vocation industrielle ou commerciale en zone pavillonnaire, * en zone UC, aucun bonus de hauteur UC9, d'emprise au sol UC10 ou dérogation UC10 ne doivent continuer à être accordés.</p>
28	OPPENHEIM Daniel	<p>Le reclassement en "Ensemble Urbain Paysager" de l'ancien lotissement de la Gare est un point positif.</p> <p>important que tout le quartier des Musiciens soit concerné par cette mesure, y compris les rues et avenues qui bordent les parcelles concernées, (comme le bas de l'avenue Georges Clemenceau qui borde les parcelles de la rue Claude Debussy).</p>
29	BORUCHOWICZ Nicolas	<p>Au cours des 4 dernières années, une urbanisation intense avec de nombreux projets immobiliers sur des quartiers ciblés en particulier quartier Robinson Gare, Rue Houdan et Quartier Chêneaux. Ceci dégrade l'urbanisme des quartier, intensifie la densité engendrant (l'école du clos st marcel se retrouve avec une hausse forte du nbre d'élèves ce qui impacte la qualité de l'enseignement) un trafic plus intense et clairement impacté à la baisse la valeur intrinsec de nos biens immobiliers.</p> <p>entièrement d'accord avec le projet en particulier avec le maintien et le renforcement de la bande de constructibilit.</p> <p>mise en place la semaine dernière de capteurs installés sur les rues dans le quartier chéneaux pour mesurer le trafic mais ces mesures sont biaisées en période de vacances scolaires et en plein Covid confinement/couvre feu Ces fausses mesures seront utilisées par la maine pour justifier les nouveaux projets immobiliers.</p>

30	ARFI Laurent	<p>Souhait du maintien de l'emprise au sol de 50% sur la zone UC pour inciter à des constructions écologiquement vertueuses avec toiture végétalisée ou dispositifs d'énergie renouvelable de préserver les espaces de verdure et plantés (EVP), ce à quoi participe pleinement une toiture végétalisée.</p> <p>Les constructions à visée de service public garderaient le même droit d'emprise au sol à 60% F54 Que justifie un tel écart entre les constructions privées (60%) et publiques (40%) ?</p> <p>Souhait du maintien du bonus de hauteur de 3.5 m dans la zone UC.</p> <p>Notre secteur de ville est déjà très urbanisé avec encore quelques maisons entourées de bâtiments très hauts dont un récemment autorisé à 18.5 m de hauteur sur l'avenue Franklin Roosevelt. Supprimer ce bonus de 3.5 m ne modifiera pas le paysage urbain local mais réduira le nombre de logements</p>
31	BURTIN Agnès	<p>totallement d'accord moyennant les quelques aménagements présentés ci-après.</p> <p>L'utilisation abusive du mot saillie [qui peuvent avancer jusqu'à 1,5 m dans l'espace de recul (UE 6-3) et ne sont pas comptées dans l'emprise au sol au-dessus de 4,30 m de hauteur (Lexique)] définition dans le Lexique du Règlement est imprécise : « Saillie : On entend par saillie toute partie de construction qui dépasse de la façade, tels que balcon, oriel (bow-window), auvent, marquise, brise-soleil, coursive, ...de profondeur inférieure à 1,5 m. » supprimer les « ... » et préciser que tout « débord de construction » ou « surplomb », correspondant à un pan entier de construction d'une pièce d'un seul tenant (une chambre, un séjour, un open space) et non à des balcons, bow-windows, coursives ou auvent, ne peut être assimilé à une saillie.</p> <p>définition du mot Attique : « Dernier niveau d'une construction dont les proportions sont moindres que le niveau inférieur ». Cette définition doit être précisée comme suit : « Attique : Dernier niveau d'une construction dont le toit est plat et dont la surface n'excède pas 50% de la surface du niveau inférieur. »</p> <p>La bande de constructibilité dans les zones UE (imposant une surface non construite dédiée aux espaces verts) doit être maintenue dans les parcelles d'angle afin d'éviter d'altérer l'aspect « pavillonnaire » par la construction d'édifices collectifs plus imposants aux angles.</p> <p>classement de l'avenue de la République en « qensemble urbain et paysager »</p> <ul style="list-style-type: none"> - ensemble pavillonnaire homogène qui doit garder son unité, - tlot de verdure au centre de la ville, présentant de nombreux arbres de grande taille - une belle perspective, de et sur la Mairie qui, sans elle, serait engoncée dans des immeubles et perdrait sa majesté, - c'est un trait d'union entre 2 bâtiments « remarquables » de la ville : la mairie et le lycée Marie Curie ; le lycée, l'avenue de la République et la mairie forment une séquence architecturale remarquable, -elle contribue fortement à la mise en valeur du lycée Marie Curie, classé Monument historique, puisque incluse totalement dans sa zone de protection, - c'est une « zone de rencontre » où la circulation automobile est limitée à 20 km/h,donnant la priorité aux piétons <p>La note de lancement du projet évoquait une mise à jour de la liste des arbres remarquables ; dix mois après, le projet de règlement modifié inclut toujours l'ancienne liste dressée en 2004. Cette mise à jour de la liste des arbres remarquables doit être réalisée dans les semaines qui viennent pour inclusion dans le Règlement modifié soumis à l'approbation fin 2020 /début 2021.</p>

32	HOLLEBEKE Bernard	<p>Globalement, les modifications proposées vont dans le bon sens, toutefois un certain nombre de remarques</p> <p>UC 9-1 : l'emprise au sol est limitée à 40%, ; opposés à la possibilité pour les CINASPIC de porter cette emprise au sol à 60%.</p> <p>Aucun bonus de quelque nature que ce soit ne doit être appliqué ni aux CINASPIC ni aux artisans. Demande que seuls les artisans existant avant 2015 puissent être admis en zone UE, et sur la même parcelle.</p> <p>UE4-4 Déchets ménagers étonnant dans une zone pavillonnaire alors que la disposition concerne les immeubles collectifs.</p> <p>UE 6-1 En bordure de la Coulée verte, demande qu'un retrait significatif soit imposé (au moins 5 m) afin d'éviter l'effet cañon.</p> <p>UE 7-1 Limites latérales : Les nouvelles dispositions générales conviennent, à condition que H désigne la hauteur hors tout. Proposition pour le retrait par rapport à la voie : actuellement, il est de 5 m ou 4 m, suivant les secteurs. 5 m est à préciser partout, afin de permettre de garer une voiture en dehors de l'espace public.</p> <p>UE7- 2 Retraits en fonds de parcelles - Les cœurs d'îlot : Le retrait en fond de parcelle doit être diversifié suivant les secteurs UE. Pour le quartier des Chêneaux-Sablons, la constructibilité des cœurs d'îlot peut être une condition de protection de la zone pavillonnaire et des espaces verts. En effet, un cœur d'îlot vierge de toute construction constitue une réserve foncière plus facile à acquérir par un promoteur que s'il est construit. Demande la possibilité de rendre constructibles les cœurs d'îlot sous certaines onditions très strictes. Compte tenu de la complexité du problème et de certaines incohérences concernant les terrains en bordure des sentiers du quartier des Chêneaux-Sablons, un groupe d'étude spécifique regroupant la municipalité, l'association des Chêneaux-Sablons, l'association de Défense du Sentier des Torques et de la Coulée verte et les habitants concernés devrait être constitué.</p> <p>UE.9 Emprise au sol des constructions UE 9 1) a) – La formule proposée pénaliserait fortement les petits terrains, surtout ceux qui ont une forte proportion de surface dans la zone constructible. – D'autre part, il faut éviter les effets de seuil. – Il faut rester en cohérence avec l'emprise maximale de 150 m² par bâtiment proposée. Proposition pour un terrain de surface totale S. I - 0<S<400 m² : 35%S II - 400<S< 800 m² : 140+30%(S-400) avec autorisation d'aller jusqu'à 150 m². III - S>800 m² : 260+20%(S-800). Le II a pour but de ne pas pénaliser les petits terrains de moins de 500 m², tout en respectant le maximum de 150 m² par bâtiment.</p> <p>La restriction suivante ne peut être conservée : « Pour les terrains ayant fait l'objet d'une division foncière autorisée postérieurement à la modification n°2 du PLU, l'emprise au sol ne pourra être supérieure à 20% de la superficie de chaque nouveau lot créé. » En effet, pour un terrain de 10 m de façade sur 20 m profondeur (S=200 m²) l'emprise maximale serait de 40 m², ce qui interdirait de façon pratique toute construction décente. D'autre part, il y a une discrimination entre les différents secteurs de la zone UE : UE a et UE c sont traités différemment de UE b. Demande de suppression pure et simple de ce paragraphe.</p> <p>UE.10 Hauteur maximale des constructions : Pour les toits en terrasse, il faut préciser que le d : emier étage doit être réduit à 50% et en retrait du côté de la voie. Les hauteurs de 10 m hors tout et 7 m à l'attique sont un maximum à ne pas dépasser.</p> <p>UE.11 Aspect extérieur des constructions UE 11 3) Regret qu'ait été conservée la directive suivante: « Les extensions doivent privilégier de préférence des structures légères (acier, bois, verre, etc...) et éviter les structures maçonnées, hormis pour les fondations et soubassements. Ce principe est destiné à afficher une claire démarcation entre le bâti d'origine, généralement en maçonnerie et le bâti contemporain et favoriser la création et l'innovation architecturale. » Cela nuit fortement à l'unité d'aspect des maisons concernées par une extension, d'où une disparité esthétique et la disparition du caractère harmonieux de notre ville et de son attractivité. Le caractère «village d'Île-de-France» préconisé ailleurs par la municipalité disparaît.</p> <p>UE.12 Réalisation d'aires de stationnement : Demande que la règle pour les logements sociaux soit la même que pour les logements libres, à savoir une place par logement de plus de 30 m².</p> <p>UE.13 réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation : Demande que la bande non constructible, hors éventuelles annexes ou places de parking, soit un espace en pleine terre. La partie non construite dans la bande de constructibilité doit être traitée au moins à 50% en pleine terre.</p> <p>Il est impératif que les changements de zone (secteurs passant de UE à UC par exemple) soient absolument proscrits. En revanche, tout passage d'un secteur UC à UE recevrait notre approbation.</p> <p>Les arbres et espaces verts : Des mesures très sérieuses doivent être prises pour assurer les protections nécessaires, avant même la mise en pratique du PLU modifié. Il est clair que la charte de l'arbre ne suffit pas, notamment pour les terrains publics et les secteurs d'habitat collectif.</p>
----	-------------------	---

33	LERICHOMME Philippe	<p>- UE6-1 : Implantations/voie publique : Nous demandons 5m au lieu de 4m en UE et UEa pour éviter les saillies de voitures sur le trottoir et faciliter l'accès d'un véhicule au terrain privatif</p> <p>- UE9-1-a : Emprise : pour la clause : « Pour les terrains ayant fait l'objet d'une division foncière autorisée postérieurement à la modification n°2 du PLU, l'emprise au sol ne pourra être supérieure à 20% de la superficie de chaque nouveau lot créé » chacun pourra moduler ce % entre 20 et 35% selon son intérêt pour les divisions de parcelles.</p> <p>- UE10 : Hauteurs : Nous approuvons H= 8/11m pour les toits en pente et H=10m pour les toits terrasse : pour ces derniers nous demandons que soit précisé : « recul de l'attique côté voie ».</p> <p>-UE-11-1-3 : Aspect extérieurs des constructions : zone UEa et UEb : la formulation « Les extensions doivent privilégier de préférence des structures légères (acier, bois, verre, etc...) et éviter les structures maçonnées,...» est un diklat insupportable. Pourquoi interdire une extension dans le même style que la structure d'origine ? Nous demandons de remplacer « doivent privilégier » par « pourront privilégier ».</p> <p>- UE11-3 : Ensemble urbain et paysager : le secteur UE de l'avenue de la République, seul secteur pavillonnaire bien végétalisé dans l'ensemble dense UA, mérite d'être classé comme tel.</p> <p>- UE-11-7 : Mise en place de capteurs solaires et énergies renouvelables : la formulation :« La pose de tout dispositif technique permettant l'utilisation d'énergies renouvelables est autorisée » ouvre la porte à la pose d'éoliennes. Ces appareils sont des nuisances sonores et inefficaces dans le contexte urbain de Sceaux. Ils doivent être interdits.</p> <p>- UE12 : places de stationnement : pourquoi discriminer les logements sociaux ? Nous demandons de leur étendre la règle générale « 1 place / logement de plus de 30 m2 de SDP »</p> <p>Remarque s'appliquant à tous les articles des zones UE et UC : tous les avantages accordés aux CINASPIC et artisans sont exorbitants et causent des dommages importants à leurs voisins. Ils doivent être supprimés.</p> <p>De même, tous les bonus d'emprise (UC9) ou hauteur (UC 10-1) doivent aussi être supprimés.</p>
34	LERICHOMME Claude	copie de 33
35	MOTTURA Philippe	<p>idem 33 34 avec en plus :</p> <p>La ville a annexé autoritairement le PLU au cahier des charges du lotissement de l'Amiral qui est intégré dans la précédente modification. Comment la ville compte elle rectifier la situation dont elle est à l'origine pour applique cette modification au lotissement de l'Amiral ?</p>
36	ROBOREL DE CLIMENS	acceptation de la modification
37	RAUD Géraldine	<p>Le classement en EUP du quartier des Musiciens est une très bonne chose</p> <p>La nécessaire préservation du coeur d'îlots formé par les jardins attenants des habitations des rues Mozart et Berlioz ("coulée verte") aurait mérité un classement en EVP.</p>
38	PFAFFLI Bruno et Véréna	<p>extraits de 32</p> <p>UE6-1 : Implantations/voie publique : Nous demandons 5m au lieu de 4m en UE et UEa pour éviter les saillies de voitures sur le trottoir et faciliter l'accès d'un véhicule au terrain privatif</p> <p>UE9-1-a : Emprise : pour la clause : « Pour les terrains ayant fait l'objet d'une division foncière autorisée postérieurement à la modification n°2 du PLU, l'emprise au sol ne pourra être supérieure à 20% de la superficie de chaque nouveau lot créé » chacun pourra moduler ce % entre 20 et 35% selon son intérêt pour les divisions de parcelles.</p> <p>UE10 : Hauteurs : Nous approuvons H= 8/11m pour les toits en pente et H=10m pour les toits terrasse : pour ces derniers nous demandons que soit précisé : « recul de l'attique côté voie ».</p> <p>UE-11-7 : Mise en place de capteurs solaires et énergies renouvelables : la formulation :« La pose de tout dispositif technique permettant l'utilisation d'énergies renouvelables est autorisée » ouvre la porte à la pose d'éoliennes. Ces appareils sont des nuisances sonores et inefficaces dans le contexte urbain de Sceaux. Ils doivent être interdits.</p> <p>UE12 : places de stationnement : pourquoi discriminer les logements sociaux ? Nous demandons de leur étendre la règle générale « 1 place / logement de plus de 30 m2 de SDP »</p>
39	LHEURE Patrick	Acceptation de la modification proposée
40	anonyme 1	<p>J'approuve les améliorations prévues dans la modification 2 du PLU concernant la zone pavillonnaire UE,</p> <p>- visant à limiter la densification de l'habitat du fait des hauteurs de 12 à 15m et plus pour certains projets en ramenant cette hauteur à 11 m au maximum (au faitage)</p> <p>- limiter réellement l'emprise au sol des constructions (pas de souplesse)</p> <p>- Nous voyons actuellement des immeubles s'élever (ou tenter de le faire) dans le quartier Chêneaux-Sablons et c'est bien dommage car les arbres qui faisaient notamment le charme de ce quartier sont abattus, et les terrains construits. il est temps de préserver la nature autour de nos maisons</p> <p>- Que deviennent les eaux de pluie ?</p> <p>où stationneront les voitures ? la largeur des rues ne permet pas d'augmenter le stationnement sans rendre la circulation quasi impossible</p> <p>- Il faut également éviter de favoriser la vente des petits terrains ... aux promoteurs</p> <p>- dans l'ensemble, tout faire pour préserver le "l'aération" des constructions et l'existence des jardins et de leur végétation pour conserver autant que possible cette respiration et la diversité des batisses, qui fait le charme de Sceaux</p>

41	ROY - LAVASTRE Sylvie	<p>Nous avons été informés d'un projet de construction d'un immeuble à côté de chez nous. Quel cauchemar ! Entre la perspective d'un chantier énorme et la venue d'une centaine de voisins dans un espace aussi restreint, toutes ces nuisances incitaient à la fuite !</p> <p>Nous avons déjà impasse Jacqueline le stationnement permanent de véhicules sur les deux trottoirs, obligeant les piétons à « partager la rue ». Qu'en serait-il advenu une fois que les habitants de l'immeuble seraient arrivés dans le quartier ? Un quartier paisible transformé en une fourmilère bruyante !</p> <p>Mais nous soutenons la modification numéro 2 du PLU</p>
42	VAGNER Jacques	<p>Je suis favorable à cette modification du PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> - insister sur la non constructibilité des cœurs d'îlots et préserver leur environnement; - ne pas augmenter le densité d'occupation au sol en zone UC dans le cas du remplacement d'un ou plusieurs bâtiments;
43	ASSOCIATION LA VOIX DES SCEENS	<p>D'une manière générale nous approuvons les mesures destinées à réduire la densité de constructions et augmenter la proportion de surfaces végétalisées en pleine terre. Densité corrélée aujourd'hui avec la mortalité due au Covid-19</p> <p>Nous regrettons aussi que les autres zones n'aient pas fait l'objet d'un examen analogue à celui fait pour la zone UE notamment en terme d'emprises, de hauteurs et de surface de pleine terre.</p> <p>De même nous regrettons que selon les quartiers le principe des bandes inconstructibles n'ait pas été reconsidéré avec des règles de constructibilité très strictes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - UE6-1 : Implantations/voie publique : Nous demandons 5m au lieu de 4m en UE et UEa pour éviter les saillies de voitures sur le trottoir et faciliter l'accès d'un véhicule au terrain privatif - UE10 : Hauteurs : Npour les toits terrasse : pour ces derniers nous demandons que soit précisé : « recul de l'attique côté voie ». -UE-11-1-3 : Aspect extérieurs des constructions : zone UEa et UEb : la formulation « Les extensions doivent privilégier de préférence des structures légères (acier, bois, verre, etc...) et éviter les structures maçonnées...» constitue un diktat insupportable. Pourquoi interdire une extension dans le même style que la structure d'origine ? Nous demandons de remplacer « doivent privilégier » par « pourront privilégier». - UE11-3 : Ensemble urbain et paysager : le secteur UE de l'avenue de la République, seul secteur pavillonnaire bien végétalisé dans l'ensemble dense UA, mérite d'être classé comme tel. - UE-11-7 : Mise en place de capteurs solaires et énergies renouvelables : la formulation :« La pose de tout dispositif technique permettant l'utilisation d'énergies renouvelables est autorisée » ouvre la porte à la pose d'éoliennes. Ces appareils provoquent des nuisances sonores et sont inefficaces dans le contexte urbain de Sceaux. Ils doivent être interdits. - UE12 : places de stationnement : pourquoi discriminer les logements sociaux ? Nous demandons de leur étendre la règle générale « 1 place / logement de plus de 30 m2 de SDP » <p>Remarque s'appliquant à tous les articles des zones UE et UC : tous les avantages accordés aux CINASPIC et artisans sont exorbitants et causent des dommages importants à leurs voisins. Ils doivent être supprimés.</p> <p>Tous les bonus d'emprise (UC9) ou hauteur (UC 10-1) doivent aussi être supprimés.</p>
44	BUSTOS	Soutien à cette révision
45	OPPENHEIM Héléne et Daniel	<p>complète contribution</p> <p>insister sur l'importance du maintien de la végétalisation des sols à Sceaux</p> <p>En ce qui concerne le quartier pavillonnaire des Musiciens, ce maintien signifierait protéger les espaces verts actuels de toute bétonisation, y compris les dallages qui deviennent de plus en plus fréquents ainsi que la construction de maisons (par exemple rue Berlioz ou rue Saint-Saëns) ou leur extension. Le classement en « Espace vert protégé » du quartier est donc important. Il devrait aussi concerner le très bel espace vert constitué par les jardins mitoyens de la rue Léo Delibes et de l'avenue Georges Clémenceau.</p> <p>Il serait intéressant de connaître, si c'est possible, quel pourcentage d'espace vert a disparu à Sceaux dans les cinq ou dix dernières années à un moment où il est important de renforcer la lutte pour la biodiversité et contre le réchauffement climatique et où la ville crée le conseil consultatif des transitions dans lequel sera évoqué la nécessité de maintenir la végétalisation des sols, voire de les augmenter.</p>
46	GUIBERT Nicole	soutien à position associations Chêneaux Torques
47	SOFFER Irène	soutien à position associations Chêneaux Torques

48	HUSSON Pascale	<p>Déclare soutenir la totalité des observations et avis donnés par l'association "La voix des Scéens" en date du 25 octobre 2020.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Je souhaite la protection des espaces verts et du caractère arboré des quartiers. - Je souhaite l'arrêt du bétonnage et qu'il soit interdit de supprimer les espaces vert au profit de constructions - Je souhaite qu'il soit interdit de couper des arbres pour permettre la construction d'immeubles. - Je souhaite que les zones pavillonnaires soient préservées et ne pas avoir à subir les nuisances qu'apporteraient la création de constructions collectives (perte d'ensoleillement, création de vis à vis, bruits, circulation augmentée dans des quartiers calmes, adhésion à l'aspiration au calme) - La hauteur limitée des constructions permettant de conserver un nombre d'étages restreint et de demeurer dans des gabarits pavillonnaires. - Que l'emprise au sol soit rendue compatible avec celle des pavillons à l'exclusion des immeubles. - que l'implantation des bâtiments évitent les bâtis rapprochés.
49	HUSSON Pascale	soutien position associations Chêneaux Torques
50	OFFRET Hélène	<p>favorable à la modification n°2 du PLU de Sceaux.</p> <p>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Je souhaite la protection des arbres et espaces verts, c'est -à-dire que les constructions respectent les sujets existants avec des constructions suffisamment à distance des arbres et sans les couper ou les supprimer. - Je souhaite que le nombre de constructions soit en adéquation avec les infrastructures de la ville : circulation des véhicules, parking des véhicules, effectifs dans les écoles et dimensions des cantines scolaires, disponibilité des gymnases et conservatoire de musique... - Je souhaite que le PLU prenne en considération les problématiques liées à la pandémie : les études scientifiques montrent que les zones de densification sont les plus touchées par la pandémie de COVID-19. - Je souhaite une modification de UE 11-1, en remplaçant « doivent » par « peuvent » dans « Les extensions doivent privilégier de préférence des structures légères», de manière à ne pas être si restrictif sur les façades en zone UEa et UEb. [à clarifier] - Je souhaite une modification de UE 11-1, pour empêcher la pose d'éoliennes ou tout autre dispositif nuisible visuellement et auditivement, pour un rendement très faible dans une ville telle que Sceaux. Ainsi je souhaiterais que la formulation « La pose de tout dispositif technique permettant l'utilisation d'énergies renouvelables est autorisée » soit supprimée. - Je souhaite que l'avenue de la République fasse partie des ensembles urbains que le PLU protège dans UE 11.3 et l'annexe 5 recensant ces lieux. En effet, le secteur UE de l'avenue de la République est le seul secteur pavillonnaire bien végétalisé dans l'ensemble dense UA et relie deux bâtiments majeurs de notre ville : la Cité scolaire Marie Curie et l'Hôtel de Ville, sur un axe déjà emprunté par beaucoup de piétons et de véhicules. - Je souhaite une modification de UE 12.1 pour que les logements sociaux aient le même nombre de place que les autres soit « 1 place/logement de plus de 30 m² de SDP ». - Je souhaite que les avantages accordés aux CINASPIC et SPIC soient supprimés - Je souhaite que les avantages accordés aux artisans soient plus cadrés, de manière à éviter les problématiques de voisinage. - Je souhaite que UC 9 et UC 10 soient modifiés pour supprimer les bonus - Je souhaite que la carte et la liste des arbres remarquables de l'annexe 6 du PLU soit mise à jour. <p>Il me semble que la ville a annexé le PLU au cahier des charges du lotissement de l'Amiral. Ainsi la modification du PLU devrait aussi être appliquée au lotissement de l'Amiral et inversement.</p>

51	BURTIN Philippe	complète contribution 31 <p>modifier l'alinéa introductif de l'Article UE.13 : «RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R.431-9 du code de l'urbanisme), accompagné de photographies donnant une vision complète du terrain.»</p> <p>Article UE.13-1 1) La modification introduit une alternative entre un cas a) et un cas b) qui conduit une incertitude. Il faut mettre clairement en évidence que la règle concernant l'espace de recul s'applique à ces deux cas a) et b), et pas simplement au b). Pour ceci, le dernier paragraphe doit être séparé afin de reprendre sa valeur générique, à savoir : «-dans la bande de constructibilité* : au moins 50% des espaces libres* doivent être traités en espaces verts* de pleine terre*. Dans tous les cas, l'espace de recul* devra être traité en espace vert* avec un minimum de 50% de sa superficie et les haies sur rue devront comporter une diversité d'espèces végétales.»</p> <p>Article UE.13-1 4) Ce nouvel alinéa difficilement compréhensible doit être précisé : «4) De plus, il sera planté au moins un arbre par tranche entamée de 200 m² de terrain porteur de construction.</p> <p>Lexique / Autres définitions (p.97, ...) / «Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain, non bâtie et non recouverte, dont le traitement est végétal, c'est-à-dire composé de surfaces engazonnées, de plantations, d'arbres ou de bosquets... Les espaces minéraux ou gravillonnés porteurs de végétaux en pots ou jardinières ne sont pas des espaces verts.»</p>
52	BURTIN Philippe	suite précédent justification ensemble urbain paysager proposé avenue de la République
53	anonyme 2	Stop à la densification dans son ensemble et à la destruction des maisons individuelles en zone pavillonnaire. conserver la ville que nous aimons sans qu'elle devienne ce que sont devenues Antony, le Plessis et Chatenay les infrastructures sont saturées, écoles/lycées et transports. Il n'y a même plus possibilité d'inscrire des enfants scolarisés dans les écoles de la ville
54	KLEIN Guido	ma demande est le maintien du caractère pavillonnaire de la zone UE; De plus je souscris aux remarques de notre association de quartier
55	MATHURIN	Rue des Filmins Notre petite copropriété (une maison, 2 familles), sise en zone UC, Nous habitons dans un secteur à caractère collectif et dans notre quartier de nombreuses réalisations se sont succédées. La dernière en cours s'est vue accordée la hauteur maximale de construction en vigueur avant la révision du PLU, ainsi qu'une vue plongeante sur notre jardin. La réalisation de cet édifice impacte aujourd'hui la valeur de notre bien. Notre rue est composée essentiellement d'immeubles et les quelques maisons qui subsistent (dont la nôtre) sont probablement appelées à disparaître tôt ou tard au profit d'immeubles. Nous aimerions donc que l'emprise au sol (portée auparavant à 50% sous certaines conditions) et la hauteur maximale (autorisée à 18m sous certaines conditions) soient maintenues (a minima dans notre rue, cela est-il possible ?), afin de nous permettre, en cas de vente à un promoteur, de pouvoir nous reloger de façon similaire, à savoir en pavillon et aux abords du Parc de Sceaux.
56	SERREAUULT Brigitte	En tant que secrétaire de l'association du quartier des Chêneaux-Sablons et membre du conseil d'administration de l'association du sentier des Torques/Coulée verte, je m'associe aux remarques déjà transmises par notre président Bernard Hollebeke Importance de la mise en oeuvre de limitations plus sévères de hauteur et d'emprise dans les quartiers pavillonnaires que nous demandons depuis des années Je désapprouve par contre les dérogations accordées aux CINASPIC qui sont la porte ouverte à toutes les dérives et conduiraient à défigurer nos quartiers. Je suis aussi tout particulièrement inquiète du peu de protection apportée aux arbres, même de grande taille, s'ils ne sont pas classés remarquables et dont la survie est menacée à chaque construction et extension de bâtiment.
57	SETIONO	J'approuve l'ensemble des modifications proposées visant à éviter les constructions d'immeubles collectifs dans les zones pavillonnaires afin de conserver à Sceaux le plus possible de végétation. Par exemple la réduction des hauteurs de 12m à 11m. J'approuve aussi tout ce qui conduit à limiter la densification car les infrastructures ne suivent pas. Par ex le RER B, les écoles. Il est parfois difficile d'inscrire nos enfants à l'école ou au lycée.
58	AMATO et MEARY	soutien à la modification du PLU, demande de classement de l'Avenue de la République en "espace urbain et paysager.

59	SEBAN Dominique	<p>1-Toute l' enclave de la zone UE dont l'axe est l'Avenue de la République doit être classée ensemble urbain et paysager.</p> <p>2-modifier l'article UE.13-1 1) dans la bande de constructibilité : au moins 50% des espaces libres doivent être traités en espaces verts* de pleine terre, et dans tous les cas, l'espace de recul devra être traité en espace vert avec un minimum de 50% de sa superficie et les haies sur rue devront comporter une diversité d'espèces végétales.</p> <p>3/Les espaces minéraux ou gravillonnés porteurs de végétaux en pots ou jardinières ne sont pas des espaces verts. »</p> <p>De plus, il faut ajouter a l'article 3-article UE.13-1 -4: il sera planté au moins un arbre par tranche entamée de 200 m² de terrain porteur de construction.</p> <p>4/la définition du mot Attique est trop vague, il faut préciser qu'il s'agit du dernier niveau d'une construction dont le toit est plat et dont la surface n'excède pas 50% de la surface du niveau inférieur.</p> <p>4/le PLU doit s'appuyer sur une liste a jour des arbres remarquables, qui doivent être protégés de façon à ne pas être entourés par des constructions trop proches, ou des destructions sous prétextes phytosanitaires non soumises a contrôles.</p>
60	DERCEVILLE Sophie	<p>soutenir la contribution des associations des Chêneaux-Sablons et du Sentier des Torques/Coulée verte pour une protection renforcée des quartiers pavillonnaires.</p> <p>Non au projet de la maison Trousseau et non au projet du 7 avenue de la République : comment dans une rue aussi pavillonnaire et esthétique, idéalement située entre la mairie et Marie Curie, peut-on autoriser la construction d'un immeuble de 12m de haut ?</p>
61	ORSETTI Stéphane	<p>Les tendances concernant l'urbanisation vont dans un sens qui suggère fortement d'aller contre le mitage des habitations avec une densification des zones déjà construites et au contraire la préservation d'autres espaces peu ou non encore touchés par l'urbanisation.</p> <p>Les orientations vont même vers la réalisation d'étages supplémentaires si les modes constructifs le permettent.</p> <p>Sceaux à un besoin important de constructions de qualité notamment au niveau de la nationale 20 ou les vois de communications et infrastructures vers paris sont déjà existantes.</p> <p>Le grand Paris va voir augmenter les besoins en logements. Toute réduction de surface constructible ou d'un nombre d'étage en zones déjà très urbanisées est contre productif et va à l'encontre, non pas des besoins futurs mais des besoins immédiats.</p> <p>Je ne peux être que très dubitatif quant à la pertinence de ce plan</p>
62	HUET ORSETTI	<p>Il semble que la ville de Sceaux a besoin d'habitants supplémentaires afin de supporter les finances de la communes.</p> <p>Même si nous avons le souhait de conserver la majorité des quartiers pavillonnaires, il paraît important de densifier certains secteurs, et pour des raisons supplémentaires, la demande de logement dans notre ville par des familles de scéens ou non.</p> <p>Le point de vue écologique également demande une densité des villes.</p> <p>Sur la Rd920, ancienne nle 20,. Les constructions sont judicieuses puisque les jardins sur cette avenue ne sont pas des plus plaisants.</p> <p>L'attractivité de ce secteur est l'accès au nombreux mode de transport, C'est sans oublier l'école du petit Chambord qui a besoin d'enfants afin de maintenir ses classes en état de fonctionnement.</p>
63	HUET	<p>nous ne souhaitons pas le changement du plu,parce que la ville a besoin de nouveaux habitants,qu il faut densifier les villes pour moins de dépenses énergétiques ,que sur la nationale 20 les jardins ne sont pas demandés ,et que l'école du petit CHAMBORD est en manque d'enfants pour un fonctionnement optimal ..</p>
64	SAHAKIAN Claude	<p>Je souhaiterai que le retrait des édifices construits soit en retrait de la rue de 6 mètres afin de pouvoir stationner sans empiéter sur la rue et le trottoir.</p> <p>Limiter la hauteur des constructions à 10 mètre au faitage.</p> <p>Réduire l'emprise au sol des constructions par rapport au PLU actuel.</p>
65	DI MEGLIO	<p>Je souhaite opter pour la modification 2 en zone pavillonnaire UE.</p> <p>Au passage, merci et bravo pour l'extrême manque de transparence de clarté de ce site.</p>
66	FOURCADE Odile	<p>Je suis favorable aux modifications du PLU.</p> <p>J'espère vraiment qu'elles permettront aux quartiers pavillonnaires de Sceaux de conserver leurs caractéristiques (variété des constructions, faibles emprises au sol, hauteurs limitées, végétalisation importante des surfaces...) et d'empêcher le remplacement de pavillons par des immeubles qui ne pourraient que nuire à la qualité de vie dans ces quartiers.</p>

67	MEDINA Annie	<p>tout à fait d'accord avec la modification du PLU telle qu'elle nous a été présentée.</p> <p>Notre quartier notamment (quartier des Chêneaux) se caractérise par la présence de nombreux espaces verts abritant des beaux arbres. L'habitat est composé de maisons individuelles bien entretenues, la circulation de voitures est raisonnable. Nous approuvons donc les améliorations prévues dans le nouveau PLU en ce qu'il limite la densification de l'habitat qui aurait pour conséquence d'accroître et de compliquer la circulation de voitures dans les rues plutôt étroites de notre quartier.</p> <p>La hauteur maximale fixée dans le document est une très bonne chose de même que les règles d'emprise au sol qui évitent les constructions d'immeubles qui nécessairement viendraient limiter les zones d'espaces verts et rompraient l'équilibre actuel entre habitat collectif et zones pavillonnaires.</p>
68	VISSE Catherine	<p>demande d'extension du classement du lotissement de l'Amiral en "espace urbain et paysager" à l'ensemble du quartier Bertron qui comprend l'avenue de Fontenay, la rue Houdan, la rue de la Flèche, la rue Foch, la rue Joffre, la rue Bertron, la rue Charles Péguy et le boulevard Desgranges.</p>
69	DESSANGES	<p>Le Groupe Municipal Sceaux Ensemble 1</p> <p>à améliorer la protection des arbres remarquables</p> <p>. Il s'agit de mieux protéger les arbres remarquables autour desquels des constructions ont soit été implantées soit sont en projet d'implantation. Au cours des deux dernières décennies un certain nombre d'arbres remarquables ont subi des tailles importantes, quand ils n'ont pas été fragilisés par des constructions implantées au plus près de leur système racinaire, les condamnant à court ou moyen terme sans que la Ville ne puisse y faire grand chose, compte tenu du manque de protection de ces dits arbres.</p> <p>étudie le classement de chaque arbre remarquable de Sceaux comme "élément de paysage" et que soient jointes au document d'urbanisme les « mesures de nature à conserver l'élément de paysage, classé pour des raisons d'ordre historique, culturel ou écologique ».</p> <p>A défaut et compte tenu des difficultés que la Ville rencontre déjà pour recenser les arbres remarquables existants, nous demandons à ce que soient classés comme "éléments de paysage":</p> <ul style="list-style-type: none"> - les deux cèdres du Liban implantés non loin du château de l'Amiral référence N726 et N727, qui existaient du temps de Bonaparte - le sequoia géant de Californie référence N778 - le cèdre de l'Atlas Bleu référence N697 - le magnifique cèdre du Liban N707 à l'ombre duquel vécu un temps Joseph Kessel, dans l'entre deux guerres. - le frêne commun N794 du parc du lycée Lakanal qui participe à la perspective depuis le bas de l'allée d'honneur - le marronnier commun N767 et le hêtre pourpre N756 . - l'érable negundo de la rue Joffre référence N718 ainsi que les deux autres arbres remarquables qui ne semblent pas posséder de numéro d'identification sur les inventaires de la ville.
70	PIQUEMAL Raymond	<p>Idem 68</p> <p>demande d'extension du classement du lotissement de l'Amiral en "espace urbain et paysager" à l'ensemble du quartier Bertron qui comprend ou est délimité par l'avenue de Fontenay, la rue Houdan, La rue de la flèche, la rue Foch, la rue Joffre, la rue Bertron, la rue Charles Péguy et le Boulevard Desgranges.</p>
71	DESSANGES	<p>1/ classement de la zone racinaire des arbres remarquables en Espace Boisé Classé</p> <p>les récentes opérations de parcellisation suivies de constructions se sont traduites par la disparition de nombreux arbres à tiges longues et au moins d'un arbre remarquable (n763) dans les deux dernières années. De plus la mairie a autorisé la construction de bâtiments à de trop faible distance d'arbres remarquables, les condamnant à moyen terme.</p> <p>aussi nous demandons que la modification du PLU impose que les arbres remarquables et leur zone racinaire soient classés en Espace Boisé Classé, afin de mieux protéger leur environnement immédiat et éviter ainsi leur disparition (comme lors du projet du 13 bd Desgranges) ou leur disparition future, comme dans le cas du projet de l'Amiral où le permis de construire autorisé par la Ville permet l'implantation de bâtiments à moins de 5 m de distance du tronc d'une des plus emblématiques paires de cèdres du Liban du centre ville (référence N726 et 727).</p> <p>2/ Documentation des arbres remarquables</p> <p>les informations disponibles dans le projet de modification du règlement du PLU modification numéro 2, dans l'annexe 6 : "plan des arbres remarquables" datent de 2004 et ne permettent pas l'identification et la localisation des arbres remarquables encore existants à Sceaux . Ces lacunes mettent à risque des arbres qui de par leur caractéristiques devraient être classés comme remarquables.</p> <p>aussi nous demandons que la Ville fasse rapidement le nécessaire identifier et répertorier de manière transparente tous les arbres susceptibles de répondre à la définition d'arbre remarquable.</p> <p>Par exemple, la propriété du 26 rue Bertron, en plus de l'arbre remarquable initialement répertorié (n720) se trouve un Sequoia géant de Californie qui devrait par sa taille et sa silhouette, être classé en arbre remarquable.</p> <p>Dans la propriété du 38 rue Achille Garmon, il existe un cèdre de l'Himalaya qui de par sa position et sa taille, pourrait être rajouté à l'inventaire des arbres remarquables.</p>

72	DESSANGES	<p>Sceaux Ensemble 3 observation par rapport au classement en Espace Vert Protégé d'une partie de la propriété du 26 rue bertron</p> <p>Nous demandons le classement de l'EVP proposé par la Mairie en Espace Boisé Classé , afin de préserver au mieux l'arbre remarquable référence n720 mais aussi le Sequoia voisin qui ne fait pas partie des 2 EVP créés . Une zone en espace Boisé Classé , devrait être à minima centrée sur l'arbre n720 et avoir un rayon d'au moins la taille du houppier de l'arbre n720 . Idem pour le Séquoia et ce afin de les protéger en cas de projet immobilier .</p> <p>Compte tenu des difficultés maintes fois exprimées par la Ville à propos de la protections des arbres lors de projets immobiliers, nous proposons de classer en Espace Boisé Classé la zone en jaune sur le document attaché .</p>
73	GAUTIER	<p>Sceaux Ensemble 4</p> <p>dans le projet de modification numéro 2 du règlement du PLU, la protection des "ensembles urbains et paysagers" ne dépend plus que de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme alors qu'il devrait aussi dépendre de l'article L.151-23, car la végétation et les arbres participent à l'ensemble urbain et paysager, qu'elle soit faite d'arbres remarquables, d'arbres qui seront un jour amenés à être remarquables ou d'arbres à hautes tiges.</p> <p>nous demandons donc à ce que soit maintenue la référence aux articles L151-19 et L-151-23 du code de l'urbanisme, pour les "ensembles urbains et paysagers" et ce afin de garantir le classement des arbres comme élément de paysage.</p>
74	DESSANGES	<p>demande d'extension du classement du lotissement de l'Amiral en "espace urbain et paysager " à l'ensemble du quartier Bertron qui comprend ou est délimité par l'avenue de Fontenay, la rue Houdan, La rue de la flèche, la rue Foch, la rue Joffre, la rue Bertron, la rue Charles Péguy et le Boulevard Desgranges .</p> <p>Cf 2 autres contributions</p>
75	RAMBOUSEK Maha	<p>demande d'extension du classement du lotissement de l'Amiral en "espace urbain et paysager " à l'ensemble du quartier Bertron qui comprend ou est délimité par l'avenue de Fontenay, la rue Houdan, La rue de la flèche, la rue Foch, la rue Joffre, la rue Bertron, la rue Charles Péguy et le Boulevard Desgranges .</p> <p>Cf 2 autres contributions</p>
76	LOUP Hélène	<p>Nous approuvons totalement les nouvelles hauteurs</p> <p>Nous regrettons que des distances aux limites latérales ne soient pas imposées au moins d'un côté pour les terrains créés après la date d'approbation du PLU.</p> <p>Nous approuvons la création d'ensembles urbains et paysagers protégés – Article 151.19 . Nous demandons que cette protection s'étende à fun des tous premiers lotissements rue Bertron, au boulevard Desgranges, au sentier des Sablons à la rue de la République.</p> <p>Nous regrettons l'impact des petits collectifs en zones pavillonnaires. Nous demandons qu'un immeuble ne puisse pas rajouter des niveaux habitables en les créant en sous-sol.</p> <p>Nous approuvons la fin des bonus de surélévation des bâtiments pour isolation thermique renforcée et toiture végétalisée en zone UC.</p> <p>Nous demandons le maintien effectif des continuités écologiques - Art. L.151-23.</p> <p>Nous approuvons l'instauration des EVP (Espace Vert Protégé).</p> <p>Nous demandons que les EVP où poussent un arbre remarquable soient classées en EBC (Espace Boisé Classé)</p> <p>Mais nous comprenons mal que le PLU permette une augmentation du volume construit alors que</p> <ul style="list-style-type: none"> - le nombre de logements/an préconisés par les autorités est largement dépassé - les équipements sont saturés et rien n'est prévu pour y remédier (exemples du stationnement de plus en plus difficile et surtout du RER B avec ses dysfonctionnements permanents) - des sols trop artificialisés favorisent des ruissellements importants - un urbanisme trop dense ne favorise pas la lutte contre le dérèglement climatique, et ne facilite les mobilités douces pourtant prônées par la municipalité - les projets actuels, autorisés par le PLU 2010-2015, ont provoqué et menacent de provoquer l'abattage de nombreux arbres de haute tige qui, vu leur nombre, soit ne seront pas remplacés, soit le seront par des arbres qui ne sont pas de haute tige, ou par des arbres jeunes dont la ramure mettra des dizaines d'années à s'épanouir largement. La Charte de l'Arbre ne suffit pas dans les secteurs d'habitat collectif. <p>Les dérogations actuelles au profit des CINASPIC permettent à tout terrain d'accueillir une nouvelle installation de SPIC ou d'artisan (pas seulement une extension d'installation existante) qui bénéficiera d'une dérogation pour chaque article du PLU générant une nuisance pour tous ses voisins. Nous souhaitons que soit réduit très fortement le nombre et l'ampleur des dérogations dont bénéficient les CINASPIC et soient supprimées celles dont bénéficient les artisans car les terrains de Sceaux sont trop petits pour amortir les nuisances apportées par les CINASPIC et les installations artisanales. La place des nouvelles installations artisanales devrait être en zone artisanale avec les infrastructures adéquates et non pas en zone pavillonnaire. Il faudrait absolument préciser la définition des SPIC beaucoup trop extensive.</p>

		<p>Nous demandons la suppression des dérogations (UE.2.3 - UE.6.1.3 - UE.6.2.2 - UE.7.1.- UE.7.1.3 - UE.7.2.4 - UE.9.1.b) octroyées pour l'extension de constructions existantes avant l'approbation du PLU et qui n'en respectent pas une des règles. Ces dérogations ne nous paraissent, en rien, justifiées. Ainsi, par exemple, une maison en partie construite hors de la bande de constructibilité pourra s'étendre en occupant encore plus (en surface et en hauteur) de l'espace normalement inconstructible. C'est violer ce que cette règle vise : la préservation des fonds de parcelle.</p> <p>Nous souhaitons préserver le caractère architectural du bâti ancien de qualité et donc :</p> <ul style="list-style-type: none"> ne pas lui juxtaposer des extensions d'un style différent, favoriser une architecture cohérente avec les maisons anciennes (en particulier dans la ZPPAUP) : façade élaborée, toits débordants à 4 pentes ou plus, ... <p>Le § de UE 11-1 -3 sur les extensions devrait être supprimé dans toute la zone UE.</p> <p>- A l'article UE-9-b, la surface des annexes devrait, outre le pourcentage de surface de terrain prescrit dans le PLU, être limitée en valeur absolue à 20 ou 25 m2. Il conviendrait, également de mieux définir ces annexes (pouvant être construites dans la partie inconstructible du terrain) comme des bâtiments à usage de remise, ne pouvant pas être utilisés pour une activité ou un logement.</p> <p>- A l'article UE-7-2-1, les retraits en fond de parcelle nous apparaissent insuffisants. Ce retrait D doit être augmentée pour la préservation des cœurs d'îlot et la limitation des nuisances. Nous proposons :</p> <ul style="list-style-type: none"> D = Max (6m ; H) en cas de façade sans baie, H étant la hauteur de la façade. D = 11m en cas de façade avec baie (égale à la hauteur maximale des bâtiments). <p>- En raison de la densification, le stationnement devient un problème à Sceaux. Aussi, nous proposons à l'article UE-12-1-3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • -une place de parking pour tous les logements quels qu'ils soient, • -deux places à partir de 65 m2 de SHON <p>- Comme indiqué précédemment, l'Association Sceaux-Coudraies souhaite limiter le plus possible la gêne qu'une nouvelle construction crée aux voisins limitrophes. Nous ne pensons pas que les bâtiments puissent être implantés librement entre l'avant et le fond de la bande constructible lorsque celle-ci est importante, car si les uns sont implantés à l'avant (près de la rue) et les autres au fond de la bande, cela ne manquera pas de créer des vis-à-vis fâcheux.</p> <p>Aussi nous proposons de rajouter le § suivant à l'article UE 6-1 : « Dans la mesure où la configuration des terrains le permet, la nouvelle construction (ou sa projection sur la limite séparative dans le cas d'éloignement de la limite) s'implantera, à 10% près, dans les héberges (ou leur projection sur la limite séparative) de la construction limitrophe la plus proche de façon à limiter la gêne apportée au voisinage ». En cohérence avec cette proposition, la règle de limitation d'une façade aveugle devrait être précisée en fonction du recouvrement des héberges pour mieux tenir compte de l'implantation réelle.</p> <p>Les changements de zones UE en zone UC, doivent être désormais impérativement proscrits. En revanche, le passage de zone UC en zone UE, doit être autorisé.</p>
77	VERMEIL Marc	<p>La modification du PLU envisage la suppression de l'article sur la possibilité de construire un étage supplémentaire au delà de la hauteur maximale en zone UC, ce qui va totalement à l'encontre de la transformation thermique des bâtiments.</p> <p>En effet ce principe de surélévation permet de financer ces travaux coûteux et de répondre à la baisse de l'empreinte carbone des "passoires énergétiques", auprès de copropriétaires qui n'en n'ont pas forcément les moyens.</p> <p>Supprimer cet article, c'est réduire fortement les projets de rénovation thermique des immeubles collectifs sur la commune.</p>
78	CARON	<p>Les dispositions vont plutôt dans le bon sens mais il serait préférable :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1/en zone UE6, de garder le retrait de 4 m des constructions le long de la coulée verte 2/ en zone UE9, de maintenir le taux d'emprise à 35% des futures constructions quelle que soit la superficie du terrain d'assise du projet. Les propriétaires de "petites parcelles" n'ont pas à être défavorisés. 3/ en zone UE11, je suis en faveur du classement de l'avenue de la république en "espace urbain et paysager" pour éviter la construction d'immeuble de 12 m de haut et favoriser des projets plus réduits et mieux intégrés à leur contexte urbain. <p>Enfin de manière générale, il faudrait soumettre les équipements publics actuels ou futurs aux normes de l'exigence climatique et environnementale.</p>
79	GENPI	<p>Je suis tout à fait d'accord pour modifier le PLU comme il est proposé, mais avec la prise en compte de la proposition de modification de l'amicale des habitants de Sceaux, à savoir conserver la limite de 35% pour l'emprise au sol en zone UE.</p>
80	KLEIN Michèle	<p>J'attache une attention toute particulière à la conservation de l'aspect pavillonnaire de notre ville;</p> <p>c'est la raison pour laquelle j'ai acquis un pavillon en 1976, et si cette qualité devait disparaître ce serait la raison pour laquelle je quitterai Sceaux!</p> <p>Je précise m'associer pleinement à la contribution n°32 sur le site de notre association des Cheneaux Sablon</p>

81	DUSSEIGNEUR	<p>Je soutiens et suis en accord avec les remarques N° 32 déposées par l'association des Chêneaux-Sablons et du Sentier des Torques/Coulée verte. J'approuve les nouvelles règles de hauteur et d'emprise au sol une limitation à 10 m au faitage et 7 m à l'attique sont un maximum à ne pas dépasser.</p> <p>Par contre nous sommes opposés aux avantages exorbitants accordés aux CINASPIC.</p> <p>Enfin en cette période d'incertitude économique, de télétravail, de migration de population vers nos provinces, de mutation sociologique et environnementale, la préservation des arbres est une nécessité absolue pour le cadre de vie de notre ville. Le retrait en bordure de rue s'il y a des arbres doit en tenir compte pour les préserver du moins en partie afin que les riverains puissent conserver partiellement leur cadre environnemental qui est une des spécificités majeures de notre ville.</p> <p>La conservation des arbres permet souvent de masquer une partie des constructions donne de l'air, de la sérénité et davantage de lumière notamment en hiver, plutôt que de construire des immeubles en bordure de rue qui sont oppressants et occasionne souvent des frictions entre les habitants s'ils sont démesurés. Sceaux se doit d'être avant gardiste dans ce domaine et regarder vers l'avenir plutôt que de concentrer sa population dans un espace restreint occasionnant de l'éternement et probablement davantage de délinquance.</p>
82	VERCAMBRE	<p>J'approuve globalement le texte du nouveau PLU, en en saluant le caractère protecteur pour les quartiers pavillonnaires qui font, selon nous, tout le charme et l'attractivité de Sceaux sur le long-terme.</p> <p>Dans cette perspective, il est tout à fait opportun de limiter la hauteur des constructions afin de conserver un nombre d'étages restreints et de préserver les espaces verts et le caractère arboré des quartiers.</p> <p>Depuis quelques temps déjà, nous avons constaté une densification forte et continue de Sceaux (et des communes limitrophes) allant à l'encontre de sa valeur paysagère, patrimoniale, et également de son esprit « village ».</p> <p>Aujourd'hui, dans un contexte épidémique où l'urbanisation et la densité jouent un triste rôle, et alors que nous comprenons l'importance de respecter l'environnement local sous toutes ces formes (végétal, animal, atmosphérique...), cette densification et minéralisation n'allait clairement pas dans le bon sens. Nous espérons que ce nouveau texte portera un coup de frein définitif à l'urbanisation abusive de notre cadre de vie.</p>
83	BONTÉ Maud	<p>Le PLU de 2010, modifié en 2015 et 2016 est particulièrement densificateur par les hauteurs et les emprises au sol autorisées, des règles «souples» (p. 8) et les bonus de hauteur, permettant des hauteurs de 12 à 15m et à 18,50 m pour projets dits durables. Les associations de quartier avaient alerté le pouvoir local sur les inéluctables dérives dues à ces souplesses, en vain. Et de nombreux collectifs de 6 niveaux sont érigés au sein des quartiers pavillonnaires.</p> <p>Nous approuvons l'essentiel de cette modification de la zone U E pour les raisons suivantes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - toit en pente : les hauteurs seront à 8 m à la gouttière et 11 m au faitage. (et plus à 12 m) - toit en terrasse: la hauteur sera à 10 m et le dernier étage à 50 % du niveau inférieur. -emprise au sol : 35 % du terrain avec un maximum de 150 m 2 <p>UE6-1 L'implantation des constructions sur les terrains en bordure de la Coulée verte peut se faire en respectant un retrait de 1,9 m. Ceci est insuffisant avec les trames vertes nécessaires au déplacement des petits animaux. Notre proposition est de laisser un retrait d'implantation de 4 m le long de la Coulée verte.</p> <p>UE 9-1 En cas de division parcellaire après cette modification, l'emprise au sol tombe à 20 %. Il devient impossible de construire sur ces petits terrains, ce qui contraint les enfants héritiers à vendre le tout à ... un promoteur. Notre proposition est de garder 35 % de surface au sol à construire pour les petits terrains.</p> <p>UE 11 Dans le Quartier des Musiciens, la remise en vigueur du Cahier de Recommandations Architecturales est proposée afin de reconnaître le caractère patrimonial du QM. Notre proposition est de rendre ces « recommandations » obligatoires pour que des extensions cubiques ne soient plus acceptées.</p> <p>UE 11 L'avenue de la République située en face du lycée classé Marie Curie constitue un ensemble paysager harmonieux. L'habitat collectif ne doit plus le menacer. Notre proposition est de classer l'avenue de la République en « espace urbain et paysager» EUP</p> <p>UE 13-1 Face aux abattages récurrents d'arbres magnifiques et d'arbres remarquables présumés malades, il faut une protection maximale, tout particulièrement rue Bertron. Notre proposition est de passer les « espaces verts à protéger » EVP en « espaces boisés classés » EBC</p> <p>La diminution de la pollution de l'air, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, les économies des énergies sont des objectifs destinés au secteur privé. Notre proposition est de soumettre les équipements publics actuels et à venir CINASPIC aux normes de l'exigence climatique, écologique et environnementale.</p>
84	anonyme 3	<p>Il est dommage de supprimer le paragraphe 2 de l'article UC 10-1 Règle générale, et ce pour 2 raisons.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Dans cette période difficile, il devrait être possible de laisser le choix aux copropriétés de financer les coûts très importants d'isolation des immeubles, et notamment ceux construits dans les années 50 à 70, par un projet de surélévation. De nombreux immeubles en zone UC sont de vraies passoires thermiques, et les copropriétés hésitent à investir lourdement. Cet article leur laisse la possibilité d'étudier cette alternative. 2) La possibilité de surélévation permet également d'éviter la multiplication des constructions nouvelles. Il est dommage de voir s'élever des immeubles à la place de pavillons. La densité urbaine de la zone UC est déjà très importante.

85	PATRELLE Eric	<p>Suite contribution</p> <p>Il faut un avenir possible pour les maisons Individuelles</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oui il faut construire pour le progrès et loger des êtres humains.. • Oui construire avec limites, mitoyenneté assumée de maisons à tailles humaines est une nécessité. • Oui la densification et la verticalité permettent d'avoir des démarches écologiques de gestion et mutualisation des sols.. <p>Et l'équilibre entre le collectif et l'interdiction de la spoliation des propriétés privées est certes difficile ... mais le "bien commun" n'est pas l'injustice à l'égard des générations futures !</p>
86	RHONE François	<p>UE6-1 L'implantation des constructions sur les terrains en bordure de la Coulée verte peut se faire en respectant un retrait de 1,9 m. Ceci est insuffisant avec les trames vertes nécessaires au déplacement des petits animaux : laisser un retrait d'implantation de 4 m le long de la Coulée verte.</p> <p>UE 11 Dans le Quartier des Musiciens, la remise en vigueur du Cahier de Recommandations Architecturales est proposée afin de reconnaître le caractère patrimonial du quartier. Rendre ces « recommandations » obligatoires, afin d'interdire les extensions cubiques.</p> <p>UE 11 L'avenue de la République située en face du lycée classé Marie Curie constitue un ensemble paysager harmonieux. L'habitat collectif ne doit plus le menacer. Classer l'avenue de la République en « espace urbain et paysager » EUP</p> <p>UE 13-1 Face aux abattages récurrents d'arbres magnifiques et d'arbres remarquables présumés malades, il faut une protection maximale, tout particulièrement rue Bertron : Passer les « espaces verts à protéger » EVP en « espaces boisés classés » EBC</p> <p>La diminution de la pollution de l'air, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, les économies d'énergies sont des objectifs destinés au secteur privé. Soumettre les équipements publics actuels et à venir (CINASPIC) aux normes de l'exigence climatique, écologique et environnementale.</p>
87	BEAUVISAGE Bernard et Gervaise	<p>L'article UE-6 du PLU pose le principe d'une implantation des constructions en recul de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce recul permet de conférer aux voies publiques un aspect aéré, confirmé par la végétalisation des espaces ainsi libérés de toute construction.</p> <p>La modification n°2 proposée ne change pas cette règle. Néanmoins, plusieurs propositions visent à contraindre à un recul porté à 5, voire 6 mètres, de manière à garer un véhicule entre la clôture et la construction.</p> <p>Cette proposition apparaît critiquable pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les pavillons peuvent, au choix de leur propriétaire, intégrer une zone de stationnement au sein même du bâti situé en recul de 4 mètres : c'est le classique garage - la géométrie du bâti peut permettre, par un décrochement de la construction proprement dite, de créer une zone réduite en recul de plus de 4 mètres - la largeur de certains terrains permet de créer une zone de stationnement profonde à côté du pavillon demeurant en recul de 4 mètres - une éventuelle contrainte générale d'agrandissement de l'espace sur rue s'effectuerait bien entendu au détriment de l'espace, en principe plus privatif et arboré, situé en arrière de l'habitation - dans le cadre de la règle actuelle des 4 mètres, rien n'empêche un propriétaire d'implanter sa construction avec un recul plus important, tout en autorisant un recul moindre à ceux qui le souhaitent. <p>Donc, le caractère contraignant, tel qu'il est souhaité, ne semble pas opportun.</p>
88	MOLIA Amandine	<p>Je soutiens la contribution des associations des Chêneaux-Sablons et du Sentier des Torques/Coulée verte.</p> <p>Je suis favorable aux nouvelles règles de hauteur et d'emprise au sol qui sont davantage en accord avec, notamment, les habitations existantes de notre quartier des Chêneaux -Sablons qui concilie harmonieusement habitats collectifs et individuels.</p> <p>Par ailleurs, j'émet des réserves sur les avantages exorbitants accordés aux CINASPIC.</p>
89	PELTOT Christophe	<p>Soutient la contribution des associations des Chêneaux-Sablons et du Sentier des Torques/Coulée verte.</p> <p>Favorable aux nouvelles règles de hauteur et d'emprise au sol qui sont davantage en accord avec, notamment, les habitations existantes de notre quartier des Chêneaux -Sablons qui concilie harmonieusement habitats collectifs et individuels.</p> <p>Réserves sur les avantages exorbitants accordés aux CINASPIC.</p>

90	DESSANGES	<p>observation sur les articles réglementant les emplacements vélos (Article UPB.12 - 4., Article N.12, Article UA.12 - 4, UE 7-1 -4., Article UPA.12 -11 ,....)</p> <p>L'usage du vélo électrique c'est intensifié au cours des derniers mois, accentuant le besoin en locaux sécurisés. Les dispositions vélos mentionnées dans les articles suscités dans la modification du règlement de PLU ne nous semblent plus adaptées au nouveau contexte. D'autant que celui ci n'a pas été pris en compte lors de la rédaction des articles réglementant les emplacements vélos . Aussi nous souhaitons mettre à jour les règles liées aux parking à vélo.</p> <p>Afin de favoriser la pratique du vélo électrique dans toutes ses déclinaisons (cargo, tricycle , avec remorques) nous demandons que l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du CCH :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit couvert et éclairé, - se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment - comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. <p>Compte tenu de l'augmentation des usages de vélo (+30% dans les derniers mois) nous préconisons que la surface minimale dédiée au vélo soit portée à 1,5 m2 par logement.</p> <p>Les constructions , couloirs , rampes devront faciliter la circulation entre la voie publique et chaque emplacement de stationnement, par tous les types de cycles dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0,80 m de large et 2,40 m de long.</p> <p>Ces dimensions englobent tous les vélos classiques avec des accessoires courants. Toutefois, nous recommandons de prévoir des aménagements pour les cycles plus grands (trporteur par exemple) chaque fois que possible : jusqu'à 1,20 m de large et 2,60 m de long.</p> <p>Nous demandons que la largeur des circulations (avec vélos), libre de tout obstacle, soit d'au moins 1,50 m.</p> <p>En cas d'accès par rampe nous recommandons d'aménager un plan incliné (rampe) de pente égale ou inférieure à 12 % afin de la franchir. Quand la longueur de la pente de la rampe est supérieure à 2 m, la largeur du cheminement, libre de tout obstacle, doit être d'au moins 1,60 m.</p> <p>Enfin, nous demandons de prévoir un emplacement supplémentaire pour cycle à 3 roues, vélo cargo ou remorque à partir de 8 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 15 emplacements de vélos simples au-delà.</p>
91	SZYNKOWSKI Philippe	<p>L'intérêt commun n'est pas d'entraver toute construction ou rénovation dans la zone UE mais, tout en bénéficiant des protections nouvelles, de permettre aux gens d'habiter dans notre ville quel que soit leur statut social, et tous les quartiers sans exception se doivent d'y contribuer.</p> <p>Le Schéma Directeur d'Ile-de-France et la Métropole du Grand Paris obligent à la construction à Sceaux de quelques 100 logements par an d'ici 2030. Un équilibre sage et réaliste est à trouver entre les différentes zones.</p> <p>L'application effective des modifications proposées nécessite un personnel suffisant afin que les nouvelles normes préconisées pour les logements neufs soient effectivement respectées.</p> <p>La ville doit combattre la ghettoïsation de certains quartiers, renforcer la mixité sociale, exercer son droit de préemption et créer parcs, friches, mini-forêts urbaines, avec les remerciements anticipés des futures générations qui devront supporter des températures élevées.</p> <p>Modifier l'obligation de réserver 30% de logements sociaux dans les opérations immobilières privées si la construction est au moins de 2000m2, à remplacer par 40% et 1000m2.</p> <p>Le projet de révision du PLU n'incite pas pas fortement à installer des panneaux solaires photovoltaïques (électricité) ou thermiques (eau chaude), indispensable de conditionner l'attribution des marchés à la pose de panneaux solaires dans les appels d'offres, à la récupération des eaux de pluie notamment pour l'arrosage des jardins.</p> <p>Rien de développé non plus sur la géothermie,</p> <p>pour le vélo dont la demande est démultipliée depuis la 1ère vague de la Covid 19, rien n'est prévu dans le projet de PLU pour l'adaptation de la ville à cette nouvelle donne (possibilités de stationnement, pistes cyclables plus sécurisées)</p>
92	POULAIN Antoine	<p>L'article UC10 prévoit un bonus de 3,5 m de hauteur ce qui permet à certaines copropriétés d'envisager la surélévation de leur immeuble afin de financer des travaux de rénovation énergétique sur des constructions existantes. En maintenant l'obligation d'atteindre le label BBC+ pour bénéficier de ce bonus, voir au delà si la réglementation évolue, des résidences comme la nôtre située rue Lakanal peuvent envisager une rénovation thermique ambitieuse. Cela nous permettra de trouver des promoteurs qui voient un avantage à réaliser des travaux de surélévation sur notre copropriété.</p> <p>Nous recommandons donc de maintenir cet article dans le prochain PLU ce qui permettra de financer des travaux de rénovation énergétique sans augmenter l'emprise au sol des constructions existantes.</p>
93	SARDOU Jérôme	Remplacer "ancien lotissement du Château de l'Amiral" par "lotissement du Château de l'Amiral régi par un cahier des charges depuis 1923.
94	BERTRAND	<p>Soutien de la contribution des Associations des Chêneaux- Sablons et du Sentier des Torques/Coulée verte aux modifications proposées, en particulier en ce qui concerne l'approbation des nouvelles règles de hauteur et d'emprise au sol.</p> <p>En revanche refus des avantages exorbitants accordés aux CINASPIC.</p>

95	DESSANGES	<p>La replantation d'arbre suite à l'abattage d'arbre supprimé se fait trop souvent par un sujet de taille non significative à la plantation (moins de 3 mètres de hauteur), alors même que la Ville finance la plantation de ces arbres.</p> <p>Le projet de modification numéro 2 du PLU n'indique pas de taille minimale d'arbres. De plus il ne concerne que les arbres remarquables</p> <p>Afin de stabiliser les sols et de maintenir une contribution utile à la capture de CO2, nous demandons que la modification du PLU indique :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. que tout arbre détruit lors d'une construction devra faire l'objet d'une replantation 2. une taille et un âge minimal par type d'essence, pour toutes les replantations d'arbres .A la lecture des études sur le sujet , il s'avère que replanter un arbre de plus de 10 ans permet rapidement de limiter les impacts de la disparition de l'arbre initial.
96	ASSOCIATION DES RIVERAINS DU PARC DE SCEAUX (ROLAND GRIMA PRÉSIDENT)	<p>Le projet de modification du PLU soumis à consultation est globalement conforme aux débats et échanges qui ont eu lieu pendant la phase de préparation de cette modification</p> <p>Remarques matérielles</p> <ul style="list-style-type: none"> • UE7-1 2) Il semble qu'il manque quelques mots : le deuxième rond concerne évidemment les façades avec baies principales. • UE11-1 5) Clôtures sur rue : « lices horizontales ». On devine bien de quoi il s'agit vu le nombre de clôtures, souvent très réussies, de ce type dans notre quartier. Cependant, pour éviter toutes incertitudes ou difficultés d'interprétation, l'expression « lices horizontales » devrait être définie dans le lexique figurant à la fin du règlement. <p>Remarque sur le fond</p> <ul style="list-style-type: none"> • UE11-1 5) Clôtures sur rue : hauteur de la grille. nous demandons le maintien de la valeur antérieure de 1,50 m. Ceci dans le cadre de la hauteur maximum de 2 m et de l'obligation de la grille à claire voie. <p>UC 9-1 et UC 10-1 : Nous approuvons ces modifications particulièrement justifiées dans le cas, comme le nôtre, d'immeubles à proximité immédiate d'une zone pavillonnaire.</p>
97	NOBILI	<p>Le PLU indique : "si la modification n°2 du PLU aura pour conséquence de diminuer les possibilités de construire au sein des quartiers pavillonnaires (secteurs qui ne sont pas identifiés comme lieux de production de logements), elle ne remet pas en cause les possibilités constructives dans les secteurs de projets et les secteurs de centralité qui, à eux-seuls, permettent d'atteindre les objectifs de production de logements."</p> <p>On ne peut que regretter que cette modification n'ait pas été l'occasion de s'interroger également sur les évolutions à intégrer dans les secteurs autres que les zones pavillonnaires, alors même qu'une des conséquences de cette révision est d'augmenter de facto la pression immobilière sur ces derniers. Elle accentue encore le déséquilibre entre les "zones pavillonnaires protégées" et les secteurs de projet et de centralité où il aurait été là aussi opportun de renforcer la maîtrise et la qualité de l'urbanisation :</p> <p>cela aurait permis de tenir compte des aspirations de l'ensemble des Scéens et non uniquement de celles des habitants des zones concernées ou des participants aux démarches de type "Parlons ensemble de l'environnement"</p> <p>Par ailleurs, cette modification du PLU aurait pu être l'occasion d'introduire de nouveaux indicateurs en matière de protection de l'environnement : critères de caractérisation de la biodiversité ou de la qualité de l'air par exemple, qui sont autant d'outils permettant de tenir compte des impacts de l'urbanisme sur l'environnement - au bénéfice de l'ensemble des habitants.</p>
98	DESSANGES	<p>Compte tenu de la faible protection apportée par les EVP et du fait que la plupart des EVP proposés par la mairie comporte, soit des arbres remarquables , soit des arbres à longue tige, soit les deux, nous demandons que dans la modification numéro 2 du PLU, les EVP soit remplacés par des Espaces Boisés Classés</p> <p>- nous demandons à ce que faire de l'EVP autour du cœur d'îlot situé entre les rues Carnot, Achille Garmon, Michel Voisin et du Lycée soit étendue afin d'y inclure, pour le pérenniser, le cèdre bleu référence N°754 l'un des deux seuls arbres remarquables restants dans le quartier .</p> <p>- nous demandons à ce que le projet d'extension de l'EVP existant du jardin de la résidence Virginia, situé 2 rue Eugène Maison inclut le cèdre de l'atlas référence N°702</p>
99	DESSANGES	<p>UE 13-2 Espace vert protégé (EVP) à remplacer par des Espaces Boisés Classés - Pièce Jointe relative à la précédente observation : non jointe</p>

100	JAMAL EL DIN X	<p>Arbres à planter en général : tout sujet nouveau devrait désormais être choisi dans une essence adaptée à des aléas climatiques sévères et répétés, en particulier de type canicule et sécheresse...</p> <p>Arbres remarquables : Le règlement de la zone UC pourrait être identique sur ce point à celui de la zone UE</p> <p>Le processus de déclaration préalable doit bien soumettre l'abattage à autorisation de la ville, justifiée par l'état sanitaire.</p> <p>Plutôt qu'une taille significative à la plantation, il serait préférable d'exiger des volumes aérien et de pleine terre qui permettront le futur développement complet du sujet planté.</p> <p>Le cèdre situé sur la parcelle triangulaire à la pointe est de l'ilot délimité par le Bld Colbert et la rue A Garmon doit être intégré à la liste des arbres remarquables. Le séquoia sur celle du bâtiment 18 rue de Penthièvre doit également être intégré à cette liste.</p> <p>Espaces verts protégés : Le règlement de la zone UC pourrait être identique sur ce point à celui de la zone UE</p> <p>Les éventuels revêtements de surface nécessaires par la fonction de l'espace pourraient être poreux et permettre l'infiltration des eaux pluviales</p> <p>Clôtures sur l'espace public : les lisses horizontales séparées par des jours très étroits, parfois associées à des panneaux, plaques ... permettent de facto d'obtenir une clôture quasi opaque. Leur installation se développe au détriment de l'esthétique et de l'ambiance urbaine. Il faut les interdire.</p>
101	BERNARD	<p>L'absence de zones transitoires entre zones pavillonnaires et zone à densifier, ainsi que des règles d'implantation des bâtiments hauts trop laxistes en limite de propriété/parcelle, présentent un danger réel de fragmentation et d'asphyxie des zones pavillonnaires et de leur écosystème naturel.</p> <p>Le projet de modification du PLU proposé permet l'implantation de hautes constructions (15-18m, voir plus) au plus près des zones pavillonnaires a un impact sur la qualité de l'environnement des maisons avoisinantes (perte d'ensoleillement, réduction des biotopes existants, au détriment des espèces endémiques). Demandes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que les implantations de bâtiments hauts en limite de zones pavillonnaires (UEa, UEb, UEc) soient soumises à des règles plus strictes : épannelage progressif et distances minimales augmentées par rapport aux limites de propriété . - que les implantations d'immeubles de grande hauteur (15 m et plus) sur rue, en limite de zones UE soient soumises aux mêmes contraintes d'alignement que les implantations en zone UE, soit une implantation à au moins 4 m par rapport à l'alignement actuel. - que cette disposition soit notamment appliquée au projet d'immeubles sur le lot 2 Albert 1er séparé par la rue de Paris, d'une zone UEa où les pavillons sont de faible hauteur. <p>. Si les modifications proposées vont dans le bon sens, mettre quelques garde-fous, par ordre d'importance:</p>
102	KAROUBI Max	<p>UE 9-1. Garder 35 % de surface au sol à construire pour les petits terrains pour éviter leur vente à des promoteurs. La formule proposée pour l'emprise au sol des constructions pénalise fortement ces terrains. Une formule plus souple serait préférable.</p> <p>UE 6-1. Laisser un retrait d'implantation de 4 m le long de la coulée verte afin de respecter les trames vertes et éviter un effet «tunnel».</p> <p>UE 7-2. Permettre la constructibilité en cœur d'ilot pour accroître la zone pavillonnaire, en accord avec les associations de quartier</p> <p>UE 11. Les recommandations architecturales paraissent trop rigides en fonction des différents visages de notre ville.</p> <p>UE 13-1. Transformer les «espaces verts protégés» en «espaces verts classés» pour éviter les abattages trop faciles d'arbres remarquables.</p> <p>Pour ce qui est de l'artisanat, seuls les artisans existant avant 2015 peuvent être admis en zone UE, sur la même parcelle</p> <p>Pour ce qui concerne la zone UC, l'emprise au sol pour les «CINASPIC» devrait rester limitée à 40 % pour éviter l'aspect «ville de bureaux»</p>
103	DAIREAUX Pierre	<p>J'approuve la modification du PLU visant à protéger les zones UE</p> <p>J'approuve les mesures destinées à réduire la densité des constructions et augmenter la proportion de surfaces végétalisées</p> <p>les autres zones devraient faire l'objet d'un examen analogue à celui fait pour la zone UE en terme d'emprises de hauteurs et de surface de pleine terre, et de bandes inconstructibles avec des règles de constructibilité très strictes</p>

104	BEAUVISAGE Bernard et Gervaise	<p>Le cœur d'îlot a un premier sens purement géométrique : c'est le milieu d'un pâté de maisons ou d'immeubles.</p> <p>A Sceaux, et depuis au moins 2010, cette expression a un second sens, essentiellement dans les quartiers pavillonnaires : il suffit de jeter un œil sur le plan de zonage du PLU – aussi bien l'actuel que le nouveau – pour constater la coïncidence graphique entre les cœurs d'îlots et les zones situées à l'intérieur du tracé rouge déterminant la bande constructibilité.</p> <p>Le sens géométrique prend alors un sens politique : on ne souhaite pas que l'on construise dans les cœurs d'îlot ; le texte confirme bien cette intention aux articles UE 6-2, UE 9, UE 13-1 à UE 13-3, .</p> <p>En conséquence, et sans mettre en question les situations existantes, il est devenu interdit de construire dans les cœurs d'îlot.</p> <p>Ces espaces sont voués à la végétalisation, au calme des jardins à l'abri des voies publiques, à la plantation et à la croissance d'arbres de haute tige, à la préservation d'une qualité de vie spécifique, à des espaces verts protégés, toutes choses qui caractérisent précisément les zones pavillonnaires .</p> <p>Les propositions visant à permettre des constructions nouvelles en cœurs d'îlot sont étranges: il s'agirait d'éloigner les promoteurs en y plantant des pavillons. Il y aurait ainsi du bon et du mauvais béton. L'idée est très paradoxale et lourde de dangers.</p> <p>Le texte du PLU modifié, en ce qu'il renforce l'inconstructibilité radicale des cœurs d'îlots, est très bien venu.</p>
105	DUBOIS Pierre-François	appuie les observations faites par l'Association des Riverains du Parc de Sceaux (lotissement du Parc de Sceaux)
106	DRUBAY	<p>Nous approuvons l'essentiel de cette modification de la zone UE</p> <p>Il faut absolument supprimer tous les avantages(pas d'exceptions aux règles)accordés aux CINASPIC et aux artisans qui sont exorbitants et causent des dommages importants à leurs voisins.</p> <p>Tous les bonus d'emprise (UC9) ou hauteur (UC 10-1)qui leur sont accordés doivent aussi être supprimés*</p> <p>Art.4: définir ce qu'est une «adaptation mineure»: <<1%</p> <p>UE3-2) remplacer 30m de linéaire par 15m. Les 30m sont trop pénalisants pour une famille propriétaire par rapport à un promoteur</p> <p>UE4-4 Ne garder que la 1ère ligne. Supprimer tout le 2e§ «Toute construction d'immeuble d'habitation collective...».En effet, c'est contradictoire avec une zone pavillonnaire: il n'est pas acceptable d'y accorder de PC pour un immeuble collectif, alors que d'autres zones sont prévues pour cela!</p> <p>UE6-1 1) Remplacer dans le 1er§ le recul d'au-moins 4 m (minimum insuffisant) par un recul d'au-moins 5m. Y rajouter que l'annexe doit avoir un recul d'au-moins 1m (pour permettre d'y planter de la végétation)</p> <p>Suppression du 2e §: pas d'exception pour les terrains en bordure de la Coulee verte*</p> <p>UE7-1 1) Au-delà de la bande de constructibilité rajouter à «l'extension d'une construction existante implantée déjà sur limite séparative, peut se réaliser dans le prolongement des murs existants, si la hauteur maximale de l'extension est limitée à 3 m » : «et si la construction s'implante dans les héberges (en hauteur et en longueur) d'une construction existante limitrophe, elle-même implantée sur la limite séparative, sous réserve d'une bonne intégration urbaine et en accord avec les voisins.»</p> <p>3) A remplacer par : "Dans toute la zone UE, les façades aveugles (ne comportant pas de baie), implantées sur la limite latérale ou avec un retrait de moins de 3 m par rapport à la limite latérale, ne peuvent développer un linéaire supérieur (à 10 m?) que lorsque la construction s'adosse à une construction existante limitrophe, dans la limite de ses héberges en longueur, ou en accord avec ses voisins et sous réserve d'une bonne intégration urbaine. "</p> <p>5) Supprimer «en limite séparative»et ne laisser qu'«un retrait minimum de 1 m».Compte-tenu d'une hauteur jusqu'à 2,2m</p> <p>UE10 Pour les toits terrasses rajouter:«et atlique centré, ou au milieu entre côté voie et son opposé »</p> <p>UE 11-13) Suppression de « Les extensions doivent privilégier de préférence des structures légères (acier, bois, verre, etc...) (...), les façades sur rue des extensions doivent s'implanter en retrait de la maison existante.»</p> <p>Rajouter : Dans le Quartier des Musiciens, il faut une remise en vigueur du Cahier de Recommandations Architecturales afin de reconnaître le caractère patrimonial du quartier et t y empêcher des extensions cubiques «sans âme», qui ne s'intègrent pas au sein du quartier.. Le secteur UE de l'avenue de la République, seul secteur pavillonnaire bien végétalisé dans l'ensemble dense UA, mérite d'être classé comme tel.</p> <p>UE12-1 3) Suppression de la limite de 30 m2 et rajouter: Prévoir au minimum 1 place par logement</p> <p>*UE13-2 Face aux abattages récurrents d'arbres magnifiques et d'arbres remarquables présumés malades, il faut une protection maximale, tout particulièrement rue Bertron. Il s'agit de remplacer leur protection EVP en espaces boisés classés.</p> <p>*UE13-3 1) Il faut absolument que les 2 cèdres remarquables, vers le 19 rue de la Marne et au 3 rue Jean-Jaurès(cf PJ), soient cités dans le document des arbres remarquables à Sceaux.</p> <p>2) L'état sanitaire des arbres doit être réalisé par un organisme indépendant de la mairie et de l'EPT.</p> <p>Enfin lorsqu'il y a modification du plan de zonage, pour une «véritable»enquête publique, il est important d'indiquer dans un document une liste de ses modifications suffisamment détaillée pour être compréhensible du public. Les secteurs concernés pourraient se voir affecté un numéro cerclé, d'une couleur très lisible, sur le plan de zonage</p>
107	AURIC Daniel	Je considère le projet de modification du PLU complètement irréaliste et néfaste pour les habitants de notre belle ville.
108	DEBON Claude	J'approuve les observations et propositions de l'Association Chêneaux-Sablons

109	anonyme 4	<p>Habitant Sceaux depuis plus de 30 ans, j'ai assisté à des changements importants : certains indispensables comme la construction de collectifs notamment sociaux, d'autres plus contestables se traduisant par un bétonnage de nombreux espaces et l'apparition de collectifs dans des zones jusque là pavillonnaires.</p> <p>Les modifications proposées me paraissent nécessaires pour préserver ces quartiers pavillonnaires qui constituent une caractéristique historique de Sceaux et dont bénéficient non seulement les habitants de ces quartiers, mais également les occupants des immeubles aux abords</p> <p>Les modifications proposées (limitation de l'emprise au sol, de la hauteur maximale et les autres limites évoquées) vont dans le bon sens.</p> <p>En revanche, les dérogations accordées aux CINASPIC doivent être supprimées car sources de nuisances ;</p> <p>les logements sociaux de 30 m2 doivent être assortis d'une place de stationnement pour ne pas aggraver la situation actuelle ;</p> <p>L'extension de pavillons existant doit pouvoir être réalisée dans le même style de construction.</p> <p>Enfin, le PLU devrait interdire tout changement de zone (de UE à UC par exemple) sauf à étendre les zones pavillonnaires.</p>
110	Sceaux Ensemble	<p>Une homogénéisation des règles applicables aux zones et secteurs du PLU existant est nécessaire pour préserver la cohérence du paysage urbain et limiter cette course éfrénée à la construction menée depuis plusieurs mois dans le cadre du Grand Paris malgré les alertes répétées liées aux conséquences environnementales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en Zone UC : homogénéisation des 3 secteurs A,B,C et hauteurs de constructions autorisées (A: 12 à 15 mètres, B: 15 mètres et C:18 mètres) pour bénéficier d'ensembles cohérents en matière de bâtiments collectifs sur l'ensemble de la ville - Entre zones notamment UC et UE/UA lorsque la zone UC se trouve être : <ul style="list-style-type: none"> * Soit limitrophes dans des zones UA et UE dites « pavillonnaires homogènes » * Soit enclavée dans les zones UE dites « pavillonnaires homogènes » où cette enclave et l'application de règles différentes pour des terrains situés côte à côte rend impossible cette homogénéité <p>Compte tenu des enjeux environnementaux actuels et notamment le réchauffement climatique la ville de Sceaux devrait modifier le PLU pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Harmoniser ses règles et penser au-delà des « zones » telles que définies actuellement dans le cadre du PLU mais à la ville dans sa globalité et au bien-être de ses concitoyens, - Préserver la cohérence du paysage urbain et notamment éviter la disparition des zones pavillonnaires (ce à quoi conduirait inéluctablement la densification et la construction massive d'immeubles à moyen/long terme) et espaces verts.
111	TOURNIER Kiki	<p>Adhère totalement aux remarques émises par l'ARPS, notamment en ce qui concerne les clôtures sur rue.</p> <p>Bien au-delà du périmètre du lotissement du Parc de Sceaux, il serait souhaitable de réglementer les clôtures sur rue et d'imposer pour l'agrément de tous le principe de la partie supérieure à claire-voie.</p> <p>Quant aux nouvelles constructions il devient urgent d'y réglementer la place laissée au végétal, notamment côté voie publique. Un ratio emprise au sol vs surfaces plantées et arborées doit être re-équilibré en faveur de ces dernières.</p> <p>La plupart des résidences érigées par exemple dans les années 70 ou 80 disposent de beaux jardins. Un même projet aujourd'hui réduirait cet espace à portion congrue. Un exemple criant se situe dans le haut de la rue de la Chrétienté. Là côte-à-côte, 2 résidences du même constructeur (FS), l'une des années 80, l'autre de 2020. La première dissémine 3 immeubles dans un joli petit parc très arboré qui donne sur la rue. La seconde (dont je ne conteste pas l'esthétique architecturale) n'est qu'un bloc de béton là où auparavant s'élevaient 2 pavillons avec jardins.</p> <p>Dans le contexte actuel de canicules récurrentes, chacun sait qu'arborer la ville est primordial pour le confort et la santé de tous. La présence de beaux espaces verts (Parc de Sceaux, Ménagerie, coulée verte,...) sur la commune ne doit pas servir d'alibi.</p>

112	DOUTHEAU	<p>Approuve l'essentiel de cette modification de la zone U E</p> <p>UE6-1 L'implantation des constructions sur les terrains en bordure de la Coulée verte peut se faire en respectant un retrait de 1,9 m. Ceci est insuffisant avec les trames vertes nécessaires au déplacement des petits animaux : laisser un retrait d'implantation de 4 m le long de la Coulée verte.</p> <p>UE 9-1 En cas de division parcellaire après cette modification, l'emprise au sol tombe à 20 %. Il devient impossible de construire sur ces petits terrains, ce qui contraint les enfants héritiers à vendre le tout à un promoteur : de garder 35 % de surface au sol à construire pour les petits terrains.</p> <p>UE 11 Dans le Quartier des Musiciens, la remise en vigueur du Cahier de Recommandations Architecturales est proposée afin de reconnaître le caractère patrimonial du quartier : de rendre ces « recommandations » obligatoires pour que des extensions cubiques ne soient plus acceptées.</p> <p>UE 11 L'avenue de la République située en face du lycée classé Marie Curie constitue un ensemble paysager harmonieux. L'habitat collectif ne doit plus le menacer.: classer l'avenue de la République en « espace urbain et paysager» EUP</p> <p>UE 13-1 Face aux abattages récurrents d'arbres magnifiques et d'arbres remarquables présumés malades, il faut une protection maximale, tout particulièrement rue Bertron : passer les « espaces verts à protéger » EVP en « espaces boisés classés » EBC</p>
113	DE SAINTE MARIE Noel	<p>UE 12 stationnement : Rédaction proposée : «La première place de toute nouvelle construction sera nécessairement intégrée au bâti afin de libérer les espaces extérieurs de cette fonction, au bénéfice des espaces verts, sauf pour des projets d'ensemble développant plusieurs logements où un regroupement en un ou plusieurs ensembles de 4 places minimum est préconisé à l'échelle de la copropriété»</p> <p>UE10: règles concernant la hauteur : rédaction proposée :« Le dernier niveau intégralement sous comble, ne pourra développer une surface de plancher supérieure à 50% de la surface du niveau inférieur »</p> <p>UE9.2 : règles concernant l'emprise au sol des constructions et les débords possibles : rédaction proposée :de la définition de l'emprise au sol des constructions. « Ne sont pas inclus dans le calcul d'emprise au sol : (...) 2) Les saillies* situées à une hauteur supérieure ou égale à 2,5 m au dessus du niveau du sol » (4,3 m actuellement)</p>
114	CARIOU Guillaume	bénéficiaire d'une promesse de ventesur un terrain situéà Sceauxau 3 rue du Lycée, cadastré sous la référence n° P 78 et qui est grevé, au titre de l'actuel plan local d'urbanisme, d'un espace vert protégé d'une superficie de 550 mètres carrés, demande une modification d'assiette d'EVP existant
115	AJZENBERG Alain	J'aimerais qu'une étude d'impact précède systématiquement l'abattage des arbres de hautes tiges. Celle-ci devra spécifier les mesures à prendre pour stabiliser les terrains le cas échéant
116	AJZENBERG Alain	Maintenir la référence aux articles L151-19 et L-151-23 du code de l'urbanisme, pour les ensembles urbains et paysagers pour permettre de conserver ces arbres qui font partie intégrante de notre environnement
117	AJZENBERG Alain	demande que les pistes cyclables soient intégrées dans les quartiers pavillonnaires comme dans les autres quartiers afin de sécuriser le cycliste et l'inciter à l'utilisation du vélo
118	AJZENBERG Alain	Maintenir la référence aux articles L151-19 et L-151-23 du code de l'urbanisme., pour les ensembles urbains et paysagers pour que les arbres y soient considérés comme des éléments de paysage
119	AJZENBERG Alain	Demande d'abaisser le seuil de 2000 m² à 1000 m² et son extension aux autres secteurs de la ville pour déclencher automatiquement la réalisation d'habitats collectifs sociaux pour les projets envisagés.
120	AJZENBERG Alain	Observation sur les articles réglementant les emplacements vélos : identique à contribution 90
121	AJZENBERG Christiane	La densification de la ville qui est en cours alors que l'usage du vélo se développe va nécessiter la création de pistes cyclables sécurisées notamment sur les axes principaux. La place manque aujourd'hui pour les créer. La solution pour les créer est de libérer de la place en surface en créant d'avantage de places de parking en sous-sol. Préconise que les promoteurs soient contraints lors de chaque construction d'immeuble de prévoir 50% de places de parking supplémentaires.
122	AJZENBERG Christiane	Afin de ne pas cantonner les logements sociaux et les personnes les plus modestes dans les mêmes quartiers, pour déclencher leur construction, abaisser le seuil de 2000 m2 à 1000m2 sans limitation de quartier.
123	AJZENBERG Christiane	Suppression du texte « la pose de tout dispositif technique permettant l'utilisation d'énergies renouvelables est autorisée ». Risque d'installation de dispositif imposant ou bruyant
124	AJZENBERG Christiane	Les replantations d'arbres devront tenir compte des nouvelles conditions climatiques, en choisissant des espèces résistantes aux épisodes de sécheresse en Ile de France et ayant au moins 10 ans d'âge afin d'avoir un impact suffisant en terme de captation du CO2
125	PELLISSIER Marie	Il est important de garder l'esprit de Sceaux et ses quartiers pavillonnaires arborés, plutôt que des immeubles et des espaces bétonnés. A l'heure actuelle, il semble important de privilégier le bien vivre, ce qui implique de ne pas augmenter la densité de population et de conserver des espaces verts et arborés qui s'inscrivent dans une démarche écologique. Demande d'extension du classement du lotissement de l'Amiral en "espace urbain et paysager " à l'ensemble du quartier Bertron qui comprend ou est délimité par l'avenue de Fontenay, la rue Houdan, La rue de la flèche, la rue Foch, la rue Joffre, la rue Bertron, la rue Charles Péguy et le Boulevard Desgranges.
126	LELOUP Claire	La ville de Sceaux a besoin de davantage d'habitant pour supporter les finances de la communes. Il est important de garder des quartiers pavillonnaires mais il paraît tout aussi important de densifier certains secteurs et pour la demande de logement dans notre ville pour des familles, scéennes ou non. Sur la RD920, les constructions sont judicieuses puisque les jardins n'y sont pas des plus agréables. L'école du Petit Chambord a besoin d'enfants afin de maintenir ses classes en état de fonctionnement. Sceaux est une ville attractive, notamment grâce à ses nombreux modes de transport. J'ai habité Sceaux une grande partie de ma vie, mais je songe avec regret à devoir m'éloigner car je ne trouve pas de logement plus grand.

127	MADELEINE Louis	Il est très important de protéger les espaces verts et arborés dans les quartiers pavillonnaires, et notamment dans les résidences en copropriétés qui peuvent y être incluses. Demande que les jardins de la résidence BETTINA, 19 avenue Jean Jaurès, dans laquelle j'habite et suis copropriétaire, soit inscrite en Espace Vert Protégé.
128	MARY	De nombreuses communes se demandent comment intégrer du végétal en ville, comment réduire des îlots de chaleur urbains face au dérèglement climatique. A Sceaux, le végétal existe notamment grâce aux zones pavillonnaires. C'est donc un atout formidable pour la Ville de Sceaux. Notre maire en a conscience puisqu'il a proposé, avant les élections, des modifications au PLU visant à protéger les zones UE. Les demandes formulées par l'Association du quartier des Chêneaux-Sablons et l'Association de défense du Sentier des Torques complètent harmonieusement le dossier de modification présenté par la ville de Sceaux. Ainsi, le nouveau PLU pourra servir de référence à d'autres communes de la Métropole du Grand Paris et d'ailleurs.
129	BIALES Michel	J'approuve le nouveau PLU proposé qui apporte pour SCEAUX des modifications très positives par rapport au PLU actuel.
130	STUDIEVIC Claude	Mon balcon surplombe pour combien de temps encore ? un espace arboré magnifique, bordant le Sentier de la Tour. Au nom de la préservation des zones pavillonnaires, cet espace va être détruit pour être envahi, et remplacé par un ensemble de 97 logements, deux immeubles sur six niveaux ! En sacrifiant la Coulée Verte et un petit parking boisé et tranquille. Où est la cohérence?
131	DESSANGES	Groupe Sceaux Ensemble Nous sommes pour cette modification de PLU à sous réserve qu'elle prenne en compte les observations ci-dessous <u>Mieux protéger le patrimoine architectural et naturel de la ville</u> La protection des ensembles urbains et paysagers ne repose plus que sur l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. La modification du PLU manque d'ambition dans l'identification et la localisation des éléments de paysages à préserver pour des motifs d'ordre écologique. Afin de pallier à ce manque et de mieux protéger les espaces verts, les arbres à hautes tiges, les arbres remarquables et les continuités écologiques qui font partie de ces ensembles urbains et paysagers, nous demandons que cette protection repose aussi sur l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Le dernier inventaire exhaustif des arbres remarquables semble dater de 2004 et la Ville n'a pas souhaité mener à bien l'inventaire des arbres remarquables qui devait être prévu en 2019 dans le cadre de la modification du PLU. Nous demandons donc que la Ville étudie le classement de chaque arbre remarquable de Sceaux comme "élément de paysage" et que soient jointes au document d'urbanisme les « mesures de nature à conserver l'élément de paysage, classé pour des raisons d'ordre historique, culturel ou écologique ». Nous demandons que la nouvelle modification du règlement de PLU impose le classement en Espace Boisé Classé des arbres remarquables et de leur zone racinaire, en plus du classement des arbres en « éléments de paysage », que la Ville n'a pas non plus utilisé à ce jour. A l'appui de cette remarque, un premier inventaire d'arbres remarquables à Sceaux, déjà référencés devraient bénéficier de meilleures protections : cèdres du Liban (n°726 et 727), sequoia géant de Californie (n°778), cèdre de l'Atlas Bleu (n° 697), mais aussi frêne commun (n°794), marronnier commun (n°767), hêtre pourpre (n°756), érable negundo (n°718). D'autres arbres mériteraient d'être référencés afin d'être protégés : un Sequoia géant de Californie rue Bertron et un cèdre de l'Himalaya rue Achille Garmon. Enfin dans un souci de transparence et de valorisation des arbres remarquables de la Ville, nous demandons que soit publié régulièrement et de manière dématérialisée, un annuaire de ces arbres avec leur adresse et leurs caractéristiques afin de mieux valoriser le patrimoine naturel de la Ville qui participe à sa singularité.

Afin que le classement des zones pavillonnaires en ensemble urbains et paysager (EUP) au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme participent à la préservation de la qualité de vie, nous demandons :

- l'extension du classement en EUP du lotissement de l'Amiral, à l'ensemble du quartier Bertron
- le classement en EUP de la zone pavillonnaire desservie par l'avenue de la République

Une cohabitation harmonieuse entre zones pavillonnaires, coulée verte et zones de densifications

Afin de permettre une densification harmonieuse qui respecte le caractère singulier des zones pavillonnaires et la continuité écologique entre la coulée verte et les terrains riverains nous demandons que :

- les implantations de bâtiments hauts en limite de zones pavillonnaires (UEa, UEb, UEc) soient soumises à des règles plus strictes : épannelage progressif et distances minimales par rapport aux limites de propriété qui préserve les taux d'ensoleillements de ces terrains,
- les implantations d'immeubles de grande hauteur (15 m et plus) sur rue, lorsque la rue délimite le passage en zone UE, soient soumises aux mêmes contraintes d'alignement que les implantations en zone UE, soit une implantation à au moins 4 m par rapport à l'alignement actuel. Cette disposition devrait notamment être appliquée au projet d'immeubles sur le lot 2 Albert 1er séparé par la rue de Paris, une rue étroite d'une zone UEa où les pavillons sont de faible hauteur (6 à 8 m en moyenne),
- les implantations se fassent à minima avec un retrait de 5 m minimum par rapport à la limite propriété pour les terrains riverains de la Coulée Verte, permettant de maintenir un certain nombre d'arbres à hautes tiges plantés en limite de propriété tout en donnant plus de profondeur végétale aux promeneurs de la Coulée Verte,
- les portions de terrains sur lesquels se trouvent les arbres en bordure de la Coulée Verte soient classés au moins en EVP voir en EBC, afin de protéger les continuités écologiques entre la Coulée Verte et la ville,

La cohabitation harmonieuse entre les différents quartiers de la ville passe par une meilleure mixité sociale, qui permette aux classes moyennes de construire leur parcours résidentiel (logements intermédiaires) à Sceaux

Afin de favoriser une véritable mixité sociale dans tous les quartiers nous préconisons :

- d'abaisser le seuil de 2000 m² à 750 m² à partir duquel 30% de la surface construite doit être affectée à des logements collectifs sociaux
- l'extension de cette règle à tous les secteurs de la ville susceptibles d'accueillir des logements collectifs

Un meilleur accompagnement des transitions

Dans plusieurs quartiers de la ville, les habitants en pavillonnaire mais aussi en collectif, nous ont fait part de leurs difficultés grandissantes à trouver des places pour stationner, le soir comme en journée. Cette carence en places de parking a des répercussions sur le confort de vie mais aussi sur la qualité des services aux personnes (hospitalisation à domicile notamment). De plus l'étroitesse de la plupart des rues en zone pavillonnaire ne permet pas de dégager d'espace disponible suffisant pour la pratique de mobilité douces en toute sécurité comme le vélo, sans la suppression de nombreuses places de parking en surface. Au-delà de l'aspect stationnement, le but est aussi de pouvoir à terme libérer des places de parking en surface afin de réserver plus d'espaces à la pratique en toute sécurité des mobilités douces. Nous demandons donc :

- de revoir à la hausse les obligations des promoteurs en ce qui concerne les places de parking en sous-sol, en les faisant passer de 1 à 1,5 voire à 2 par logement construit,
- de revoir les conditions de production de place de parking pour les logements sociaux,
- des études d'impact soient réalisées, avec les associations dans tous les quartiers afin d'identifier les besoins en place de parking en cas notamment de création d'espaces de mobilité douces (piste cyclable en propre, trottoirs élargis, ...),
- la création d'un nombre minimal de places mutualisées en plus des places de parking prévues pour les logements collectifs implantés en périphérie des quartiers en fort manque de places de parking,

Afin de favoriser la pratique du vélo électrique dans toutes ses déclinaisons (cargo, tricycle, avec remorques), nous demandons :

- d'augmenter le nombre de places à vélos dans les nouvelles constructions compte tenu de l'augmentation des usages.,
- de passer d'une superficie de parking pour les vélos de 0,75 m² par logement à 1,5 m² par vélo, en rappelant que les dispositions actuelles du PLU datent de 2016 et que les vélos ont vu leur encombrement augmenter : les vélos électriques ont des guidons souvent plus larges quand ils ne se déclinent pas en vélos cargo voir en tricycle

132	QUINTIN	<p>Le fait de reprendre nombre de dispositions de PLU et POS précédent est une excellente démarche que nous approuvons Nous rejoignons les remarques faites dans la déposition 32 pour l'association de quartier Chêneaux Sablons et l'association Sentier des Torques -Coulée verte; ainsi que la déposition 83 faite par le Groupe d'Etudes d'Urbanisme des Habitants de Sceaux) Introduction dans la modification d'un alinéa à la fin de l'article UE 9 :</p> <p>Cette emprise minimale de 20% conduira pour les petits terrains des zones UEa et UEc issus d'une division et surtout pour ceux situés totalement en bande constructible à une quasi inconstructibilité quelle que soit leur superficie. La zone restera donc figée. Les promoteurs pourront alors acquérir à bas prix d'éventuels opportunités ou patienter pour acquérir de grands terrains dans leur totalité lors de successions. Cette restriction ne s'appliquerait qu'en zone UEa et UEc où on ne créera plus de terrains avec une emprise convenable pour réaliser des pavillons pour les familles modestes Cet alinéa doit être supprimé car il est totalement contraire à l'intention annoncée de protéger la zone pavillonnaire, au contraire il aggraverait sa disparition.</p>
133	QUINTIN	Identique à 131
134	LE PÉCHON	<p>Concernant la zone UC, la suppression de la possibilité de dépasser le plafond de hauteur de constructibilité en dérogation me paraît arbitraire. La zone UC est polymorphe. Dans certains cas la hauteur de 21,50 mètres avec des bâtiments éloignés les uns des autres dans un environnement fortement boisé jusqu'à des hauteurs comparables est un atout important pour permettre la préservation du patrimoine architectural.</p> <p>En effet, dans ce cadre il est possible de financer des travaux importants. D'une part grâce à la vente de droits résiduels à construire en surélévation de bâtiments existants et relativement anciens, mais aussi grâce à une mutualisation des investissements ultérieurs avec une assiette élargie.</p> <p>Enfin, il est difficile de trouver des logements corrects à prix corrects à Sceaux. Cela rend difficile le maintien à Sceaux des jeunes ayant grandi à Sceaux. Permettre la construction de surélévations est une très bonne solution pour améliorer ou maintenir le patrimoine.</p> <p>Les exigences environnementales me semblent importantes dans la hiérarchisation des règles. Un beau petit village dans la verdure c'est sympa. Le même au milieu du Sahara, avec un parfait respect du plafond de constructibilité et du paysage...est-il pertinent...?</p> <p>Je ne suis pas certain de bien saisir la volonté de la modification du PLU proposée : "Dérogation qualifiée de contre productive"... qu'est à dire au juste? J'espère que l'objectif de préservation du centre-ville prendra en considération les particularités morphologiques des 3 hectares de la résidence Parc Penthièvre. C'est possible sans doute d'améliorer ce patrimoine avec un bel étage d'attique dans la canopée de Sceaux.</p> <p>Cela permettra de bien entretenir le patrimoine sans solliciter démesurément les propriétaires dont de nombreuses personnes retraités ne pouvant pas consentir à ces frais là.</p>
135	LE PÉCHON	Identique à 134
136	ROUGE Marc	<p>La Ville de Sceaux envisage dans la modification de PLU objet de l'enquête publique en cours de supprimer le bonus de constructibilité en hauteur, autorisé actuellement lorsque la construction existante répond au label BBC Rénovation (bonus qui permet d'élever le bâtiment de 15m à 18,5m).</p> <p>Nous sommes copropriétaires d'appartements en zone UC du PLU et souhaitons pouvoir garder la possibilité d'engager une rénovation thermique d'envergure sur notre copropriété ; celle-ci n'étant viable économiquement que si une surélévation jusqu'à 18,5m de hauteur est permise par le PLU. En effet, pouvoir bénéficier de ce levier pour financer la transformation thermique de nos bâtiments existants, c'est aussi répondre aux enjeux écologiques qui s'imposent à tous.</p> <p>Préserver les espaces verts est très important, mais permettre aux copropriétaires, aux moyens financiers limités, d'entreprendre de tels travaux c'est assurer de la mixité sociale, contrôler le nombre de constructions neuves, répondre au besoin de logements par la densification verticale contrôlée et enfin valider une politique environnementale sur toute la commune.</p> <p>Nous souhaitons, ainsi, faire part de notre forte opposition à la suppression du bonus de constructibilité dans la zone UC.</p>
137	BERTHON Ursula	<p>Les modifications proposées semblent vouloir aller dans le bon sens.</p> <p>- article UE10 : J'approuve H=8/11 pour les toits en pente et H=10m pour les toits terrasse. Pour ces derniers je demande que soit précisé "avec un recul de l'attic côté voie"</p> <p>- article UE9-1-a : Je demande qu'il soit spécifié une emprise au sol maximale de 20%.</p> <p>Je demande l'extension de la demande de classement du lotissement de l'Amiral en espace urbain et paysager à l'ensemble du quartier qui comprend ou est délimité par la rue de Fontenay, la rue Houdan, la rue de la Flèche, l'avenue Foch, la rue du Maréchal Joffre, la rue Bertron, l'avenue Charles Peguy,</p>

ANNEXE 10 - ANALYSE QUANTITATIVE DES CONTRIBUTIONS ECRITES PAR THEMES

Les thèmes choisis pour l'analyse des contributions sont les suivants (avec les paragraphes correspondants dans le rapport :

Rupture d'égalité	RUP	6.4.4 et 6.5.2
Concertation, informations, qualité des documents	INF	6.2
Protection quartiers pavillonnaires	QP	6.3.1
Densification, logements sociaux, transition entre zones	DSF	6.3.1, 6.3.2 et 6.3.3
CINASPIC et artisans	CIN	6.3.4
Hauteurs, attique	H	6.4.8
Implantation, emprise au sol	IMP	6.4.3 à 6.4.7
Constructibilité petits terrains, terrains divisés	CST	6.4.7
Clôtures, recommandations architecturales	CLO	6.4.9.2 et 6.4.9.3
Stationnement	STA	6.4.10
Ensembles urbains et paysagers	EUP	6.4
Pourcentage d'espaces verts :	%EV	6.5
Cœurs d'ilot	CI	6.5.1
Espaces verts protégés	EVP	6.5.2
Arbres, arbres remarquables	ARB	6.5.3
Coulée Verte	CV	6.5.4
Eaux	EAU	6.5.5
Bonus environnementaux	BE	6.6
Divers	DIV	6.7

Nombre de thèmes abordés	Nombre de contributions	% des contributions
0	28	16%
1	58	33%
2	31	18%
3	22	13%
4	16	9%
5	7	4%
6	6	3%
7	3	2%
8	2	1%
10	1	1%
12	1	1%

N°	Σ	RUP	INF	QP	DSF	CIN	H	IMP	CST	CLO	STA	EUP	%EV	CI	EVP	AEB	CV	EAU	BE	DIV
	380	7	9	33	30	19	32	24	10	9	17	37	22	18	22	33	6	7	19	26
%		2%	2%	9%	8%	5%	8%	6%	3%	2%	4%	10%	6%	5%	6%	9%	2%	2%	5%	7%
E1	0																			
E2	1													X						
E3	0																			
E4	0																			
E5	4						X			X					X					X
E6	2												X							X
E7	0																			
E8	1																			X
E9	1							X												
E10	0																			
E11	1											X								
E12	0																			
E13	0																			
E14	2															X				X
E15	0																			
E16	0																			
E17	4							X				X	X			X				
E18	1											X								
E19	1				X															
E20	1														X					
2	4		X	X									X	X						
3	4		X	X									X	X						
4	6	X					X	X	X					X		X				
5	3	X							X					X						
6	2													X	X					
7	1														X					
8	0																			
9	2													X	X					
10	2			X																X
11	3	X	X												X					
12	2			X														X		
13	1																	X		
14	4									X			X	X	X					
15	6			X	X	X					X		X			X				
16	0																			
17	0																			
18	3	X													X					X
19	0																			
20	1			X																
21	2										X		X							
22	1																	X		
23	5			X						X			X		X					X
24	3	X												X	X					
25	1			X																
26	0																			
27	7			X	X	X	X	X								X			X	

N°	Σ	RUP	INF	QP	DSF	CIN	H	IMP	CST	CLO	STA	EUP	%EV	CI	EVP	AEB	CV	EAU	BE	DIV
28	2			X								X								
29	3			X	X															X
30	2					X													X	
31	6			X			X	X				X				X				X
32	10	X		X		X		X	X	X			X	X		X			X	
33	7			X			X	X			X	X	X						X	
34	0																			
35	2											X								X
36	0																			
37	2											X			X					
38	3						X	X			X									
39	0																			
40	4			X			X				X							X		
41	2			X							X									
42	2				X									X						
43	7				X	X		X			X	X		X					X	
44	0																			
45	4											X	X		X			X		
46	0																			
47	0																			
48	5			X			X	X					X			X				
49	0																			
50	8			X	X	X				X		X	X			X			X	
51	2												X			X				
52	1											X								
53	2			X	X															
54	1			X																
55	1																		X	
56	4			X		X	X									X				
57	3			X	X		X													
58	1											X								
59	4						X					X	X			X				
60	0																			
61	1				X															
62	1				X															
63	1				X															
64	3						X	X			X									
65	2		X																	X
66	1				X															
67	3				X		X							X						
68	1											X								
69	1															X				
70	1											X								
71	1															X				
72	2														X	X				
73	2											X				X				
74	1											X								
75	1											X								
76	12			X	X	X	X	X			X	X	X		X	X		X	X	
77	1																		X	

N°	Σ	RUP	INF	QP	DSF	CIN	H	IMP	CST	CLO	STA	EUP	%EV	CI	EVP	AEB	CV	EAU	BE	DIV
78	5					X		X	X			X					X			
79	1								X											
80	1			X																
81	5			X		X	X						X			X				
82	3			X	X		X													
83	6					X	X		X			X				X	X			
84	1																		X	
85	3	X							X					X						
86	3					X						X				X				
87	2							X			X									
88	3			X		X	X													
89	3			X		X	X													
90	1										X									
91	4				X								X						X	X
92	1																		X	
93	2											X								X
94	2					X	X													
95	1															X				
96	3		X							X									X	
97	3		X		X															X
98	2														X	X				
99	0																			
100	3														X	X		X		
101	4			X	X		X													X
102	6					X			X	X				X	X		X			
103	2			X	X															
104	1													X						
105	0																			
106	8					X	X	X		X		X				X			X	X
107	0																			
108	0																			
109	5			X		X	X				X									X
110	2			X	X															
111	3							X		X			X							
112	5								X			X			X	X	X			
113	4						X	X			X									X
114	1														X					
115	1															X				
116	2											X				X				
117	1																			X
118	2											X				X				
119	1				X															
120	1										X									
121	2										X									X
122	1				X															
123	1																			X
124	1															X				
125	2											X	X							
126	1				X															
127	1														X					

N°	Σ	RUP	INF	QP	DSF	CIN	H	IMP	CST	CLO	STA	EUP	%EV	CI	EVP	AEB	CV	EAU	BE	DIV
128	1												X							
129	0																			
130	3			X													X			X
131	5				X						X	X				X				X
132	2				X				X											
133	6				X		X					X		X			X			X
134	1																		X	
135	1																		X	
136	1																		X	
137	3						X	X				X								
O1	4						X	X				X				X				
O2	2					X													X	
O3	1																			X
O4	1																			X
O5	4		X				X	X							X					
O6	3						X	X			X									
O7	2		X										X							
O8	4						X	X				X				X				
O9	1																		X	
O10	1				X															
O11	1														X					
O12	0																			
O13	3		X				X	X												
O14	4						X	X				X				X				
O15	1				X															
O16	1													X						
O17	1											X								
O18	1											X								
O19	1				X															

ANNEXE 11 – DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE SCEAUX

DU 27 NOVEMBRE 2019



En application de la loi
n° 82-213 du 2/03/1982
le présent acte a été déposé
à la Préfecture de Nanterre
le... - 2 DEC. 2019
et publié le... 2 DEC. 2019
Le directeur général des services

Allee

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,



Hôtel de ville, 122 rue Houdan, 92331 Sceaux cedex - Tél. 01 41 13 33 00 - Fax 01 41 13 33 99 - www.sceaux.fr - sceauxinfomairie@sceaux.fr

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.

2/8

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



Philippe L...