



**Vallée Sud**  
Grand Paris

**1. RAPPORT  
DE  
PRESENTATION**

**P L U**

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE SCEAUX**

**Révisé par délibération du Conseil de Territoire le 27 septembre 2016**

Modifié le 25 septembre 2018 et le 10 février 2021

Mis à jour le 3 février 2017, le 4 janvier 2019, le 22 janvier 2020 et le 22 janvier 2021

**Ancien article R.123-2 (applicable conformément à l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015)**

Le rapport de présentation :

1. Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 151-4 (**chapitre 1**) ;
2. Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (**chapitre 2**) et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;
3. Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L. 151-41 (**chapitre 3**) ;
4. Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur (**chapitre 4**);
5. Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 153-23 (**chapitre 5**).
6. En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés (**chapitre 6**).

Préambule.....	8
<i>Les documents d'urbanisme de Sceaux</i> .....	8
<i>La révision du PLU</i> .....	8
<b>Chapitre I – Diagnostic .....</b>	<b>10</b>
<b>PARTIE 1 - Structuration du territoire .....</b>	<b>11</b>
1 – Contexte régional et intercommunal .....	11
<i>Sceaux et le Grand Sud parisien</i> .....	11
<i>Sceaux et le Schéma Directeur de la Région Île-de-France</i> .....	11
<i>Sceaux et l'intercommunalité</i> .....	15
2 – Origine et développement de la ville .....	16
<i>Un village médiéval puis un château jusqu'à la Révolution</i> .....	16
<i>Le développement de la ville sous-préfecture</i> .....	18
<i>Le développement résidentiel</i> .....	20
3 – Organisation et structure urbaine .....	23
<i>Un territoire très peu bâti</i> .....	25
<i>Un parcellaire décousu</i> .....	25
<i>Une faible emprise bâtie à la parcelle</i> .....	27
<i>La prédominance de la fonction résidentielle</i> .....	29
<i>Des formes urbaines diversifiées et imbriquées</i> .....	31
<i>Un patrimoine bâti riche et éclectique</i> .....	34
<i>La protection du patrimoine</i> .....	36
<i>Les secteurs de projets</i> .....	40
<i>Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis</i> .....	46
Synthèse et principaux enseignements .....	51

<b>PARTIE 2 – Équilibres sociaux et économiques .....</b>	<b>52</b>
1 – Tendances démographiques.....	53
<i>1962 – 2011 : Une démographie quasi stationnaire .....</i>	<i>53</i>
<i>Une population en mouvement .....</i>	<i>54</i>
<i>Un vieillissement de la population stabilisé.....</i>	<i>57</i>
<i>Une augmentation nouvelle de la taille des ménages.....</i>	<i>58</i>
<i>Des ménages aisés, constitués pour une grande partie de retraités .....</i>	<i>60</i>
2 – Parc de logements et politique de l’habitat .....	61
<i>Un parc de logements en croissance .....</i>	<i>61</i>
<i>Les multiples caractéristiques des résidences principales.....</i>	<i>64</i>
<i>Les prix de l’immobilier .....</i>	<i>67</i>
<i>Une relance de la production de logements neufs à conforter.....</i>	<i>68</i>
<i>Le parc locatif social .....</i>	<i>69</i>
<i>L’hébergement et les logements des populations spécifiques.....</i>	<i>72</i>
<i>Les projets en matière d’habitat .....</i>	<i>74</i>
3 - Contexte économique .....	77
<i>De plus en plus d’actifs notamment dans la population féminine .....</i>	<i>77</i>
<i>De plus en plus d’emplois à Sceaux .....</i>	<i>79</i>
<i>Un tissu économique dominé par l’enseignement .....</i>	<i>80</i>
<i>Des sites diffus pour l’accueil des entreprises .....</i>	<i>83</i>
Synthèse et principaux enseignements .....	84
<b>PARTIE 3 – Fonctionnement de la ville .....</b>	<b>85</b>
1 - Pôles de centralité et équipements.....	85
<i>L’armature commerciale structurée en 3 pôles .....</i>	<i>85</i>
<i>La diversité et la capacité des équipements d’intérêt collectif .....</i>	<i>89</i>
2 – Déplacements et infrastructures .....	96
<i>De multiples pôles générateurs de déplacements .....</i>	<i>96</i>
<i>L’offre en déplacements tous modes .....</i>	<i>100</i>
<i>Les usages observés.....</i>	<i>124</i>

<i>Synthèse et principaux enseignements</i> .....	127
<b>Chapitre II – Etat initial de l’environnement</b> .....	<b>130</b>
<b>PARTIE 1 - Données déterminantes du cadre physique</b> .....	<b>131</b>
<i>Un relief déterminant</i> .....	131
<i>Une géologie variée</i> .....	132
<i>Un contexte climatique tempéré</i> .....	132
<i>Un réseau hydrographique simple</i> .....	133
<b>PARTIE 2 – Paysage et formations végétales</b> .....	<b>134</b>
<i>Sceaux dans le grand paysage</i> .....	134
<i>Des perceptions visuelles hétéroclites</i> .....	138
<b>PARTIE 3 – Trame verte et bleue</b> .....	<b>140</b>
<i>La commune dans un réseau écologique plus vaste</i> .....	140
<i>Les espaces végétales et animales présentes sur le territoire</i> .....	142
<i>Un patrimoine naturel identifié</i> .....	149
<i>Consommation d’espace</i> .....	150
<b>PARTIE 4 - Autres données environnementales</b> .....	<b>151</b>
<i>Les risques naturels et technologiques</i> .....	151
<i>La gestion de l’eau</i> .....	154
<i>Qualité de l’air</i> .....	163
<i>L’énergie</i> .....	165
<i>Une gestion des déchets intercommunale</i> .....	169
<i>Des pollutions et nuisances limitées</i> .....	171
<i>Des réseaux et servitudes très anciens pour la plupart</i> .....	177
<i>Synthèse et principaux enseignements</i> .....	179
<b>Chapitre III - Explication des choix retenus pour établir le PLU</b> .....	<b>181</b>
<b>Partie 1 - Les choix retenus pour établir le PADD</b> .....	<b>183</b>
1 - Un projet qui respecte les objectifs fondamentaux d’aménagement et d’urbanisme .....	183
2 - Un projet en réponse aux enjeux majeurs de la commune.....	184

<i>Les constats et enjeux thématiques issus du diagnostic</i> .....	185
<i>La déclinaison des orientations du PADD</i> .....	188
<b>Partie 2 - Les choix retenus pour établir les règles d'urbanisme</b> .....	<b>195</b>
1 - Les grands principes du zonage .....	195
<i>Le zonage du PLU</i> .....	195
<i>Les évolutions par rapport au POS</i> .....	197
2- Les orientations d'aménagement et de programmation .....	201
3 - Le mode d'emploi du règlement du PLU .....	202
<i>Le rôle du règlement</i> .....	202
<i>La portée du règlement</i> .....	202
<i>La composition du règlement</i> .....	202
4 - Caractéristiques des zones et justifications des règles retenues .....	205
<i>Les espaces de centralité (UA)</i> .....	205
<i>Le tissu urbain mixte (UC)</i> .....	210
<i>Le tissu pavillonnaire (UE)</i> .....	215
<i>Le secteur des Quatre-Chemins (UP<sub>A</sub>)</i> .....	222
<i>Le secteur Albert 1er (UP<sub>B</sub>)</i> .....	227
<i>Les espaces naturels (N)</i> .....	231
5- Les dispositions réglementaires particulières .....	234
<i>Volet patrimoine : les protections du patrimoine bâti et végétal et des perspectives paysagères</i> .....	234
<i>Volet commercial : la préservation de la diversité commerciale</i> .....	242
<i>Les autres prescriptions réglementaires graphiques</i> .....	249
<b>Chapitre IV – Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement</b> .....	<b>253</b>
<b>Chapitre V - Evaluation des résultats de l'application du plan</b> .....	<b>263</b>
<i>L'évaluation du PLU</i> .....	264
<i>Les indicateurs d'évaluation</i> .....	265
<b>Chapitre VI – Evolutions du PLU</b> .....	<b>274</b>
1- L'adoption du PLU le 12 février 2015 .....	275

2- Modification n°1 du PLU approuvée le 24 juin 2015.....	276
3- La modification simplifiée n°1 du PLU adoptée le 17 décembre 2015 .....	278
4- La révision n°1 du PLU, approuvé le 27 septembre 2016 .....	280
5- La modification simplifiée n°1 du PLU révisé, approuvée le 25 septembre 2018.....	293
6- La modification n°2 du PLU .....	294
<b>Annexes .....</b>	<b>297</b>

# Préambule

## Les documents d'urbanisme de Sceaux

---

Source : Rapport de présentation du POS

Le premier plan d'occupation des sols (POS) de la Ville de Sceaux a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 19 avril 1982.

Il a fait l'objet de révisions successives, approuvées le 19 décembre 1991, puis le 30 mars 1995. Il a ensuite été mis à jour, à plusieurs reprises et modifié.

## La révision du PLU

---

Par délibération du 26 juin 2008, le Conseil Municipal a mis en révision son plan d'occupation des sols (POS), en vue de doter la commune d'un plan local d'urbanisme (PLU), instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de décembre 2000.

En termes d'enjeux, il s'agissait de concevoir un projet de ville durable qui participe activement à la lutte contre le réchauffement climatique, permette de gérer le renouvellement urbain en préservant les éléments essentiels du patrimoine architectural, urbain et paysager et en satisfaisant l'objectif de maintenir le niveau de la population autour de 20 000 habitants.

Ce projet s'inscrivait dans la continuité des fondements du projet de ville durable qui avait déjà fait l'objet d'une délibération du conseil municipal, approuvée à l'unanimité lors de sa séance du 29 juin 2006 dans le cadre de la contribution de la Ville au projet de schéma directeur d'Île-de-France (SDRIF).

Au terme de la procédure, le PLU a été approuvé le 6 octobre 2010.

Suite à un recours en annulation, engagé en 2010, la cour administrative d'appel de Versailles a annulé la délibération approuvant le PLU, par un arrêt du 22 janvier 2015. Elle fonde sa décision sur deux types de motifs :

- un motif de légalité externe, lié à un vice de procédure intervenu après l'enquête publique. La cour administrative d'appel estime en effet que le PLU approuvé a fait l'objet d'une modification après l'enquête publique, sans que celle-ci procède de l'enquête publique ou des conclusions du commissaire enquêteur. Le point litigieux porte sur la majoration possible de 15% de la hauteur maximale pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants ;
- des motifs de légalité interne, portant sur deux points :
  - o l'insuffisance d'encadrement des possibilités de construire en zone naturelle (N) du PLU, lequel ne permettrait pas de garantir le maintien du caractère naturel de la zone ;
  - o le caractère jugé imprécis du programme relatif aux emplacements réservés pour création de logements sociaux ou d'ateliers d'artiste. La cour d'appel considère que le programme aurait dû préciser un nombre de logements, une surface ou un pourcentage de logements sociaux.



Les motifs soulevés portant, d'une part sur un vice de procédure, d'autre part sur des moyens régularisables et qui, à eux seuls, n'auraient pas justifié une annulation totale du PLU, il a été possible de reprendre la procédure d'élaboration du PLU au stade où l'irrégularité est apparue.

Le PLU, expurgé des éléments des dispositions jugées illégales par la cour administrative d'appel de Versailles, a été approuvé en conseil municipal du 12 février 2015. Par cette même délibération du 12 juin 2015, la Conseil Municipal a prescrit une modification et engagé simultanément la révision du PLU, comme le code de l'urbanisme l'autorise.

A travers la révision n°1 de son PLU, la Ville souhaite poursuivre les objectifs généraux suivants :

- prendre en compte la décision de la CAA de Versailles du 22 janvier 2015 en ce qui concerne les motifs de fond retenus dans l'arrêt ;
- intégrer les évolutions législatives intervenues récemment et modifiant la portée et la composition du PLU ;
- mettre le PLU en compatibilité avec les normes supra-communales (SDRIF, PDUIF), et notamment le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre, dont la procédure de révision est en cours et devrait aboutir préalablement à l'approbation de la révision du PLU ;
- réaliser les ajustements nécessaires pour améliorer la lisibilité et la mise en œuvre du document, notamment en ce qui concerne le zonage et le règlement, à partir du bilan sur la mise en œuvre du PLU depuis 2010 ;
- définir les règles d'urbanisme pour la mise en œuvre des secteurs de projet, notamment sur les secteurs Albert 1er et Quatre-Chemins.

La révision n°1 du PLU a été arrêtée par le conseil municipal le 17 décembre 2015 avant le transfert de la compétence à l'établissement public territorial (EPT) Vallée Sud - Grand Paris qui a conduit l'enquête publique et adopté le PLU révisé lors de la séance du Conseil de Territoire du 27 septembre 2016.

# DIAGNOSTIC

## CHAPITRE I

# PARTIE 1 - Structuration du territoire

## 1 – Contexte régional et intercommunal

### Sceaux et le Grand Sud parisien



Sceaux est situé à 6 km de la Porte d'Orléans et à 7,5 km de la place Denfert-Rochereau avec laquelle des liaisons historiques existent depuis presque deux siècles. Dès le milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle, une liaison régulière de Sceaux à Denfert-Rochereau est organisée avec une voiture à 5 passagers. À partir de 1885, cette liaison est matérialisée par la construction d'une ligne de chemin de fer qui va renforcer l'attractivité de la commune.

Aujourd'hui, Sceaux appartient au tissu urbain dense qui caractérise la 1<sup>ère</sup> couronne de l'agglomération parisienne. Située entre Paris et l'aéroport d'Orly, le long de la desserte ferrée du RER B, la commune bénéficie d'un cadre de vie et d'équipements d'enseignement secondaire et supérieur qui participent pleinement à son attractivité.

De même, le domaine de Sceaux attire un public nombreux et participe à la qualité de vie à Sceaux.

### Sceaux et le Schéma Directeur de la Région Île-de-France

En application des articles L.123-3 et L.131-1 du code de l'Urbanisme, le PLU de Sceaux doit être compatible avec le schéma directeur de la région Ile-de-France. Au terme d'une longue procédure, le nouveau projet de SDRIF voté par le Conseil Régional d'Île de France le 18 octobre 2013 puis approuvé par l'Etat le 27 décembre 2013 suite à l'avis favorable du conseil d'Etat.

D'après la carte de destination générale des sols, le territoire de Sceaux est concerné par les éléments suivants, détaillés dans le rapport du SDRIF 2013 :

- **Les quartiers à densifier à proximité d'une gare (ronds orange)**

Ces quartiers sont définis par un rayon de l'ordre de 1 000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir. Sceaux qui compte plusieurs gares de RER sur son territoire ou à proximité est entièrement identifiée comme une commune à densifier.

À l'horizon 2030, il est attendu une augmentation minimale de 15 % à l'échelle communale :

- de la densité humaine ;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

En prenant en compte le territoire communal **sans le parc de Sceaux et la coulée verte**, la densité humaine est de 106 personnes (habitants, actifs) par hectare en 2012 (données INSEE disponible au 1<sup>er</sup> janvier 2015). Une augmentation de 15% conduirait à environ 122 personnes/ha à l'horizon 2030. En prenant l'hypothèse d'une progression de l'emploi de 0,8%/an (tendance observée à Sceaux depuis 1999), cohérente avec les projets de développement connus (Quatre-Chemins notamment), le nombre de logements à construire est évalué à 100 logements/an à l'horizon 2030.

Quant à la densité moyenne des espaces d'habitat, elle est de 81 habitants par hectare et 38 logements par hectare (hors parc de Sceaux et coulée verte) en 2012 (données INSEE disponible au 1<sup>er</sup> janvier 2015). Une augmentation de 15% conduirait à environ 94 habitants/ha et 44 logements/ha à l'horizon 2030, soit produire 90 logements par an.

**Atteindre les objectifs du SDRIF nécessite donc de produire 1 400 logements d'ici à 2030, soit 90 à 100 logements par an.**

D'autre part, dans le cœur de Métropole, le SDRIF fixe un objectif de développement du logement social, pour atteindre 31% à l'horizon 2030.

- **Les secteurs à fort potentiel de densification (pastilles rouges)**

Il s'agit de secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou disposant d'un fort potentiel de valorisation. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs d'habitat que dans ceux réservés aux activités. Ils doivent contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux.

A Sceaux, les alentours de la Gare RER de Robinson sont concernés par ces orientations qui se concrétisent par le projet du secteur des Quatre-Chemins.

- **Les espaces verts et les espaces de loisirs (vert clair)**

L'objectif est de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces.

A Sceaux, le Parc de Seaux constitue un important espace vert et de loisirs.




- **Les espaces boisés et les espaces naturels (verts pastel)**

Ils sont constitués de massifs forestiers publics et privés et d'espaces à caractère naturel avec des intérêts écologiques. Ces espaces doivent être préservés. Ils n'ont pas vocation à être systématiquement boisés mais les bois et forêts existants doivent être conservés. Sous certaines conditions, notamment si aucune autre solution ne peut être envisagée et si l'impact est limité, le passage d'infrastructures peut y être autorisé.




Certaines parties du Parc de Sceaux sont classées en espaces boisés et espaces naturels.

## Polariser et équilibrer

### Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

## Préserver et valoriser

-  Les espaces boisés et les espaces naturels
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les continuités**
  -  Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)










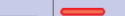






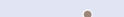

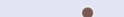

## Relier et structurer

Sceaux sur la carte de destination générale des sols du SDRIF de 2013, *extrait du SDRIF*



## Les infrastructures de transport

Les réseaux de transports collectifs

	Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de liaison)
Niveau de desserte national et international			
Niveau de desserte métropolitain	Réseau RER  RER A  RER B  RER C  RER D  RER E	Nouveau Grand Paris  tracé de référence  tracé de référence  tracé de référence  tracé de référence  tracé de référence	
Niveau de desserte territorial			
Gare ferroviaire, station de métro (hors Paris)			
Gare TGV			

Les réseaux routiers et fluviaux

	Existant	Itinéraire à requalifier	Projet (Principe de liaison)
Autoroute et voie rapide			
Réseau routier principal			
Franchissement			
Aménagement fluvial			

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2003, Sceaux est associée à 6 communes voisines dans le cadre de la communauté d'agglomération des Hauts de Bièvre.

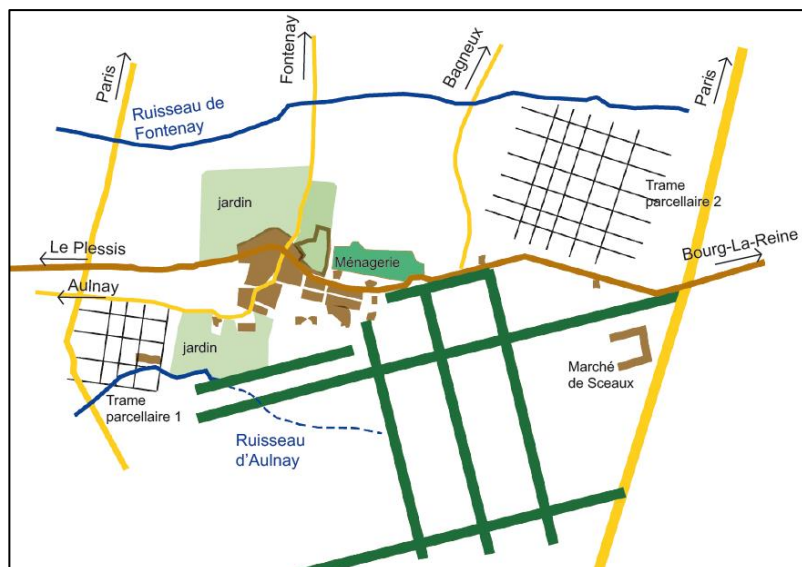
Le Conseil municipal a décidé à l'unanimité, le 20 novembre 2008, l'adhésion de la Ville au Syndicat mixte d'étude Paris-Métropole, le maire ayant été membre fondateur du secrétariat de la Conférence métropolitaine.

A partir de janvier 2016, Sceaux intègre la Métropole du Grand Paris, au sein du territoire Vallée Sud - Grand Paris qui regroupe les 11 communes alto-séquanaises membres des communautés d'agglomération Sud-de-Seine et Hauts-de-Bièvre ainsi que de la communauté de communes Châtillon-Montrouge. Ce territoire représente près de 400 000 habitants.

Au-delà du territoire intercommunal, Sceaux adhère à la Conférence Territoriale de la Vallée Scientifique de la Bièvre.

## 2 – Origine et développement de la ville

### Un village médiéval puis un château jusqu'à la Révolution



Les premières traces d'un tissu bâti à Sceaux remontent au XIII<sup>ème</sup> siècle, époque à laquelle ce hameau de vigneron fut érigé en paroisse indépendante. La paroisse était alors composée de deux parties :

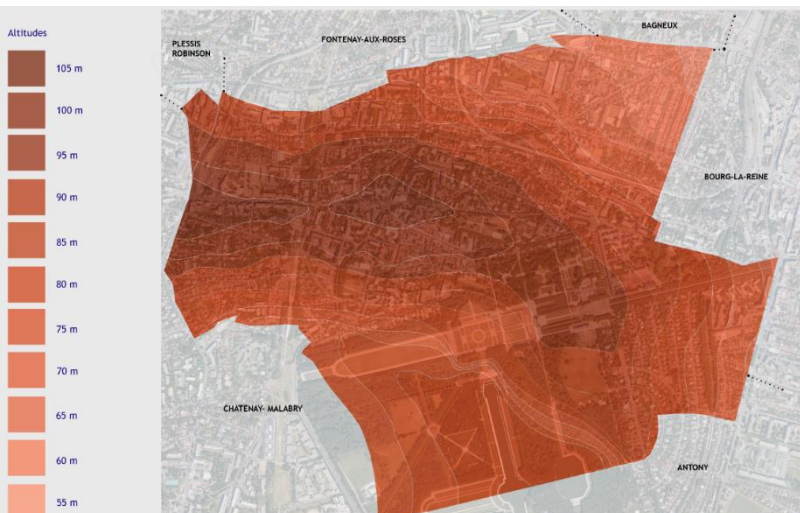
- la ville haute au hameau des vignerons, noyau historique de la commune, au tissu rural dense et aux voies sinueuses
- la ville basse ou hameau des artisans et des commerçants, à l'Est du clocher, au tissu urbain régulier et aux voies rectilignes

Ces deux parties du hameau étaient situées sur le chemin de l'actuelle rue Houdan, qui constitue une ligne de crête surplombant les deux versants de la colline de Sceaux.

En 1597, Louis Potier fit construire le premier château de Sceaux. En 1670, Colbert acquit le domaine et l'agrandit par l'acquisition du « Petit-Sceaux ». Cette partie du village fut alors démolie et ses habitants relogés dans « Sceaux-le-Grand ». L'édification d'un nouveau château fut réalisée par de grands noms de l'architecture de l'époque (Perrault, Lebrun, Coysevox, Tuby) et Le Nôtre ajouta des perspectives monumentales, sculptant des coteaux de terrasses en ressauts successifs.

Le Marquis de Seignelay, fils de Colbert, embellit considérablement le domaine en faisant creuser le grand canal, et en faisant construire l'Orangerie par Mansart. Il agrandit également le parc pour lui donner ses dimensions actuelles.

En 1699, le domaine fut vendu au duc du Maine qui l'agrandit et créa le Jardin de la Ménagerie sur le terrain d'un vieux moulin à vent. Le Pavillon de la Ménagerie fut construit par l'architecte La Guépière.



Les fêtes fastueuses de Colbert et de Seignelay, comme la cour littéraire de la duchesse du Maine attirèrent dès 1670 tant les nobles que les riches bourgeois parisiens qui firent construire à Sceaux des maisons de plaisance pour la belle saison. Ainsi furent créés, autour des deux parties du village, les « enclos » aux nobles demeures. Le village se trouva alors totalement entouré de vastes jardins à la française très entretenus.

En 1735, l'installation de la manufacture royale de faïence et de porcelaine de Sceaux puis le développement de son activité à partir de 1755 amorce l'aménagement de la partie Sud de la rue des Imbergères.

En 1775, le domaine devint l'héritage du duc de Penthièvre qui y mena une vie plus retirée.

Pendant la Révolution, le domaine de Sceaux fut confisqué, déclaré bien national et abandonné plusieurs années. En 1800, il fut vendu à un négociant breton qui le rasa, à l'exception du pavillon de l'Aurore, de l'Orangerie et des guérites d'entrées. Il transforma le domaine en terrain de culture.



## État du paysage à la fin du 18<sup>ème</sup> siècle



## Le développement de la ville sous-préfecture



La fille du nouveau propriétaire épousa le Duc de Trévise qui fit édifier l'actuel château en 1858 selon les plans de Quantinet et Lesoufaché (style Louis XIII). Le domaine demeura au sein de cette famille jusqu'en 1923 où la dernière héritière céda l'ensemble du domaine au département de la Seine.

Le XIX<sup>ème</sup> siècle marque une période de mutation où va s'opérer la transformation lente du village en ville, marquée par une densification progressive de son tissu par la disparition des terrains libres qui séparaient les deux parties Est et Ouest du bourg et par les premiers morcellements des grands « enclos ».

Un des premiers facteurs de cette évolution fut la nomination administrative de Sceaux au rang de sous-préfecture du département de la Seine en 1800, dont le siège occupa un temps le Petit-Château. En 1842, l'architecte Naissant construisit un siège plus approprié situé rue Houdan (actuel Hôtel de Ville).

Un second facteur de cette évolution est le développement des relations entre Sceaux et Paris. Dès 1800, des voitures pour 5 passagers assuraient des liaisons régulières entre les deux villes. Ce premier moyen de transport collectif, perfectionné en 1824, fut maintenu jusqu'en 1846 où un petit chemin de fer à crémaillère construit par l'ingénieur Arnoux fut inauguré pour relier Sceaux à l'actuelle gare de Denfert-Rochereau en ¾ d'heure. La gare de Sceaux fut installée dans des bâtiments du Parc de la Ménagerie.

Au début du XIX<sup>ème</sup> siècle, le cadre champêtre de Sceaux attirait de nombreux Parisiens, créant une pression immobilière. La rue Houdan vit son rôle d'axe principal du bourg prendre de l'importance. Des immeubles de rapport furent construits sur son côté Nord et le long de la rue de Penthièvre. En 1842, la propriété Muiron fut démantelée pour accueillir le siège de la sous-préfecture. Sur le terrain restant, un lotissement fut créé où se bâtiront des villas au cours de la 2<sup>nd</sup> moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle, dont l'une fut réalisée et habitée par l'architecte Baltard.

En 1880, avec la suppression des arrondissements du département, Sceaux perdit la sous-préfecture. La Mairie s'y installa et la gendarmerie fut bâtie à cette époque, renforçant le rôle primordial de la rue Houdan dans l'armature de la ville. L'urbanisation se poursuivit en sortant des limites du bourg. Elle fut accélérée par l'ouverture, en 1885, d'une nouvelle ligne de chemin de fer qui fut prolongée jusqu'à Robinson en 1893.

## Évolution des espaces bâtis au 19<sup>ème</sup> siècle

### ESPACES BÂTIS



Centre ancien, espaces bâtis du 18<sup>ème</sup> siècle



Espaces du 18<sup>ème</sup> siècle non boisés



Espaces bâtis au 19<sup>ème</sup> siècle

### RÉSEAU FERROVIAIRE



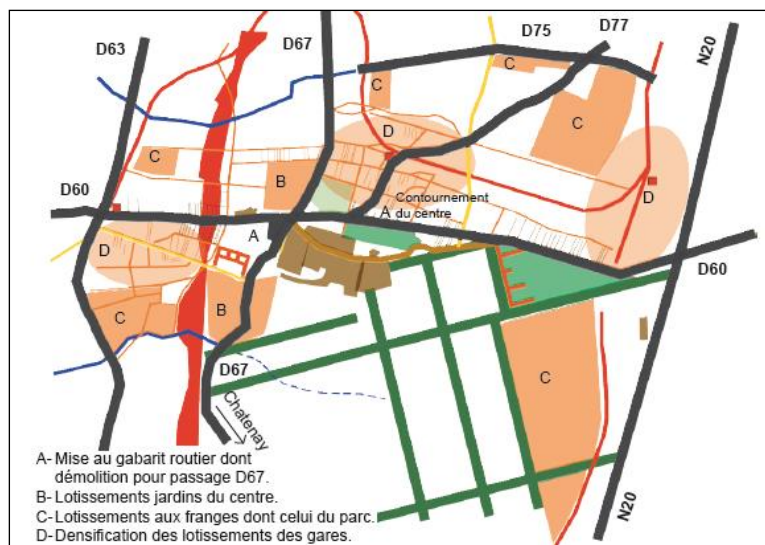
Tracé du chemin de fer de Paris à Sceaux



SOURCE PLAN : Atlas départemental de la Seine (1891-1900), 5000<sup>e</sup>  
AD des Hauts de Seine 5 FI Sceaux

Extrait du rapport de présentation de la ZPPAUP

## Le développement résidentiel



Le développement pavillonnaire se renforce en 1923 lors de l'achat du domaine de Sceaux par le Département qui en organisa le lotissement de ses franges pour financer la restauration. À partir de 1954, ce développement fut relayé par la création de grands ensembles principalement au Nord avec la livraison, entre 1956 et 1959, des 788 logements du quartier des Bas Coudrais et à l'Est (RN20) avec la résidence de l'allée de Trévise.

D'autres lotissements pavillonnaires se développent également, notamment à proximité de la gare de Bourg-la-Reine (lotissement de la Gare)

Le nombre d'habitants de la ville de Sceaux franchit la barre des 10 000 en 1954 et dépassa 19 000 en 1962. Cette croissance entraîna la création de nouveaux équipements : marché couvert en 1890, rénovation des écoles du Centre, percée de la petite rue Raymond Py et construction des HLM, transfert du bureau de poste, constructions de trois autres groupes scolaires ...

L'importance accrue du trafic routier engendra de profondes mutations. Dès 1939, la rue Voltaire fut élargie par la démolition d'îlots faisant disparaître les traces de l'ancien hameau de vigneron.

En 1961, le percement de l'avenue Camberwell compléta le réseau des liaisons routières intercommunales Nord-Sud. Dans les années 1970, la place du général de Gaulle fut aménagée en parc de stationnement.

Ces percées favorisèrent des opérations de construction et de rénovation urbaine à la périphérie du vieux bourg : la résidence Penthivère dans les années 1960, l'ensemble collectif de l'Ouest de la place de gaulle et la construction de l'IUT dans les années 1970, l'urbanisation des jardins en contrebas des rue de la Chrétienté et des Imbergères ainsi que la rénovation des îlots Charaire et Benoît dans les années 1980.

Dans les années 1990, la ZAC située en face de la gare de Robinson a permis la construction de 150 logements, 5 000 m<sup>2</sup> de bureaux et une douzaine de commerces.

Plus récemment, en 2010, le développement de ce quartier s'est poursuivi avec la livraison de 72 logements, 4 commerces et l'extension du magasin Monoprix. Les réflexions d'aménagement et de requalification sur ce secteur s'étendent actuellement au quartier des Quatre-chemins et à la gare de Robinson.



## Évolution du paysage dans la première moitié du 20<sup>ème</sup> siècle

N

### RÉSEAU ROUTIER



Voisie représentant le tracé d'un ancien chemin ou sentier du 19<sup>ème</sup> siècle



Voisie du 19<sup>ème</sup> siècle en appui sur ancien tracé antérieur



Voisie avant 1937

### RÉSEAU FERROVIAIRE



Tracé du chemin de fer de 1885-93



Chemin de fer reliant Paris à Chartres

### TYPE D'OCCUPATION DU SOL



Espaces bâtis au 19<sup>ème</sup> siècle



Espaces bâtis au 19<sup>ème</sup> siècle



Espaces bâtis avant 1937



Grand Jardin, mairies de plantation



Agriculture

### GÉOGRAPHIE



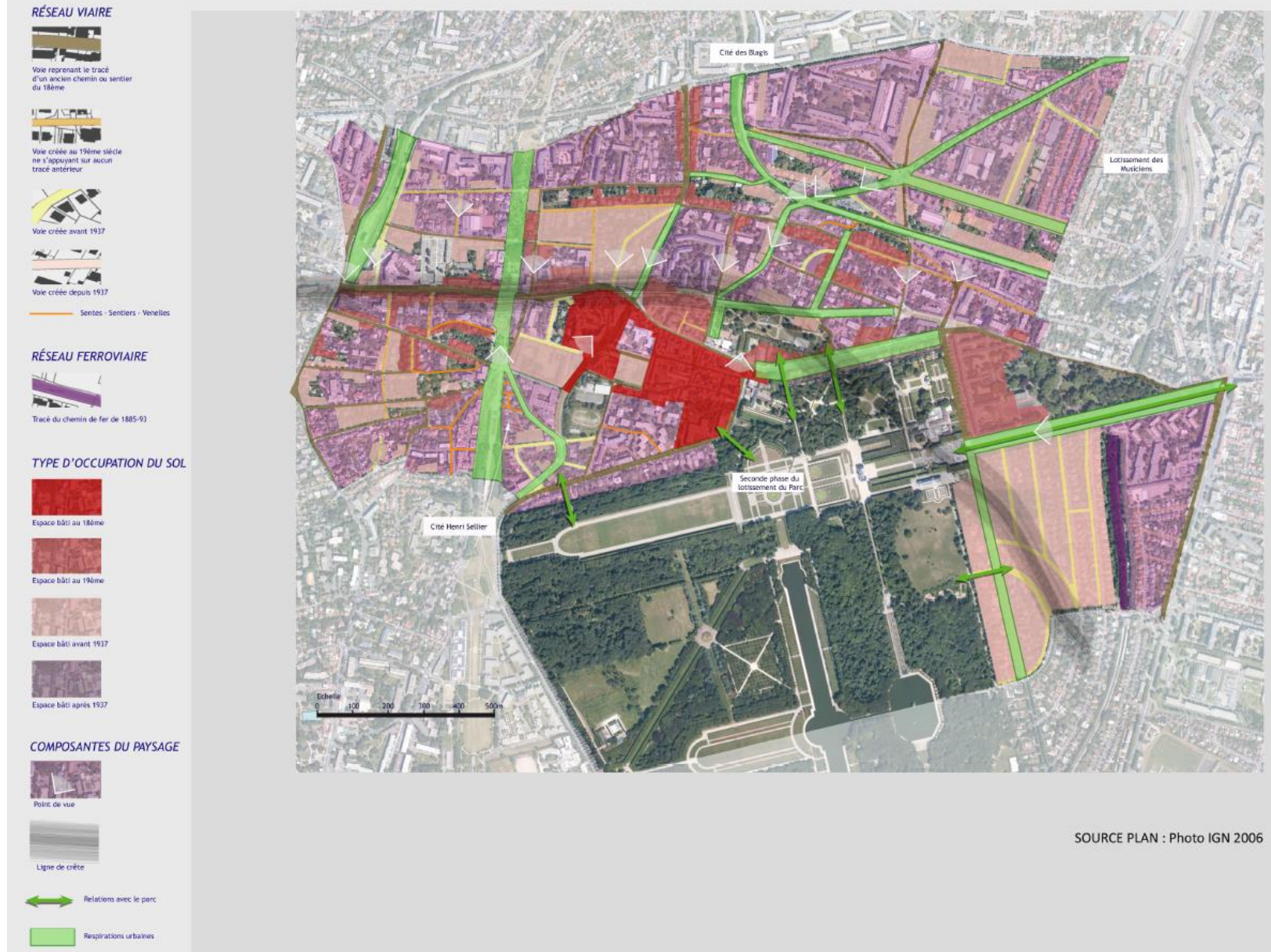
Ligne de crête



SOURCE PLAN : Plan des modifications territoriales - 1937  
AD des Hauts de Seine 5 FI Sceaux 37

Extrait du rapport de présentation de la ZPPAUP

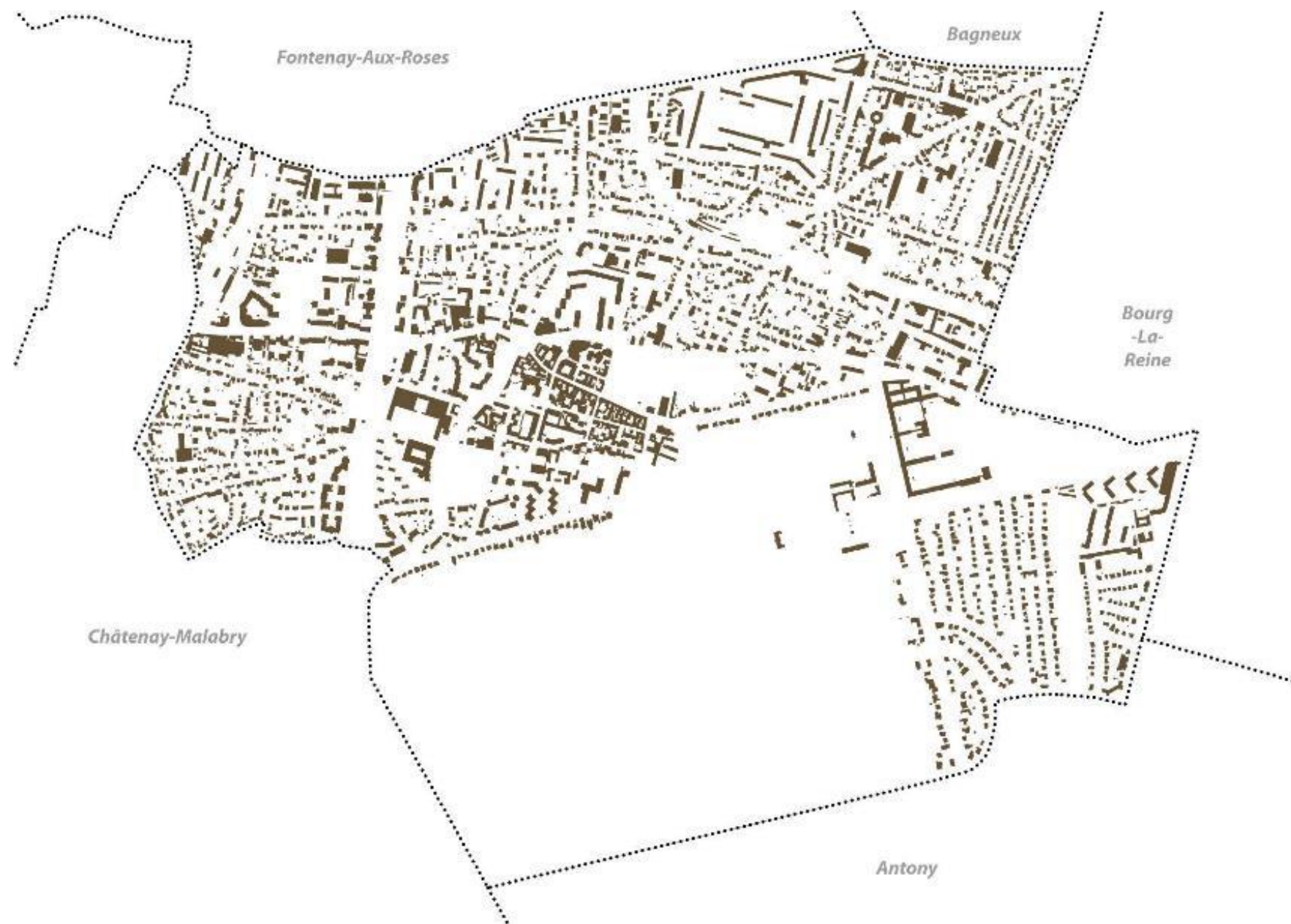
## Évolution du paysage dans la seconde moitié du 20<sup>ème</sup> siècle



### 3 – Organisation et structure urbaine

<b>Superficie totale</b>	<b>360 ha</b>
<i>dont Parc de Sceaux</i>	<i>108 ha</i>
<b>Axe est-ouest</b>	<b>2,6 km</b>
<b>Axe nord-sud</b>	<b>1,9 km</b>
<b>Point culminant</b>	<b>102 m</b>
<b>Voirie</b>	<b>38,3 km</b>
<i>voirie communale</i>	<i>27,3 km</i>
<i>voirie départementale</i>	<i>11 km</i>







## Un territoire très peu bâti



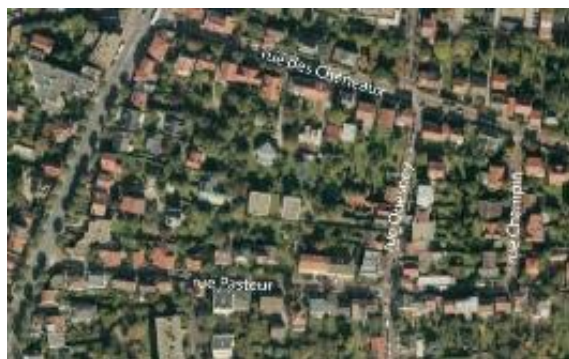
À l'échelle de la totalité du territoire communal (360 ha) :

- Un tiers est concerné par le Parc de Sceaux et la Coulée Verte
- L'emprise de l'ensemble des bâtiments présents sur le territoire couvre 15%
- La majorité des espaces est couverte par des espaces libres privés
- Les espaces publics (hors Parc et Coulée Verte) couvrent 12%.

À l'échelle des espaces urbains (hors Parc et Coulée Verte), la proportion des espaces libres privés est renforcée (près des 2/3), alors qu'1/5<sup>ème</sup> des espaces urbains sont bâtis.

L'implantation des constructions est généralement en retrait de l'emprise publique. Seul le centre-ville ancien est marqué par des fronts urbains continus et à l'alignement.

Les grandes résidences et opérations d'ensemble des années 1940 apparaissent par leur implantation indépendante de la trame viaire, dans des logiques de plan masse autonomes.



Les cœurs d'îlot sont diversement occupés. Certains tissus comme le lotissement du Parc de Sceaux regroupent des cœurs d'îlots non bâtis et végétalisés. D'autres secteurs de la ville, comme dans le quartier des Sablons sont marqués par des bâtis implantés en 2<sup>nd</sup> rang parfois même en 3<sup>ème</sup> rang.

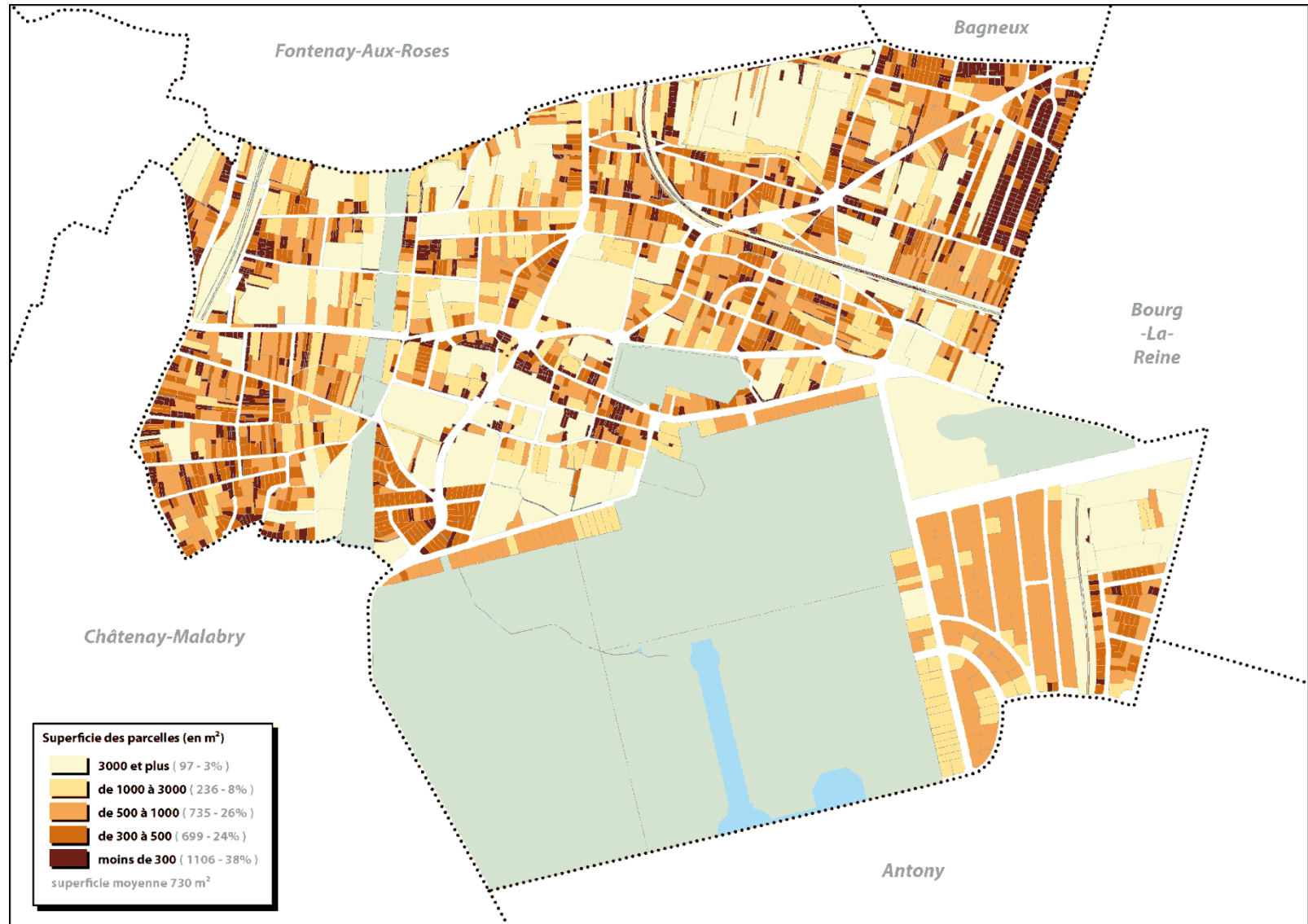
## Un parcellaire décousu

La structure du parcellaire est héritée du passé de la ville :

- un parcellaire étroit et en lanière lié au passé agricole et viticole de la commune dans certains secteurs comme dans le quartier des Sablons...,
- un parcellaire de petite taille, parfois en drapeau, issu de multiples découpages fonciers intervenus par densification du tissu
- un parcellaire très régulier et de taille moyenne dans les lotissements créés dès la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle
- de grandes emprises foncières historiques (Cité scolaire Lakanal, IUT) ou issues d'opérations d'ensembles réalisées à partir des années 1960 sur des espaces libres (Bas Coudrais, résidence Penthièvre, résidence allée de Trévisé...)

La carte suivante permet d'analyser la répartition des parcelles selon leur taille. Ne sont pas comptabilisés dans cette carte le parc de Sceaux, la Coulée Verte et le Jardin de la Ménagerie.

Les petites parcelles de moins de 300 m<sup>2</sup> sont prédominantes, elles concernent 38% du parcellaire scéen. La moitié des parcelles de la commune ont une taille comprise entre 300 et 1000 m<sup>2</sup>. La taille moyenne des parcelles s'établit à 730 m<sup>2</sup>.



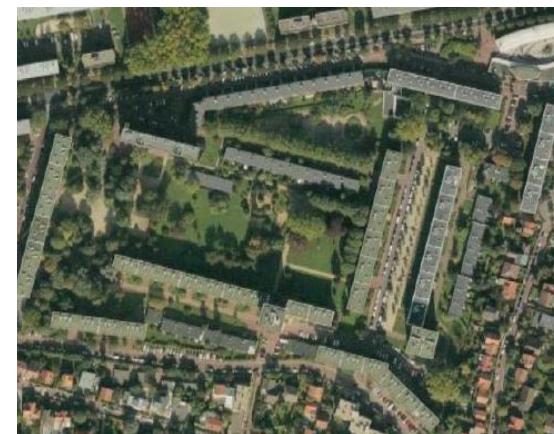
## Une faible emprise bâtie à la parcelle

La carte suivante permet d'analyser la densité bâtie à la parcelle. Elle a été réalisée grâce à un traitement informatique qui calcule le rapport entre surface occupée par du bâti et surface libre pour chaque parcelle.

La moitié des parcelles sont occupées à moins de 25% et 88% des parcelles à moins de 50%. Seul le centre-ville et quelques sites spécifiques sont majoritairement couverts par une emprise bâtie.



Ilot très dense du centre-ville



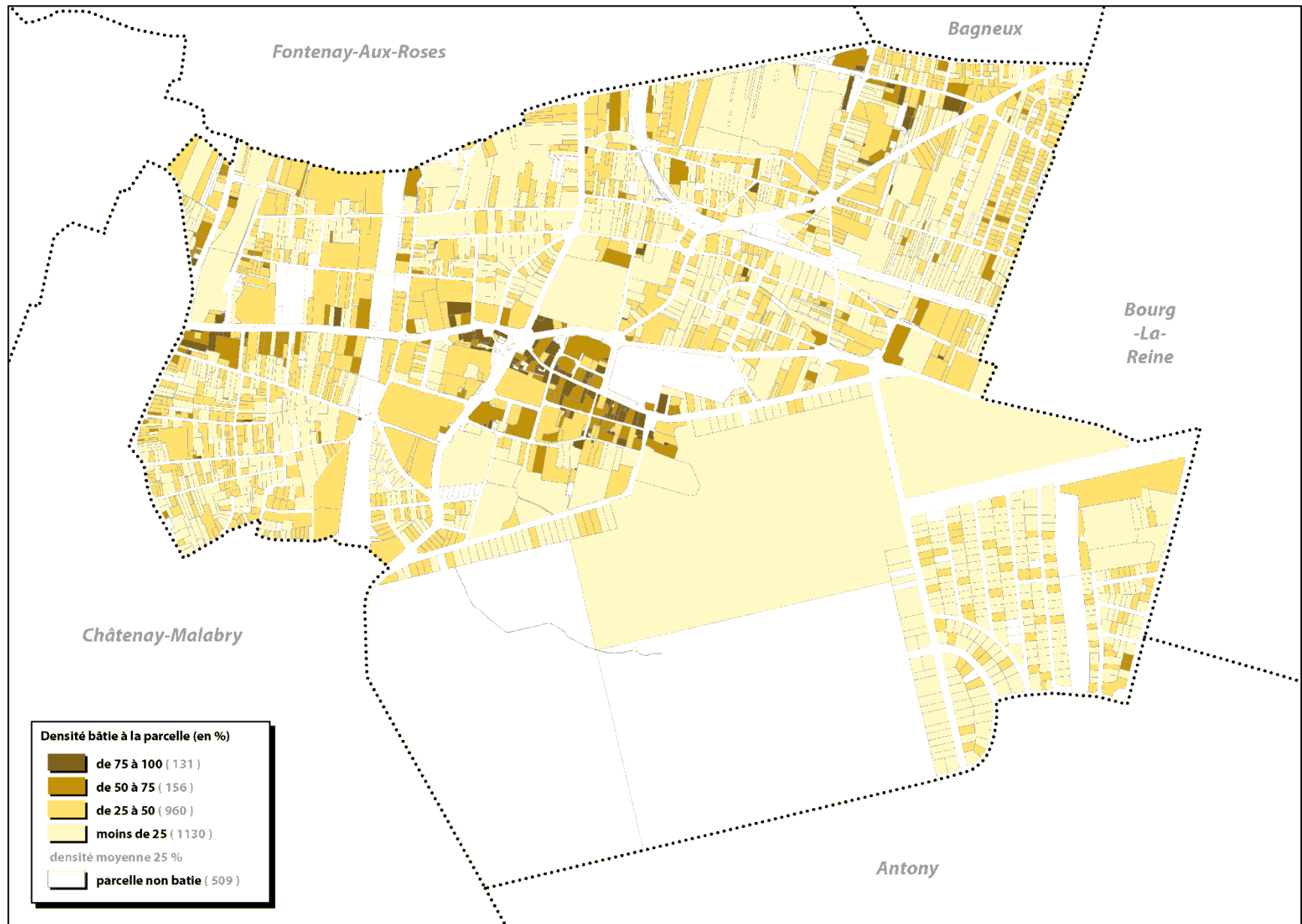
Ilot peu dense des Bas Coudrais



Ilot moyennement dense rue Houdan



Ilot peu dense rue de la Marne



## La prédominance de la fonction résidentielle

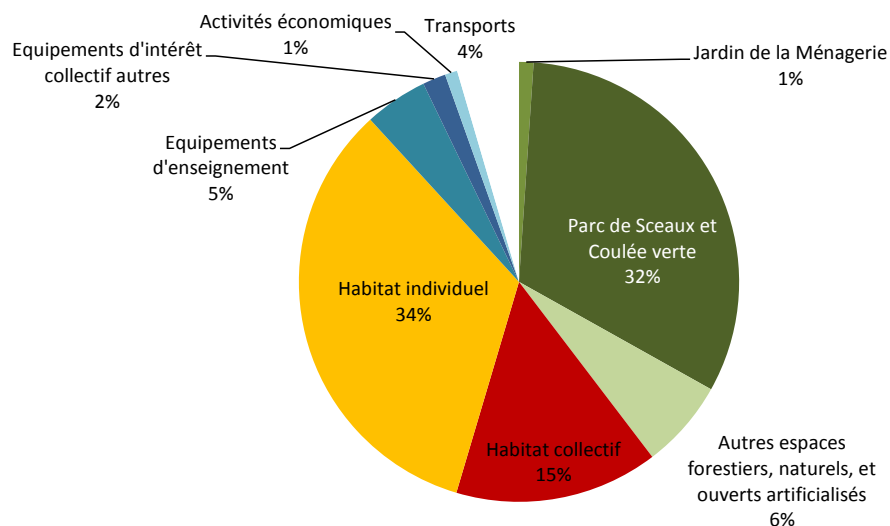
Données MOS, 2012, IAU	ha
Jardin de la Ménagerie	4
Parc de Sceaux et Coulée verte	115
Autres espaces forestiers, naturels, et ouverts artificialisés	23
Habitat collectif	54
Habitat individuel	121
Equipements d'enseignement	17
Equipements d'intérêt collectif autres	6
Activités économiques	3
Transports	16
<b>Total Commune</b>	<b>360</b>

La carte suivante permet d'analyser la répartition des formes et des fonctions urbaines. Deux analyses ont été menées en parallèle : l'une se basant sur la totalité du territoire communal et l'autre se concentrant sur les espaces urbains, donc hors Parc de Sceaux et Coulée Verte. La seconde analyse permet de prendre en considération l'espace « vécu » des Scéens sans tenir compte des espaces verts ayant une envergure métropolitaine ou départementale, dépassant le cadre de vie quotidien des Scéens.

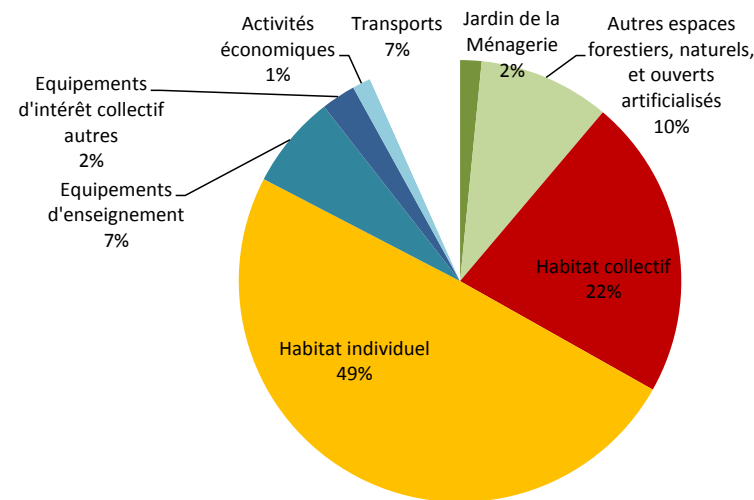
La répartition des espaces selon leur fonction révèle plusieurs éléments caractéristiques de Sceaux :

- les équipements collectifs occupent à peine un dixième du territoire communal (7%). Les équipements d'enseignement sont prédominants (5% du territoire communal). Cette proportion importante traduit bien la spécificité de Sceaux dans l'accueil des étudiants.
- le tissu pavillonnaire s'étend sur 34% du territoire communal. Il s'agit de la 1<sup>ère</sup> entité spatiale, juste avant le Parc de Sceaux. Ce tissu accueille, en 2011, 1 882 résidences principales, soit une densité de 16 résidences principales à l'hectare.
- les tissus urbains denses occupés par du collectif ne concernent que 15% du territoire communal au total, dont une très faible part se retrouve dans le tissu historique du cœur de ville. Les secteurs d'habitat collectif accueillent, en 2011, 6 635 résidences principales, soit une densité de 123 résidences principales par hectare.

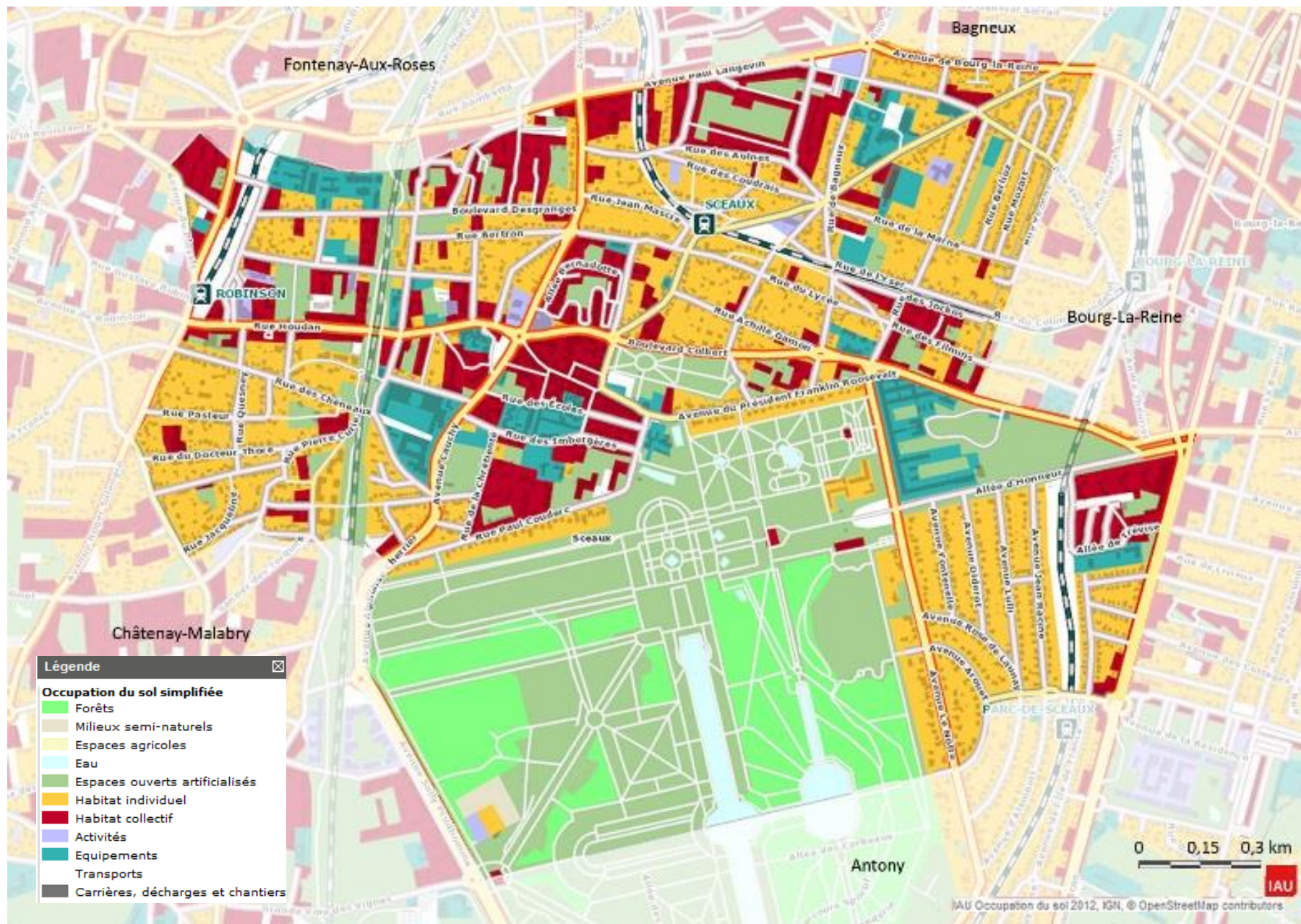
Répartition des surfaces occupées par les formes et les fonctions urbaines, par rapport à l'ensemble du territoire communal (données surfaces du MOS 2012)



Répartition des surfaces occupées par les formes et les fonctions urbaines, sur le territoire scéen à l'exclusion du parc de Sceaux et de la coulée verte (espace vécu des scéens) (données surfaces du MOS 2012)



Type de logement en 2011 (source INSEE)	Résidences principales	
Maison individuelle	1882	22%
Logt des immeubles collec	6635	77%
Autres	136	2%
Total	8653	100%



## Des formes urbaines diversifiées et imbriquées



Le tissu urbain scéen est composé de différents types de formes urbaines issues des grandes étapes du développement historique de la ville.

### ► Le tissu ancien

Trace du bourg originel, le tissu ancien compose le centre-ville de Sceaux. Il se caractérise par des fronts bâtis continus, implantés à l'alignement. Les constructions sont de hauteur moyenne et comptent 2 à 3 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée. La fonction commerciale est présente dans la quasi-totalité des rez-de-chaussée.

Le parcellaire en lanière est de petite taille et l'emprise au sol des constructions est importante, parfois totale. L'organisation urbaine est très marquée par plusieurs typologies d'agencement du bâti :

- Bâti composé autour d'une cour centrale : ce type de parcelle est présent à l'endroit où était située l'ancienne "ville haute". Il se caractérise par une cour fermée par plusieurs corps de bâtiment. Le front bâti sur la rue est occupé le plus souvent par un bâti comportant deux niveaux. Dans certains cas cette hauteur a pu être augmentée par l'adjonction d'étages supplémentaires. L'accès sur la cour depuis la rue s'effectue par une porte cochère et/ou une porte piétonne. L'une de ces deux portes a pu parfois être supprimée. Les côtés et le fond de la cour sont occupés par de petits corps de bâtiment à un ou deux niveaux ;
- Bâti en front de rue : ce type de parcelle occupe en majeure partie la « ville basse » du centre ancien. La parcelle était à l'origine constituée d'une bande allongée s'étendant entre deux rues. La plupart du temps, ces parcelles ont aujourd'hui été recoupées en deux pour bâtir sur l'autre front de rue. Le bâti se caractérise généralement par une implantation à l'alignement sur la rue. La hauteur de ce bâti peut être variable, entre 2 et 5 niveaux. A l'arrière se trouvait un jardin qui a pu être conservé ou qui a été transformé en cour. Sur ce jardin des corps de bâtiment peu larges pouvaient être implantés latéralement, appuyé contre les limites séparatives.
- Bâti en fond de cour : comme pour le type précédent, les parcelles concernées se situent au niveau de la « ville basse », notamment le long de la rue des Imbergères. La parcelle est occupée par une cour sur rue, isolée par un mur de clôture et une grille d'entrée. Cette cour peut parfois être bordée de corps de bâtiment latéraux. Le bâti principal est situé en fond de cour. Il peut comporter entre 2 et 5 niveaux. A l'arrière de ce logis, un jardin, parfois transformé en cour, occupe le reste de la parcelle.



Les espaces publics sont progressivement réaménagés au bénéfice des piétons, renforçant l'urbanité du centre-ville. Des difficultés de déplacement pour les piétons subsistent néanmoins dans quelques rues non encore réaménagées en raison notamment de la faible largeur des trottoirs et du stationnement.





### ► Le tissu d'habitat collectif structurant le paysage de la rue

Ce tissu est présent essentiellement de part et d'autre de la rue Houdan ainsi que le long de certaines voies comme la rue des Filmins, les abords de la Place de la Libération...

Il se caractérise par une implantation continue des constructions à l'alignement ou en léger recul par rapport aux voies. Cette implantation structure le paysage de la rue et lui apporte sa dimension urbaine. La hauteur de ces constructions est en moyenne assez élevée (pouvant aller jusqu'à R+7).

Le parcellaire support de ces constructions a parfois été remanié, mais certaines parcelles ont également été conservées. L'emprise au sol des constructions est donc variable. Elle sera importante sur les petites parcelles originelles et un peu moins importante sur le parcellaire réorganisé.

Dans ces secteurs, les espaces libres sont présents sur l'arrière des parcelles, implantés en partie sur dalles et formant des cours ou jardins intérieurs.



### ► Les opérations d'ensemble déconnectées de l'environnement urbain

Sceaux compte de nombreuses résidences d'habitat collectif réalisées principalement dans les années 1960 et 1970. Il s'agit de vastes opérations organisées par un plan masse sur un parcellaire remanié atteignant de très grandes tailles.

La construction de ces opérations d'ensemble correspond à l'époque du développement urbain de toute l'agglomération parisienne. Elles ont été réalisées soit sur des terrains anciennement cultivés sous la forme d'opération d'extension urbaine, soit sur d'anciennes propriétés remaniées (anciens enclos). La hauteur des constructions est assez élevée allant de R+3 à R+8.

Ces opérations sont déconnectées du tissu urbain qui les entoure et répondent à la seule logique de leur plan masse mais sont bien intégrées au tissu urbain de la ville, la continuité des cheminements à travers ces grandes emprises ayant été intégrée dès leur construction.

Implantés sur un parcellaire ample, les espaces libres sont nombreux au sein de ces opérations. Ils sont en majorité végétalisés et supports de cheminements.







### ► Le tissu pavillonnaire

Ce tissu urbain, essentiellement composé de maisons, dessine deux types de paysages urbains. D'une part, un paysage structuré par un bâti très ordonné comme dans les lotissements créés à partir de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle (lotissement du Parc de Sceaux, de Marne-Musiciens...). D'autre part, un paysage plus confus issu de la constitution des quartiers au fil du temps de manière diffuse (quartier des Sablons).

Au sein des lotissements, le bâti s'implante en retrait de l'alignement et des limites séparatives sur un parcellaire très régulier de taille moyenne à grande.

Dans le tissu pavillonnaire diffus, le bâti s'implante également en retrait de l'alignement, mais le parcellaire très resserré dans certains secteurs entraîne une implantation des constructions sur les limites latérales.

Le tissu pavillonnaire est généreux en espaces libres végétalisés généralement situés en cœur d'îlot. Il fait l'objet d'opérations de plus en plus nombreuses d'extensions de maisons (en emprise au sol ou en surélévation).

Au sein du tissu pavillonnaire, de petites opérations de logement collectif sont architecturalement intégrées. Cette mixité des formes urbaines au sein d'un paysage qui reste cohérent est intéressante. Elle est vraisemblablement héritée des anciennes règles d'urbanisme qui autorisaient des HBPC (Habitations Basses et Petits Collectifs) sur l'ensemble du territoire communal. L'imbrication de ces formes urbaines qui autorise de fait une plus grande mixité sociale est l'un des fondements d'une démarche de développement durable.

### ► Les grands équipements

Implantés sur de vastes emprises foncières, ces ensembles bâtis se caractérisent par une implantation des constructions discontinue, parfois géométrique. La grande hauteur de ces constructions est généralement accompagnée de vastes espaces libres.

### ► Des secteurs urbains stratégiques

Les quartiers situés à proximité immédiate des gares et les abords immédiats du centre-ville sont des secteurs dont le mode d'occupation actuel met en évidence des potentiels, voire des besoins de valorisation ou de requalification urbaine : parcelles non occupées, constructions dégradées, insuffisance de qualité des espaces publics ou d'équipements.

L'évolution des typologies architecturales de Sceaux peut s'analyser au regard de 4 périodes de transformation déterminante du territoire :

- le bourg et le domaine (le territoire communal à la fin du 18ème siècle)
- du bourg à la ville sous-préfecture (le territoire communal à la fin du 19ème siècle)
- la ville résidentielle (le territoire communal dans la première moitié du 20ème siècle)
- la ville transformée (le territoire communal dans la seconde moitié du 20ème siècle).

### 🕒 Le bourg et le domaine (le territoire communal à la fin du 18ème siècle)

Le bâti vernaculaire de cette période présente des caractères architecturaux très homogènes et d'une grande sobriété. L'analyse de ce bâti conduit à distinguer deux types architecturaux : la ferme et la maison de plaisance.

A l'intérieur de chacun de ces deux types de bâti, des variantes témoignent des différents modes d'implantation dans le parcellaire et des divers modes de composition du bâti par rapport à l'espace public.

- La ferme à cour fermée

Elle est édifiée à l'alignement sur rue et entre limites séparatives. Le corps d'habitation s'ouvre sur la rue par une porte charretière qui donne accès à une cour de forme régulière le plus souvent pavée. Les différents corps de bâtiment liés à l'exploitation agricole se répartissent autour de la cour.

- La maison de plaisance

Deux types d'implantation sont identifiables :

- à l'alignement sur la rue et entre limites séparatives. Une cour puis un jardin d'agrément se succèdent dans la profondeur du parcellaire
- en retrait de la rue et entre limites séparatives. La maison de plaisance est alors implantée entre cour et jardin sur le principe de l'hôtel particulier. La cour est bordée par un haut mur de clôture qui assure la continuité bâtie de l'alignement sur rue.

### 🕒 Du bourg à la ville sous-préfecture (le territoire communal à la fin du 19ème siècle)

Cette époque, avec le début de l'urbanisation autour des gares, voit l'apparition de nouvelles typologies architecturales : immeubles de rapport (rue Houdan et rue de Penthièvre) et de villas (entre la rue Bertron et le boulevard Desgranges, rue des Chéneaux et des Quatre-Chemins).

- L'immeuble de rapport

Il est édifié entre limites séparatives et à l'alignement sur rue. Un passage sous porche peut fréquemment distribuer des bâtiments secondaires autour d'une cour. Caractéristique de la densification de l'urbanisation à la fin du 19ème siècle, l'immeuble de rapport comprend au moins trois niveaux et introduit souvent une rupture d'échelle dans le front de rue.





- La villa

Ce type de bâti introduit une rupture dans la forme urbaine par son mode d'implantation dans le parcellaire en retrait de l'alignement sur rue et pas nécessairement construit entre limites séparatives.

La villa peut être adossée sur l'une des limites séparatives ou centrée sur la parcelle. Elle est précédée d'une cour ou d'un jardin généralement fermé sur la rue par un mur bahut surmonté d'une grille ajourée.

### 🕒 La ville résidentielle (le territoire communal dans la première moitié du 20ème siècle)

Le développement pavillonnaire à proximité des gares et du parc de Sceaux voit se multiplier les lotissements dont le tracé, la densité, le découpage parcellaire, l'implantation et les caractéristiques du bâti offrent une grande diversité :

- lotissements ouvriers : jardins et pavillons Renaudin (1905-1912)
- lotissements de l'entre-deux-guerres (loi Loucheur de 1924) : quartier de la Gare (Musiciens), quartier des sablons, quartier du parc de Sceaux (lotissement d'une partie du parc)
- ensembles d'habitat social HBM : cité Py (1930)

Les nouvelles typologies architecturales apparues à l'époque précédente (immeuble de rapport, villa) se perpétuent dans la première moitié du 20ème siècle avec des variations stylistiques liées à la succession de courants architecturaux (art nouveau, régionalisme, arts décoratifs), à la diversité des matériaux mis en œuvre (meulière, brique, ciment, céramique) et à la variété de leurs appareillages.

### 🕒 La ville transformée (le territoire communal dans la seconde moitié du 20ème siècle).

La seconde moitié du 20ème siècle correspond au développement des grands ensembles d'habitat collectif essentiellement réalisés dans les années 1950 :

- résidence des Bas Coudrais (1956-1959)
- cité Penthièvre (1960)
- groupes Chrétienté (1951-1954), Perrin (1957-1958), Athénée (1957).

Ce mode d'urbanisation s'effectue encore sur des terrains libres de toute urbanisation.

Dans les années 1980-1990 sont mis en œuvre des opérations de rénovation urbaine, ZAC îlot Charaire et Benoît, ZAC Robinson, qui conduisent à l'effacement du tissu urbain et du parcellaire existants.

### 📌 L'inventaire du patrimoine communal

La Ville dispose d'un inventaire des bâtiments remarquables sur son territoire, classifiés selon leur valeur patrimoniale et leur qualité architecturale. Cet inventaire permet de connaître les époques de construction, les techniques employées et l'état de chaque bâtiment répertorié. Trois catégories sont identifiées, permettant d'évaluer la valeur des bâtiments et l'intérêt qu'il y a à permettre leur préservation et leur valorisation sur le territoire communal.

Cet inventaire a constitué un préalable indispensable aux études préalables menées pour la mise en place d'une ZPPAUP.

### ► Protection des Monuments Historiques

De longue date la ville de Sceaux est attachée à son patrimoine et à la mise en valeur de son paysage. Dans ce cadre, elle est marquée depuis longtemps par la présence de périmètres de protection des monuments historiques (loi du 31 décembre 1913), dont découlent des servitudes.

Dans la plupart des cas, dans un rayon de 500 mètres autour de chaque édifice, toute modification est soumise à réglementation, toute construction, restauration ou destruction doit obtenir l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France. Des travaux sur un bâtiment inscrit doivent être signalés quatre mois à l'avance à l'administration par le maître d'ouvrage, l'ABF émettra un avis simple ou conforme (lorsque le projet s'inscrit en covisibilité) selon la nature de ces travaux.

Un périmètre de protection modifié (PPM) a été approuvé en 2011, pour adapter le périmètre de protection autour des véritables covisibilités liées à l'ancien marché aux bestiaux de Colbert.

Au total plus d'une vingtaine d'éléments, pour la plupart situés à l'intérieur du parc de Sceaux (pavillons, statues, bassins, jardins, portails, balustrades...), génèrent un vaste périmètre cumulé qui s'étend sur près de la moitié des secteurs urbanisés de Sceaux.

Ces servitudes de protection ont quelques peu été modifiées par la mise en place d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).

Les monuments suivants concernent le territoire de Sceaux :

- Église St Jean Baptiste inscrit à l'inventaire des MH le 10 avril 1929 ;
- Domaine de Sceaux : Pavillon de l'Aurore ; Clôture ancienne du château avec les pavillons des gardes, le pont, les fossés et les deux groupes de Coysevox placés sur les piliers de chaque côté de la grille d'entrée ; Orangerie ; Balustrade des Pintades ; Les trois bassins circulaires dans les parterres à la française faisant face au château ; Grand canal ; Grand bassin de l'Octogone ; classés MH sur la liste de 1862
- Pavillon de Hanovre (ex boulevard des Italiens) inscrit à l'inventaire des MH le 24 mars 1925 ;
- 12 statues dans le parc de Sceaux classées MH le 7 mai 1986 ;
- Portail petit château, 17 rue du Docteur Berger, inscrit à l'inventaire des MH le 17 avril 1931 ;
- Chalet blanc (façades et toitures), 2 rue du Lycée, inscrit à l'inventaire des MH le 15 janvier 1975 ;
- Façades et toitures des deux bâtiments de l'ancien marché aux bestiaux, 35-41 allée de Trévise, 146-148 avenue du Général Leclerc, inscrit à l'inventaire des MH le 23 novembre 1992 ;
- Bain des chevaux avec ses murs entièrement appareillés en pierre, inscrit à l'inventaire des MH le 12 février 1993 ;
- Façades et toitures de la villa Larrey, 2 bis boulevard Desgranges, inscrit à l'inventaire des MH le 21 mars 2000 ;
- Le lycée Marie Curie en totalité ainsi que les façades, les toitures et l'escalier intérieur de l'ancienne maison Gauchy, 1 rue Constant Pilate, inscrit à l'inventaire des MH le 30 mars 2001 ;
- Le lycée Lakanal : les façades et les toitures de l'ensemble des bâtiments à l'exception du bâtiment des années 70), 3-7 avenue du Président Roosevelt ; le sol de la parcelle ; le gymnase en totalité ; les trois salles de réception au rez-de-chaussée du bâtiment administratif (y compris la cheminée du grand parloir) ; la lingerie avec son mobilier (au premier étage du long

bâtiment) sur l'avenue Claude Perrault ; les circulations verticales et horizontales avec les préaux couverts ; inscrit à l'inventaire des MH le 28 novembre 2001 ;

- Villa Trapenard ainsi que la clôture sur la rue, 5, avenue le Nôtre, inscrit à l'inventaire des MH le 10 août 2005 ;
- Maison de Jean Lurçat, 21 rue Paul Couderc, inscrit à l'inventaire des MH le 8 avril 2010 ;
- Maison et jardin, 31 rue Paul Couderc, inscrit à l'inventaire des MH le 5 mai 2014 ;
- À Bourg-la-Reine : Immeuble dit « Villa de la Tour Hennebique », 1 avenue du lycée Lakanal, inscrit à l'inventaire des MH le 22 mars 1972 ;
- A Châtenay-Malabry : Immeuble dit « Pavillon Colbert », façades et toitures, 35 à 47 rue Jean Longuet, inscrit à l'inventaire des MH le 20 août 1974.

La commune de Sceaux est concernée par les sites classés/inscrits suivants :

- Parc de Sceaux, classé le 24 janvier 1958 ;
- Petit parc, à l'exclusion de la grille actuelle qui forme la clôture, classé le 8 mai 1942.

### ► La ZPPAUP

Afin de se doter d'un outil stratégique permettant d'assurer la protection de son patrimoine tout en autorisant l'évolution de son territoire, la ville de Sceaux a décidé de se doter d'une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP). Celle-ci a reçu l'avis favorable de la commission régionale du patrimoine et des sites et a été adoptée par le conseil municipal en octobre 2011. Elle constitue une servitude d'utilité publique.

Cette démarche est le résultat de réflexions et d'études menées auparavant, par différents acteurs locaux, tels que le service départemental de l'Architecture et du patrimoine (SDAP), le conseil de l'Architecture, de l'urbanisme et de l'environnement (CAUE), et le Conseil local du développement durable.

### 🕒 6 zones emblématiques

Au titre de cette ZPPAUP, 6 zones emblématiques sont identifiés en lien avec les périodes historiques d'évolution de Sceaux et les typologies qui ont pu en découler :

- Le secteur Centre ancien
- Le secteur pavillonnaire homogène
- Le secteur lotissement du Parc de Sceaux
- Le secteur Résidence des Bas-Coudrais
- L'allée d'Honneur
- Les Grands Lycées

La ZPPAUP permet alors, de substituer, au rayon arbitraire de 500 m autour des monuments historiques, un périmètre dont le découpage est mieux adapté aux caractéristiques et spécificités des formes urbaines et paysagères ainsi que des entités patrimoniales, significatives de la Ville et emblématiques de son identité.

Périmètre ZPPAUP

Abords Monuments  
Historiques classés  
(en sites classés et hors  
territoire communal)

Sites classés

Abords Monuments  
Historiques inscrits  
(en sites classés et hors  
territoire communal)

Périmètre de protection modifié

Secteur Centre ancien

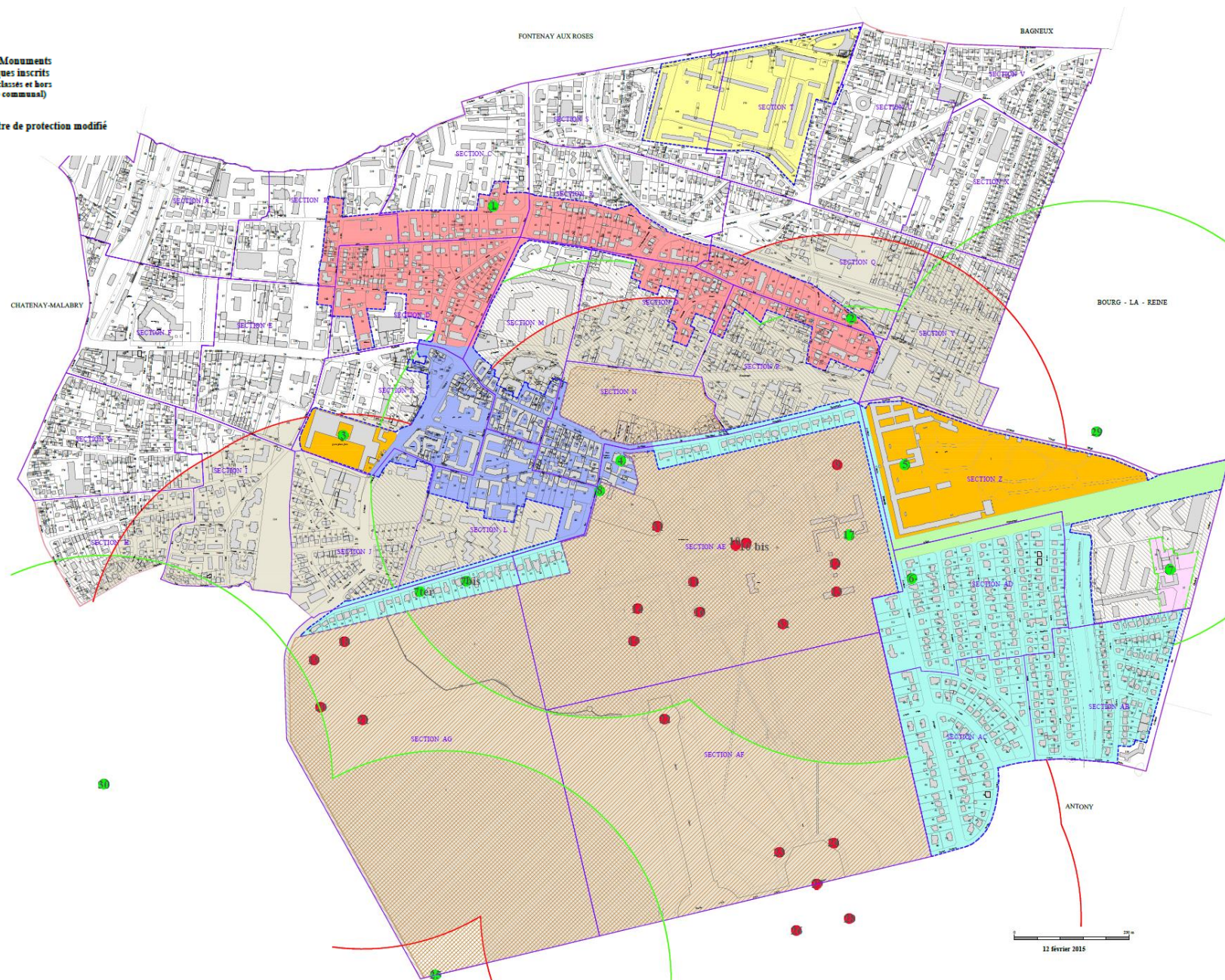
Secteur Pavillonnaire  
homogène

Secteur Lotissement du  
Parc de Sceaux

Secteur Résidence des  
Bas-Coudrais

Allée d'Honneur

Grands Lycées  
(protection MH)



Pour chacune de ces zones, des cahiers de prescriptions et recommandations sont mis en place. Ils permettent de protéger et de mettre en valeur :

- Les composantes paysagères (soin particulier apporté à l'analyse de la relation entre le domaine public et l'espace privé et maintien de perspectives paysagères).
- Les composantes urbaines (avec prise en considération des témoignages architecturaux existants).
- Les composantes architecturales (entretien, restauration et mise en valeur du bâti ancien dans le respect de son époque et de sa typologie)

### 🕒 **S'inscrire dans une logique durable d'écologie urbaine**

La ZPPAUP établit aussi des règles et des recommandations pour l'introduction, la gestion ou le maintien des espaces verts dans l'espace public (notamment le traitement de certaines plantations d'arbres d'alignement) et la mise en valeur des espaces verts privés. Ces recommandations sont accordées avec la volonté de valoriser et de protéger la structure et le patrimoine paysager.

Le document se veut également prescriptif en matière de protection des arbres, de préservation des espaces ouverts végétalisés et de choix des essences végétales.

### 🏛️ **Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)**

Toutefois, la loi Grenelle 2, du 12 juillet 2010, a profondément modifié le dispositif ZPPAUP. Celles-ci sont amenées à disparaître. Elles seront remplacées par les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), au plus tard en juillet 2016. Jusqu'à l'entrée en vigueur de ces dernières, les ZPPAUP continuent à produire leurs effets. L'AVAP intègre un volet environnemental, avec pour objectif de concilier les enjeux de protection du patrimoine avec ceux du développement durable.

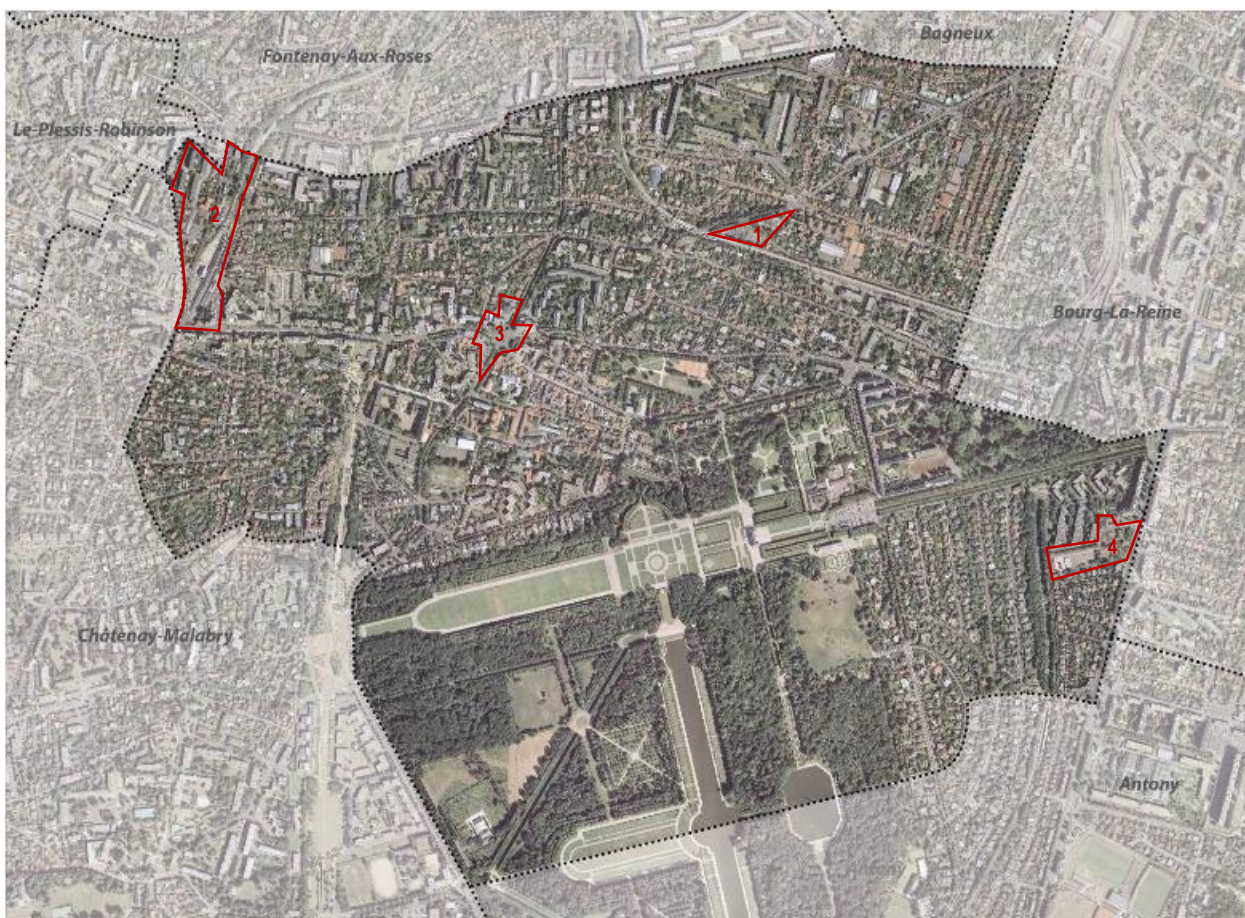
En application du code du patrimoine, les périmètres de protection applicables autour des monuments historiques ne s'appliqueront pas dans le périmètre de l'AVAP, mais continueront de s'appliquer en dehors.

A Sceaux, la ZPPAUP a été mise en révision en décembre 2014 afin d'élaborer une AVAP. Ce processus intervient au moment où des réflexions sont en cours à travers la loi « Liberté de création, architecture et patrimoine », débattue devant les parlementaires. Cette loi prévoit la disparition des ZPPAUP et des AVAP au profit d'un nouveau dispositif, les Cités historiques. Cette nouvelle servitude s'appuiera sur les PLU, lesquels deviendront un véritable outil de protection du patrimoine.

La ville de Sceaux a souhaité prendre en compte ces réflexions et les anticiper : dans le cadre de la révision n°1 du PLU, elle a engagé le renforcement des dispositions en faveur du patrimoine. La procédure d'AVAP est par ailleurs momentanément suspendue, dans l'attente de précisions sur le futur cadre juridique qui sera mis en place par la loi.

Au regard de l'absence de terrains non bâtis disponibles pour l'accueil de nouvelles opérations de logements ou autres vocations, le développement de Sceaux relève uniquement de mutations « de la ville sur la ville ». Dans ce domaine, et en parfaite cohérence avec les objectifs du PLU, quelques secteurs situés à proximité immédiate de gares RER ont été repérés comme les sites majeurs de développement urbain, en capacité d'accueillir la part la plus importante de la production de logements des prochaines années.

- 1 – secteur Albert 1<sup>er</sup>
- 2 – secteur des Quatre-Chemins
- 3 – secteur de la place du général de Gaulle et ses abords
- 4 – secteur du Petit Chambord





## ► Albert 1er

Albert 1er constitue l'un des secteurs de projet à travers lesquels la Ville s'est engagée dans une démarche d'aménagement sous la forme de quartier durable.

La ville souhaite mettre en valeur les atouts de ce secteur bien desservi, en lien direct avec la gare RER de Sceaux et le centre-ville. La recomposition de ce quartier devra satisfaire plusieurs objectifs :

- accueillir une crèche nouvelle (moderne et bien desservie) en substitution de la crèche du Lycée, à laquelle ce nouvel équipement a vocation de se substituer.
- répondre à la demande locale des étudiants qui ne trouvent pas à se loger sur le territoire, en créant une résidence de 120 logements environ ;
- répondre aux besoins de la population qui, faute d'une offre suffisante de logements, est contrainte de quitter la Ville.

Pour cela, la Ville a monté un partenariat avec Sceaux Habitat, pour concevoir un projet associant une crèche et une résidence pour étudiants, tout en requalifiant les espaces publics avoisinants.



Perspective du projet du lot n°1 du secteur Albert 1<sup>er</sup> – Sceaux Habitat – Atelier COBE – perspective ©GOLEM



## ► Quatre Chemins

A la fois porte d'entrée de la Ville et pôle d'activité urbaine avec ses commerces, à proximité de la gare RER de Robinson et des transports en communs, le quartier des Quatre-Chemins est un secteur à enjeux. Les objectifs sont d'en faire un centre urbain positionné stratégiquement au carrefour de quatre communes (Sceaux, Châtenay-Malabry, Le Plessis-Robinson et Fontenay aux Roses) ainsi que de le rénover en un ensemble cohérent. Tout en valorisant la gare et le tronçon de la ligne de RER B qui l'accompagne, le secteur des Quatre-Chemins est amené à devenir un quartier durable conciliant les attentes environnementales, sociales, et économiques.

Dès la première approbation du plan de déplacements urbains en Île-de-France (PDUIF), en 2000, la gare de Robinson est retenue comme pôle d'échange multimodal stratégique et intègre la démarche des comités de pôle en vue de sa requalification.

La ville lance alors des études mêlant concertations et réflexions, qui mènent entre 2004 et 2007 à l'élargissement du périmètre (délibération en juin 2008). Il en ressort les grands principes d'aménagement urbain : favoriser la mixité sociale et des fonctions, rechercher l'excellence écologique, l'innovation énergétique et la qualité architecturale, donner une cohérence au quartier et l'inscrire dans le projet urbain global de la ville.

Dans la continuité de l'ensemble de la ville, l'accent sera mis sur les modes de circulations douces. La trame piétonne permettra de désenclaver le secteur et la gare. Au-delà, des aménagements publics, l'habitat proposé permettra le parcours résidentiel des Scéens. Il sera diversifié et moderne, tout en intégrant de la mixité sociale, ainsi qu'une variété de typologies et de statuts. Les bâtiments seront également performants en termes de gestion des eaux pluviales, de consommation et de production d'énergie. A l'horizon 2023, il est projeté la construction de 700 logements (dont 140 logements démolis/reconstruits) et de 150 logements pour étudiants. 66% des logements produits seront conventionnés au titre du logement social.

Une attention particulière sera aussi portée au paysage et à l'identité du quartier. Une trame verte végétale favorable à la biodiversité et au cadre de vie sera aussi organisée.

Pour conforter le secteur des Quatre-Chemins comme centralité secondaire urbaine, l'offre commerciale et de services de proximité sera renforcée, et le tissu économique consolidé.

En 2012, au terme de la concertation préalable, le conseil municipal définit les orientations d'aménagement et le programme du projet, lors de sa séance du 28 juin 2012. Afin de permettre la mise en œuvre des premières opérations, le PLU est modifié le 24 juin 2015 à l'occasion de la procédure de modification n°1, créant la zone UP<sub>A</sub>, propre au secteur des Quatre-Chemins.

Parallèlement, la ville poursuit la démarche « pôle d'échange PDU », visant à inscrire le pôle Robinson au cœur du projet urbain des Quatre-Chemins, pour davantage de cohérence. Au regard de sa situation et de ses usages (plus de 2,5 millions de voyageurs transitent chaque année par la gare de Robinson), le secteur des Quatre-Chemins constituant un pôle de transports à restructurer.

La Ville pilote un processus de partenariat avec le STIF, la RATP, le Département et la CAHB dans l'objectif d'aboutir à une restructuration du pôle gare et de ses interfaces avec le quartier. Les études de faisabilité et les études techniques ont été conduites entre 2010 et 2015, permettant d'aboutir à la mise en place d'un schéma d'aménagement. Ce schéma prévoit la

réorganisation des lignes de bus pour une meilleure intermodalité à travers la création d'une gare routière, l'agrandissement de l'accès ouest qui deviendra l'accès principal au RER et le réaménagement de la voie départementale.

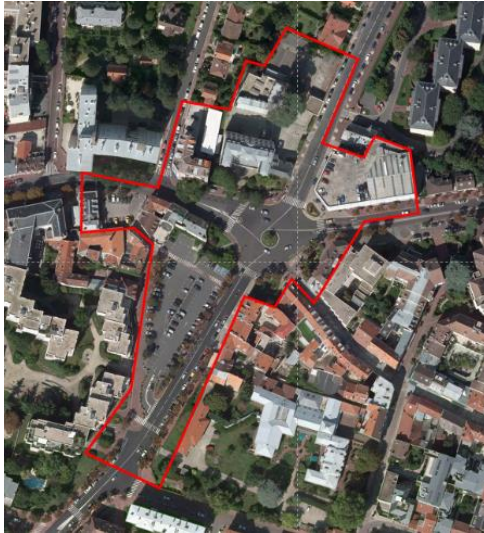
Il s'agit par ailleurs d'insérer ce nouveau pôle de transport dans la ville, par un travail approfondi sur les espaces publics. Les anciens espaces de stockage et de remisage de la RATP, inaccessibles au public et très peu qualitatifs pour le paysage urbain, seront rendus au public et transformés en une place piétonne, dans le prolongement de la gare routière. Cette place sera encadrée par de futurs commerces, permettant une appropriation de l'espace par les habitants ; elle se trouvera par ailleurs prolongée par un square interconnecté avec le réseau des circulations douces.

A l'est des voies, la Ville poursuivra son ambition de requalification des espaces publics en procédant à l'aménagement de la place de la Gare en lien avec la gare historique.

La révision du PLU permettra d'insérer ce schéma d'aménagement à travers la définition d'orientations d'aménagement et de programmation et la mise à jour du règlement de la zone UP<sub>A</sub>.



Perspective du projet du lot n°2 du secteur des Quatre-Chemins – BPD Marignan – M.O. FOUCRAS



## De Gaulle

La place du Général De Gaulle et de ses abords est aussi un secteur qui fait l'objet d'un projet, privilégiant les caractéristiques d'un quartier durable, équilibré en termes de fonctions urbaines.

Ce projet participe notamment à la revalorisation du centre-ville, ce qui se traduit par une attention particulière à la requalification des espaces publics et des fonctionnalités urbaines, à l'animation, à l'esthétique de l'espace public, au développement des activités commerciales et artisanales dans un objectif d'attractivité.

Le réaménagement durable de ce secteur a ainsi des objectifs clés :

- reconstitution d'une cohérence urbaine notamment entre des formes bâties, permettant d'articuler mieux la rue piétonne et les composantes du centre urbain (Poste, Mairie, Impôts...).
- renforcement de l'appareil commercial existant surtout par l'implantation de commerces en pied d'immeubles
- développement de locaux d'activités (activités libérales, télé-travail...)
- restructuration de l'offre de stationnement
- amélioration de la qualité de l'environnement avec la requalification générale du paysage urbain et la place qui sera donnée aux circulations piétonnes
- partage plus équitable de l'espace public entre ses différentes catégories d'usagers (piétons, cyclistes, les usagers des transports en commun)

En 2017, la ville de Sceaux a engagé une démarche de concertation ambitieuse, *Parlons ensemble du centre-ville*, qui a permis d'associer plus de 2 000 personnes aux réflexions sur l'avenir du centre-ville et notamment à la recomposition de la place du général de Gaulle. Cette démarche a donné lieu à l'élaboration d'une charte sur l'avenir du centre-ville, votée à l'unanimité du conseil municipal, le 11 mai 2017. Elle constitue le socle des réflexions sur le devenir du centre-ville et cadre les futures interventions sur son aménagement.

Profitant de la dynamique prospective initiée par la métropole du Grand Paris (MGP), la ville de Sceaux a souhaité que le site de la place du général de Gaulle intègre l'appel à idées *Inventons la métropole du Grand Paris* : la MGP l'a ainsi retenu parmi la soixantaine de sites sélectionnés. L'objectif de l'appel à idées était de faire concourir des équipes pluridisciplinaires, pour proposer des projets réalistes et réalisables à moyen terme.

Dans ce contexte, la ville de Sceaux a communiqué à chacune des équipes candidates, la charte sur le centre-ville, comme cahier des charges de leurs réflexions.

Sur la base des projets proposés par les équipes candidates, la ville de Sceaux a poursuivi la démarche *Parlons ensemble du centre-ville*, associant les habitants à des ateliers collaboratifs et à des réunions publiques. Le 13 mars dernier, le projet le plus en adéquation avec les enjeux de la charte sur le centre-ville, celui porté par l'équipe *A la croisée des S[cé]jens*, a été présenté à un public largement représenté.

L'ensemble de la démarche de concertation portée sur le site de la place du général de Gaulle a fait l'objet d'un bilan dont le conseil municipal de Sceaux a pris acte, lors de sa séance du 29 mars 2018. Le conseil a également décidé d'engager la mise en œuvre opérationnelle du projet. Celui-ci s'inscrit dans les orientations définies par le PADD à travers :

- la recomposition des espaces publics en lien avec la qualité des espaces publics du centre-ville et notamment de la rue piétonne Houdan ;

- une programmation qui traduit les attentes exprimées par les scènes avec notamment, la création d'une école des arts culinaires au sein de l'îlot de l'Amiral, destiné à devenir un lieu d'excellence ancré dans le territoire. S'y ajoute une offre nouvelle de commerces permettant d'assurer la pérennité du centre-ville commerçant et de développer les espaces de convivialité, à travers plusieurs offres nouvelles de restauration et un espace collaboratif. Egalement, un parking public reconstitué et étendu et une offre variée de logements.

### ► Petit Chambord

Le secteur du Petit Chambord présente également des enjeux importants pour un projet de quartier durable, du fait en particulier de leur situation à part entière en bordure de la RD920 et à proximité des stations Bourg-la-Reine et Parc de Sceaux du RER B.

Le marché aux bestiaux de Colbert et les anciennes pépinières Nombrot-Bruneau aussi un terrain d'une surface importante et les bâtiments sont inscrits à l'inventaire des monuments depuis 1992. A proximité, l'école du Petit Chambord occupe elle aussi un terrain de grandes dimensions, terrain qui pourrait être mieux optimisé.

La configuration et l'imbrication de ces deux ensembles rendent évidente une approche globalisée.

Les objectifs d'aménagement pour cet ensemble exceptionnel, sont les suivants :

- la mise en valeur des deux bâtiments de l'ancien marché aux bestiaux et de leurs abords, dans un objectif global d'amélioration de la qualité du bâti existant, des équipements publics et des espaces publics ;
- la construction de logements, dont une partie de logements sociaux afin de favoriser la mixité sociale ;
- le renforcement de l'appareil commercial existant par des implantations complémentaires de commerces en pied d'immeubles sur la RD 920 (activité commerciale, artisanale, services de prestige) ;
- l'homogénéisation du front urbain existant en bordure de la RD 920 ;
- la reconstruction de l'école primaire en un bâtiment de qualité environnementale, mieux adapté aux besoins du quartier (accessibilité, centralité, capacité ...)

Ces secteurs de projet constituent une véritable opportunité d'apporter une réponse ambitieuse à la problématique de la production de logements nouveaux en Ile-de-France et de répondre aux objectifs qui s'imposent au territoire en la matière. Le renforcement de la densité dans ces quartiers est cohérent avec leur situation auprès des gares et des pôles de centralité et la qualité de leur desserte et de leur équipement. Au-delà de la production de logement, il s'agit d'assurer la requalification de ces secteurs en tissant de nouveaux liens avec la ville et les quartiers voisins. A travers ces projets, la Ville souhaite travailler sur la mise en valeur des paysages urbains et créer des éco-quartiers en cohérence avec les caractéristiques urbaines de la Ville.








En application de l'article L.151-4, le diagnostic comporte une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Le territoire de Sceaux, à l'exclusion de l'emprise du parc de Sceaux et de la coulée verte, est presque entièrement occupé par des espaces bâtis. C'est donc l'entièreté de ce territoire qui a été étudiée, selon les différentes typologies mises en évidence dans ce chapitre.



La capacité de densification et de mutation des espaces bâtis a été analysée au regard :

- de la densité et de l'occupation du sol de chaque secteur ;
- des formes urbaines et architecturales de chaque secteur et de leur insertion dans l'environnement, le paysage et la topographie ;
- de la qualité patrimoniale, architecturale et urbaine ;
- des servitudes d'utilité publique (notamment en matière de protection des monuments historiques et du patrimoine) et de servitudes privées (telle que l'existence de cahier des charges de lotissement) ;
- de la structure parcellaire et foncière et des modes de propriété du sol ;
- de la capacité des équipements et des réseaux : à quelques petites exceptions près, le territoire de Sceaux est entièrement accessible et équipé en réseaux. Sceaux dispose d'une armature d'équipements collectifs complète et bien répartie sur l'ensemble de son territoire. Ces équipements, notamment scolaires, disposent de réserves de capacité, permettant l'accueil d'une population nouvelle à la hauteur des objectifs imposés par le SDRIF.

Secteurs types	Occupation surface des espaces bâtis	Forme urbaine, architecturale et paysagère	Structure foncière	Mode d'occupation du sol	Evolution depuis 2010	Capacité de mutation
<p style="text-align: center;"><b>Centre ancien</b></p> 	5%	<p>Occupation urbaine originelle constituée d'un bâti vernaculaire implanté en front bâtis continus, à l'alignement. Bâtiments R+2/3 Forte emprise au sol</p>	<p>Parcellaire en lanière de petite taille. Propriété foncière imbriquée (superposition d'usages, servitudes de droit privé, mitoyennetés) Petites copropriétés ou monopropriétés</p>	<p>Mixité logement / commerce-activités  92 résidences principales/ha</p>	<p>Nombreux projets de ravalement et de modification de devanture commerciale. Très peu de projet d'extension et aucun projet de construction neuve.</p>	<p>Ce secteur dispose d'une densité relativement importante. Sa structure urbaine et foncière et son caractère fortement patrimonial (secteur en ZPPAUP) lui confèrent une capacité de mutation faible.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Quartiers à dominante collective</b></p>  	20%	<p>Organisation selon deux typologies :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En front urbain continu à l'alignement ou en léger recul des voies, avec des hauteurs pouvant être relativement importantes – R+7. L'implantation bâtie dégage des espaces libres en cœur d'îlot ;</li> <li>- En résidence déconnectées de la structure viaire, selon le principe du plan libre, où les espaces libres sont relativement importants et traités en espaces verts. Hauteurs moyennes (R+3/4 avec ponctuellement des émergences).</li> </ul>	<p>Disparition de la structure parcellaire d'origine par regroupement de parcelles. Copropriété de taille moyenne à importante (plusieurs centaines de lots) ou propriétaire unique bailleur (logement social pour l'essentiel)</p>	<p>Dominante logement avec présence de commerces autour des pôles secondaires : Robinson, Houdan, RD920  130 résidences principales/ha</p>	<p>185 logements ont été autorisés en zone UC du PLU (à dominante collective) parmi lesquels 71 logements étudiants.  Il s'agit de petites opérations de 25 logements en moyenne. Elles résultent pour l'essentiel de l'optimisation de terrains peu construits.  Il est à noter quelques opérations de surélévations de bâtiments collectifs, par aménagement des combles ou par structure légère.</p>	<p>Ce secteur a la densité la plus importante du territoire. La structure foncière est majoritairement constituée de copropriétés dont l'organisation juridique rend complexe la réalisation d'opérations d'optimisation foncière.  L'évolution de ce secteur résultera pour l'essentiel de la réalisation d'opérations sur les quelques terrains peu bâtis, qui subsistent : disparition des dents creuses rue Houdan, affirmation d'un front urbain sur la RD 920, opérations de petits collectifs en zone diffuse.</p>

Secteurs types	Occupation surface des espaces bâtis	Forme urbaine, architecturale et paysagère	Structure foncière	Mode d'occupation du sol	Evolution depuis 2010	Capacité de mutation
<p><b>Quartiers à dominante pavillonnaire</b></p>  	60%	<p>Organisation selon deux typologies :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développement sous forme de lotissements structurés et un bâti relativement homogène dans son implantation : retrait par rapport à la rue et aux limites, jardin en cœur d'îlot ;</li> <li>- Développement sous forme diffuse et spontanée, en retrait en général de la rue mais souvent implanté sur une ou deux limites. Le bâti s'est parfois développé en second rideau par rapport à la rue, d'où un mitage plus important du cœur d'îlot.</li> </ul> <p>Bâtiments occupant une emprise au sol relativement faible, à R+1 à R+2.</p>	<p>Parcelaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En lotissement : parcelaire structuré et homogène, avec une taille moyenne variant de 300 m<sup>2</sup> (lotissement des Musiciens) à 650 m<sup>2</sup> (lotissement du parc de Sceaux) ;</li> <li>- En tissu diffus : parcelaire encore marqué par la structure agricole. Il est donc souvent en lanière, peu large et relativement profond. Taille relativement hétérogène avec majoritairement une moyenne de 450 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<p>Logement</p> <p>16 résidences principales/ha</p>	<p>28 logements ont été autorisés en zone UE du PLU (zone à dominante pavillonnaire).</p> <p>Ces projets font suite :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans 50% des cas, à un processus de division foncière de grands terrains. Les lots à bâtir issus de ces divisions ont une surface moyenne de 480 m<sup>2</sup> ;</li> <li>- dans 25% des cas, à l'utilisation d'un terrain nu.</li> </ul> <p>La zone UE est la zone qui connaît le plus de projet d'extension, avec plus d'une quarantaine de dossiers sous le régime du permis de construire, pour une surface moyenne de 30 m<sup>2</sup></p>	<p>Ces quartiers sont caractérisés par leur implantation à flanc de coteau et la qualité paysagère que cette situation leur confère. Ces quartiers bénéficient par ailleurs de la présence de cœurs d'îlots végétalisés qui constituent une trame verte majeure pour le territoire. Leur valeur patrimoniale est reconnue par le classement de plusieurs secteurs dans la ZPPAUP.</p> <p>La trame foncière, constituée d'une multitude de parcelles de faible taille, est une contrainte au remembrement des îlots, notamment dans un contexte de forte pression immobilière.</p> <p>Cette situation ainsi que la grande qualité urbaine de ces quartiers, ne permet pas une évolution radicale de la typologie bâtie.</p> <p>L'évolution se fera dans le respect de l'environnement urbain, par extensions mesurées, par division foncière des plus grands terrains et par construction des rares terrains nus qui subsistent.</p>



Secteurs types	Occupation surface des espaces bâtis	Forme urbaine, architecturale et paysagère	Structure foncière	Mode d'occupation du sol	Evolution depuis 2010	Capacité de mutation
<p><b>Grands équipements</b></p> 	10%	Repères urbains structurants dans le territoire.	Grandes emprises propriétés de personnes publiques	Emprises monofonctionnelles dédiées essentiellement à l'équipement	Quelques opérations de modernisation et d'agrandissement des équipements existants.	Une mutation de certains équipements est envisageable en fonction de l'évolution des besoins, de la recherche de solutions de mutualisation ou du développement de la mixité des usages.
<p><b>Secteurs de projet, à potentiel de mutation</b></p> 	5%	Secteurs bien équipés et proches des transports, peu denses, présentant des enjeux urbains majeurs (requalification des espaces publics, renforcement de pôles de centralité, recomposition du paysage urbain...)	Foncier en partie public (espaces routiers disproportionnés notamment) et en partie privés (monopropriétés ou petites copropriétés). Politique de maîtrise foncière engagée depuis une quinzaine d'année par la collectivité.	Tissus de densité relativement faible : Quatre-Chemins : 38 résidences principales/ha Albert 1 <sup>er</sup> : 4 résidences principales/ha	Secteurs n'ayant pas évolué. Le secteur des Quatre-Chemins entre en phase opérationnelle en 2015.	Ces secteurs sont destinés à connaître une mutation profonde. Ils constituent une <b>véritable opportunité</b> pour inscrire le territoire dans les enjeux de la loi ALUR, du SDRIF et de la Métropole du Grand Paris

Le territoire de Sceaux, entièrement bâti (à l'exclusion des zones naturelles), ne peut entrevoir son évolution que dans sa capacité à se renouveler et à se construire sur lui-même. C'est un processus long, soumis à des paramètres nombreux, pour certains difficilement maîtrisables (rétention foncière, statut juridique du sol en copropriété, fluctuations du marché immobilier) et qui doit faire face à une certaine complexité opérationnelle et à des surcoûts financiers. Il convient également de tenir compte de l'acceptation sociale de ce processus, qui nécessite pédagogie et temps. Dans un espace urbain tel que celui de Sceaux, caractérisé par son intérêt patrimonial, l'exercice du renouvellement urbain est rendu compliqué par le nécessaire équilibre à trouver entre la préservation de la ville d'hier et le développement de la ville de demain.

Le diagnostic du tissu urbain permet d'évaluer la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis. Ce potentiel varie en fonction de la typologie des quartiers et de leur environnement. Il est ainsi possible de définir :

- . des secteurs où une densité douce permettra d'une part à ces quartiers d'évoluer tout en préservant leurs caractéristiques urbaines qui ont valeur de patrimoine. Il s'agit du centre-ville et des quartiers pavillonnaires dans lesquels les possibilités de construire se feront essentiellement par extension du bâti existant
- . des secteurs où une densité maîtrisée permettra la création de nouveaux logements, par résorption des dents creuses ou par la réalisation de petites opérations collectives à travers un processus d'optimisation foncière. L'analyse des chiffres de la construction sur la période 2010-2013 ainsi que la connaissance des sites mutables permettent d'évaluer le potentiel est évalué à 15/20 logements nouveau par an ;
- . des secteurs à potentiel de mutation, dont le processus de renouvellement est piloté par la Ville à travers les secteurs de projets. Il apparaît en effet que la Ville doit tirer parti de la véritable opportunité que constituent ces secteurs pour inscrire le territoire dans les enjeux de la loi ALUR, du SDRIF et de la Métropole du Grand Paris, par une politique de renouvellement et d'intensification urbaine sur des quartiers très bien équipés et desservis, permettant leur requalification et leur intégration au territoire. Le potentiel de mutation est évalué à 130 logements autorisés par an dans une première période (2015-2020) puis 80 logements par an d'ici à 2030.

## Synthèse et principaux enseignements

- Sceaux s'inscrit dans un contexte territorial de première couronne de l'agglomération parisienne
- L'histoire urbaine de Sceaux remonte au Moyen Age mais l'étape la plus marquante dans le développement de la ville est l'arrivée du chemin de fer avec la ligne Paris-Sceaux ouverte en 1885 qui complète son rôle de sous-préfecture
- Sceaux est une commune de 360 hectares, dont 108 hectares sont occupés par le Parc (30%)
- L'emprise bâtie des parcelles est en moyenne de 25%
- Le tissu urbain se caractérise par l'étendue du tissu pavillonnaire (34% du territoire) complété par le tissu d'habitat collectif qui concerne 15% du territoire
- Des opérations d'extensions des constructions existantes sont de plus en plus fréquentes
- Sceaux est une ville scolaire et universitaire : les équipements d'enseignement secondaire et supérieur occupent 5% du territoire communal
- Les formes urbaines sont variées : bâti ancien, habitat collectif protéiforme issu de différentes époques de construction, habitat individuel...
- Cette diversité des formes urbaines est également remarquable par leur imbrication qui ne remet pas en cause le paysage urbain.
- Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), document supra-communal est à prendre en compte dans l'élaboration du PLU. Il attend particulièrement une densification autour des gares et Sceaux est fortement concernée par cet objectif. La mutabilité autour de Robinson en fait un point de projet majeur
- À l'échelle élargie, Sceaux s'inscrit dans les démarches de réflexion et de projet sur la Vallée Scientifique de la Bièvre.
- En janvier 2016, Sceaux intègre la métropole du Grand-Paris et sa dynamique.
- Afin de protéger son patrimoine bâti tout en permettant au territoire d'évoluer, Sceaux possède une ZPPAUP qui est en cours de transformation en AVAP.

## PARTIE 2 – Équilibres sociaux et économiques

### SOURCES

**INSEE** : les données présentées dans cette partie sont issues des dernières campagnes de recensement annuel de l'INSEE. Ces chiffres ont été mis en ligne en juin 2014 et concerne des données au 1<sup>er</sup> janvier 2011. Toutefois, pour certaines analyses spécifiques, des données issues des recensements précédents de 2006 et 1999 sont utilisées.

### DEFINITIONS RELATIVES A LA POPULATION (DONNEES INSEE)

**Population totale** : elle comprend tous les habitants, y compris les personnes âgées vivant en maison de retraite, les personnes hospitalisées pour plus de 3 mois, les étudiants inscrits dans des établissements d'enseignement supérieur et ayant déclaré avoir leur résidence personnelle dans la commune, les élèves internes de tous les établissements n'ayant pas de résidence personnelle dans la commune, les étudiants logés hors internats et collectivités, recensés dans une autre commune et ayant déclaré avoir une résidence personnelle dans la commune.

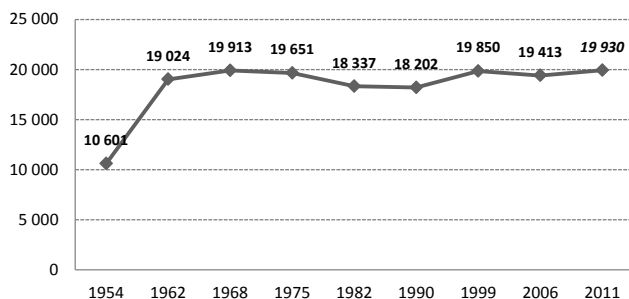
**Population des ménages** : elle comprend l'ensemble des occupants des résidences principales, quels que soient les liens qui les unissent ainsi que les personnes qui ont leur résidence personnelle dans le logement mais qui séjournent à l'époque du recensement dans certains établissements (élèves internes des établissements d'enseignement). La population des résidences étudiantes est comptabilisée dans la population des ménages. La population des ménages constitue de loin la principale composante de la population totale. Elle est utilisée comme référence pour les calculs relatifs à la taille des ménages.

# 1 – Tendances démographiques

## 1962 – 2011 : Une démographie quasi stationnaire

Evolution de la population totale depuis 1936

(INSEE)



L'évolution démographique communale est marquée par plusieurs phases :

- Un pic de croissance dans les années 1950-60 qui s'explique par la construction des grandes opérations de logements telles que Penthievre, les Bas Coudrais... Aujourd'hui, presque 35% du parc des résidences principales (2 940 unités) datent de cette époque.
- Un record de population, atteint en 1968, avec presque 20 000 habitants. Celui-ci a de nouveau été atteint avec 19 930 habitants en 2011.
- Une phase de déclin démographique à partir de 1968 jusqu'au début des années 1990, soit sur une vingtaine d'années, avec une perte de 1 657 habitants entre 1975 et 1990 (-8%). Cette tendance à la baisse s'explique par un important départ de population (solde migratoire négatif), que le solde naturel (naissance) ne parvient pas à compenser.
- Une reprise modérée de la démographie après les années 1990 et jusqu'à nos jours. Entre 1990 et 1999, la commune gagne 1 442 habitants principalement par l'arrivée de nouvelle population (solde migratoire positif avec 1 025 entrées). Sur cette période 90-99, le taux de croissance annuel est de 1%.

La période 1999-2006 fait état d'une diminution de la population totale, qui s'explique notamment par le très faible rythme de construction de logements sur cette même période, corrélé au phénomène national de desserrement des ménages (réduction du nombre de personnes par ménage par logement). Toutefois entre 2006 et 2011 cette tendance s'est inversée avec l'apparition de nouvelles constructions, et donc une évolution positive de la croissance démographique avec 517 habitants supplémentaires, soit un rythme de croissance de 0,5% par an sur cette période.

Populations aux différents recensements INSEE							
1990		1999		2006		2011	
Population totale	Population des ménages	Population totale	Population des ménages	Population totale	Population des ménages	Population totale	Population des ménages
18 202	17 685	19 850	18 982	19 413	18 933	19 930	19 460

### ► L'évolution du contexte démographique intercommunal et départemental

La commune de Sceaux représente 1,26% de la population du département des Hauts-de-Seine (1 581 628 habitants en 2011). **Les variations de population de la ville de Sceaux sont globalement plus marquées que celles du département et de l'agglomération (CAHB), que ce soit à la hausse ou à la baisse.**

Ainsi Sceaux est la ville de la CAHB qui a connu la plus importante évolution démographique entre 1990 et 1999, avec un taux de croissance annuelle de 1% alors qu'il est de 0,37% en moyenne pour la CAHB et de 0,29% pour le Département.

En revanche, sur la période 1999-2006, Sceaux est l'une des deux seules communes du Département à connaître une diminution globale de la population (sur la totalité de la période : -0,1%). Pour la dernière période 2006-2011, Sceaux est dans la moyenne du département, ce qui s'est traduit par les rythmes annuels suivants :

	Taux moyen annuel entre 1982 et 1990	Taux moyen annuel entre 1990-1999	Taux moyen annuel entre 1999-2006	Taux moyen annuel entre 2006-2011
<b>Sceaux</b>	<b>-0,58%</b>	<b>1%</b>	<b>- 0.1%</b>	<b>0,5%</b>
CAHB	0,06%	0,37%	0,4%	0,9%
Hauts-de-Seine	-0,22%	0,29%	1%	0,6%

### ► Un solde migratoire parfois négatif

#### Définitions

*Solde naturel* : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

*Solde migratoire* : différence apparente entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire (au sens emménagement) et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.

Sur la période 1968-1990, la commune de Sceaux voit sa population diminuer, résultat d'un solde migratoire négatif et d'une baisse du nombre de naissances (avec le taux de fécondité le plus bas du département).

A partir de 1990, la croissance démographique redémarre, essentiellement grâce au solde migratoire positif mais également grâce à une reprise de la natalité. L'augmentation du solde migratoire s'explique notamment par le dynamisme de la construction de logement entre 1990 et 1999.

Sur la période 1999-2006, le solde naturel reste positif (+428) avec plus de naissances que de décès alors que le solde migratoire est négatif (-413), traduisant le départ de certains habitants et de familles.

Plus récemment entre 2006 et 2011, Sceaux retrouve à nouveau une croissance démographique, du fait à la fois, des soldes naturel et migratoire positif. Elle est soutenue par la réalisation de diverses constructions.

Le rythme d'évolution annuel de la population a néanmoins été relativement faible depuis une quinzaine d'année, dépassant à peine la population de 1999.

	Évolution de la population	Solde naturel	Solde migratoire
	Taux annuel	Taux annuel	Taux annuel
1968-1975	-0,15%	0,53%	-0,68%
1975-1982	-1,04%	0,27%	-1,30%
1982-1990	-0,18%	0,17%	-0,35%
1990-1999	1%	0,25%	0,61%
1999-2006	-0,1%	+0,3%	- 0,4%
2006-2011	0,5%	+0,2%	+0,4%

## Une population en mouvement

La part des nouveaux arrivants dans la population totale de la commune est en progression depuis 1982, avec une augmentation plus importante sur la période 90-99. Ce renouvellement important souligne l'évolution du marché immobilier local et cette évolution met en évidence l'attractivité renforcée de la ville pour certaines catégories sociales.

Ainsi, au cours des années 1990, la population de Sceaux s'est renouvelée de manière assez significative, puisque plus de 43,2% des Scéens en 1999 n'habitaient pas la commune 9 ans auparavant. Cette proportion est comparable au renouvellement des populations

des communes voisines, notamment Bourg-la-Reine et Châtenay-Malabry. À l'échelle de la CAHB, le taux de renouvellement de la population était de 41,1%, proportion comparable à celle du département (40,4%). L'attractivité de Sceaux s'étend à l'échelle régionale. Les nouveaux arrivants proviennent majoritairement de la région Île-de-France et du département.

En 2005, plus du quart de la population (27%) ne résidait pas à Sceaux 5 ans auparavant.

L'évolution de la population et ses migrations sont liées à l'évolution du marché immobilier local et à l'attractivité de la ville. La population a notamment connu une forte hausse en 1990 et 1999, mais a stagné et légèrement diminué entre 1999 et 2006.

En revanche, dans la dernière période (2006-2011) elle ré-augmente, avec le constat que presque un tiers de la population a déménagé ou emménagé entre 2007 et 2011.

D'après l'observatoire foncier de la ville de Sceaux, en 2013 le nombre d'acquéreurs en provenance de la CAHB a augmenté : 23% en 2013 pour 15% en 2012 et 13% en 2011. Au contraire, on constate une baisse des acquéreurs scéens et parisiens. Pour ce qui concerne les acquéreurs scéens, cette baisse se relève sur plusieurs années : 41% en 2011, 37% en 2012, 32% en 2013. Les acquéreurs scéens restent toutefois majoritaires puisqu'ils représentent 1/3 des acquéreurs. Si l'on additionne les acquéreurs scéens et ceux de la CAHB, ils représentent plus de la moitié des acheteurs : 55% en 2013, 52% en 2012.

Date d'emménagement des ménages	Logements occupés en 2011 :				
	Au total	Depuis moins de 2 ans	De 2 à 4 ans	De 5 à 9 ans	Depuis 10 ans ou plus
<b>Nombre de ménages</b>	<b>8653</b>	<b>998</b>	<b>1761</b>	<b>1476</b>	<b>4427</b>
soit, en %	100%	11,5 %	20,4 %	16,9 %	51,2%

Age	Nombre de nouveaux Scéens Sur la période 1990-1999	
0 à 14	1 976	23%
15 à 24	1 167	14%
25 à 29	928	11%
30 à 39	1 953	23%
40 à 59	1 709	20%
60 à 74	385	5%
75 et plus	313	4%
Total	8 431	100%

### ► Sceaux, une commune attractive pour les familles

Entre 1990 et 1999, les nouveaux Scéens sont essentiellement des familles composées de jeunes de moins de 15 ans et de leurs parents ayant entre 30 et 39 ans. De plus, entre 2010 et 2011, on s'aperçoit que de nombreux jeunes de 15 à 24 ans s'installent sur la commune, dont probablement une part d'étudiants s'installant à Sceaux.

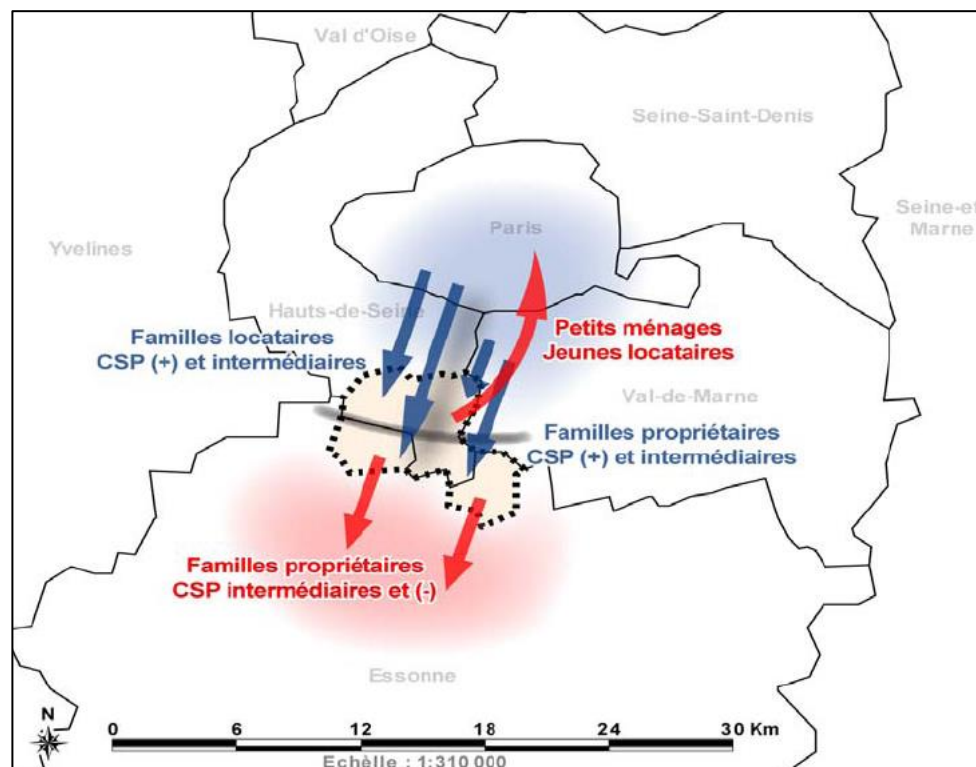
### ► Les flux résidentiels de la CAHB dans l'Île-de-France

Source : Programme Local de l'Habitat des Hauts-de-Seine – Acadie – juin 2007

La CAHB s'inscrit dans les grandes tendances des déplacements migratoires à l'échelle de l'Île-de-France, à savoir un déplacement centrifuge depuis Paris vers la petite puis la grande couronne se traduisant par des mobilités résidentielles « Nord → Sud ».

Les communes de la CAHB sont attractives pour les ménages familiaux (moyens et grands ménages de 3 personnes et plus) en provenance de Paris et du reste du département. En revanche, les petits ménages (1 et 2 personnes) quittent le territoire de la CAHB en direction de Paris et les ménages les plus modestes partent vers la seconde couronne parisienne.

En 2011, personnes habitant 1 an avant une autre commune				Données INSEE	
	Sceaux	%	Département	%	
1 à 14 ans	238	15	16927	14	
<b>15 à 24 ans</b>	<b>452</b>	<b>28</b>	<b>23970</b>	<b>20</b>	
<b>25 à 54 ans</b>	<b>771</b>	<b>48</b>	<b>69219</b>	<b>59</b>	
55 ans ou plus	139	9	7438	6	
total	1600		117554		





## Un vieillissement de la population stabilisé

	1982	1990	1999	2006	2011
0 à 19 ans	4 228	3 937	4 395	Strates d'âges non disponibles en 2006 et 2011 (cf. tableau suivant)	
20 à 39 ans	5 452	5 124	5 383		
40 à 59 ans	5 064	4 638	4 812		
60 à 74 ans	2 338	2 893	2 902	2391	2488
75 ans et plus	1 255	1 459	1 906	2413	2278

	2006	2011
<b>0 à 14 ans</b>	3 446	3 526
<b>15 à 29 ans</b>	3 864	3 935
<b>30 à 44 ans</b>	3 746	3 632
<b>45 à 59 ans</b>	3 553	4 072
<b>60 à 74 ans</b>	2 391	2 488
<b>75 à 89 ans</b>	2132	1988
<b>90 ans et plus</b>	281	290

L'évolution des classes d'âge fait apparaître une tendance au vieillissement de la population bien marqué entre 1982 et 1999. Si la part des jeunes de moins de 19 ans est légèrement en augmentation, la part des classes d'âge intermédiaire (20 à 59 ans) est alors en diminution au profit des personnes âgées de plus de 60 ans dont la part augmente nettement. À Sceaux, 1 habitant sur 4 a plus de 60 ans (25%), alors que cette proportion est de 21% en France et de 17% en Ile de France.

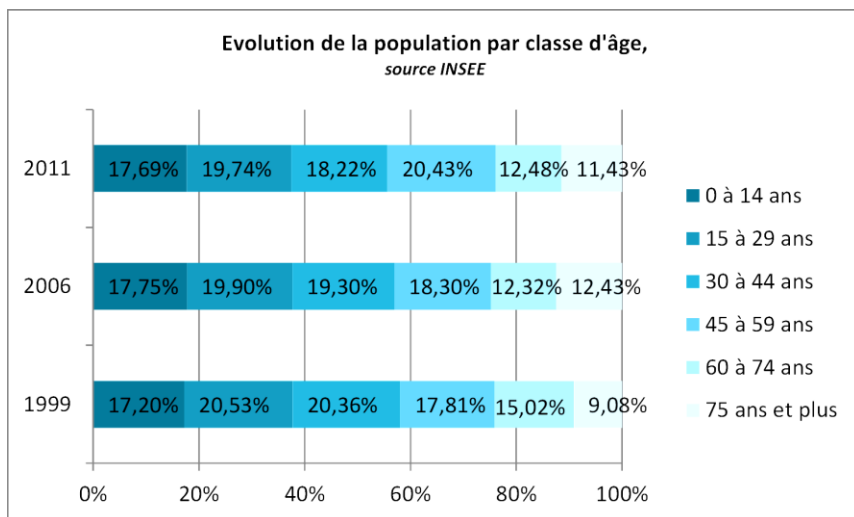
La classe d'âge 40 à 59 ans est celle qui a le plus diminué entre 1982 et 1999, ce qui peut s'expliquer en partie par le départ des jeunes retraités. La part des personnes âgées de 75 ans et plus, a quant à elle fortement augmenté depuis 1982.

Les tendances récentes atténuent le vieillissement de la population constaté sur la période 1982-1999. La répartition par tranches d'âges se rééquilibre entre 1999 et 2011 au profit surtout des personnes âgées de 45 à 59 ans, alors que la part des jeunes est plutôt stable. Cette nouvelle répartition se fait au détriment des jeunes ménages.

Globalement l'âge moyen de la population a tout de même augmenté, ce qui se ressent notamment sur les effectifs scolaires des maternelles et primaires en baisse.

L'indice de jeunesse exprime le rapport entre le nombre de personnes de moins de 20 ans et le nombre des plus de 60 ans. En 1999, l'indice de jeunesse de Sceaux s'établit à 0,91 contre 1,29 pour le département et 1,26 pour la CAHB. Au sein du territoire intercommunal, Sceaux est la commune ayant le plus faible indice de jeunesse, soit la part la plus importante d'habitants ayant plus de 60 ans.

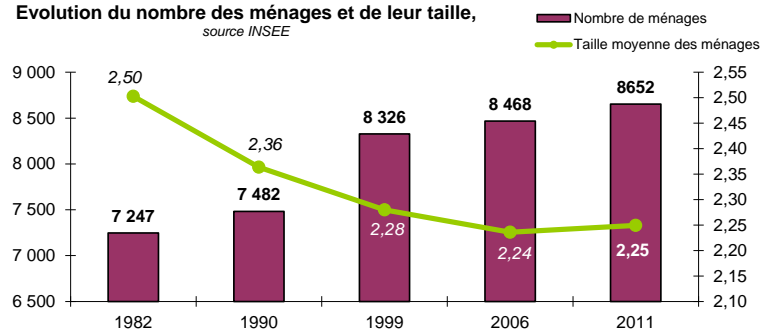
Toutefois son indice de jeunesse a augmenté entre 1999 et 2011, ce qui lui permet de passer devant Bourg-la-Reine. Globalement l'intercommunalité a par ailleurs connu une diminution de son indice de jeunesse.



Indice de jeunesse 1999			
	Population de 20 ans et moins	Population de 60 ans et plus	indice de jeunesse
Le Plessis-Robinson	5 587	3 582	1,56
Châtenay-Malabry	7 602	5 032	1,51
Antony	14 352	11 346	1,26
Bourg-la-Reine	4 095	4 132	0,99
<b>Sceaux</b>	<b>4 395</b>	<b>4 808</b>	<b>0,91</b>
CAHB	41 603	32 906	1,26
Indice de jeunesse 2011			
	Population de 20 ans et moins	Population de 60 ans et plus	indice de jeunesse
Le Plessis-Robinson	7 243	4 575	1,58
Châtenay-Malabry	8 387	5 738	1,46
Antony	15 385	13 019	1,13
Bourg-la-Reine	4 714	4 626	1,02
<b>Sceaux</b>	<b>5 116</b>	<b>4 804</b>	<b>1,06</b>
CAHB	38 286	38 286	1,21

## Une augmentation nouvelle de la taille des ménages

Evolution du nombre des ménages et de leur taille, source INSEE



Les ménages sont composés des personnes occupant le parc de résidences principales.

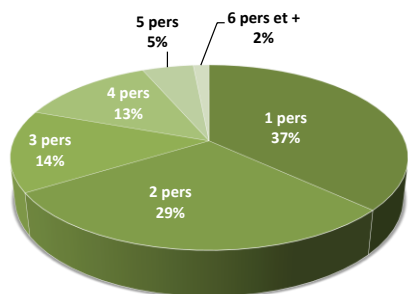
Depuis 1982, le nombre de ménages a continuellement augmenté, passant de 7 247 ménages en 1982 à 8 652 ménages en 2011.

Cette évolution s'explique par deux phénomènes : l'augmentation du nombre de résidences principales durant cette période et parallèlement une diminution quasiment régulière de la taille des ménages. En effet, pendant la période 1982-90 qui a vu la population scéenne diminuer, le nombre de ménages a augmenté.

Ces données montrent que l'évolution des ménages à Sceaux, au moins jusqu'en 2006 ne faisait pas exception et suivait la tendance nationale. En effet, l'augmentation du nombre de ménages et concomitamment à la réduction de leur taille sont des phénomènes généralisés. Ce phénomène de desserrement des ménages qui désigne la division et la réduction de la cellule familiale, s'explique par la décohabitation des générations (départ des jeunes du foyer) et l'augmentation des divorces. Le vieillissement de la population participe également à l'augmentation du nombre de

ménages d'une personne.

Répartition des ménages selon leur taille en 2011, source INSEE

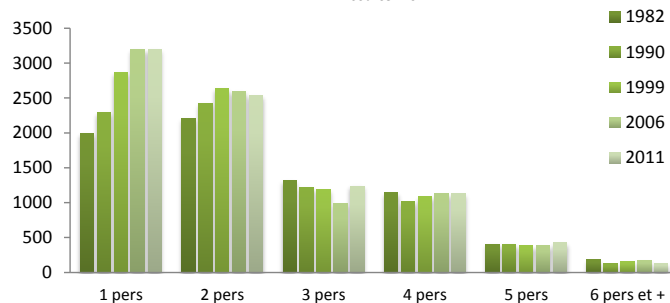


Toutefois, en 2011, la taille moyenne des ménages de Sceaux est de 2,25, soit en légère augmentation vis-à-vis de la moyenne de 2006 (2,24), et très légèrement en dessous de la taille moyenne enregistrée en France (2,26). Cette augmentation de la taille des ménages est en contradiction avec les tendances générales, mais peut s'expliquer par la diminution du nombre de personnes âgées vivant seules sur le territoire scéen, et qui sont remplacées par des ménages d'au moins deux individus. On peut se demander si cette tendance à l'augmentation de la taille des ménages va se poursuivre dans les années à venir, et l'on peut supposer qu'une certaine stagnation est à prévoir.

De 1990 à 2011, l'accroissement du nombre de ménages (+ 1405) est essentiellement le fait d'une augmentation du nombre des petits ménages (1 à 2 personnes) qui représentent 66% des ménages en 2011 contre 63% en 1990.

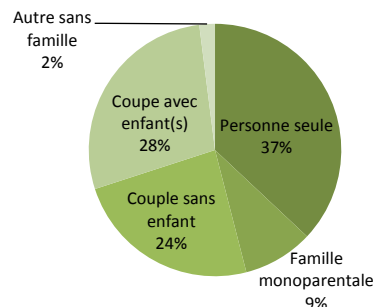
La part des autres ménages est stable voire en diminution. Les ménages de 3 ou 4 personnes représentent 27% des ménages scéens en 1999, contre 30% en 1990. Ainsi, en 2011, seulement un tiers des ménages scéens compte 3 personnes ou plus.

Evolution de la taille des ménages entre 1982 et 2011, source INSEE



Composition des ménages de Sceaux, source CAHB. Diagnostic projet de PLH arrêté le 13 février 2015, d'après INSEE 2010

source CAHB. Diagnostic projet de PLH arrêté le 13 février 2015, d'après INSEE 2010



A titre de comparaison, jusqu'en 2006, l'évolution de la taille des ménages scéens suivait la même tendance à la baisse que la moyenne de l'Île-de-France, bien que cette progression était déjà beaucoup plus atténuée que la proportion de réduction de la taille des ménages à l'échelle nationale.

En terme de taille moyenne des ménages, Sceaux a un profil comparable à certaines communes voisines comme Fontenay-aux-Roses ou Le Plessis-Robinson.

Données INSEE	1999			2006			Evolution de la taille des ménages 1999 - 2006	2011			Evolution de la taille des ménages 2006-2011	Taux annuel 2006-2011
	population des ménages	nb résidences principales	taille des ménages	population des ménages	nb résidences principales	taille des ménages		population des ménages	nb résidences principales	taille des ménages		
Bagneux	36 352	15 227	2,39	37 726	15 877	2,38	-0,5%	37 279	15 886	2,35	-1,2%	-0,2%
Antony	56 734	23 342	2,43	57 456	24 319	2,36	-2,8%	60 537	25 716	2,35	-0,4%	-0,1%
Chatenay-Malabry	28 338	11 861	2,39	29 944	12 891	2,32	-2,8%	30 097	12 997	2,32	-0,3%	-0,1%
Le Plessis-Robinson	21 507	9 007	2,39	23 141	10 176	2,27	-4,8%	27 944	12 266	2,28	0,2%	0,0%
<b>Sceaux</b>	<b>18 982</b>	<b>8 326</b>	<b>2,28</b>	<b>18 933</b>	<b>8 472</b>	<b>2,23</b>	<b>-2,0%</b>	<b>19 460</b>	<b>8 653</b>	<b>2,25</b>	<b>0,6%</b>	<b>0,1%</b>
Fontenay-aux-Roses	22 489	9 900	2,27	22 712	10 178	2,23	-1,8%	22 572	10 217	2,21	-1,0%	-0,2%
Bourg la Reine	17 997	8 078	2,23	19 170	8 723	2,20	-1,4%	19 665	8 984	2,19	-0,4%	-0,1%
<b>France</b>	57 226 208	23 810 161	2,40	61 695 496	26 695 504	2,31	-3,8%	63 449 728	28 041 404	2,26	-2,1%	-0,4%
<b>Ile de France</b>	10 724 748	4 510 369	2,38	11 285 522	4 829 356	2,34	-1,7%	11 615 466	4 992 321	2,33	-0,4%	-0,1%
<b>Hauts de Seine</b>	1 399 672	624 926	2,24	1 506 270	679 373	2,22	-1,0%	1 553 080	695 416	2,23	0,7%	0,1%

## Des ménages aisés, constitués pour une grande partie de retraités

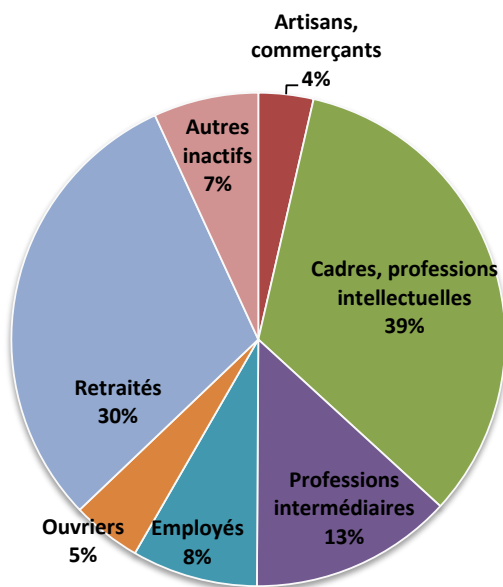
Dès 1982, le nombre de ménage avec la personne de référence retraitée est important à Sceaux (2 876 ménages). En 1999, 30% des ménages ont comme personne de référence une personne retraitée (2508), en 2006, 32% (2713). Cette proportion importante semble se stabiliser, voir diminuer avec 2617 ménages ayant pour référent une personne retraitée en 2011 soit 30%.

La part des catégories supérieures des cadres et professions intellectuelles était en augmentation continue de 1982 à 2006 (notamment du fait des cadres supérieurs d'entreprises et de la fonction publique). Toutefois, le nombre de ménages de cette catégorie a quelque peu diminué entre 2006 et 2011, alors que le nombre de ménages représentés par des professions intermédiaires continue d'augmenter.

Le nombre de ménages représentés par des ouvriers et des employés, était également en régression jusqu'en 2006, pour connaître une légère augmentation par la suite.

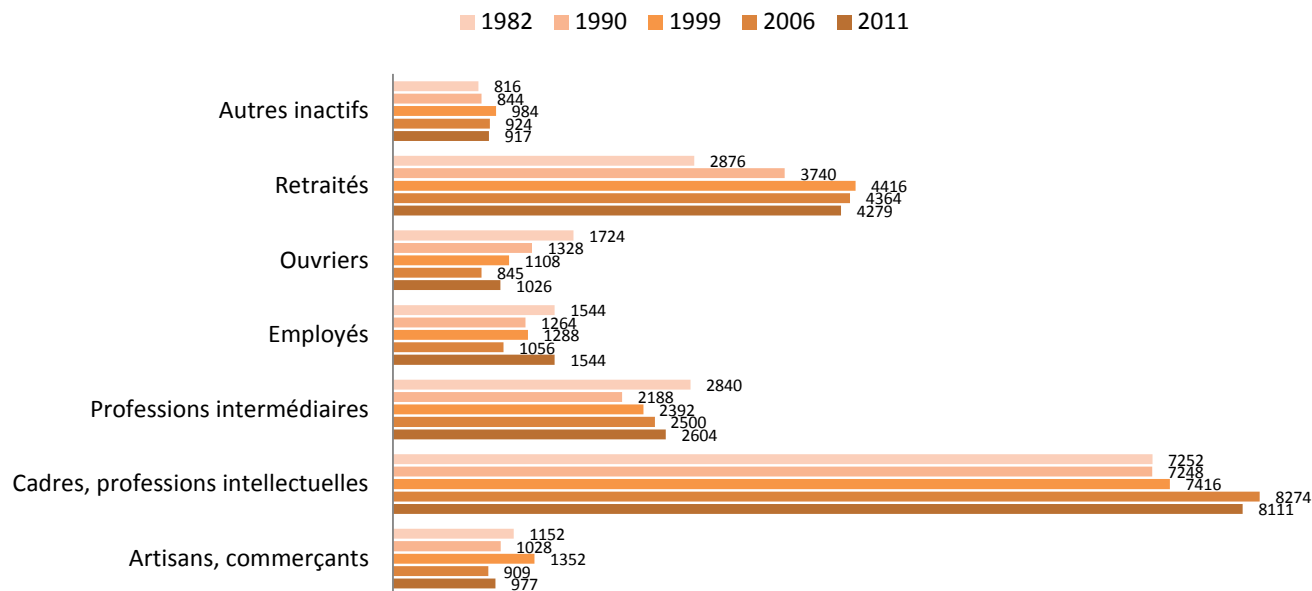
Il n'en reste pas moins que près de 70% des ménages sont représentés par des retraités, des cadres ou des professions intellectuelles, en 2011.

Répartition des ménages selon la CSP du chef de famille en 2011, source INSEE



Répartition de la population des ménages selon la CSP du chef de famille,

source INSEE



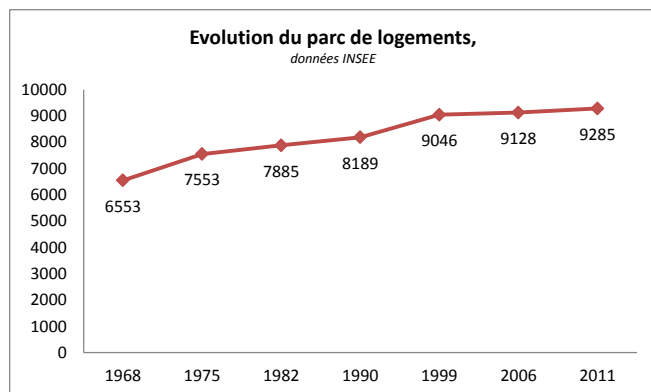
## 2 – Parc de logements et politique de l’habitat

### SOURCES

**INSEE** : les données présentées dans cette partie sont issues des dernières campagnes de recensement annuel de l’INSEE. Ces chiffres ont été mis en ligne en juin 2014 et concernent des données au 1<sup>er</sup> janvier 2011. Toutefois, pour certaines analyses spécifiques, des données issues des recensements précédents de 2006 et 1999 sont utilisées.

**FILOCOM** (Fichier des Logements par Communes) est un système d’observation statistique des logements réalisé par la Direction Générale des Impôts (DGI) pour les besoins du Ministère de l’Équipement (actuel MEEDAT). Il est constitué par le rapprochement du fichier de la taxe d’habitation (TH), du fichier foncier (pour ce qui concerne les propriétés bâties soumises à la TH), du fichier des propriétaires (idem) et du fichier de l’impôt sur les revenus des personnes physiques (IRPP ou IR). Une mise à jour est effectuée tous ans mais il est difficile de la comparer avec les données INSEE, du fait du mode de collecte. En revanche il est possible d’analyser les évolutions sur les périodes antérieures et postérieures à 1999.

### Un parc de logements en croissance



#### ► Une augmentation faible, mais en progression du parc de logements

Le parc de logements de la commune de Sceaux est en augmentation constante depuis 1968 (cf. graphique ci-contre). Entre 1990 et 1999, le nombre de logements a fortement augmenté (+857), tandis que sur la période plus récente, cette augmentation est faible : 239 entre 1999 et 2011 (+20logements/an).

#### ► Un parc de logements dominé par les résidences principales

Le parc de logements est essentiellement composé de résidences principales et cette proportion s’accroît sur la dernière période :

- Sur la période 1999 – 2006 alors que le nombre de logements n’augmente que de 82 unités, le nombre de résidences principales augmente de 146 unités, et le nombre de résidences secondaires diminue de 65 unités. Ainsi toutes les constructions sont des résidences principales et surtout certaines résidences secondaires sont transformées en résidences principales.
- Sur la période 2006-2011, 157 logements supplémentaires sont mis en évidence, ainsi que la diminution de 72 logements vacants ; probablement remis sur le marché et donc occupés en 2011. Le total des logements occupés en 2011 indique ainsi 181 résidences principales et 48 résidences secondaires/logements occasionnels supplémentaires.

La part des résidences secondaires ne représente en 2011 que 2,3% du parc de logements à Sceaux, un taux inférieur à celui du département, et largement inférieur à celui du niveau national (9,4%), un peu plus faible que celui de la région (3% en Ile-de-France), mais plus élevé que celui de certaines communes de l’intercommunalité (Châtenay-Malabry 0,8%, Antony 1,1%). Cette différence vis-à-vis de ces voisins rappelle les origines de ville de villégiature au sud de Paris.

La proportion de logements vacants a légèrement augmenté au global entre 1999 et 2011 passant de 4% à 4,5%, avec un pic de 5,4% en 2006. Celle-ci reste toutefois relativement faible (4,5%), et moins importante que celle du département (6,2%).

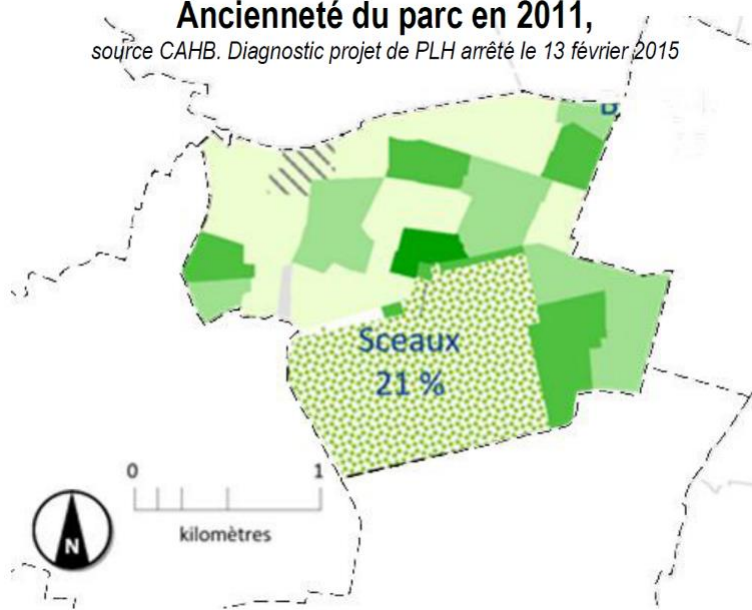
Ainsi, à Sceaux la rotation au sein du parc est très faible et le marché par conséquent très tendu.

Source INSEE, 2011	Total		Résidences principale		Résidences secondaires		Logements vacants	
	Nb	Part	Nb	Part	Nb	Part	Nb	Part
Sceaux	9285	100	8653	93,2	213	2,3	419	4,5
Hauts-de-Seine	762400	100	695437	91,2	20003	2,6	46960	6,2

INSEE	Sceaux			
	1990	1999	2006	2011
<b>Ensemble de logements</b>	<b>8 189</b>	<b>9 046</b>	<b>9 128</b>	<b>9 285</b>
Résidences principales	7482	8326	8472	8 653
%	91%	92%	92,8%	93,2%
Résidences secondaires et logements occasionnels	335	230	165	213
%	4%	3%	1,8%	2,3%
Logements vacants	490	372	491	419
%	6%	4%	5,4%	4,5%

## Ancienneté du parc en 2011,

source CAHB. Diagnostic projet de PLH arrêté le 13 février 2015



### Part des logements construits avant 1949

- de 75 à 100 %
- de 50 à 75 %
- de 25 à 50 %
- moins de 25 %
- aucune donnée

### Secret statistique :

- moins de 11 logements

Part de logements construits avant 1949  
Hauts de Bièvre : 17 %

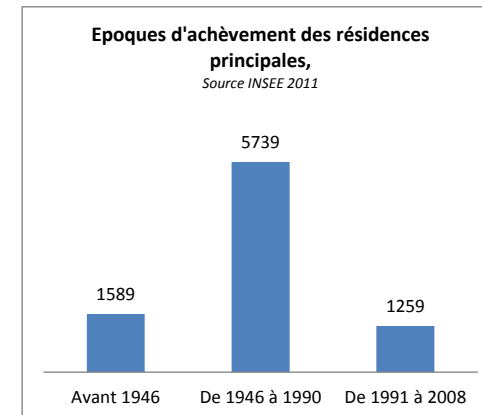
Source : Filocom, DRIEA, selon DGFIP

## Un parc relativement ancien

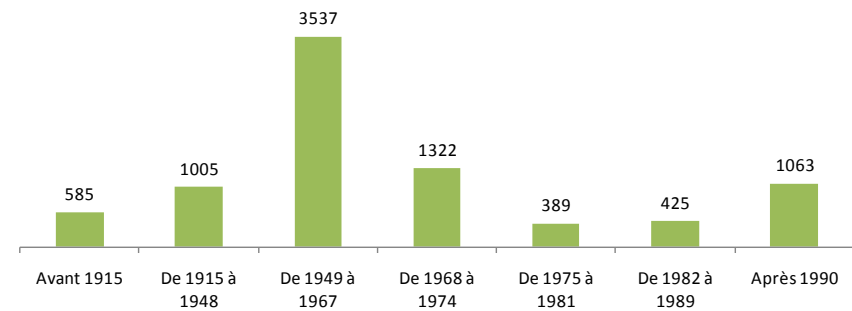
Le parc des résidences principales de Sceaux est relativement ancien. 18% des résidences principales ont été construites avant 1946, et une grosse majorité a été réalisée entre 1946 et 1990 (67%) avec un pic des réalisations entre 1949 et 1967 qui représentent 41% du parc. Cette dernière période correspond à la construction des grandes résidences, qui a entraîné concomitamment le quasi doublement de la population scéenne.

Entre 1956 et 1959 sont livrés les 805 logements de la résidence des Bas Coudrais (dont 697 sont la propriété d'Icade, filiale de la Caisse des Dépôts et Consignation et 108 appartiennent à la SEM de la Ville) et en 1967, les 154 logements des résidences Bretagne et Alsace.

Cette caractéristique du parc de logements scéens n'est pas sans poser question quant au niveau d'isolation thermique des bâtiments, et donc aux déperditions et à la consommation d'énergie qu'elle entraîne.



### Epoques de construction des résidences principales (INSEE 1999)



## Les multiples caractéristiques des résidences principales

### ► Une prédominance du collectif

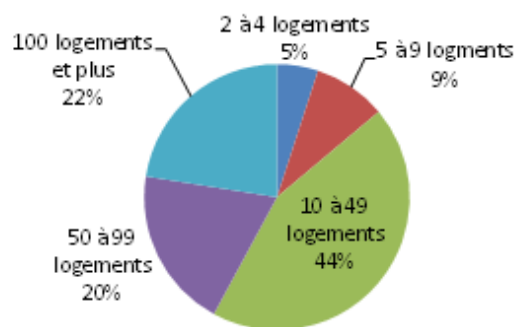
Le parc de résidences principales de la ville de Sceaux est essentiellement composé d'habitat collectif (77%), mais cette part se situe nettement en dessous de la moyenne du département (86%). Cette différence est liée à la forte proportion d'habitat individuel, notamment ancien, sur le territoire communal, au regard de l'histoire de la ville.

Les logements commencés entre 2002 et 2011 vont dans le sens de cette prédominance du collectif avec 78% de logements en collectifs (source sit@del2).

Sur le territoire de Sceaux, une grande part des résidences d'habitat collectif sont de taille moyenne (44% ont entre 10 et 49 logements). Les grandes résidences sont aussi largement représentées (42% avec plus de 50 logements), contrairement aux petites résidences.

Répartition des copropriétés selon leur nombre de logements en 2011,

source CAHB. Diagnostic projet de PLH arrêté le 13 février 2015, d'après FLICOM 2011



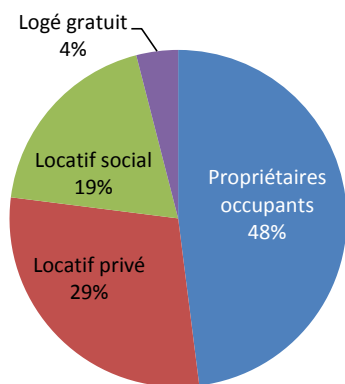
Types de construction des résidences principales en 2011

source INSEE	Individuel	Collectif
Wissous	63,48%	35,84%
Verrières-le-buisson	54,10%	44,51%
Antony	34,26%	64,87%
<b>Sceaux</b>	<b>21,75%</b>	<b>76,68%</b>
Bourg-la-Reine	20,92%	77,71%
Châtenay-Malabry	12,10%	87,12%
Le Plessis-Robinson	11,80%	86,50%
<b>Hauts-de-Seine</b>	<b>12,60%</b>	<b>85,74%</b>
Essonne	42,40%	56,32%



## Statut d'occupation des résidences principales,

source CAHB. Diagnostic projet de PLH arrêté le 13 février 2015, d'après INSEE 2010



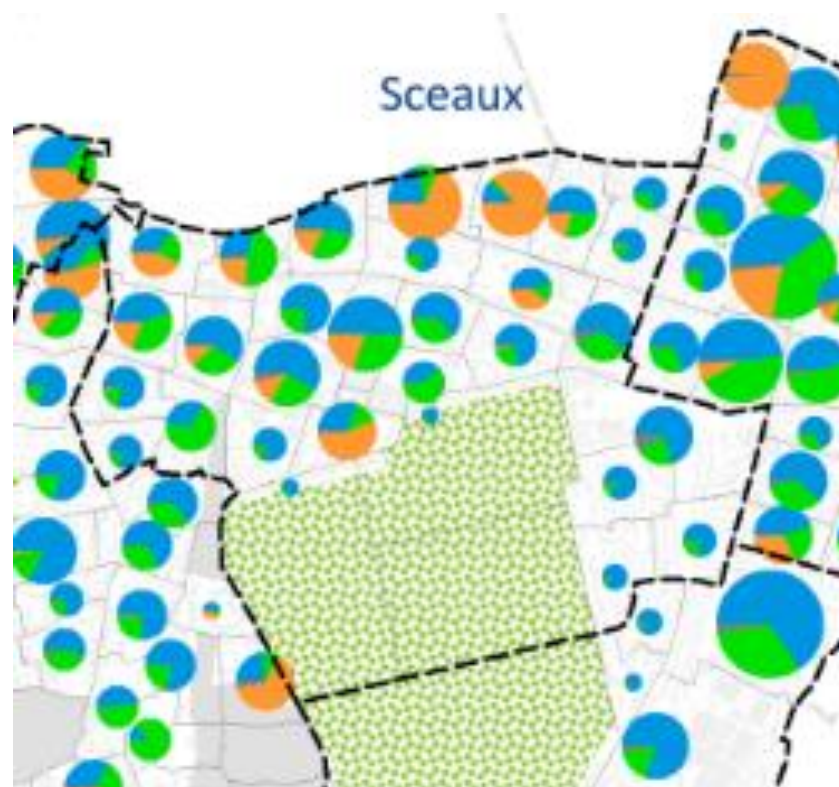
## Des logements occupés plutôt par des locataires

A Sceaux, la part de propriétaires et de locataires est approximativement équilibrée, avec une légère avance en 2011 pour les locataires, alors qu'en 2006 ce rapport était inversé. En 2010, presque 1 habitant sur 3 est locataire du privé. Près de 2 locataires sur 3 résidents dans le parc privé.

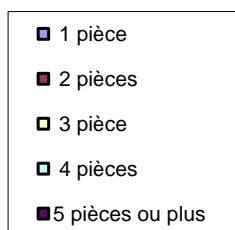
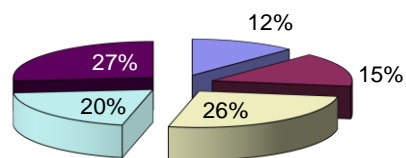
Comparativement, Sceaux compte moins de propriétaires qu'Antony et Bourg-la-Reine, mais bien plus que Châtenay-Malabry

Parc des résidences principales	1999	2006	2011
Part des propriétaires	47%	49%	46,40%
Part de locataires	49%	47%	50,10%
Logés gratuitement	4%	4%	3,50%

En 2011 (source INSEE)	Propriétaires	Locataires
Antony	59%	38%
Bourg-la-Reine	52%	46%
Sceaux	46%	50%
Châtenay-Malabry	37%	60%



**Typologie des résidences principales en 2011 ,**  
source INSEE



### ► De grands logements

Les petits logements d'une ou deux pièces constituent 27% du parc des résidences principales. Cette part se situe largement en dessous de la moyenne du Département où 36% des logements sont de petites tailles.

Près de la moitié des résidences principales (47%) compte 4 pièces et plus. Cette proportion marque le contraste entre la diminution régulière de la taille des ménages et l'offre existante de grands logements à Sceaux.

### ► Des logements disposant de tous les attributs de confort

Le classement établi par la DGI, en 2007 (fichier Filocom) devrait permettre d'évaluer le volume des logements jugés en état médiocre à très médiocre. Il est en effet nécessaire de préciser, que ce classement cadastral, s'établit selon divers aspects relatifs au logement et que les bases cadastrales souffrent en général de n'avoir pas été révisées de façon uniforme dans le temps.

Les catégories de classement cadastral inférieures à 5 correspondent aux logements en bon état.

La catégorie 6 aux logements d'état de confort moyen.

Les catégories 7 et 8 regroupent les logements d'état général médiocre à très médiocre, c'est à dire :

- des bâtiments d'aspect architectural plus ou moins délabré
- une qualité de construction allant jusqu'à particulièrement défectueuse
- une relative exigüité des pièces
- l'absence de pièces de réception
- l'absence courante de locaux d'hygiène
- des WC parfois extérieurs
- l'absence courante d'autres équipements (chauffage central, ascenseur...)
- une impression d'ensemble médiocre à très médiocre.

Le parc de logements de Sceaux est majoritairement un parc en bon état. Mais près d'un quart se situe dans la catégorie d'état de confort moyen.

Seulement 1% du parc est considéré comme étant en état médiocre à très médiocre.

Filocom - 2007	Catégorie ≤ 5		Catégorie 6		Catégorie 7 et 8	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Sceaux	6 282	76%	1 907	23%	46	1%
Hauts de Seine	471 928	72%	16 7524	26%	12 763	2%

### ► Analyse des prix à la vente

En lien avec l'attractivité de la ville, les prix de l'immobilier à Sceaux sont parmi les plus élevés de l'agglomération. En 2012, il faut compter environ 5630 euros de m<sup>2</sup> pour la vente d'appartements anciens à Sceaux.

### ► Analyse des prix à la location

Le parc locatif privé est, en proportion, plus important à Sceaux et Bourg-La-Reine que dans le reste de l'intercommunalité, soit dans les communes les plus proches de Paris. En 2011, les logements locatifs du secteur privé représentent 2307 unités à Sceaux soit 27% des logements (INSEE 2011).

Comme le prix à la vente, le prix à la location de l'immobilier à Sceaux, est parmi les plus élevés des Hauts-de-Seine, et dépasse la moyenne du département.

#### Loyers mensuels par m<sup>2</sup> hors charges dans le parc privé locatif en 2012

	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Antony	23,7 €	18,7 €	16,6 €	15,8 €	16,7 €
Bourg-la-Reine	22,5 €	18,1 €	16,4 €	14,9 €	17,5 €
Châtenay-Malabry	22,4 €	17,6 €	16,4 €	15,1 €	16,4 €
Le Plessis-Robinson	22,4 €	18,8 €	17,3 €	16,7 €	18,8 €
Sceaux	23,6 €	19,4 €	17,4 €	16,7 €	18,9 €
Hauts-de-Seine	23,1 €	18,6 €	16,8 €	15,7 €	17,7 €

Source CAHB. Diagnostic projet de PLH arrêté le 13 février 2015, d'après CLAMEUR

Le secteur du locatif privé est bien présent dans la commune, mais ces prix et le faible taux de rotation, rendent le locatif privé tendu et sélectif à Sceaux.

## Une relance de la production de logements neufs à conforter

### SOURCE

Sitadel : Système d'Information et de Traitement des Données Élémentaires sur les Logements. Ce fichier regroupe les informations collectées au niveau local (mairies, DDE) et transmises à la Direction régionale de l'Équipement (DRE). Elles permettent un suivi de l'activité de la construction. Le fichier est mis à jour tous les mois. Ces données sont disponibles sur <http://sitadel.application.equipement.gouv.fr>.

### ► Une amélioration du volume de la construction neuve suite à une forte diminution

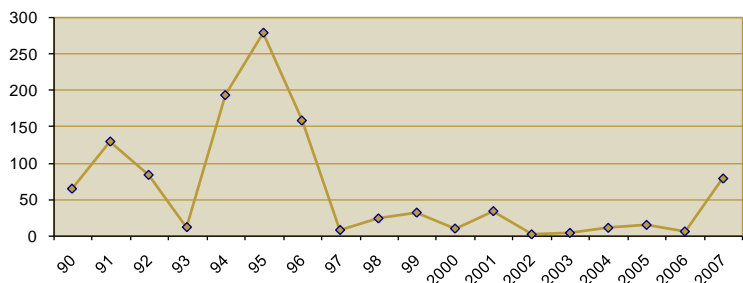
À Sceaux, le rythme de construction neuve était relativement soutenu dans les années 1990, avec un pic en 1995 qui correspond à la réalisation de l'îlot Robinson ainsi qu'aux opérations le long de la coulée verte. Par la suite, le rythme de construction s'est très nettement ralenti, avec certaines années quasi-nulles (2002-2003). Le rythme moyen annuel est alors bien inférieur au rythme précédent, avec seulement 20 constructions par an entre 2000 et 2007, contre 99 logements par an construits sur la période 1990-1999.

Depuis 2007, la production de logements a lentement repris. Un bilan du PLU sur la production de logements a été présenté au conseil municipal en décembre 2013 : sur la période 2010-2013, il fait apparaître une création nette de logements sur Sceaux qui s'élève à 120 logements, soit une moyenne de 40 logements par an.

48% des logements autorisés sont des logements familiaux (67 unités). Le logement aidé familial représente 9% de ces logements familiaux. La production de grands logements (T5 et plus) se réalise essentiellement par la création de maisons individuelles (2 logements de type 5 seulement sont recensés dans le secteur collectif).

Il est à noter que les typologies d'habitat autorisées entre 2010 et 2013 concernent à 89% le logement en collectif.

Evolution de la construction de logements 1990-2007



### Répartition par typologies des constructions autorisées entre 2010 et 2013 (Bilan 2013 de la ville de Sceaux)

	Nb. de logements créés	%
Logement individuel	16	11%
Logement collectif	127	89%
<b>Total</b>	<b>143</b>	<b>100%</b>

### Nombre de logements autorisés (source sit@del)

Année	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Nb logements autorisés à Sceaux	18	85	4	41	50	1	5	1	30	35	111

Récemment l'opération Desgranges (2007-2012), avec une résidence étudiante de 71 logements (Sceaux Habitat), dont le chantier démarré en 2013 s'est achevé fin 2014, a aussi participé à la production de logements notamment sociaux.

Deux secteurs de projets sont également en phase opérationnelle : les Quatre-Chemins et Albert 1<sup>er</sup>.

Au regard des évolutions démographiques constatées, le calcul du point mort abouti à un besoin de construction d'environ 60 logements par an sur la période 2011-2030, pour maintenir la population actuelle de Sceaux.

### Evolution du nombre de logements conventionnés au titre de la loi SRU

(Inventaire logements sociaux – DRIHL)

Année	Nombre de résidences principales	Nombre de logements sociaux	%
2011	8 393	1 087	13,0 %
2012	8 510	1 813	21,3 %
2013	8 504	1 813	21,3 %
2014	8 453	1 817	21,5 %

### Evolution prévisionnelle du nombre de logements conventionnés au titre de la loi SRU.

Données de la ville de Sceaux intégrant :

- les opérations connues dans le diffus ;
- une estimation de la production moyenne dans le secteur diffus ;
- le programme prévisionnel des secteurs de projet.

Année	% prévisionnel de logements sociaux
2015	21,5%
2016	22,5%
2017	22,0%
2018	22,1%
2019	22,1%
2020	23,9%
2021	24,7%
2022	24,6%
2023	25,1%
2024	25,1%
2025	24,8%
2026	24,8%
2027	25,4%
2028	25,3%
2029	25,3%
2030	25,2%

### Un parc de logement social légèrement en deçà des exigences de la loi SRU

Le parc de logements aidés est géré par plusieurs bailleurs : Sceaux Habitat, SA HLM France Habitation, SA HLM Logement Francilien, Hauts de Seine Habitat et SEMA Sceaux.

La Ville, qui comptait 23,3% de logements sociaux avant la promulgation de la loi SRU, a vu ce ratio passer à 12,5% en 2008 suite au non conventionnement des logements d'Icade aux Bas Coudrais et à la non prise en compte des logements bénéficiant PLI (Prêt Locatif Intermédiaire).

Entre 2008 et 2012, la vente des logements d'Icade à Hauts-de-Seine Habitat et leur conventionnement ainsi que la production de nouveaux logements sociaux ont permis d'augmenter largement le taux de logements sociaux. Sceaux compte 1 817 logements sociaux en décembre 2014, soit 21,4% du parc de résidences principales. Le seuil de 20% fixé par la loi SRU est donc dépassé.

La loi ALUR, promulguée en 2014, fixe désormais le seuil à 25%.

Les prêts locatifs de type PLUS (Prêt locatif à usage social) représentent 61% du parc conventionné, et les PLS (Prêt locatif social) en représentent 39%.

En plus du parc conventionné, Sceaux compte 211 logements intermédiaires de type PLI (Prêts Locatifs Intermédiaires).

#### La réalisation de deux opérations en chantier en 2014-2015 va augmenter le parc locatif social :

- 6 logements PLUS-PLAI en cours au sein de l'opération du 7-9 rue des Clos Saint-Marcel - Sceaux Habitat,
- 71 logements PLS pour étudiants livrés fin 2014 par Sceaux Habitat – résidence Depreux au 58 boulevard Desgranges.

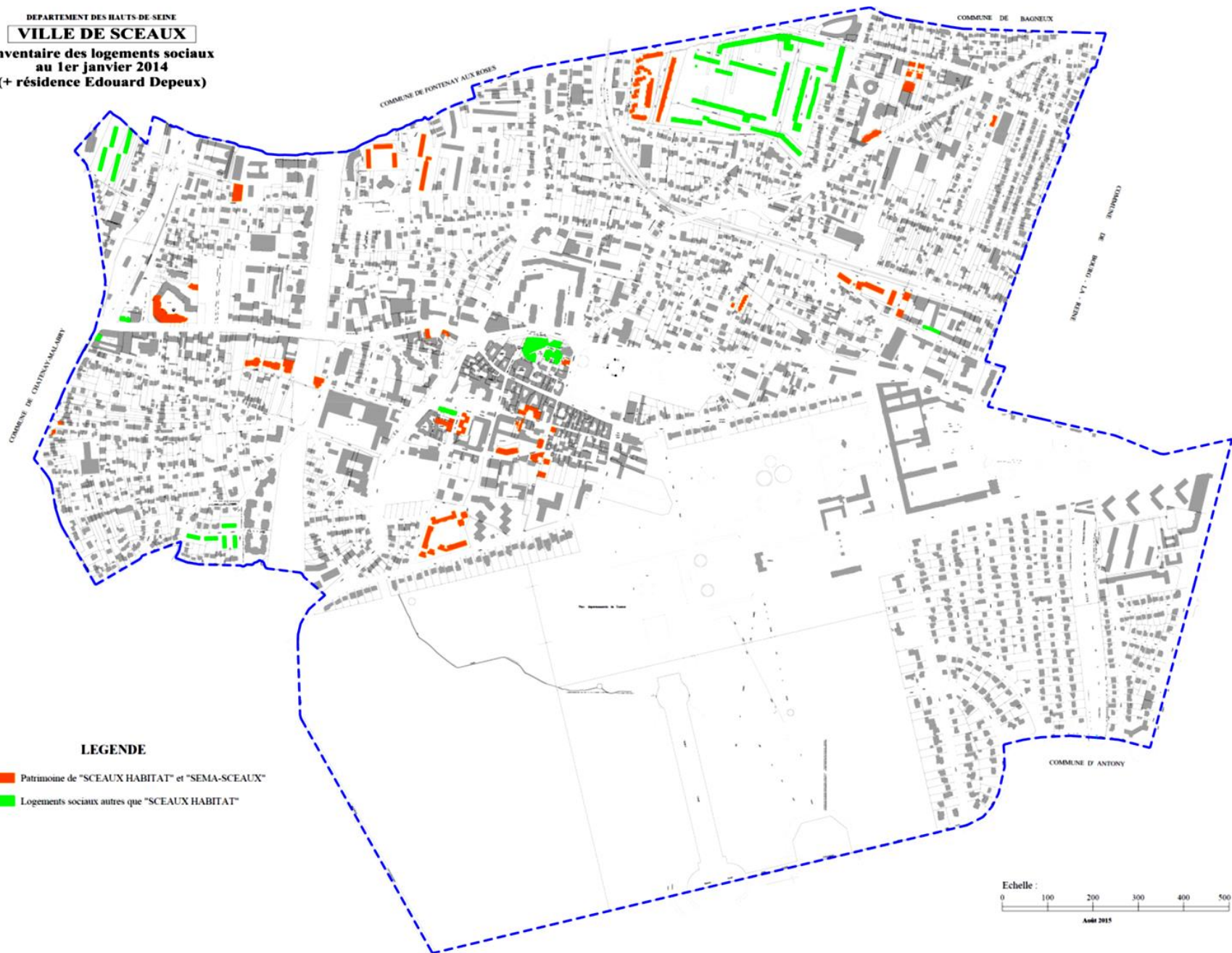
A travers la production de logements sociaux prévus dans les secteurs de projet, la ville de Sceaux prévoit de respecter ses obligations triennales de rattrapage et d'atteindre le taux de 25% de logements sociaux en 2023 et de le stabiliser à l'horizon 2027. D'autre part, à l'échelle du Territoire, le taux de logements sociaux global s'élève en 2012 à 32%, soit au-dessus de l'objectif régional de 31% dans le cœur de Métropole.

#### Taux de logements sociaux et obligation triennale de rattrapage 2014-2016, selon l'article 55 de la loi SRU

	Résidences principales 01/01/2013	Logement locatif social 01/01/2013	pourcentage de logements sociaux au 01/01/2013	Nombre de LS manquants pour atteindre 25%	obligation triennale 2014- 2016	obligation annuelle
Sceaux	8 504	1 813	21,32%	313	78	26

(Source CAHB. Diagnostic projet de PLH arrêté le 13 février 2015)

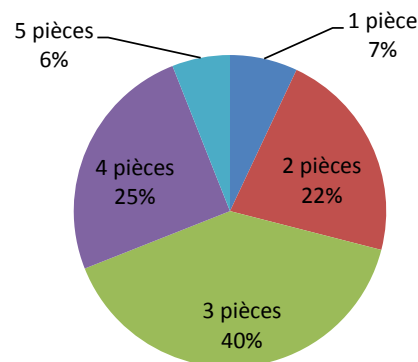
DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE  
**VILLE DE SCEAUX**  
Inventaire des logements sociaux  
au 1er janvier 2014  
(+ résidence Edouard Depeux)



## ► Une demande en logement sociaux bien présente

### Typologies du parc locatif social en 2012,

Source CAHB. Diagnostic projet de PLH arrêté le 13 février 2015, d'après DRIEA, RPLS 2012



Au 31 décembre 2013, on comptait à Sceaux 711 demandeurs de logement locatif social. Cependant ce chiffre a augmenté de 25% (888) au cours de l'année 2014 traduisant une demande croissante de logement social

A l'échelle de l'Île-de-France, cette progression est également observable. En 2014, 6152 personnes font figurer Sceaux parmi les communes souhaitées, contre 5 667 en 2013 soit une croissance de 8%. Davantage de ménages extérieurs à la ville de Sceaux ont exprimé ce souhait 75%, contre 70% en 2013 (bilan politique de l'habitat de décembre 2014)

Cette augmentation peut s'expliquer par l'attractivité de la ville pour sa qualité de vie et pour les structures d'enseignement.

Parmi ces demandeurs, plus d'un tiers sont des personnes seules (39%) souhaitant un logement de 1 ou 2 pièces (44%). Or, le parc de logements offre seulement 29% de petits logements en 2012.

Au contraire les grands logements (T5 et T6) sont peu demandés et l'offre est suffisante. Les demandes des isolés et de familles monoparentales sont en forte hausse. La demande se fait donc plutôt ressentir dans les logements de taille petite et moyenne.

Le phénomène de desserrement des ménages explique cette situation : la diminution de la taille des ménages (séparations, familles monoparentales, décohabitation, vieillissement de la population) conduit à une augmentation du nombre de ménages et à un accroissement des besoins en logements plus petits.

### Part de demandeurs (711) selon le type de logement souhaité en 2013.

	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et plus / Pavillon
Part de demandeurs	14,5%	30%	34,9%	17,9%	3%	0,2%

Source CAHB. Diagnostic PLH approuvé le 18/12/2015, d'après fichier de demandeurs des communes, 31/12/13

### Part des catégories de ménages dans les demandes de logements sociaux (888 en 2014)

	Personne seule	2 personnes	3 personnes ou 1 pers. seule avec 1 pers. à charge ou jeune ménage	4 personnes ou 1 pers. seule avec 2 pers. à charge	5 personnes ou 1 pers. seule avec 3 pers. à charge	6 personnes ou 1 pers. seule avec 4 pers. à charge
Part de demandeurs	39%	11%	27%	20%	2%	1%

Données de la ville en décembre 2014

	Nb de ménages éligibles PLAi	Part des ménages éligibles au PLAi	Nb de ménages éligibles au PLAi logés dans le parc social	Part des ménages éligibles au PLAi logés dans le parc social
Sceaux	1 163	14%	480	41%

Les bailleurs sociaux, dans le cadre de leurs conventions d'utilité sociale (CUS), se sont engagés à assurer des travaux d'entretien et à améliorer leur patrimoine. La CUS de Sceaux Habitat prévoit l'amélioration de 60% des logements classés E, F, G (classement énergétique), d'ici 2016. Des opérations d'amélioration du bâti ont été engagées, notamment aux Bas Coudrais, en partenariat avec la SEMA Sceaux.

Depuis le 1er janvier 2009, et suite à la loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, tous les locataires dont les ressources dépassent de plus de 20% les plafonds de ressources HLM sont assujettis au SLS (Supplément de loyer de solidarité), excepté dans les ZUS (Zones Urbaines Sensibles) dont Les Blagis à Sceaux. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, le quartier des Blagis ne fera plus partie des zones prioritaires et ne pourra plus bénéficier de cette exonération.

## L'hébergement et les logements des populations spécifiques

### ► Personnes âgées

Sceaux compte au total 5 sites d'accueil pour les personnes âgées :

- La résidence les Imbergères (foyer - logement) dispose de 45 studios et 8 deux pièces
- La maison de retraite privée Saint Charles accueille 57 personnes
- L'EHPAD la Faiencerie accueille 123 personnes
- L'EHPAD La maisonnée du Sentier propose 12 chambres
- La maison de retraite publique Marguerite Renaudin accueille des personnes âgées dépendantes. Celle-ci a fait l'objet de travaux de restructuration et de rénovation lui permettant d'intégrer une unité Alzheimer, de se mettre aux normes d'accueil, et surtout de proposer 14 lits supplémentaires soit un total de 98.

### ► Les étudiants

Les modalités d'hébergement actuelles des étudiants sont très variables selon les établissements et les zones géographiques de recrutement qui y sont liées.

À Sceaux, les étudiants sont hébergés dans l'internat de l'établissement secondaire Lakanal, dans la résidence étudiante privée Le Tocqueville, ouverte en 1995, qui comporte 144 studios et 6 logements de 2 pièces, ou bien de manière diffuse dans le parc privé, et chez l'habitant. Réalisés et livrés fin 2014 par Sceaux Habitat, les 71 logements aidés de la résidence Edouard Depreux (à proximité de la faculté Jean Monnet / 58 boulevard Desgranges) complètent maintenant à cette offre.

En 2012, le loyer mensuel moyen hors charges dans le locatif privé est de 23,60 euros par m<sup>2</sup> pour un studio/1pièce et de 19,40 euros par m<sup>2</sup> pour un 2 pièces. Ces prix sont les plus élevés des Hauts-de-Seine. Ce marché apparaît alors difficile pour les étudiants.

L'offre de logements pour les étudiants est donc assez restreinte au vu du nombre d'établissements d'enseignement supérieur à Sceaux ou à proximité mais la Ville a entamé un effort dans ce domaine.

Outre la construction des 71 logements précédemment cités, la réalisation de 270 logements étudiants est programmée dans le secteur des Quatre-Chemins et le secteur Albert 1<sup>er</sup>.



Enfin, une convention a été signée entre la Ville et l'association Héberjeunes en faveur de du logement intergénérationnel afin de développer les relations intergénérationnelles fondée sur le respect et la solidarité en offrant à des jeunes la possibilité d'être hébergés chez des personnes âgées.

### ► Les gens du voyage

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage a refondu la loi du 31 mai 1990 sur la mise en œuvre du droit au logement en renforçant certaines dispositions, notamment celles relatives aux schémas d'implantation d'aires d'accueil pour les gens du voyage.

L'objectif de cette loi est de rendre possible la liberté d'aller et venir et de stationner dans des conditions décentes pour les gens du voyage tout en permettant aux élus locaux d'éviter des installations illicites bien souvent sources de difficultés avec les riverains.

Cette loi institue l'obligation d'un schéma départemental pour l'habitat et l'accueil des gens du voyage qui, sur la base d'une évaluation des besoins et de l'offre existante, définit le volume et les secteurs d'implantations des aires d'accueil.

Toute commune de plus de 5 000 habitants est obligatoirement inscrite au schéma départemental et dispose d'un délai de deux ans pour se mettre en conformité.

Le SDAHGV (Schéma Départemental pour l'Accueil et pour l'Habitat des Gens du Voyage) des Hauts-de-Seine est en cours de révision. Il prévoit un objectif de création de 4 places à Sceaux, pour un total de 30 places d'accueil pour les communes alto-biévroises situées dans les Hauts-de-Seine. Cet enjeu est inscrit dans PLH avec l'objectif de créer 30 places sur la partie alto-séquanaise du territoire de la CAHB, avec notamment, sur la période 2015-2020, un programme d'action porté par la CAHB, visant à identifier le foncier nécessaire et à engager le montage et la réalisation du projet en 2015-2016.

### ► Public en précarité

La loi MOLLE du 25 mars 2009 a introduit l'obligation pour toute commune de plus de 3500 habitants membre d'un EPCI à fiscalité propre de plus de 100 000 habitants avec au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer d'au moins une place d'hébergement pour 1 000 habitants. Toutefois, dès lors que la somme des places à l'échelle de l'intercommunalité est égale ou supérieure à la somme des obligations des communes, une commune membre qui n'atteindrait pas son objectif est exonérée du prélèvement.

Le territoire des Hauts-de-Bievre dépasse largement son objectif de 173 places avec 472 places sur son territoire, notamment grâce à la ville d'Antony (328 places). Sceaux respecte elle aussi son objectif avec 28 places décomptées pour 19 requises.

► **Les objectifs énoncés dans le PLH**

Réaliser un effort de construction important

Les objectifs inscrits dans le PLH de la CAHB (145 logements/an pendant la période 2015-2020) pour le territoire de Sceaux permettront de respecter les objectifs fixés dans le cadre de la territorialisation des objectifs de logements (TOL) et se traduiront par une hausse significative du rythme de construction. La ville de Sceaux prévoit d'autoriser 870 logements à horizon 2020, principalement à travers les opérations des Quatre Chemins et d'Albert 1<sup>er</sup> qui devraient voir le développement de 800 logements sur cette période.

Atteindre 25% de logements locatifs sociaux à horizon 2020

La ville de Sceaux prévoit la réalisation de 590 logements sociaux soit 67,7% de sa production nouvelle totale. A horizon 2025, la ville devrait compter plus de 25% de logements sociaux, conformément à la loi. La ville veillera au type de financements de ces logements sociaux, en produisant 30% de PLAi et 30 % de PLS, dans la mesure où les équilibres financiers des opérations le permettront.

**Objectifs 2015-2020 de production de logements sociaux**

*(Source CAHB. Diagnostic PLH approuvé le 18/12/2015)*

	Objectifs de production de logements en 6 ans (2015-2020)	Dont logements sociaux en 6 ans (2015-2020)
<b>Sceaux</b>	<b>870</b> (145 logements/an)	<b>590</b>

**Répartition par type de financement des objectifs de logements sociaux** *(Source CAHB. Diagnostic PLH approuvé le 18/12/2015)*

	PLAi	PLUS	PLS
<b>Sceaux</b>	<b>30%</b>	<b>40%</b>	<b>30%</b>



Autres objectifs prioritaires de la ville pour la période 2015-2020

- Développer le logement pour les étudiants et les jeunes en formation, dans le cadre du projet de campus urbain (270 logements étudiants en projet),
- Apporter des réponses aux personnes en difficulté en développant des appartements thérapeutiques. 15 appartements de ce type sont envisagés, ils permettront d'apporter une offre spécifique très sociale, et seront réalisés en PLA-I
- Poursuivre l'action en matière de détection et de résorption de l'habitat indigne.

## ► Eléments prévisionnels en matière de construction

### Les objectifs :

La ville de Sceaux s'est donnée pour les années à venir des objectifs en matière de production, lui permettant à la fois de respecter les objectifs du PLH et d'aller dans le sens d'une densification préconisée par le SDRIF à l'horizon 2030.

Ces objectifs, sur la période 2015-2030 sont de construire environ 100 logements par an.

Réaliser ces objectifs se fera en deux temps :

-à court et moyen terme, sur le temps du PLH (2015-2020), pour atteindre une production globale d'environ 870 logements, l'objectif est de construire environ 145 logements par an ;

- à plus long terme, notamment sur la période 2021-2030, les objectifs annuels seront de l'ordre de 80 à 90 logements par an

### Des secteurs de projets permettant d'absorber les besoins de construction de logements :

Les prévisions de constructions à l'horizon 2030 sont essentiellement concentrées sur les secteurs de projets. Ils devraient permettre de maintenir, dans les années à venir, la progression de la production de logements neufs observée récemment.

Parmi ces projets, la Ville entame la mise en œuvre opérationnelle du projet urbain du secteur des Quatre-Chemins notamment grâce aux acquisitions foncières réalisées au cours des dernières années. Il est envisagé d'y réaliser 700 logements à l'horizon 2023 et 150 logements pour étudiants. Outre des logements, celui-ci intègre également des appartements de coordination thérapeutique, des locaux artisanaux, un espace de télétravail, et une annexe du conservatoire.

Le secteur Albert 1<sup>er</sup> permettra de produire environ 180 logements dont une majorité de locatifs sociaux, principalement portés par Sceaux Habitat (120 à l'horizon 2019) avec la construction d'une nouvelle résidence pour étudiants.

### 25% de logements sociaux à l'horizon 2025 et contribuer à l'effort régional d'atteindre 31% de logement sociaux dans le cœur de Métropole

Complémentaire à l'offre de logements sociaux projetée dans la période du PLH, la Ville poursuivra son effort en assurant une production d'au minimum 30% de logements sociaux dans les opérations d'aménagement portées par la Ville. La modification n°2 du PLU modifie les périmètres de diversité de l'habitat, mis en place dès 2010 en application de l'article L.151-15 du code de l'Urbanisme en les portant à l'ensemble des zones UA et UC. Ces périmètres permettent d'assurer une mixité des programmes, en imposant la production de 30% de logements sociaux pour toute opération de plus de 1 500 m<sup>2</sup>.

Cet effort se conjugue au contexte du Territoire auquel appartient Sceaux qui compte déjà un taux de logements sociaux global de 32%.

### 3 - Contexte économique

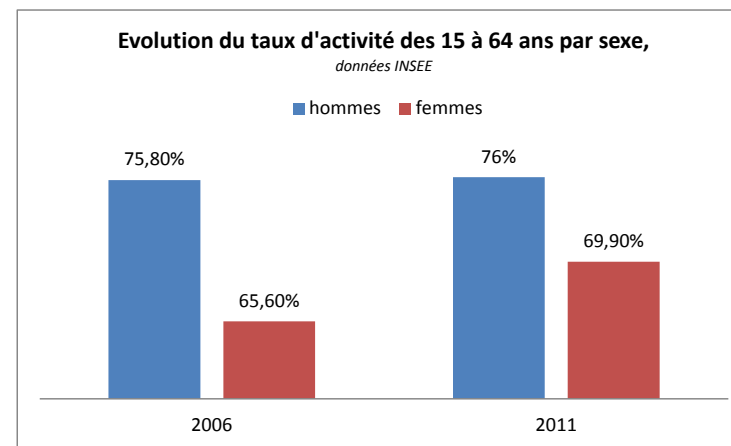
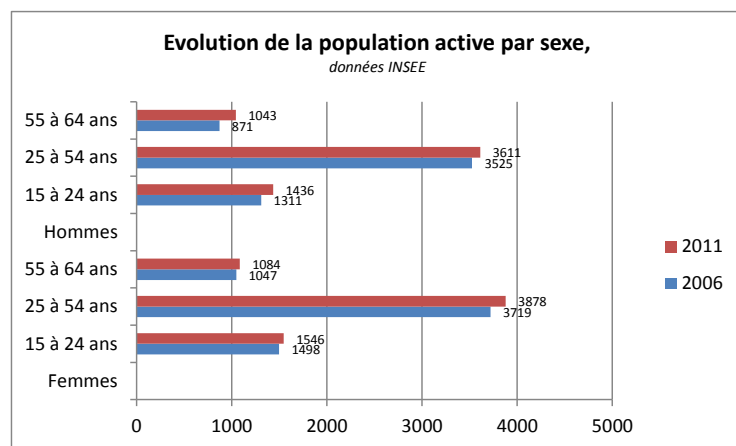
#### De plus en plus d'actifs notamment dans la population féminine

*NB : La population active est l'ensemble des personnes qui déclarent exercer ou chercher une activité professionnelle rémunérée. Les chômeurs font donc partie de la population active. La population active occupée correspond à la population active ayant un emploi.*

En 1999, la population active de Sceaux regroupait 8 587 personnes, soit 44% de la population totale, dont 7 982 actifs occupés (93%). En 2011 ces chiffres ont largement progressé avec une population active qui représente 63% de la population totale pour 12 597 actifs de 15 à 64 ans. Mais parmi eux, seuls 8364 individus ont un emploi soit 66%.

Ainsi si la part de la population active dans la population totale a légèrement diminué entre 1982 et 1999, elle augmente depuis. En 1999, 69,2 % des 15 à 64 ans sont actifs, en 2011, 72,4%.

Dès 1982, l'activité féminine connaissait une croissance continue, alors que l'activité masculine se stabilisait voire diminuait. Cette tendance s'est poursuivie, et l'évolution du taux d'activité de la population féminine influence largement l'évolution de la population active globale.

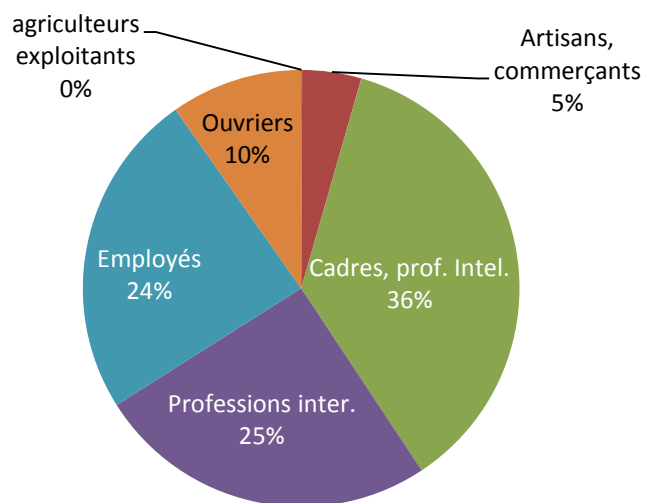


Part de la population de 15 à 64 ans active (source INSEE)	1999	2006	2011
Sceaux	69,2%	70,4%	72,4%
Hauts-de-Seine	74,9%	76,9%	77,8%

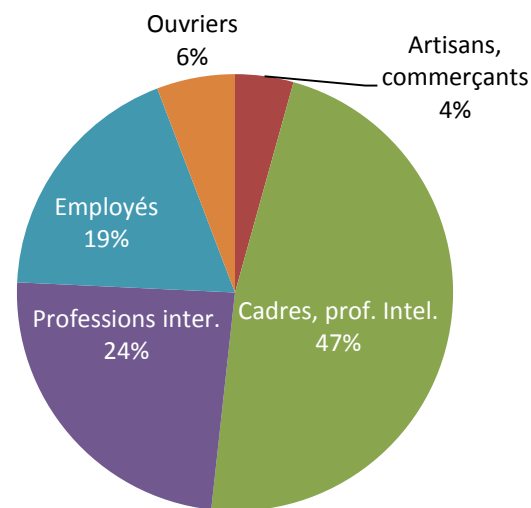
Le taux d'activité mesure la part des personnes actives (occupées ou non) sur la population totale. Dans le cas du taux d'activité d'une classe d'âge, il s'agit du pourcentage des personnes actives dans cette classe d'âge.

En 1999, le taux d'activité des 15-64 ans était de 69%, contre 75% pour le département des Hauts de Seine. Il a évolué pour atteindre 72% en 2011 à Sceaux, contre 78% dans le département. Si l'évolution est la même à l'échelle de la commune et du département, la différence dans la répartition peut s'expliquer d'une part, par l'importance des retraités dans la population scéenne, et d'autre part par la fonction d'accueil d'étudiants de la commune.

**Répartition de la population active de 15 à 64 ans des Hauts-de-Seine par catégories socio-professionnelles, source INSEE 2011**



**Répartition de la population active de 15 à 64 ans de Sceaux par catégories socio-professionnelles, source INSEE 2011**



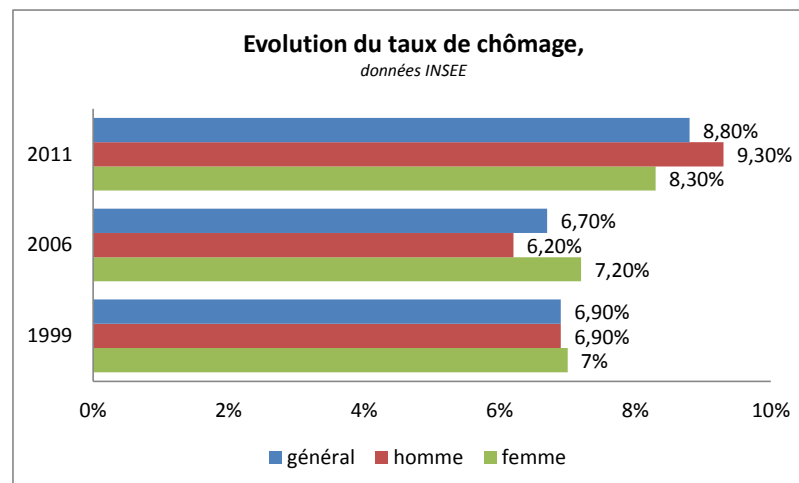
En 2011, les professions d'encadrement, notamment les cadres et les professions intermédiaires, sont largement majoritaires puisqu'elles concernent un peu plus de 2 actifs sur 3 (71%). La proportion de cadres et de professions intellectuelles (47%) est bien supérieure aux moyennes départementale (36%) et nationale (8,8%).

Sceaux est l'une des villes du département qui concentre le plus de cadres parmi sa population active, avec les communes de Ville d'Avray, Neuilly-sur-Seine et Vaucresson.

### ► Chômage

Depuis 1999, le taux de chômage de Sceaux a fluctué, mais globalement il a largement augmenté entre 2006 et 2011 passant de 6,7% à 8,8%. Il suit ainsi les tendances nationales, influencées par la conjoncture générale. Le taux de chômage reste tout de même inférieur à la référence nationale qui a un taux de chômage de 12,4% en 2011 chez les 15-64 ans.

En 2011, contrairement aux périodes passées, le chômage touche davantage les hommes que les femmes, et de façon logique avec la structure des actifs résidents, le poids des cadres est particulièrement important dans les demandeurs d'emplois (55%).



En matière d'aide à la recherche d'emploi, l'association scéenne Sceaux Cadres Initiatives réunit, depuis 2004, des cadres demandeurs d'emploi en vue de partager conseils et contacts. En outre, la CAHB a mis en place la Maison des Entreprises et de l'Emploi des Hauts-de-Bievre qui apporte une gamme complète de services et de conseils autour du développement de l'emploi sur le territoire intercommunal.

## De plus en plus d'emplois à Sceaux

A Sceaux	2011	2006	1999
nombre d'emploi	5973	5748	5403
<b>taux d'emploi</b>	<b>0,71</b>	<b>0,73</b>	<b>0,68</b>

En 2011, données INSEE

_ Antony	0,81
<b>_ Sceaux</b>	<b>0,71</b>
_ Bourg la Reine	0,64
_ Châtenay-Malabry	0,63

En 2011, la commune offre 5 973 emplois, dont 5 240 emplois salariés. Le nombre d'emplois à Sceaux a fortement augmenté (+10%) entre 1999 et 2011. Cette croissance est supérieure à celle du département (+5%).

Les emplois d'encadrement représentent 28,8% des emplois offerts sur la ville. Les professions intermédiaires représentent 26,5% des emplois, contre 31,4% employés (en 2011).

Environ 50% des emplois sont liés à la fonction publique (administration publique, enseignement, santé, action sociale), avec une bonne partie dans l'enseignement.

Enfin, le secteur commerçant (artisans, commerçants, chefs d'entreprise) offre à peine 5% des emplois.

Le taux d'emploi correspond au rapport entre le nombre d'emplois à Sceaux et le nombre d'actifs résidents ayant un emploi. Pour Sceaux, il s'établit à 0,71 (5 973 / 8364). Inférieur au taux d'emploi d'Antony, la position de Sceaux est néanmoins plus privilégiée en termes d'emploi par rapport aux communes voisines.

## Un tissu économique dominé par l'enseignement

Taille des établissements actifs au 31 décembre 2012		
Données INSEE	en nombre	en %
0 salariés	1394	76,5%
1 à 9 salariés	343	18,8%
10 à 19 salariés	35	1,9%
20 à 49 salariés	35	1,9%
50 et +	16	0,9%

Sceaux compte 1823 établissements en 2012 (données INSEE), dont 1 057 dans les services et 292 tournés vers le commerce et la réparation automobile.

Sceaux accueille également 39 entreprises industrielles (notamment dans le secteur de l'imprimerie et de l'édition ainsi que dans le secteur de l'industrie agroalimentaire). L'enseignement est la 1<sup>ère</sup> activité économique de la ville.

Le tissu économique de Sceaux se caractérise par la petite taille des entreprises : 95% des établissements comptent moins de 10 salariés.

Les principaux employeurs sur le territoire communal sont la Ville de Sceaux (400 salariés), l'Université Paris XI Jean Monnet (400 salariés), la Fondation Santé des étudiants de France (200 salariés), la clinique Dupré, le Lycée général et technologique Lakanal (200 salariés) et la Direction Départementale de Sécurité Publique (100 salariés).

### Les entreprises sceennes

Ce sont essentiellement des entreprises de services et des commerces. Au sein du secteur des services, l'immobilier et les services aux entreprises sont majoritaires, suivis des services de santé et action sociale ainsi que des services collectifs.

En 2013, 187 entreprises ont été créées à Sceaux, en grande majorité dans le secteur du tertiaire et du commerce (146 en commerces, transports, et services divers).

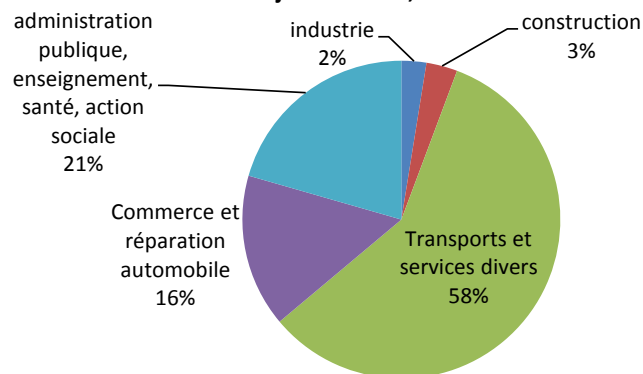
Le tissu économique communal est principalement composé d'entreprises au rayonnement local, avec une part importante occupée par le commerce.

### Les secteurs d'activités dominants sur le territoire de la CAHB

- Pharmacie / Santé, avec de grands groupes (Sanofi-Aventis à Antony) et des entreprises de taille variable. La filière est assez complète, de la Recherche & Développement à la distribution en passant par la production et assez diversifiée (médicaments, équipements médicaux...).
- Informatique en tant que secteur (Sidexa, Eurologic, Linedata) ou fonction (centre technique, direction de l'informatique...).
- Services aux entreprises : conseil, ingénierie, communication, recrutement...

Agro-alimentaire : principalement de grandes entreprises (Unilever et Pomona à Antony, Coca-Cola au Plessis-Robinson).

### Répartition des secteurs d'activité des entreprises au 1er janvier 2013, données INSEE







### ► L'enseignement, 1<sup>ère</sup> activité économique de la ville

Sceaux est la commune de la CAHB qui accueille le plus grand nombre d'étudiants (8 751), davantage que Châtenay-Malabry (4 500). La ville regroupe en effet plusieurs établissements de formation importants et se positionne ainsi comme un territoire de formation et de recherche important à l'échelle de la CAHB.

Sans compter le personnel administratif des établissements d'enseignement, Sceaux accueille 638 professeurs et 315 instituteurs, ce qui représente 16% des emplois de la commune.

Toutefois, l'étude relative à la stratégie de développement économique de la CAHB, réalisée en 2006, regrette la sous-exploitation des relations entre ces formations supérieures et le tissu d'entreprises géographiquement rapproché.

## ► Le développement scientifique de la Vallée de la Bièvre

Territoire remarquable par la densité des activités de recherche scientifiques et technologiques, la vallée de la Bièvre regroupe 230 laboratoires de recherche d'organismes publics ou privés (dans l'aéronautique, l'armement, les énergies électriques ou nucléaires, la pharmacie et la cosmétologie), dans lesquels travaillent environ 8500 chercheurs et ingénieurs.

La Vallée Scientifique de la Bièvre est l'une des plus fortes concentrations de recherche en Europe, avec pour finalité de la "recherche appliquée", dans les domaines des sciences pour l'ingénieur et des sciences du vivant. Ce territoire offre également des formations de haut niveau, puisque près de 35 000 étudiants sont accueillis dans les établissements d'enseignement supérieur, dont cinq facultés et huit écoles d'enseignement supérieur.

Créé en 1999 par des élus, des chefs d'entreprise et des responsables d'établissements d'enseignement supérieur, le Conseil pour la Promotion et le Développement de la Vallée Scientifique et Technologique de la Bièvre porte une démarche d'animation du territoire de projets basée sur 3 objectifs :

- révéler un « pôle de développement » en renforçant l'identité scientifique et technologique et assurer la promotion de ce territoire
- conforter l'ancrage local et territorial des établissements d'enseignement supérieur, par la constitution de réseaux de partenariats entre ces établissements et la création de conditions favorables à leur développement
- encourager l'insertion du pôle formation-recherche dans une logique territoriale.

Pour cela, plusieurs axes de développement ont été fixés :

- développer l'hébergement des étudiants, professeurs, chercheurs étrangers
- structurer une filière de l'innovation en symbiose avec le développement du territoire
- développer un sentiment d'appartenance au territoire
- optimiser l'accueil des entreprises
- mettre en place une stratégie foncière d'appui.

## Des sites diffus pour l'accueil des entreprises

À proximité du territoire communal, 3 sites d'activités sont présents :

- le centre d'affaire Centrale Parc à Châtenay-Malabry. Parc d'activités tertiaires, il est attenant au Parc de Sceaux et à l'École Centrale Paris et situé à quelques minutes des centres-villes de Châtenay-Malabry, Sceaux et Antony
- la Croix de Berny, ensemble immobilier de 120 000 m<sup>2</sup> de bureaux développés sur la commune d'Antony. De nombreux services sont présents sur ce site ainsi que plusieurs sièges sociaux.
- le pôle RD920 à Bourg-la-Reine qui accueille des immeubles tertiaires et quelques sites d'activités industrielles et artisanales, notamment des PME.

Sceaux ne dispose pas de zones d'activités en tant que telle.

Le pôle gare de Robinson constitue un pôle tertiaire abritant un centre d'affaire intégré dans le quartier et amené à se développer dans le cadre du projet urbain des Quatre-Chemins. Il est envisagé la réalisation d'un hôtel d'activités artisanales et d'un espace de télétravail..

Les quelques autres sites accueillant des activités économiques sont insérés dans le tissu résidentiel.

La Ville travaille par ailleurs à promouvoir le télétravail par la création de locaux dédiés : en 2015, un centre de télétravail à ouvert, Sceaux Smart, proposant une offre de co-working et de bureaux indépendants. La Ville a pour objectif de poursuivre en ce sens en créant un espace plus adapté et de plus grande capacité dans le secteur de projet des Quatre-Chemins.



*Pôle tertiaire Robinson*

## Synthèse et principaux enseignements

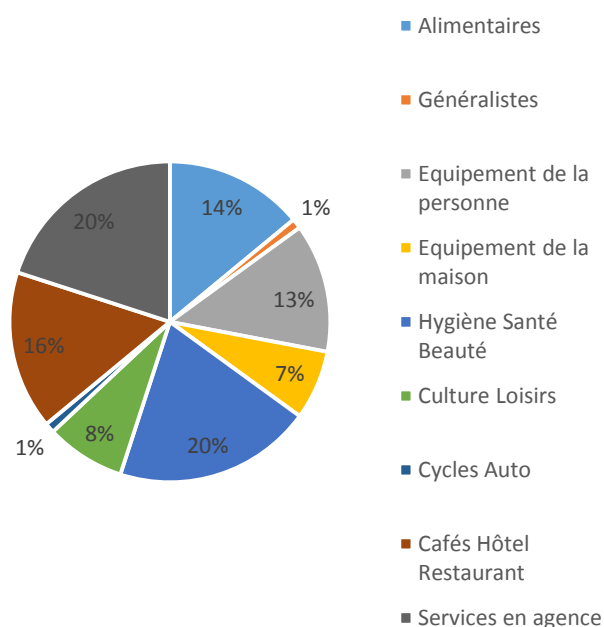
- Suite à une baisse entre 1999 et 2006, la population de Sceaux connaît une légère hausse depuis 2006.
- Sceaux est financièrement attractive pour les familles mais difficilement accessible pour les jeunes ménages, les Primo-accédants et les jeunes locataires (notamment les étudiants).
- Malgré un ralentissement du vieillissement de la population, près d'1 Scéen sur 4 a 60 ans ou plus.
- La taille des ménages augmente légèrement : en moyenne 2,25 personnes par ménage en 2011. Néanmoins 66% de ménages sont composés d'une ou deux personne(s).
- Les cadres et professions intellectuelles sont la catégorie socioprofessionnelle la plus représentée (40%) suivie par les retraités (30%)
- Suite à un très net ralentissement de la croissance du parc de logement, le rythme de la production de nouveaux logements repart doucement depuis 2007.
- Sceaux compte 77% de résidences principales en collectif et 22% en individuel.
- Après le reconventionnement du parc de logements des Bas coudrais Sceaux a reconstitué son parc de logement social avec 1813 unités soit 21,3% de son parc de résidences principales en 2012.
- Le territoire auquel appartient Sceaux compte 32% de logements sociaux.
- Le PLU doit être compatible et mettre en œuvre les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CAHB.
- La population active concerne 63% de la population totale.
- Le nombre d'emplois est en augmentation à Sceaux (5 973 emplois en 2011). La ville accueille essentiellement de très petites et des petites entreprises.
- Le secteur des services constitue la part la plus importante du tissu économique scéen (52%). L'enseignement est la 1<sup>ère</sup> activité économique de la ville (plus de 1000 enseignants)
- L'appartenance à la vallée Scientifique de la Bièvre inscrit la ville dans un territoire marqué par les activités de recherche scientifique et technologique et de formations supérieures.

## PARTIE 3 – Fonctionnement de la ville

### 1 - Pôles de centralité et équipements

#### L'armature commerciale structurée en 3 pôles

Typologie de l'offre commerciale en 2015



Sceaux compte de très nombreux commerces et services de proximité et 4 surfaces commerciales de plus de 300 m<sup>2</sup>. En 2015, 280 cellules commerciales sont comptabilisées à Sceaux, soit une densité de 1 local pour 72 habitants. Cette proportion est équivalente à la moyenne départementale de 1 pour 70. L'évolution du tissu commercial entre 2001 et 2006 affiche un léger repli du nombre de commerces (276 en 2001 contre 268 en 2006).

L'offre commerciale se répartit essentiellement en 3 pôles complémentaires :

- le centre-ville regroupant 184 cellules commerciales (66%)
- Robinson regroupant 45 cellules commerciales (16%)
- le centre commercial des Blagis regroupant 21 cellules commerciales (9%)
- 27 cellules commerciales dont 13 avenue du Général Leclerc sont implantées de manière diffuse dans le tissu urbain (10%).

La diversité du tissu commercial scéen est une particularité et constitue l'un des facteurs d'attractivité de la commune. L'aire de chalandise s'étend bien au-delà des limites communales. Une partie de la clientèle des commerces scéens (soit 50%) vient des communes voisines. L'appareil commercial se caractérise par une offre dite de « large proximité ».

Les commerces les plus nombreux sont des enseignes de services en agence (agence de voyage, immobilière, banques, assurances...), d'hygiène, santé et beauté (pharmacie, parfumerie, esthétique, ...). On constate une légère progression de l'équipement de la personne et de la maison malgré un contexte économique plus difficile et une baisse de l'alimentaire avec la disparition d'une boulangerie et d'un magasin d'alimentation générale. Les commerces alimentaires ainsi que l'équipement de la personne se tiennent encore dans le secteur piétonnier mais avec le constat d'un turnover et d'une fragilité de plus en plus marqués.

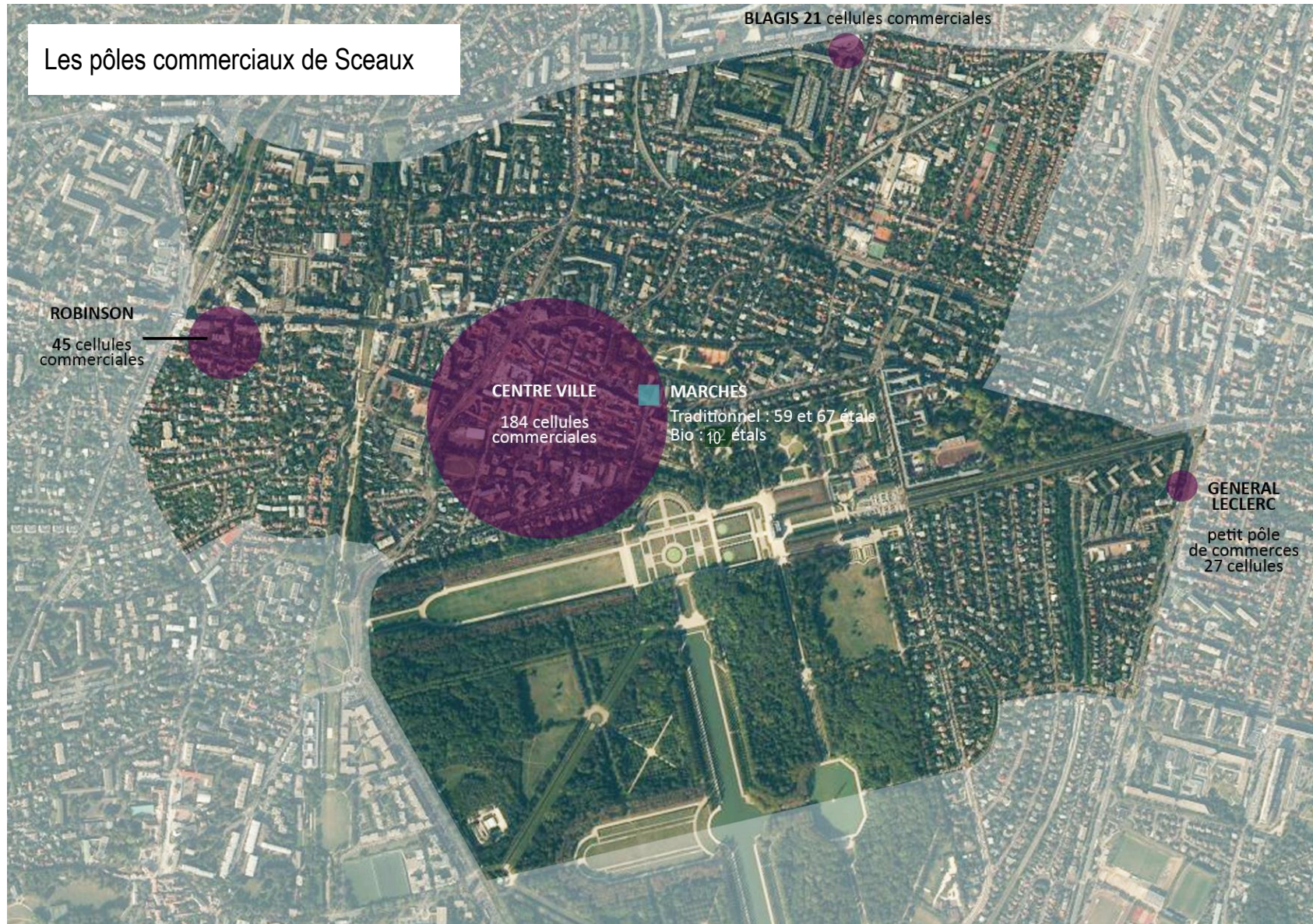
L'offre commerciale est complétée par la présence d'un marché traditionnel en centre-ville les mercredis et samedis matins, de taille moyenne avec une clientèle fidèle et par la présence d'un marché bio alimentaire qui se tenait jusqu'au mois de novembre 2014 sur le quartier de Robinson et qui a été transféré sur le centre-ville les dimanches matin. Ils constituent un apport important pour Sceaux en termes d'image et d'attractivité.

- Marché du centre : 59 étals le mercredi et 67 le samedi ;
- Marché bio : 10 étals le dimanche (5 commerçants abonnés et 5 commerçants volants).

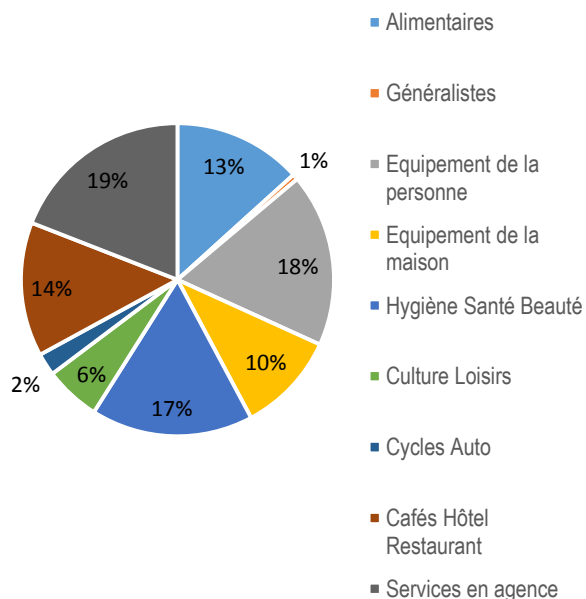
La clientèle du marché de Sceaux est majoritairement scéenne et familiale avec une clientèle plus limitée des communes limitrophes.

La clientèle du marché bio est plus exigeante, elle recherche la qualité des produits issus de l'agriculture biologique et se répartit plus équitablement entre la clientèle scéenne et celle des communes limitrophes.

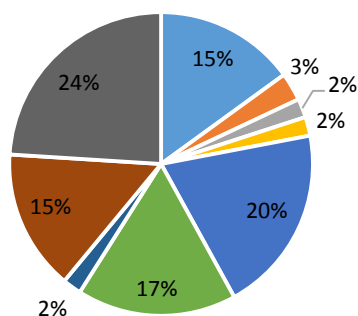
La zone d'influence du commerce scéen représente 47 172 ménages, soit une population limitrophe concernée de 114 000 habitants.



Typologie de l'offre commerciale du centre-ville en 2015



Typologie de l'offre commerciale du quartier Robinson en 2006



## ► Monographie de l'offre commerciale par secteur

### ⊙ Le centre-ville

Le centre-ville regroupe 184 cellules commerciales marquées par une grande diversité de l'offre. Les trois secteurs prépondérants sont les services, l'hygiène et santé et l'alimentaire.

L'analyse des fréquentations révèle une activité très élevée, correspondant à une logique de proximité pour des achats relevant de besoins quotidiens.

Le centre-ville est essentiellement fréquenté par des habitants de Sceaux (56% des passages). La clientèle des communes voisines vient de Chatenay-Malabry (25%), de Fontenay-aux-Roses (13%), du Plessis-Robinson (11%) et de Bourg-la-Reine (9%). Au total, le centre-ville capte un ensemble de plus de 25 000 «ménages-clients» (Etude PIVADIS 2006).

La clientèle communale du centre-ville est composée majoritairement des habitants du centre-ville, ainsi que de ceux du quartier Robinson.

La vocation du centre-ville en terme commercial est de répondre, au-delà des besoins quotidiens, à des achats-désirs et des activités ludiques.

Le marché capte 40% de clientèle venant des communes voisines, essentiellement de Fontenay-aux-Roses, Antony et Châtenay-Malabry. Au sein de la clientèle interne à Sceaux, la majorité réside dans le centre-ville et 15% dans les autres quartiers notamment les Blagis et Robinson.

### ⊙ Robinson

Le pôle Robinson regroupe 45 cellules commerciales, dominé par les enseignes de services, d'hygiène et de santé ainsi que de culture et loisirs.

L'analyse des fréquentations révèle une activité très élevée (plusieurs fois par semaine), correspondant à une logique de large proximité.

Le pôle de commerces Robinson est essentiellement fréquenté par des habitants des communes voisines, principalement Chatenay-Malabry, le Plessis-Robinson. Sur l'ensemble de la clientèle du pôle Robinson, ¼ habite le quartier et 30% vient de Chatenay-Malabry. Au total, le nombre de « ménages-clients » capté est de 17 000.

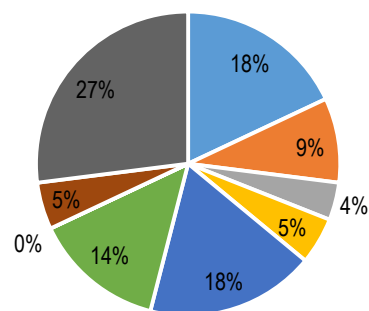
Le marché de Robinson a été transféré en novembre 2014 en centre-ville, autour de la halle du marché, le dimanche matin. Lorsqu'il était à Robinson, il était fréquenté à 70% par une clientèle limitrophe extra communale (Chatenay-Malabry, Fontenay-aux-Roses, Le Plessis-Robinson). Depuis une année en centre-ville, les commerçants ont vu leur chiffre d'affaire augmenter et la fréquentation est davantage scéenne.

Monoprix constitue la locomotive commerciale du secteur. Son taux de fréquentation parmi les usagers du site atteint pratiquement un record, à plus de 75% (Etude PIVADIS 2006).

La desserte en transports en commun et la proximité de la gare RER sont clairement mis en avant comme points forts du quartier Robinson.

La vocation de ce pôle commercial est de répondre à des besoins quotidiens à la fois pour les habitants, les pendulaires et les étudiants (un panier moyen à 28€). (Etude PIVADIS 2006)

Répartition de l'offre commerciale du quartier des Blagis en 2006



- Alimentaire
- Généralistes
- Equipement de la personne
- Equipement de la maison
- Hygiène santé beauté
- Culture Loisirs
- Cycle auto
- Cafés hotels restaurants
- Services en agence

### Centre commercial des Blagis

Le centre commercial des Blagis regroupe 21 cellules commerciales, dominées par les secteurs des services, de l'alimentaire et de l'hygiène et santé.

L'analyse des fréquentations révèle un rythme de fréquentation très élevé (plusieurs fois par semaine), correspondant à une logique de large proximité.

La position géographique en limite Nord de la commune implique une forte fréquentation d'une clientèle extérieure à Sceaux, essentiellement originaire de Fontenay-aux-Roses et Bagneux. Au global, 63% de la clientèle viennent d'autres communes, 34% des Blagis et 3% du centre-ville. Le centre commercial a un potentiel de 8 800 « ménages-clients ». (Etude PIVADIS 2006)

Simply Marquet constitue clairement la locomotive du site, avec près de 90% de fréquentation par les usagers. La boulangerie est le second point d'ancrage.

La Poste constitue le service de loin le plus fréquenté des Blagis. La motivation de venue pour les clients mensuels réside dans la présence des services publics.

La vocation de ce pôle de proximité est de répondre aux besoins des habitants dans une logique de quartier pour ses habitants et ceux des quartiers environnants situés sur les communes de Fontenay-aux-Roses et Bagneux (un panier moyen de 22 €). (Etude PIVADIS 2006)

### Les actions de la Ville en faveur du commerce

Dans le cadre de sa volonté de maintenir des pôles de commerce attractifs et diversifiés, la Ville a délimité, par délibération du Conseil Municipal du 14 avril 2008 des périmètres au sein desquels elle peut préempter les fonds artisanaux, de commerces et les baux commerciaux afin d'assurer le maintien de la diversité des commerces. Ces périmètres concernent les principaux pôles d'activités commerciales de Sceaux : centre-ville, Robinson, les Blagis, la RD920/Petit Chambord.



## La diversité et la capacité des équipements d'intérêt collectif



## ► Les équipements de la petite enfance

La commune regroupe les équipements suivants :

- Un multi-accueil (57 places) située rue du Lycée
- Un multi-accueil (60 places) située avenue de la Gare
- Un multi-accueil (45 places) dans le quartier Charaire
- Un multi-accueil (58 places) dans le quartier des Blagis
- Une crèche parentale « les Fripounets » (12 places)
- Deux crèches Po d'Api (46 places) gérée par l'association La Comptine
- Une crèche privée : Or Haya

Ainsi, l'ensemble de ces équipements offre une capacité d'accueil de 278 places pour la petite enfance.

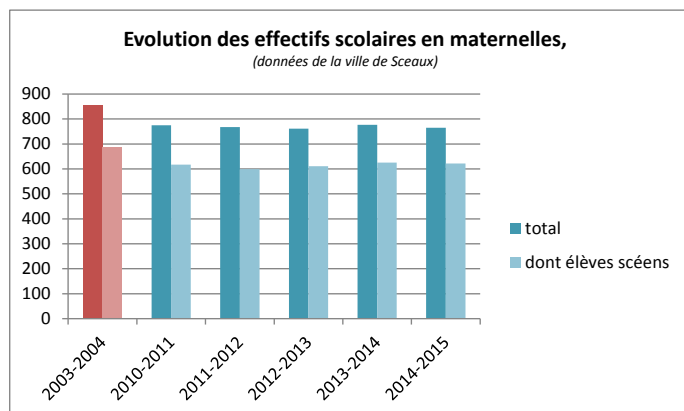
## ► Les équipements scolaires

### ⊙ Écoles maternelles

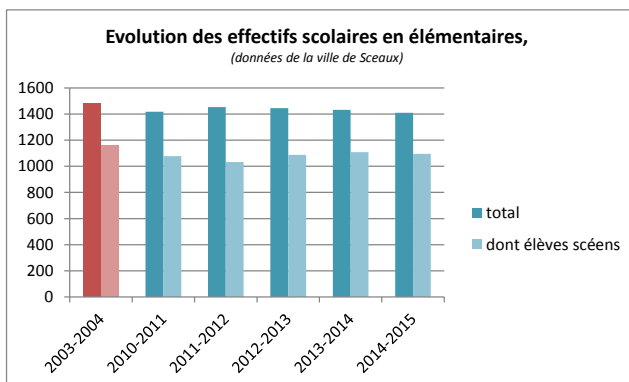
Sceaux compte 4 écoles maternelles publiques (Petit Chambord, Les Blagis, Les Clos Saint Marcel, le Centre) et une privée (Jeanne d'Arc) sur son territoire. Au cours de l'année scolaire 2014-2015, la ville accueille 766 enfants en maternelle. Cet effectif est plutôt stable depuis 2008-2009 (764 élèves). En revanche, sur la période précédente, en 2004 et 2009, les effectifs scolaires en maternelle avaient diminué de manière régulière passant de 856 à 764 élèves.

	PUBLIC			PRIVE			TOTAL PUBLIC/PRIVE		
	total	dont scéens	%	total	dont scéens	%	total	dont scéens	%
2003-2004	716	657	92	140	31	22	856	688	80
2010-2011	636	590	93	139	27	19	775	617	80
2011-2012	625	574	92	143	25	17	768	599	78
2012-2013	632	599	95	129	12	9	761	611	80
2013-2014	639	614	96	138	11	8	777	625	80
<b>2014-2015</b>	<b>630</b>	<b>611</b>	<b>97</b>	<b>135</b>	<b>11</b>	<b>8</b>	<b>765</b>	<b>622</b>	<b>81</b>

Cette évolution permet de supposer un moindre renouvellement de la population et donc moins de nouveaux enfants arrivant chaque année. Ces équipements offrent des réserves de capacités permettant d'accompagner une reprise démographique.



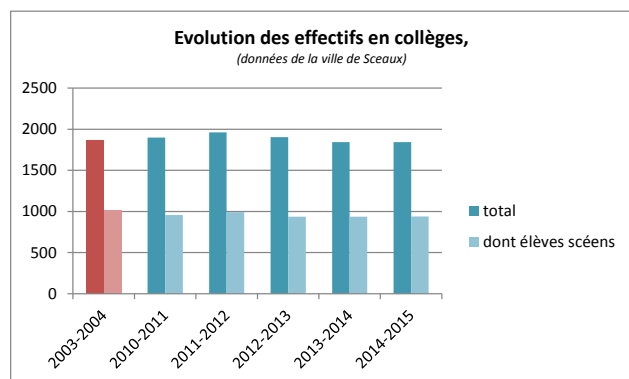
Ecole des Clos Saint Marcel



### ⊙ Écoles élémentaires

Sceaux compte 4 écoles élémentaires publiques (Petit Chambord, Ecole des Blagis, Clos Saint Marcel, Ecole du Centre) et une privée (Jeanne d'Arc) sur son territoire. En 2014-2015, ces établissements accueillent 1 410 enfants. Le même constat d'une diminution globale des effectifs a pu être fait entre 2004 et 2010-2011. Toutefois, les effectifs ont quelque peu augmenté en 2011-2012, avec l'arrivée d'élèves des communes voisines. Depuis les effectifs fluctuent sur des chiffres inférieurs à ceux 2003-2004.

	PUBLIC			PRIVE			TOTAL PUBLIC/PRIVE		
	total	dont scéens	%	total	dont scéens	%	total	dont scéens	%
2003-2004	1216	1103	90,71	267	55	20,6	1483	1158	78,08
2010-2011	1153	1054	91,41	265	24	9,06	1418	1078	76,02
2011-2012	1177	1009	85,73	276	24	8,70	1453	1033	71,09
2012-2013	1170	1063	90,85	276	24	8,70	1446	1087	75,17
2013-2014	1176	1084	92,18	256	24	9,38	1432	1108	77,37
<b>2014-2015</b>	<b>1152</b>	<b>1075</b>	<b>93,32</b>	<b>258</b>	<b>20</b>	<b>7,75</b>	<b>1410</b>	<b>1095</b>	<b>77,66</b>



### ⊙ Collèges et lycées

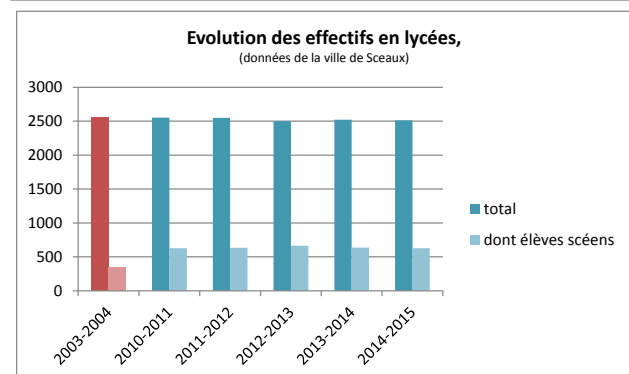
Un peu moins de 2 000 collégiens sont présents dans les 3 établissements de la ville, dont 2 sont publics. Les effectifs ont connus une diminution relativement importante entre 2011-2012 et 2013-2014, qui semblent se stabiliser en 2014.

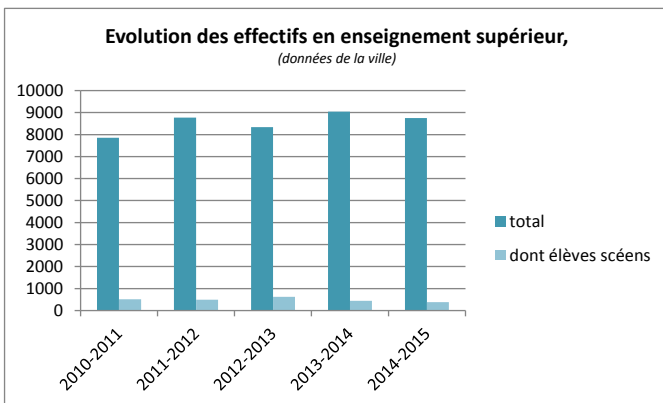
2 514 lycéens sont présents à Sceaux, répartis dans 3 établissements publics. Les effectifs sont relativement stables, sauf pour le lycée professionnel Florian qui a connu une diminution d'effectif. On peut noter que la part d'étudiants non scéens a augmentée.

Les deux cités scolaires Lakanal et Marie Curie participent de manière déterminante à l'attractivité résidentielle de Sceaux et leur rayonnement dépasse largement la commune.

Cependant, la cité scolaire Lakanal souffre aujourd'hui d'un certain nombre de dysfonctionnements :

- état avancé de dégradation et de vétusté de l'ensemble de ses bâtiments (Des travaux sont menés depuis 2 ans).
- problèmes importants de sécurité au niveau de l'internat
- besoin de surfaces supplémentaires pour mise aux normes et modernisation de salles de classes et de locaux.





Collèges	
Lakanal	598
Marie Curie	667
Jeanne d'Arc (privé)	577
<b>TOTAL 2014/2015</b>	<b>1 842</b>

Lycées	
Lakanal	983
Marie Curie	1037
Lycée professionnel Florian	494
<b>TOTAL 2014/2015</b>	<b>2 514</b>

### 🕒 Enseignements supérieurs

Les établissements d'enseignement supérieur regroupent 8 751 étudiants en 2014-2015.

Les effectifs ont connus ces dernières années une large augmentation, essentiellement du fait de l'augmentation du nombre d'étudiants à la faculté Jean Monnet.

Pour la plupart, les étudiants sont extérieurs à la commune de Sceaux. La notoriété des classes préparatoires de Lakanal est de rang national.

Faculté Jean Monnet-Droit et de Sciences Économiques	5216
Institut universitaire de technologie de Sceaux (IUT)	1454
Fondation EPF (école d'ingénieurs privée)	1089
Classes Préparatoires Lakanal	847
Classes Préparatoires Marie Curie	145
<b>TOTAL 2014/2015</b>	<b>8751</b>

	Faculté Jean Monnet			IUT			Lakanal Prépa			Marie Curie Prépa			EPF Ecole d'ingénieur (privé)			TOTAL PUBLIC/PRIVE		
	total	dont scéens	%	total	dont scéens	%	total	dont scéens	%	total	dont scéens	%	total	dont scéens	%	total	dont scéens	%
2010-2011	4045	217	5,36	1429	58	4,06	906	47	5,19	144	19	13,19	1333	172	12,90	7857	513	6,53
2011-2012	4809	206	4,28	1500	50	3,33	853	56	6,57	157	14	9,275	1451	166	11,44	8770	492	5,61
2012-2013	4695	208	4,43	1423	65	4,57	878	61	6,95	159	24	15,09	1179	264	22,39	8334	622	7,46
2013-2014	5188	216	4,16	1500	51	3,40	882	57	6,46	153	17	11,11	1319	104	7,88	9042	445	4,92
2014-2015	5216	206	3,95	1454	28	1,93	847	44	5,19	145	10	6,90	1089	94	8,63	8751	382	4,37

## ► Les équipements culturels et socio-culturels

La vie culturelle de Sceaux est riche, au regard des 40 associations culturelles scéniques et de ses manifestations culturelles et sportives. De nombreux sites et événements culturels portent ainsi la notoriété de Sceaux et contribuent à son rayonnement, tout en constituant des éléments pour les loisirs des Scéens.

Site / Equipement / Evènement	Fréquentation
Parc de Sceaux	3,5 millions de visiteurs en 2014
Musée d'Ile de France	43 053 visiteurs en 2014
Festival de l'Orangerie	4 079 spectateurs en 2014
Théâtre Les Gémeaux (scène nationale)	53 701 spectateurs en 2014
Cinéma le Trianon	78 407 entrées (hors scolaires) en 2014
Bibliothèque	1 785 adhérents en 2014 dont 66% de scéens (une des plus importantes de l'Ile de France)
Animathèque MJC	2 300 adhérents dont 65% de scéens
Centre Social et Culturel des Blagis	927 adhérents dont 62% de Scéens



Théâtre Les Gémeaux

Outre les équipements structurants évoqués ci-dessus, l'armature d'équipements culturels est complétée par : un conservatoire à rayonnement départemental (CRD), commun avec Bourg-la-Reine, des studios de répétition et d'enregistrement de La Caisse Claire, une bibliothèque universitaire et une autre associative (CSCB, 927 adhérents en 2014).

Par ailleurs, la ville compte de nombreux artistes professionnels et semi professionnels scéens, dans des registres artistiques divers. Ils contribuent, en partenariat avec la Ville, à la valorisation de la pratique artistique professionnelle localement à travers des manifestations (journées portes ouvertes des ateliers, marché d'art de plein air, participations à des événements de la Ville).

Deux associations d'artistes ont également pu bénéficier de la mise à disposition temporaire d'un immeuble de la Ville pour permettre la création d'atelier d'artistes : une résidence d'artistes plasticiens ; un atelier de gravure « la Tarlatane ».

## ► Les équipements sportifs

Sceaux compte une dizaine d'équipements sportifs répartis sur l'ensemble du territoire. Toutefois, certains équipements comme ceux des cités scolaires Marie Curie et Lakanal ne sont pas ouverts au public.

Le Parc de Sceaux est également support de multiples activités sportives pratiquées par les Scéens.

La ville compte :

- 4 gymnases totalisant 9 salles de sport (dont 2 en travaux), une seule pouvant accueillir du public (Clos Saint Marcel pour le basket)
- Une piscine composée de 3 bassins (178 635 entrées en 2014)
- 14 courts de tennis dont 2 couverts par une structure gonflable en hiver
- 1 centre d'accueil de l'école de tennis
- 1 local d'accueil dans le jardin de la ménagerie
- 1 club house basket



Piscine des Blagis

- 1 club House CTVS (association cyclotourisme)
- 2 terrains de boules lyonnaises
- 1 club house boules lyonnaises
- 1 allée de pratique pour la pétanque
- Une aire de skate.

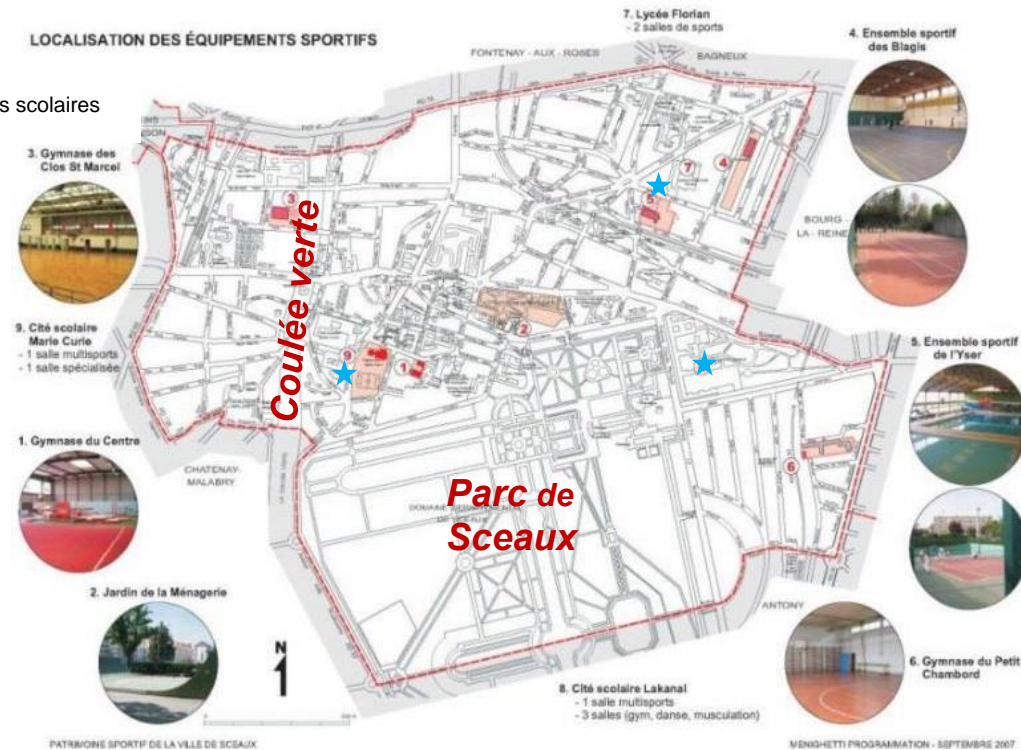
Les club sportifs sont largement fréquentés et comptent près de 3500 adhérents toutes disciplines confondues en 2006/2007 (soit l'équivalent de 15% des habitants de Sceaux). L'offre d'équipements répond à la demande, avec des taux d'occupation des équipements importants (plus de 90%) et une large amplitude des horaires d'ouverture (8h30-22h).

Ce constat pose la question de la réorganisation et de la rénovation de l'offre en équipements sportifs. En effet, la demande s'exprime sur un parc d'équipements principalement construits dans les années 70, sur lesquels il est nécessaire d'engager des travaux de grosses réparation ou rénovation. Pour répondre à ce constat, la Ville a engagé la rénovation du complexe sportif des Blagis.

La piscine des Blagis à Sceaux a d'ores et déjà été agrandie et réhabilitée, avec la création d'un bassin d'apprentissage supplémentaire, la mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, et l'installation de capteurs solaires. Elle a été remise en service en 2013.



Équipements scolaires



## ► L'équipement numérique

En Ile de France, le président du Conseil Régional et le préfet de la Région ont conduit une concertation pour définir les priorités de desserte et les ambitions de couverture numérique à très haut débit de la région à l'horizon 2020-2025. Ces orientations ont été synthétisées dans la stratégie de cohérence régionale d'aménagement numérique (SCoRAN) francilienne.

Le Conseil départemental des Hauts-de-Seine a lancé depuis plusieurs années le premier projet d'équipement global d'un territoire en fibre optique en Europe afin de doter l'ensemble du territoire de la couverture à Très Haut Débit, afin d'en conforter notamment l'attractivité économique. Après avoir confié une délégation de service public à la société Sequalum, le Département a décidé de la résilier depuis le 30 juin 2015, suite aux retards importants pris dans la conduite du chantier. L'aménagement numérique du territoire reste une préoccupation pour le Département qui étudie actuellement plusieurs scénarios pour la continuité des actions déjà engagée.

## 2 – Déplacements et infrastructures

### De multiples pôles générateurs de déplacements

Le territoire communal est concerné par de multiples et divers pôles attractifs générant des déplacements quotidiens ou hebdomadaires. Il s'agit :

- des pôles de commerces qui attirent une clientèle locale et extra communale avec une fréquence soutenue (quotidienne ou plusieurs fois par semaine).
- des pôles d'enseignements qui accueillent des élèves ou étudiants quotidiennement et génèrent des flux variés de déplacements selon le public concerné
- des équipements de sports et loisirs dont l'attractivité est moins quantifiable et qui génèrent des déplacements moins fréquents (hebdomadaire ou moins).

#### ► Les pôles commerciaux générateurs de déplacements

##### ⊙ Le centre-ville

Le centre-ville en partie aménagé en espaces piétons est le principal pôle d'attractivité de la ville. Il génère des déplacements massifs et réguliers. Suite à un sondage réalisé auprès de 365 personnes dans le centre-ville, l'étude de l'appareil commercial de Sceaux (*Pivadis-SM Conseil - 2006*) précise que 60% des sondés s'y rendent à pied. La part de la voiture reste limitée à 26%. En revanche, les transports en commun ne constituent pas un moyen d'accès privilégié au centre puisque seuls 12% des sondés les utilisent (3% en RER et 9% en bus).

Le marché qui se tient tous les mercredis et samedis matins capte 45% de clientèle venant des communes voisines, essentiellement de Fontenay-aux-Roses, Antony et Châtenay-Malabry. Au sein de la clientèle interne à Sceaux, la majorité réside dans le centre-ville et 15% dans les autres quartiers notamment les Blagis et Robinson. Suite à un sondage auprès de 58 personnes interrogées sur le marché de Sceaux, 63% des sondés viennent à pied et 32% en voiture, ce qui explique le taux d'occupation très élevé de l'offre en stationnement constaté les jours de marché. La part d'accessibilité par les transports en commun est très réduite (3%).

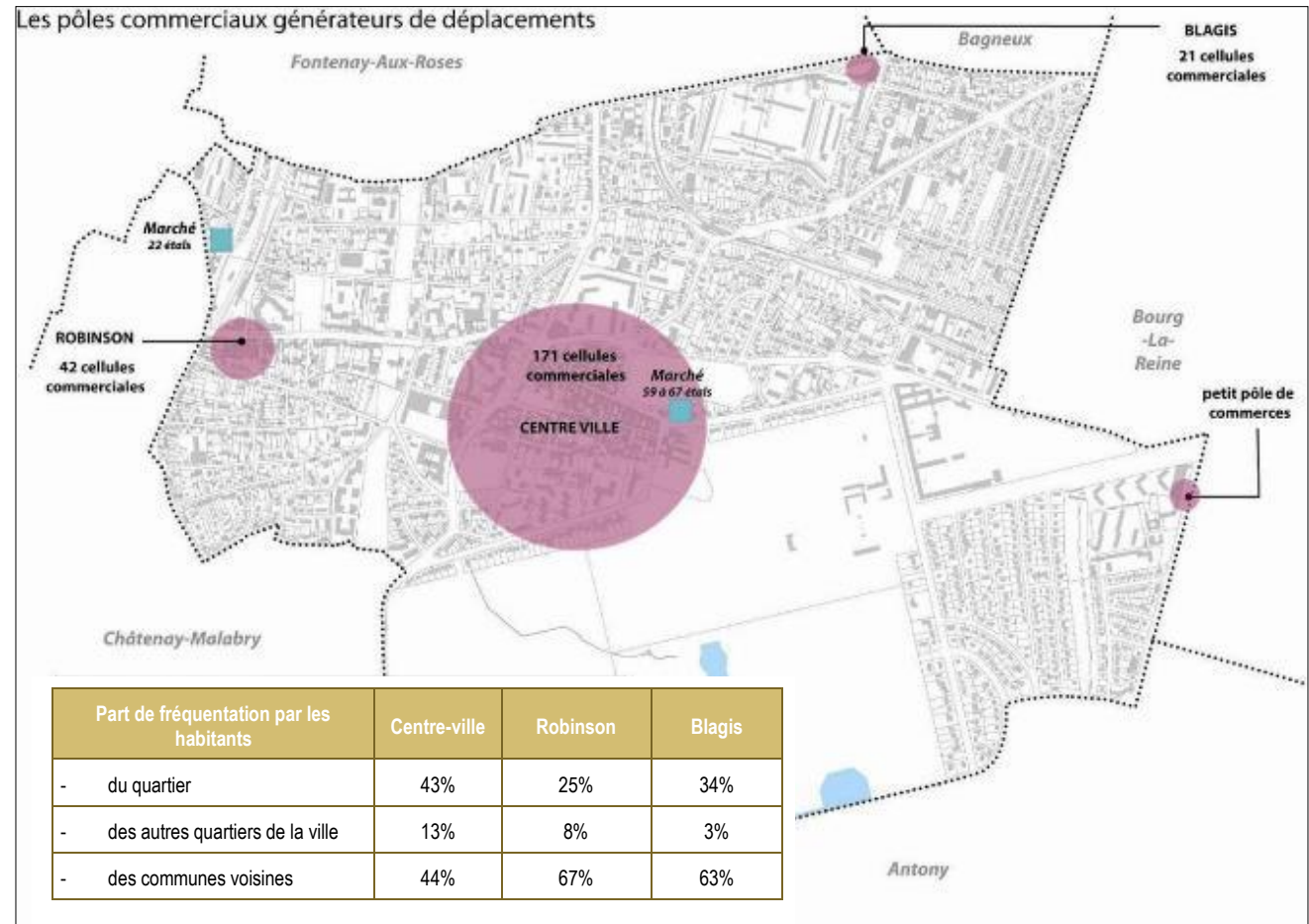
Depuis 2014, le marché bio initialement localisé à Robinson se tient le dimanche matin dans le centre-ville.

##### ⊙ Le pôle Robinson

Le sondage de 190 personnes sur le pôle de Robinson révèle que 58% des sondés s'y rendent à pied. L'usage de la voiture est très limité (11%) alors que l'usage des transports en commun et notamment le bus est significativement développé (25% des sondés s'y rendent en transports en commun, dont 21% en bus).



### Le centre commercial des Blagis



Le sondage de 267 personnes sur le quartier des Blagis révèle qu'une large majorité de personnes se rendent à pied au centre commercial du quartier (68%). L'utilisation de la voiture concerne 22% des moyens de locomotion. En revanche, les transports en commun sont très peu utilisés (7% en bus).

## ► Les pôles d'enseignement générateurs de déplacements

Trois types d'équipements d'enseignement peuvent être distingués dans l'analyse des flux de déplacements qu'ils génèrent: les équipements scolaires élémentaires, les équipements d'enseignement secondaire et les équipements d'enseignement supérieur.

### ● Les écoles élémentaires

Sceaux compte 5 écoles (maternelles et élémentaires) sur son territoire, dont 1 école privée. Ces équipements sont répartis sur l'ensemble du territoire et accueillent au total près de 1800 élèves en 2015.

En dehors de l'école du Petit Chambord (250), les autres équipements scolaires accueillent chacun environ 500 à 550 élèves.

Les déplacements générés par ces équipements concernent essentiellement des déplacements en voiture ou à pied. Depuis mai 2010, les parents d'élèves de l'école du Petit Chambord ont créé le dispositif « Carapattes », soutenu par la Ville, grâce auquel des parents bénévoles accompagnent à pied les enfants à l'école.

### ● Les équipements d'enseignement secondaire (collèges et lycées)

Sceaux compte 4 établissements d'enseignement secondaire. Ces établissements accueillent de 500 élèves (lycée des métiers Florian) à 1 700 (Lycée Marie Curie). Les modes de déplacements pour rejoindre ces établissements sont plus variés : transports en commun, marche à pied, vélo et voiture particulière, généralement des parents d'élèves qui déposent leurs enfants ainsi que le corps enseignant et les personnels administratifs de ces établissements.

### ● Les équipements d'enseignement supérieur

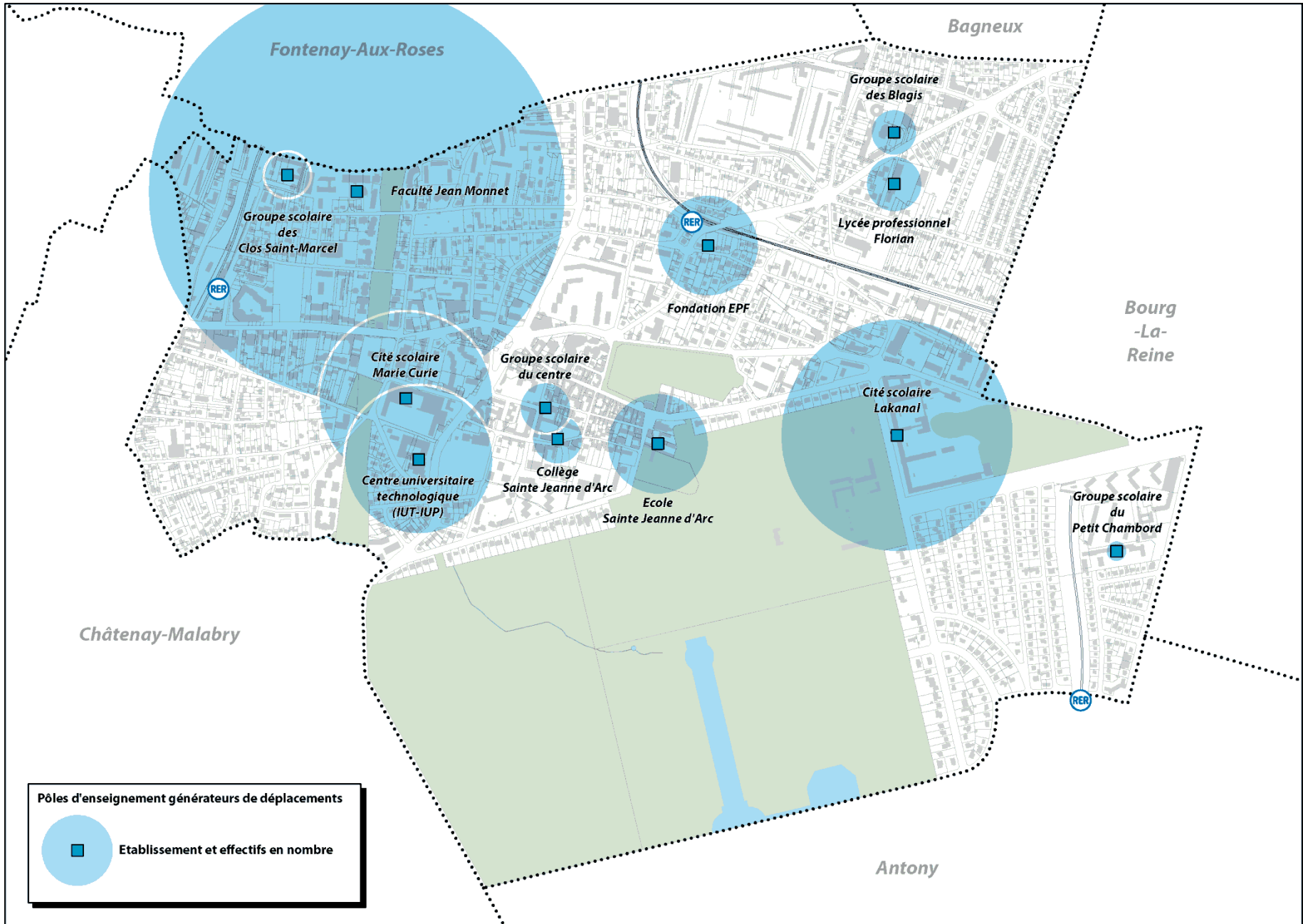
Ville étudiante, Sceaux accueille plus de 8 700 étudiants chaque jour au sein de plusieurs équipements universitaires et d'enseignement supérieur : faculté Jean Monnet (5 200 étudiants), IUT (1 400 étudiants), EPF (1 100 étudiants) et classes préparatoires Lakanal et Marie Curie (1 000 étudiants).

Ces équipements génèrent des déplacements très variés : marche à pied, transports en commun, vélo et voiture particulière.

## ► Les pôles de déplacements

Les 4 gares de RER (Robinson, Sceaux, Bourg-la-Reine et Parc de Sceaux) présentes sur le territoire communal ou à proximité, sont également des pôles générateurs de déplacements.

Sur le territoire de Sceaux, le principal pôle est celui de Robinson, il génère des déplacements variés : transports en commun, notamment bus, marche à pied, vélo et voiture particulière. Les gares de Sceaux et du Petit Chambord, moins desservies par le réseau de bus, génèrent davantage des déplacements à pied et plus marginalement en voiture ou en vélo. Enfin, le pôle de la gare de Bourg-la-Reine situé à proximité de Lakanal et du quartier des Musiciens, est une gare très fréquentée par les scéens.



Dans ce domaine, la Ville partage réflexions et compétences avec la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre, en particulier à travers la mise en place de son plan local de déplacements.

### ► Les principes de circulation et de stationnement

#### ⊙ Une armature viaire structurée

La ville bénéficie d'une desserte routière de qualité, sans être pénalisée par la traversée d'axes routiers majeurs avec, au sud, la proximité de l'A86 Versailles-Créteil, à l'est la radiale RD 920 vers Paris.

Le réseau de voies sur le territoire communal couvre 35 km, dont 11 km de voiries départementales.

Ces voies départementales supportent un important trafic :

- la RD 60, véritable colonne vertébrale de la commune, axe Est-Ouest, empruntant la rue Houdan puis l'avenue de Camberwell et se prolongeant par le boulevard Colbert
- la RD 77 traverse au Nord-Est les quartiers de Blagis, des Musiciens et des Coudrais pour rejoindre le centre-ville
- la RD75 longe le territoire communal dans sa partie Nord-Est, en jonction avec les villes de Bagneux et Fontenay-aux-Roses
- la RD 67 traverse la commune du Nord au Sud
- la RD920 constitue la limite Est de la commune. Ancienne voie nationale, elle a récemment été reclassée en voie départementale. Axe structurant à l'échelle du grand sud parisien, la D920 supporte un important trafic de transit. La reconquête urbaine de ses abords est engagée dans de nombreuses communes qu'elle traverse au moyen de projets d'envergure comme la ZAC Croix de Berny à Antony (30 000 m<sup>2</sup> de bureaux) ou la ZAC de la Bièvre à Bourg-la-Reine (commerces, bureaux logements)
- la RD128 longe la commune en limite Sud-Ouest du territoire communal.

Des réflexions sont en cours, menées par le Département pour municipaliser certaines de ces voies.

En accompagnement de ce réseau structurant, le réseau de voirie communale offre un maillage assez fin du territoire, parfois contraint par des coupures urbaines liées aux voies ferrées ou à de vastes emprises publiques ou privées. Ponctuellement des voies privées prolongent et complètent le réseau public.

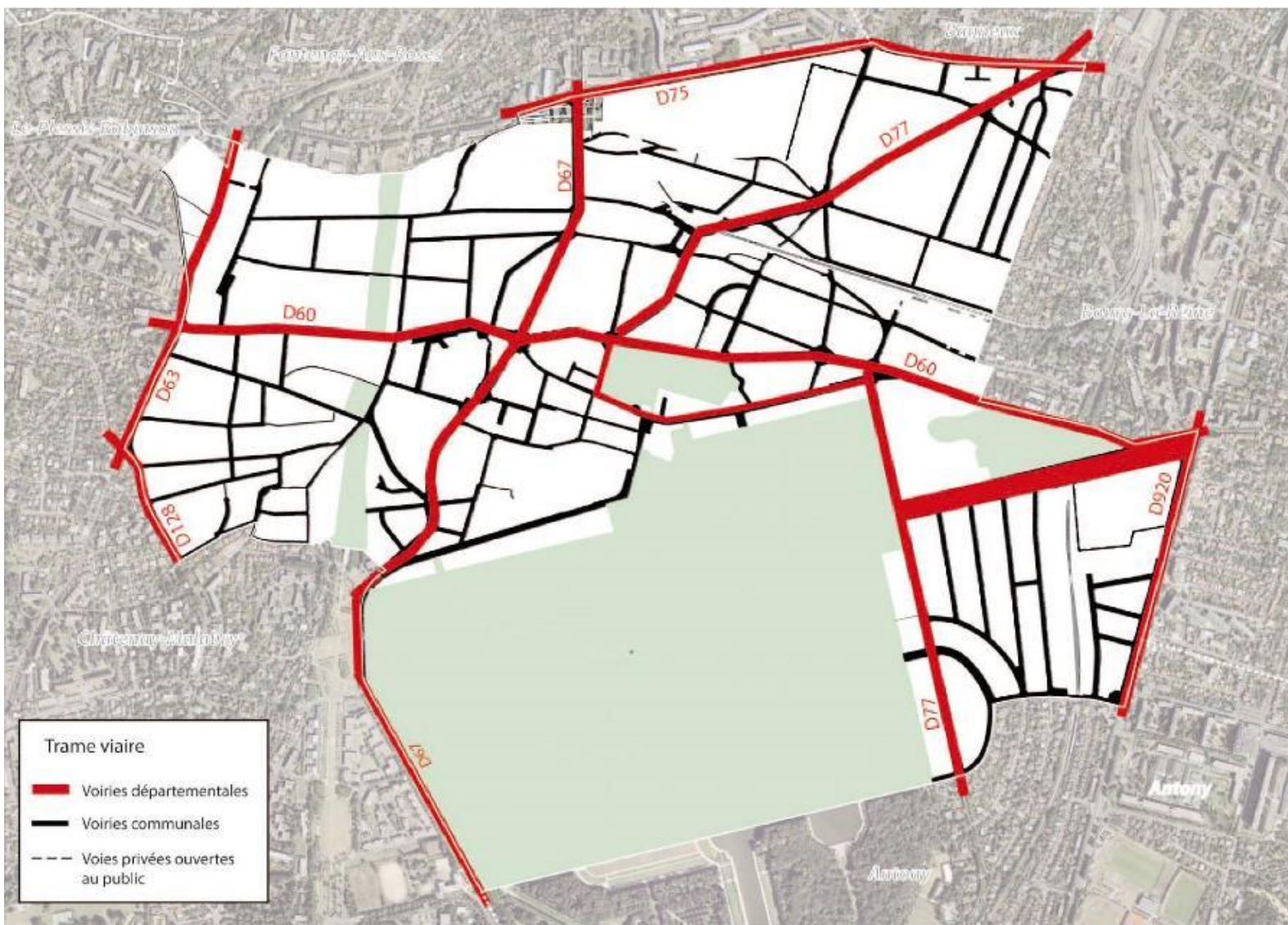
#### ⊙ La « ville 30 »

La vitesse est limitée en ville en fonction d'une hiérarchisation des voies : voies départementales (suivant la circulation de transit), voies communales, circulation locale avec mixité des usages (véhicules, vélo, piétons).

La totalité des 24 kilomètres de voiries communales est classée en « zone 30 », voire « zones de rencontres » ce qui signifie que sur l'ensemble du réseau de desserte, la vitesse des véhicules est limitée à 30 km/h ou 20 km/h. Le traitement de ces voies qui accompagne ce classement est destiné à pacifier les modes doux de déplacements, faciliter le partage de la voie par tous modes de déplacement et notamment avec les circulations douces.

La généralisation de la zone 30 pouvant aboutir à la terminologie « ville 30 » relève de plusieurs objectifs poursuivis par la Ville : économiser l'énergie, préserver l'environnement, sécuriser et apporter les conditions requises pour permettre un véritable partage de l'espace public.

Plusieurs projets de déclassement de voiries départementales sont à l'étude (RD 60, RD 77, RD 128), pour lesquels l'extension en zone 30 serait ensuite rendu possible.



### 🕒 Inventaire des capacités de stationnement des parcs ouverts au public

En application de l'article L.151-4 du code de l'Urbanisme, le diagnostic établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. Le stationnement des vélos, réalisé pour l'essentiel sur l'espace public, en lien direct avec la voirie, est traité dans le chapitre consacré à l'usage du vélo à Sceaux. Le présent chapitre aborde globalement le stationnement sur le territoire de Sceaux, dans les parcs de stationnement ouverts au public mais également sur voirie.

#### ▶ Stationnement le long de la voirie :

Le stationnement à Sceaux s'organise selon plusieurs modalités :

- des zones de stationnement « minute » sont présentes ponctuellement et stratégiquement dans la ville : sur une partie de la rue de la Gare et de l'avenue Jules Guesde pour desservir l'école des Clos Saint Marcel, sur une partie de la rue du Lycée pour desservir la crèche sur une partie de l'allée des Tilleuls et dans certaines zones du centre-ville (à proximité de la mairie...)
- des zones de stationnement payant orange, de courte durée (moins de 2 heures) sont présentes essentiellement de part et d'autre des voies proches des pôles de commerces de Robinson et du centre-ville : avenue de la Gare, rue Houdan, avenue de Camberwell.
- des zones vertes de stationnement payant, de longue durée (1 journée) sont présentes de part et d'autres de certaines voies aux abords du pôle Robinson et du centre-ville : avenue Jules Guesde, rue de la Flèche, rue Charles Péguy, avec du Président Franklin Roosevelt, rue des Imbergères, rue du Docteur Berger, rue Hyppolyte Boulogne...
- des zones bleues au sein desquelles le stationnement est gratuit, mais limité à 1h30, se trouvent essentiellement aux abords du centre commercial des Blagis, le long de la D920, et à proximité du Parc : rue de Bagneux, rue du Docteur Roux, avenue Jean Perrin, avenue du Général Leclerc.
- Des places pour professionnels (livraisons, professionnels de santé, artisans), limitées à 1h avec autorisation et disque. Elles sont réparties sur l'ensemble du territoire communal et notamment présentes aux abords des lycées et écoles (Jeanne d'Arc), ou sur la place Frédérique Mistral.

Une grande part du stationnement répartie sur la ville est également non payant ou non réglementé.

Etat du stationnement au 20/10/2015

Places non payantes ou non réglementées	Places handicapées	Places professionnels (1h30 avec autorisation et disque)	Stationnement minute (15 min)	Payant zone orange (limité à 2h)	Payant zone verte (limité à 8h/une journée)	Zone bleue (gratuit limité à 1h30)	Autolib	Total
3579	40	30	76	179	505	57	29	4256

En ce qui concerne les emplacements à vocation particulières Sceaux offre aussi :

- Une cinquantaine de places de stationnement réservées aux personnes handicapées, matérialisées sur l'ensemble de la commune (en parking ou sur voirie).
- Un grand nombre d'emplacements pour le stationnement des deux-roues (vélos et deux-roues motorisés), répartis sur tout le territoire.
- 29 emplacements pour les voitures électriques en libre-service : Autolib. Mises en place récemment, cinq stations sont opérationnelles sur le territoire scéen, situées aux 60 avenue du président Franklin-Roosevelt, 56 rue de Bagneux, 118 rue Houdan (en face de l'hôtel de ville) et 3 avenue de la Gare (en face de la gare de RER B Robinson, avec un espace d'abonnement), avenue Paul Langevin.

► **Parkings publics et aires de stationnement :**

Différents parkings existent à Sceaux :

- Parking Charaire, en souterrain payant, au 12 avenue Camberwel, de 140 places dont 2 pour PMR. Le parking public au premier niveau est géré par une entreprise dans le cadre d'un marché public.
- Parking Robinson, en souterrain payant, au 2 avenue de la gare, de 197 places dont 4 pour PMR. Ce parking en ouvrage est géré par une entreprise dans le cadre d'un marché public. Situé à proximité de la gare RER de Robinson, il propose un abonnement spécial « carte de transport ».
- Parking de Gaulle, en surface payant, sur la place du Général-de-Gaulle, de 89 places dont 3 pour PMR. Il est contrôlé par des barrières et des caisses automatiques.
- Parking Penthièvre, en surface payant, rue Penthièvre, de 63 places dont 3 pour PMR. . Il est contrôlé par des barrières et des caisses automatiques.
- L'aire de parking le long de la coulée verte de 46 places.
- L'aire de parking du Parc de Sceaux, au niveau de l'esplanade du château, de 158 emplacements dont 7 pour PMR. A ce stationnement public s'ajoute environ 25 emplacements réservés pour le personnel du Conseil Départemental. Ce parking a un usage mutualisé à la fois pour les visiteurs du parc, du château et les usagers et actifs de la cité scolaire Lakanal. Ce parking n'est cependant pas suffisant au regard de la fréquentation du parc de Sceaux (3,5 millions de visiteurs en 2014). Les véhicules stationnent dans les rues voisines sur toute la périphérie du parc. Il est à noter que le stationnement est autorisé sur le terre-plein central de l'allée d'Honneur et sur la chaussée de l'avenue Sully Prudhomme, les week-ends et jours fériés.
- Il convient enfin de mentionner le parking Albert 1<sup>er</sup>, en surface et gratuit, dont la Ville envisage la suppression dans le cadre du secteur de projet Albert 1<sup>er</sup>. Ce parking, situé à proximité de la gare RER de Sceaux et essentiellement fréquenté par les usagers du RER, a été mis en payant depuis 2011 et a connu une baisse de sa fréquentation au profit des parkings de rabattement de Bourg-la-Reine et de Robinson. La gare de Sceaux est en effet un équipements de proximité, qui draine à l'échelle du quartier, à la différence des gares de Bourg-la-Reine et de Robinson qui constituent de véritables pôles d'échanges multi-modaux. Dans le cadre du secteur Albert 1<sup>er</sup>, pour compenser la disparition du parc public de stationnement, la Ville développera des places de stationnement réglementées sur voirie, pour la desserte des équipements de proximité.



Parking Charaire souterrain payant	Parking Robinson souterrain payant	Parking de Gaulle surface payant	Parking Penthievre surface payant	Aire de parking le long de la coulée verte, gratuit	Aire de parking Parc de Sceaux, gratuit	Total	Dont places handicapées	Dont gratuit	Dont payant
140	197	89	63	46	158	785	19	204	581

En plus de ces parkings, on peut recenser des parkings aujourd'hui privés, potentiellement mutualisables :

- Le parking de l'IUT, situé rue Gaston Lévy, avec 71 emplacements.
- Le parking du Monoprix, rue Eugène Maison, qui compte 59 emplacements.
- Le parking de la faculté, boulevard Desgranges, avec 412 emplacements dont 272 en sous-sol et 140 en surface.

Pour un total de 542 places.

#### ► Possibilités de mutualisation des capacités des parcs publics de stationnement ouverts au public

La mutualisation des places de stationnement représente un enjeu important au regard de l'aménagement du territoire et de la politique locale de stationnement. Il s'agit de :

- mieux maîtriser la place de la voiture en ville
- assurer un équilibre plus efficace entre l'offre et la demande ;
- optimiser les coûts.

La mutualisation du stationnement peut s'envisager selon deux concepts :

- le regroupement de l'offre de stationnement dans un parking commun et dimensionné pour répondre au besoin de plusieurs immeubles, avec gestion nominative de l'attribution des places. La création d'un parking mutualisé permet alors des économies d'échelle en matière de construction mais également une meilleure prise en compte des contraintes que présentent la construction de parking en ouvrage (rampes, accès, ventilation) ;
- le regroupement de l'offre de stationnement dans un ouvrage unique, avec une gestion en foisonnement, c'est-à-dire qu'une même place sert à plusieurs usagers au fil de la journée (les places libérées par les habitants partis travailler sont utilisées par les actifs ayant un emploi dans le secteur et vice-versa). Le foisonnement permet de réduire le nombre de places de stationnement créées. Il nécessite une gestion très fine de l'ouvrage afin d'optimiser la capacité du parking.

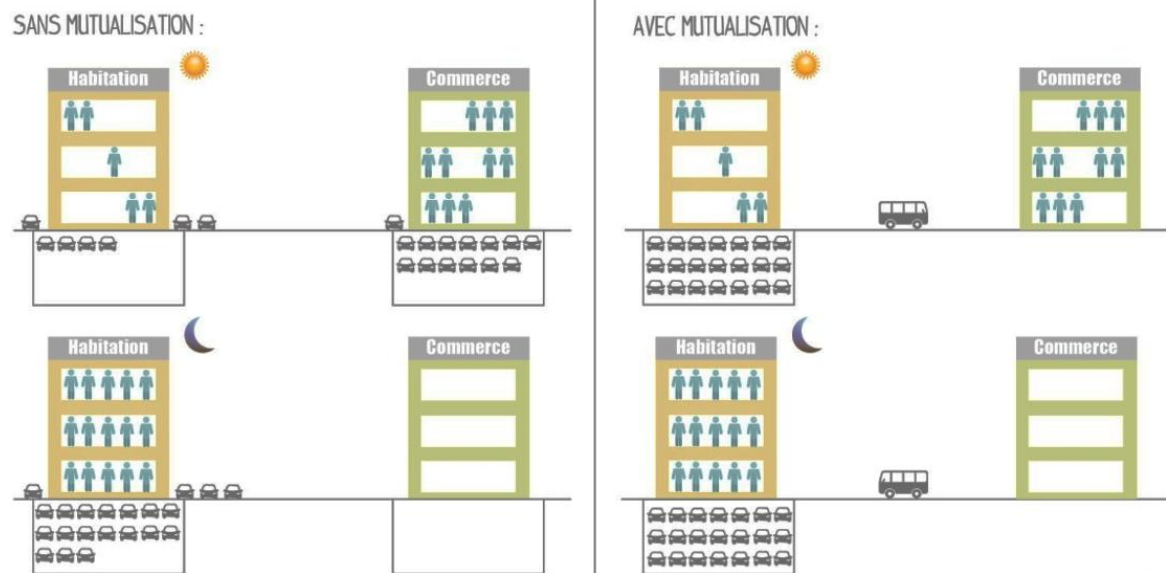


Schéma explicatif sur la mutualisation du stationnement – source : SARECO

A Sceaux, plusieurs expériences ont été menées sur les parkings en ouvrage publics, mais également privés. Ces parkings sont implantés au sein de pôles de centralité, caractérisés par une grande diversité de fonctions (habitat, commerce, équipements, bureaux, transports publics). La mutualisation a été rendue possible du fait de cette diversité des fonctions et donc des usages.

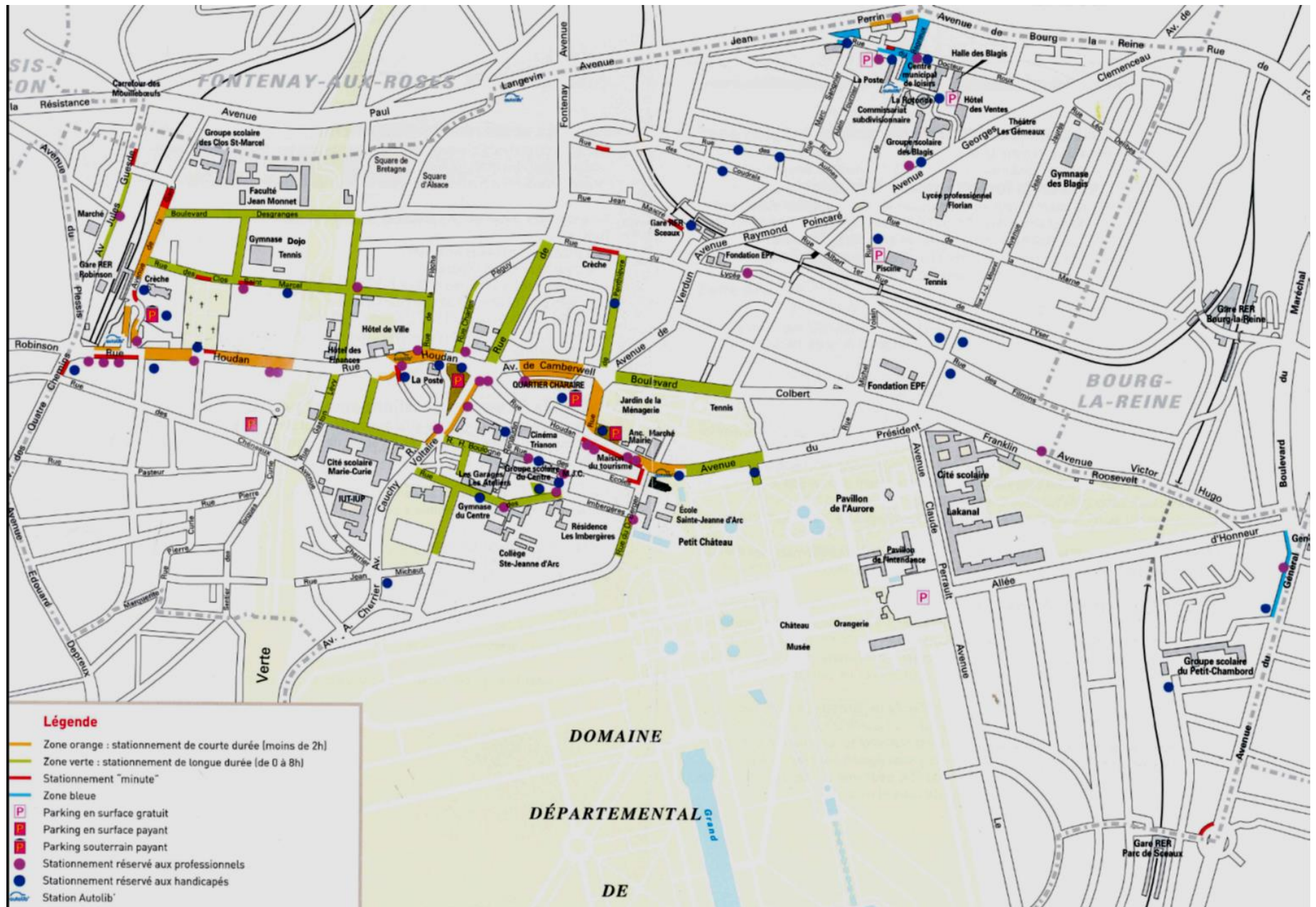
En centre-ville (parking Charaire) et à Robinson (parking Robinson), respectivement dans les années 80 et 90, la réalisation de deux opérations d'ensemble a fait l'objet de parkings mutualisés comprenant :

- une offre de stationnement privée propre aux opérations de construction ;
- une offre de stationnement public, pour une partie en accès libre, en tarif horaire, et pour une partie en accès sur abonnement. Ces parkings permettent de répondre aux besoins des visiteurs (clients des commerces) et à ceux qui y habitent ou y travaillent voire s'y rendent pour leurs déplacements (couplage de l'abonnement au parking Robinson avec le pass Navigo).

Autre exemple, la mutualisation du parking de la faculté Jean Monnet, au bénéfice de la résidence pour étudiants Edouard Depreux. Cette résidence de 71 logements, livrée fin 2014, ne comprend pas d'offre de stationnement en propre, conformément aux exigences du PLU qui n'impose pas la création de places pour les logements de moins de 30 m<sup>2</sup>. Afin de répondre aux besoins (rares) des étudiants qui disposeraient d'une voiture, la faculté et Sceaux Habitat ont convenu la mise à disposition de places au sein du parking de l'université.

Le stationnement constitue une politique publique puissante pour agir sur la place de la voiture en ville. En terme de mutualisation, la Ville dispose de plusieurs leviers :

- dans les parkings en ouvrage existants, la mutualisation du stationnement peut se poursuivre par une banalisation accrue des places afin de favoriser le foisonnement et d'augmenter l'offre, notamment aux pics d'affluence (jours de marché par exemple). Dans le même temps, sur la voirie et dans les parkings en surface, largement sollicités en centre-ville, une réglementation plus efficace du stationnement permettra d'optimiser le fonctionnement des parkings en ouvrage ;
- la poursuite de l'incitation à ouvrir les parkings de stationnement privés sous-utilisés à des usagers extérieurs ;
- le développement d'une offre collective de véhicules, déjà mise en œuvre avec Autolib, mais qui pourrait être étendue à plus petite échelle, par l'affectation de places de stationnement à l'autopartage, dans des immeubles existants ou à construire. Ainsi, dans le cadre de l'opération de résidence pour étudiants en cours dans le secteur des Quatre-Chemins, le cahier des charges de l'opération impose la réalisation d'une offre d'autopartage ;
- dans les projets neufs, notamment celui du secteur de la place du Général de Gaulle, où la création d'un nouveau parc de stationnement public est prévu, les principes de la mutualisation du stationnement seront mises en œuvre.



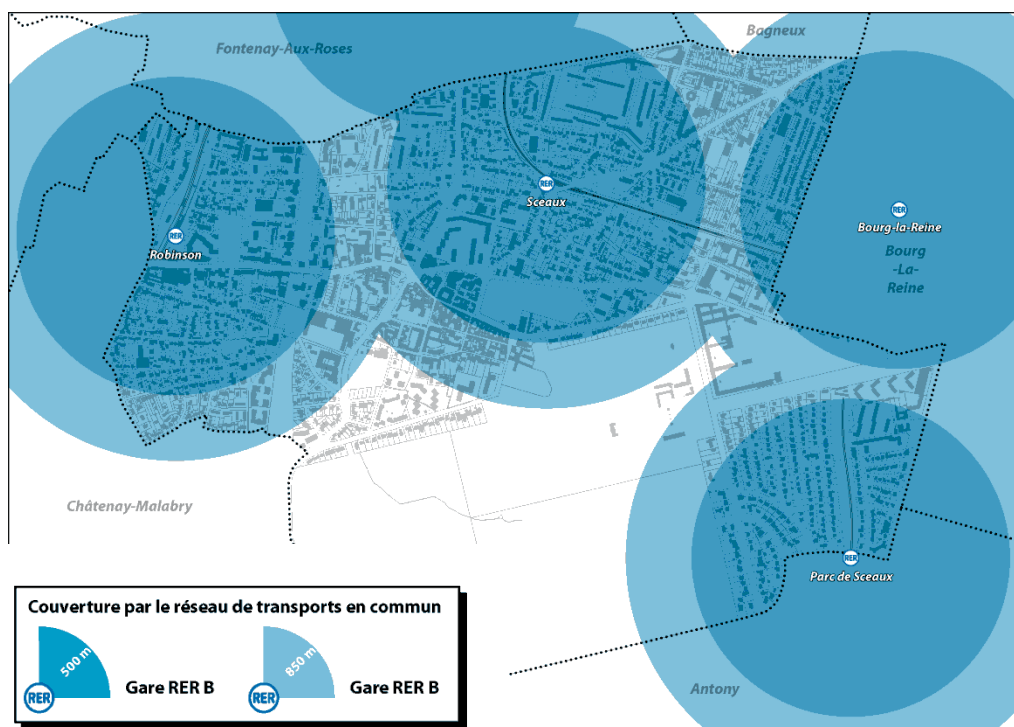
## Des transports collectifs performants

Sceaux dispose d'un réseau complet de transports en commun, composé du réseau ferré RER, du réseau de bus métropolitain (RATP) et du réseau de bus intercommunal (Paladin).

### Le RER

Sceaux est très bien desservie par le RER (ancienne ligne de Sceaux) puisque la ville compte sur son territoire ou à proximité 4 gares : Robinson à l'Ouest, Sceaux au centre, Parc de Sceaux au Sud-Est et Bourg-la-Reine au nord-est.

Toutefois, bien que la circulation du RER B se soit améliorée depuis 2008 avec une régularité des trains passée de 64% à 83% en 2013 (selon un bilan du Stif), des améliorations peuvent encore être apportées, en particulier sur la branche B4. Le STIF a approuvé un schéma directeur des branches sud du RER B afin d'apporter des réponses concrètes pour l'amélioration de la ligne. Certaines actions (notamment création d'un 3<sup>ème</sup> quai à Denfert- Rochereau) ont déjà été réalisées. La restructuration du pôle d'échange multimodal de Robinson constitue une action du schéma directeur, notamment en ce qui concerne l'agrandissement et la mise aux normes et accessibilité de l'accès ouest de la gare. D'autres actions sont prévues pour améliorer la performance de la branche sud, notamment en termes de fiabilité et de régularité des trains, d'information aux voyageurs et de confort des usagers.



La quasi-totalité des espaces urbains de la ville est située dans un périmètre de 850 mètres à vol d'oiseau d'une gare RER. Cette distance correspond à la distance réellement parcourue à pied pour relier la gare RER de Robinson à la Place du général De Gaulle. Au sein de ces périmètres de 850 mètres, il est évident que l'organisation des rues et des cheminements engendre une augmentation de cette distance parcourue, qui peut devenir trop longue pour envisager un rabattement piéton.

La carte suivante délimite également un périmètre « rapproché » de 500 mètres autour des 3 gares présentes à Sceaux et dans les communes voisines. Plus de la moitié du territoire communal est située à moins de 500 mètres d'une de ces gares.

Ces périmètres concernent un tissu urbain à enjeu, support d'une optimisation de l'accueil de population au regard de sa desserte par les transports collectifs, mais qu'il convient de moduler pour tenir compte de la qualité paysagère et de la valeur patrimoniale que représentent certains de ces quartiers proches des gares.

### Les bus

Le territoire communal est traversé par 12 lignes de bus RATP. Ce réseau est complété par les lignes du Paladin, réseau de bus géré par la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bievre, dont 7 lignes desservent le territoire.

Au total, 19 lignes de bus traversent ou ont pour départ/terminus la commune.



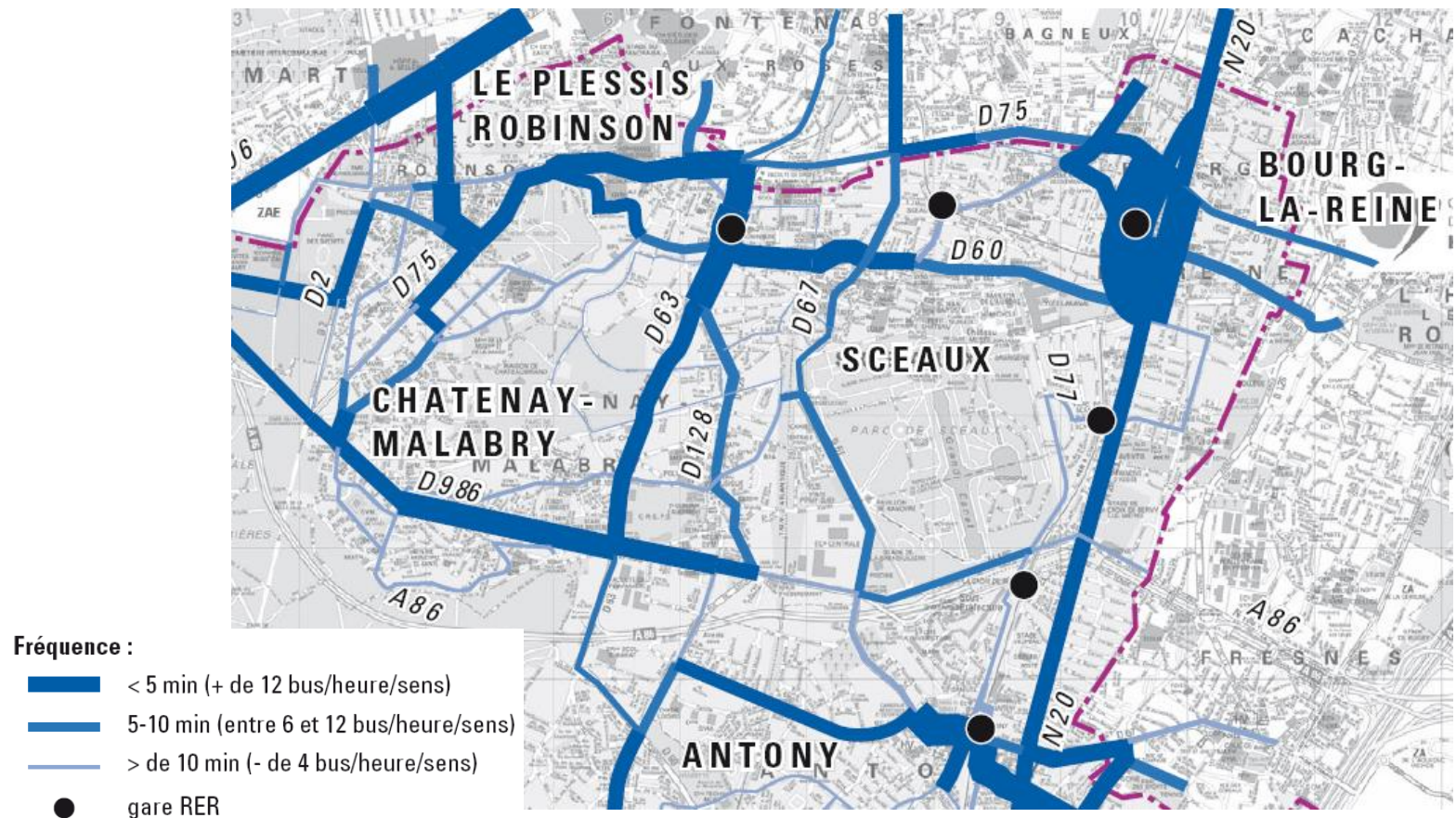
Réseau RATP	128, 179, 188, 192, 194, 195, 294, 390, 391, 394, 395, 595
Réseau Paladin	6, 11, 13, 14, 15, 16, 17

L'analyse de la fréquence cumulée (heure de pointe du matin) des bus sur le réseau scéen (tous réseaux confondus) montre que les secteurs les mieux desservis, c'est-à-dire couverts par une fréquence de bus inférieure à 5 minutes, sont :

- la section rue Houdan – avenue Camberwell
- la section de la RD920
- la section rue Léo Delibes – avenue Georges Clemenceau
- la section avenue Jules Guesde.

En revanche, le secteur des Blagis apparaît comme l'un des secteurs les moins bien desservis.

La traversée Nord-Sud de la commune offre une fréquence légèrement inférieure, de 5 à 10 minutes.





## ► Des liaisons douces développées

### ◎ Une politique ancienne à Sceaux

La ville est engagée depuis la fin des années 1970 dans une démarche pour le développement des déplacements non motorisés. Cette démarche s'est traduite par la mise en place de plusieurs aménagements et l'adoption de plusieurs documents :

- 1975, la ville aménage la 1<sup>ère</sup> rue piétonne d'Île-de-France entre la place du Général de Gaulle et les rues de Penthievre et Florian. Une grande partie du centre sera ensuite progressivement piétonnisée entre 1981 et 1985.
- 1980, une étude permet de définir la trame verte de Sceaux, avec pour objectif de réaliser, au fur et à mesure des aménagements d'espaces publics, la cohérence et la continuité des cheminements piétonniers. Le schéma des circulations piétonnes, fondé sur l'utilisation d'un certain nombre de sentiers existants et sur la création de nouveaux cheminements a été élaboré. Cette trame verte différencie les « trajets utilitaires » et les « trajets de promenade » et a permis de nombreuses réalisations telles que :
  - la réhabilitation et l'ouverture au public des sentiers de Fontenay, de l'Yvette, de la Station, des Hauts Sablons, ainsi que des sentiers Lakanal et Latéral
  - l'aménagement du sentier de la Tour et du sentier des Torques
  - l'aménagement de la place des Ailantes et d'un cheminement piétonnier traversant tout l'îlot de l'École des Blagis
  - le prolongement du sentier de la Station permettant d'établir une liaison totalement sécurisée pour les piétons et les cyclistes entre la gare de Sceaux et le quartier des Blagis
  - la création d'un mail le long du Jardin de la Ménagerie et du Boulevard Colbert
- un plan de modération de la vitesse en 1999,
- en 2000, prix de l'environnement, catégorie déplacement urbain pour la réalisation de cours urbaines.
- la signature de la Charte régionale des circulations douces en 2001
- un plan de développement des déplacements cyclables, dit « plan vélo » en 2003 et 2007 et en cours de réactualisation (2015-2016). Il définit les objectifs et les partis retenus pour promouvoir un meilleur partage de la rue entre véhicules, piétons et cyclistes :
  - Penser chaque nouvel aménagement comme une opportunité de réduire la vitesse.
  - Favoriser la connexion entre les modes doux de circulation et les transports en commun.
  - Engager une politique de stationnement favorable au partage de l'espace public.
  - Favoriser l'usage du vélo en ville.
- La généralisation des zones 30 sur l'ensemble des voies communales en 2007,
- La création de zones de rencontre (février 2009) et la généralisation des contresens cyclables cyclistes dans les voies communales à sens unique pour les automobiles (décembre 2009).
- En 2012, la ville autorise les tournes à droite aux carrefours pour les cyclistes.



### ⦿ Le réseau des circulations pour modes actifs

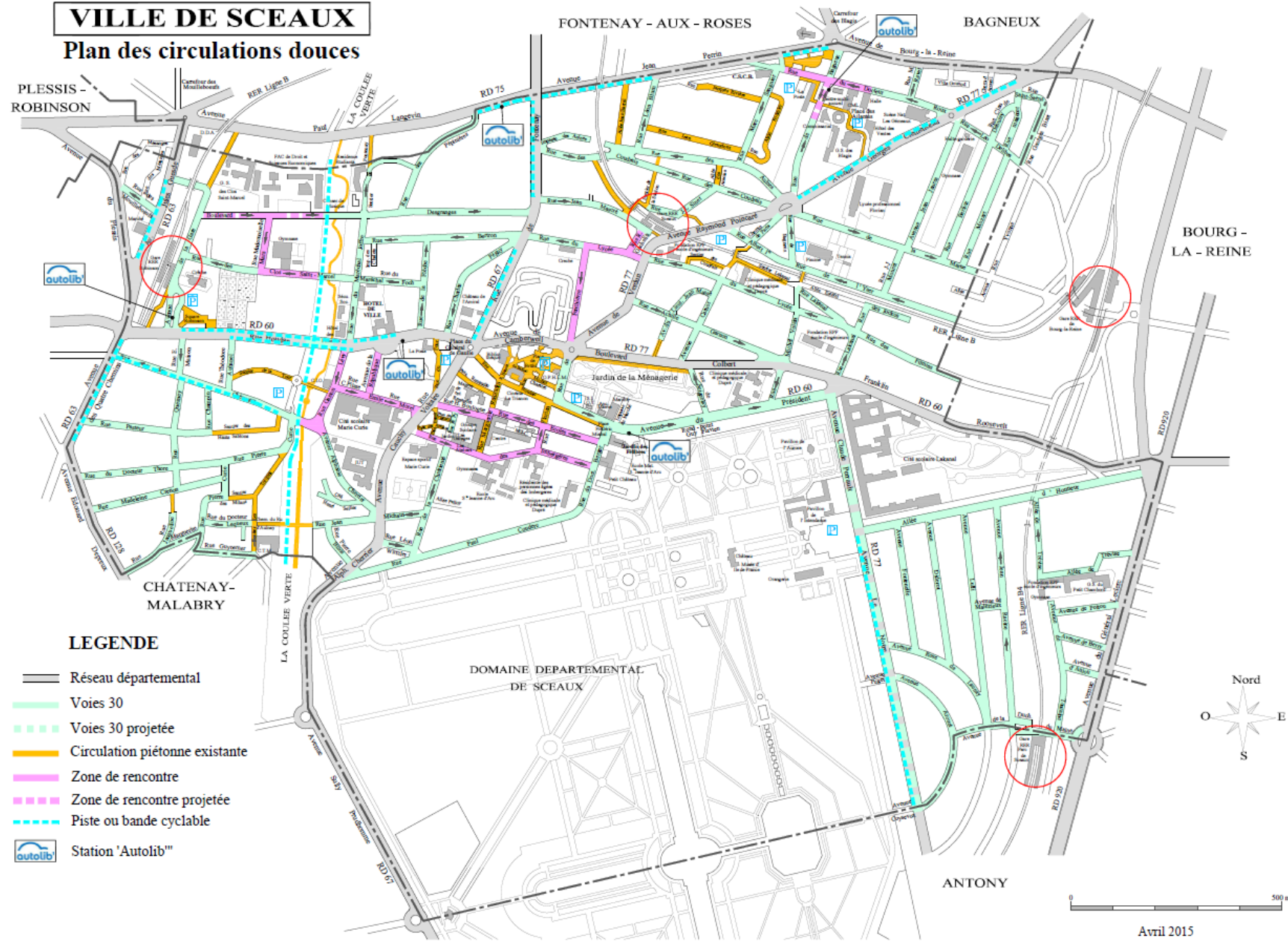
Le réseau de sentiers piétonniers constitue une trame permettant de réduire l'impact des coupures urbaines et de relier les quartiers entre eux, notamment grâce aux passerelles situées au-dessus des voies du RER B : sentier des Coudrais, sentier Lakanal, sentier de la Station.

La Ville compte également de nombreux points d'appuis pour le stationnement des vélos. Localisés à proximité des grands équipements et des commerces, ces espaces de stationnement favorisent l'utilisation des modes actifs.

L'évolution du code de la route en 2008, liée à la parution du décret 2008-754 du 30 juillet 2008 portant diverses dispositions de sécurité routière a conforté la Ville dans son intention de rendre aux voies une mixité d'usages, c'est à dire qu'elles doivent accueillir les automobiles, les deux roues motorisées, les vélos et piétons, dans le respect de l'usager le plus vulnérable. Ainsi, plutôt que d'affecter une partie de l'espace public à des pistes ou bandes cyclables, les zones 30, les zones de rencontres et les doubles sens cyclables sont-ils privilégiés. Des zones particulières sont toutefois « sanctuarisées » pour les piétons : trottoirs, secteurs de forte affluence piétonne, proximité d'établissements de personnes âgées.

# VILLE DE SCEAUX

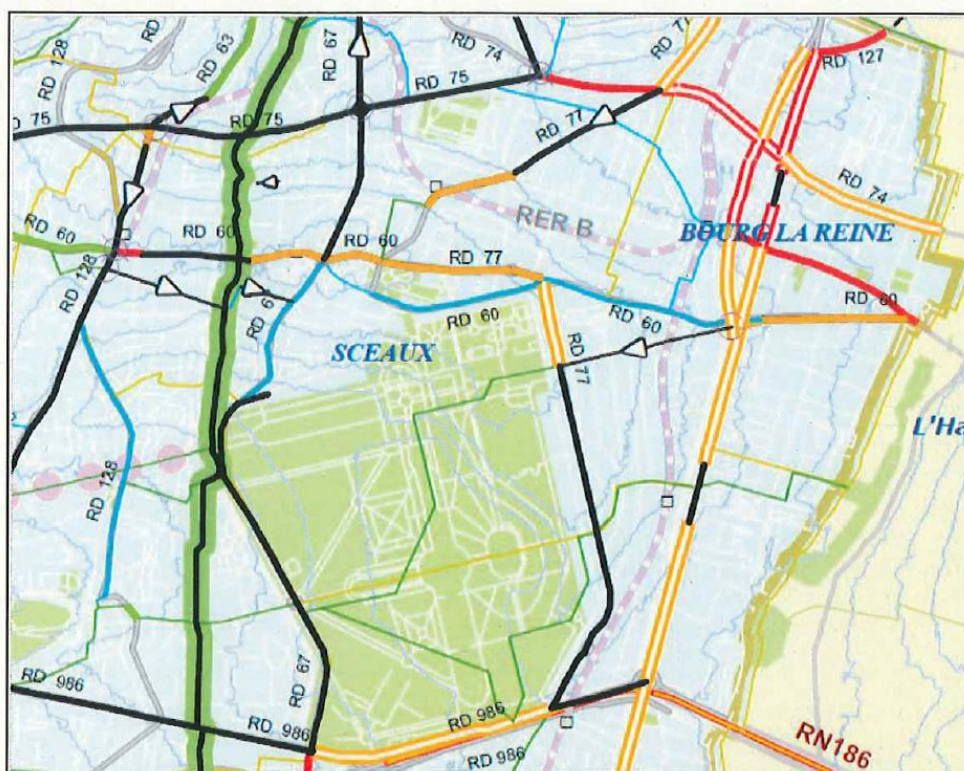
## Plan des circulations douces



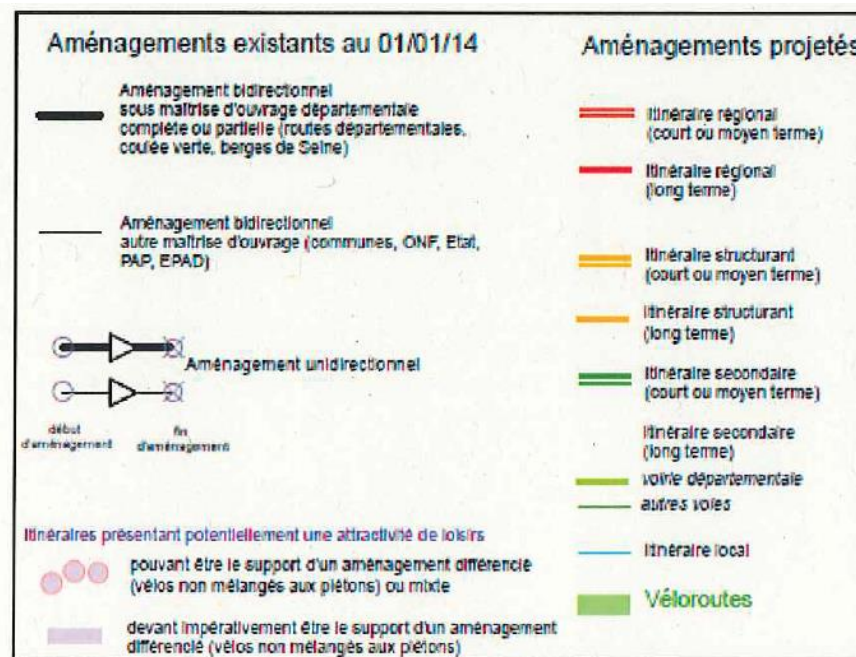
### 🕒 Le plan départemental des circulations douces

Le Département mène également une politique de maillage du territoire par les circulations douces à travers son plan départemental des circulations douces approuvé en juin 2000 et complété par son plan vélo approuvé le 27 mars 2009. Ces documents ont pour objectifs principaux :

- mettre en œuvre un maillage suffisamment dense afin de répondre au mieux aux différents besoins de déplacements à vélo,
- réaliser des aménagements cyclables lisibles, faciles d'utilisation et sécurisants pour les usagers,
- permettre un rabattement dans de bonnes conditions sur les pôles de transports collectifs afin de favoriser les déplacements multimodaux du type vélo + train + marche à pied, pour permettre les déplacements longs,
- assurer la desserte des équipements de loisirs, des sites touristiques et des forêts permettant aux citoyens d'utiliser ces aménagements dans une logique de loisirs. Dans cet esprit, le Département a d'ailleurs autorisé la pratique des deux roues dans la majorité de ses parcs.

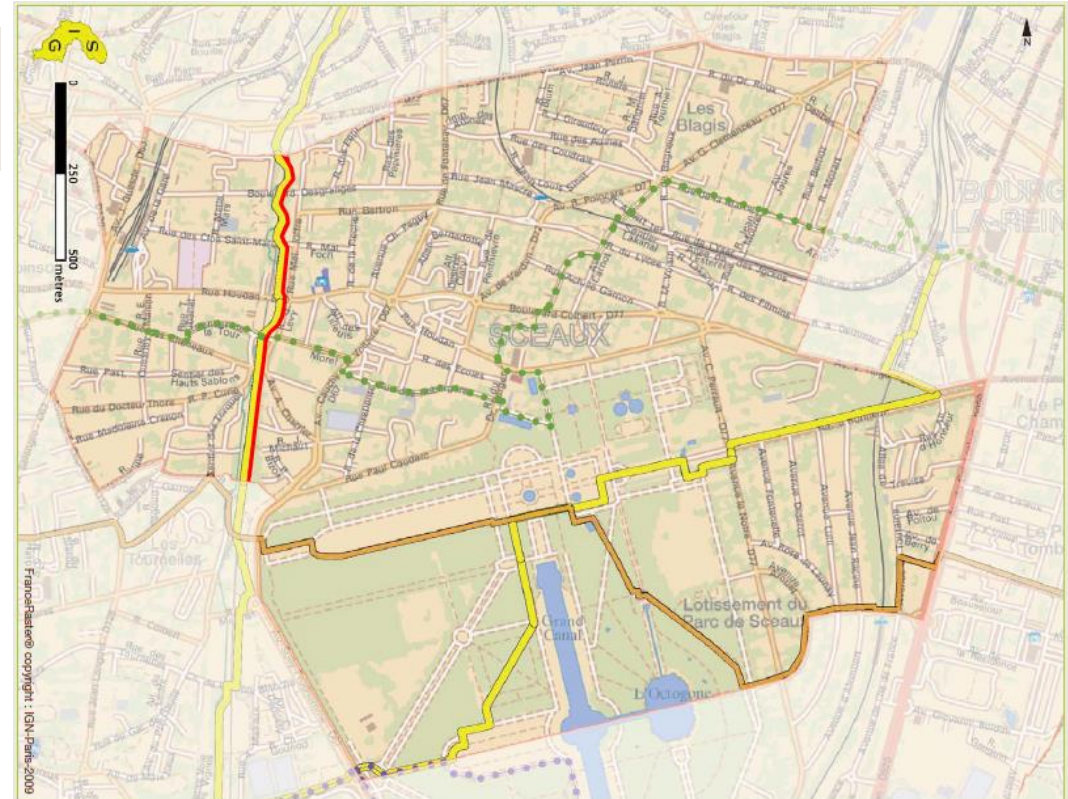
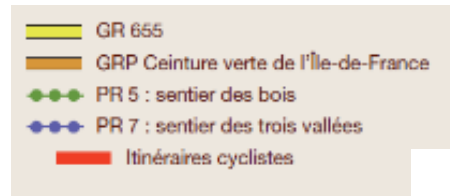


Extraits du plan départemental des circulations douces



### 🕒 L'usage du vélo à Sceaux.

À l'échelle intercommunale, Sceaux est connectée au réseau de pistes cyclables aménagées par le Département, en particulier dans le cadre de la mise en œuvre de son Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée. Ce réseau dessert la coulée verte notamment pour les cycles, le Parc de Sceaux par 2 itinéraires de Grande Randonnée, et traverse la commune par le biais du sentier des bois d'est en ouest et en partie du Nord au Sud.



Nom	Statut des voies	Linéaire inscrit en Km
GR655	Communal	3,535
GRP ceinture verte de l'île de France	Départemental	2,628
PR5 sentier des bois	Départemental, Communal, Propriétaire privé	3,083
PR7 sentier des trois vallées	Départemental, Communal	0,262
Itinéraire cycliste	Communal, Propriétaire privé	0,99

Source : Extrait du Plan Départementale des Itinéraires de Promenade et de Randonnée, approuvé en avril 2011

La quasi-totalité du territoire de la CAHB se trouve à moins de 3 km d'une gare de RER, soit à moins de 10 min en vélo, accentuant la pertinence de l'usage du vélo au quotidien. Dans son plan local de déplacement, la CAHB cherche donc à créer un réseau deux-roues communautaire fondé sur les déplacements domicile-travail, domicile-études et loisirs. Il s'agit aussi de développer du stationnement de deux-roues aux principaux pôles, et de créer des services spécifiques aux cyclistes.



A l'échelle de la ville, Sceaux incite de différentes manières à l'usage du vélo. Depuis 2011, la ville de Sceaux encourage l'acquisition de vélos à assistance électrique (VAE) en apportant une aide au financement de ces vélos. La topographie de Sceaux peut en effet dissuader certains habitants d'utiliser un vélo classique, et un VAE représente un investissement. La ville de Sceaux s'est également dotée d'une flotte de 5 vélos classiques et de 6 VAE réservée à l'usage de ses agents pour réaliser les déplacements professionnels. En 2013, Sceaux a aussi mis en œuvre l'opération « Sceaux Vélo Campus » en préfinançant une flotte de vélos proposés en location aux étudiants des établissements implantés sur la ville.

En 2015, Sceaux actualise son plan vélo. La motivation est notamment de s'adapter à la politique routière qui a fortement changé depuis 2007, en faveur des déplacements doux. Elle continue ainsi de développer sa politique et les aménagements en faveur des modes actifs.

Par le biais de ce plan, la Ville réaffirme ses objectifs :

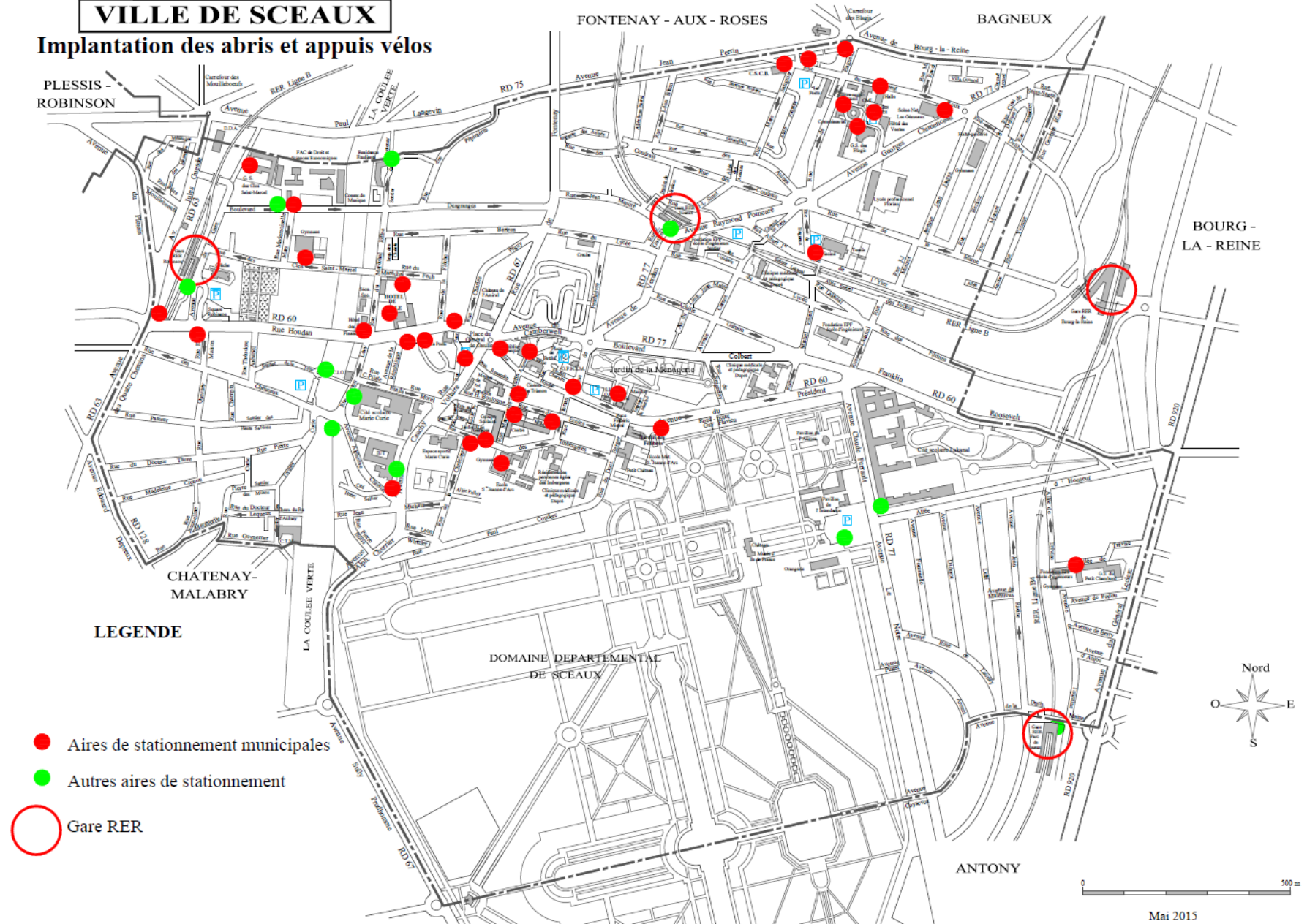
- Promouvoir l'usage du vélo dans le cadre du partage de l'espace public et dans le respect de l'utilisateur le plus vulnérable : (zones de rencontre, contresens cyclables, généralisation du tourne à droite).
- Favoriser l'interconnexion entre les modes non-motorisés de circulation et les transports en commun.
- Identifier et apporter des itinéraires continus, sécurisés, confortables pensés dans la mixité des voies et de ses usagers.
- Penser chaque nouvel aménagement comme un moyen de réduire la vitesse et d'amener de la convivialité dans l'espace.
- Poursuivre une politique de stationnement en faveur du partage de l'espace public entre les véhicules : continuer à installer des postes de stationnement, proposer des places sécurisées notamment aux pôles des gares de RER, éviter le conflit d'usage avec les motos).

Dans le domaine de la communication et de la sensibilisation, on peut aussi noter comme exemple d'action la mise en place du « permis cycliste » en direction des enfants.

La ville cherche également à développer le cyclotourisme et le concept multimodal de déplacement en comptant le vélo. L'idée est en partie de « capter le rayonnement du parc de Sceaux, par une offre de tourisme cyclable, pour le redistribuer dans la ville et mettre en valeur le patrimoine culturel de la ville ».

# VILLE DE SCEAUX

## Implantation des abris et appuis vélos



## ► Les stratégies et politiques en matière de déplacement

### ◎ Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

#### Un document cadre ambitieux

Le Plan de déplacements urbains de la région Île-de-France (PDUIF) de juin 2014, fixe la politique de déplacements des personnes et des marchandises pour l'ensemble des modes de transport sur le territoire régional à l'horizon 2020. Il vise à « atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part ».

Les documents d'urbanisme établis à l'échelle locale (schéma de cohérence territoriale, plan local d'urbanisme), doivent être compatibles ou rendus compatibles avec le PDUIF.

Le principal objectif du PDUIF est de réduire l'usage des modes individuels motorisés par rapport à leur niveau actuel : croissance des déplacements en transports collectifs, croissance des déplacements en modes actifs (marche et vélo), diminution des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

La stratégie du PDUIF est articulée autour de 9 défis :

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo ;
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs ;
- Défi 3 : Redonner de l'importance à la marche dans la chaîne de déplacement ;
- Défi 4 : Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
- Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement ;
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau ;
- Défi 8 : Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF ;
- Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

#### Actions du PDUIF à prendre en compte dans le PLU

##### Actions prioritaires

Le PDUIF établit une série d'actions répondant aux défis présentés plus haut, avec pour ambition de faire évoluer l'usage des modes de déplacements vers une mobilité plus durable.

La commune de Sceaux fait partie du cœur de métropole tel qu'il est défini dans le PDUIF. Dans ce territoire, les actions prioritaires à mettre en œuvre sont les suivantes :

- développement urbain orienté autour des lignes de transports collectifs structurantes et conception de quartiers favorables aux modes actifs ;
- fiabilisation du réseau ferré existant ;
- renfort d'offre sur les lignes de métro, de tramways et de T-Zen existantes et développement de ces modes de transports collectifs, en particulier avec le tronçon sud de la ligne 15 du Grand Paris Express (Noisy-Champs / Pont de Sèvres)

- réalisation d'aménagements de voirie permettant de fiabiliser les temps de parcours des lignes de bus (ex : mise en place de priorités pour les lignes Mobilien aux carrefours) ;
- amélioration des conditions d'intermodalité entre les différents modes de transports collectifs, et les accès à pied et à vélo ;
- aménagement de l'espace public permettant de faciliter et rendre plus sûrs la marche et le vélo ;
- mise en place de politiques de stationnement visant à limiter l'usage de la voiture, en accompagnement du développement de l'offre de transports collectifs et des politiques en faveur des modes actifs ;
- mesures permettant de garantir la sécurité des deux-roues motorisés et mise en place d'une politique de stationnement adaptée pour ce mode de déplacements ;
- développement des usages partagés de la voiture (autopartage, nouveaux véhicules urbains) ;
- réflexion sur la chaîne logistique afin de limiter les distances parcourues par les poids lourds et les véhicules utilitaires légers.

### Prescriptions pour les PLU

Dans le PDUIF, certaines actions marquées comme « prescription du PDUIF » ont un caractère prescriptif et s'imposent aux documents d'urbanisme, aux décisions prises par les autorités chargées de la police et de la circulation ayant des effets sur les déplacements dans la région Île-de-France, aux actes pris au titre du pouvoir de la police du stationnement et aux actes relatifs à la gestion du domaine public routier.

- ▶ **Réservation de l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public.** Le PDU précise qu'une partie des places de stationnement sur le domaine public, dans les zones urbaines et à urbaniser des PLU (zones U et AU) et dans un rayon de 800 m autour des pôles d'échanges multimodaux, devra être réservée au stationnement des vélos.

La commune de Sceaux compte quatre pôles d'échanges multimodaux, aux abords desquels cette prescription devra être appliquée : Robinson, Sceaux, Bourg-la-Reine, Parc de Sceaux.

Le ratio de places de stationnement vélo sur l'ensemble des places de stationnement est différent selon les territoires franciliens. Pour le cœur de métropole, auquel appartient Sceaux, le ratio à respecter est de 1 place de stationnement voiture sur 40 à réserver aux vélos (une place permettant le stationnement de 4 à 5 vélos).

Le PDU indique que les places réservées pour les vélos devront être implantées de préférence à proximité des réseaux de transports en commun et des équipements. Il précise par ailleurs qu'il convient de privilégier les places de stationnement sur la chaussée situées aux abords des carrefours, les vélos ne constituant pas une obstruction visuelle.

Au regard de ce ratio et des 4 256 places de voitures sur voirie, l'objectif est d'aménager 106 emplacements automobiles en espaces dédiés aux vélos. La ville de Sceaux dispose actuellement de 44 sites de stationnement des vélos sur l'espace public, chaque site comportant de 5 à 10 emplacements de stationnement pour les cycles.



- ▶ **Normes minimales de surface de stationnement vélo pour les différents types de construction.** La commune doit appliquer les normes minimales suivantes :
  - Habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
  - Bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SdP, industries et équipements publics : a minima 1 place pour 10 employés, avec aussi un stationnement pour les visiteurs
  - Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour 8 à 12 élèves, en adaptant l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné.

Le PLU de Sceaux est plus contraignant en la matière.

- ▶ **Normes plancher de stationnement automobile pour les opérations de logements.** Pour les bâtiments d'habitation, le PLU ne peut pas exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (selon les derniers résultats disponibles du recensement de la population lors de la révision du PLU). La norme de production des places s'entend pour l'ensemble des véhicules individuels motorisés ; elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.
  - Calcul du taux moyen de motorisation (données INSEE + mode de calcul STIF en référence à un ratio type\* pour le nombre moyen de voitures des ménages multi motorisés).
  - 4 589 ménages disposant d'1 voiture + (1 979 ménages disposant d'au moins 2 voitures x 2,1 \* ) / 8 652 ménages totaux
  - = (4 589 + 4156) / 8 652 = 1,01 voiture / ménage à Sceaux en 2011.

Le PLU ne peut donc pas inscrire une exigence minimale supérieure à 1,5 fois ce taux de motorisation moyen soit : 1,01 x 1,5 = 1,516 places / logement. La loi de simplification de la vie des entreprises du 20 décembre 2014 a depuis réduit cette norme dans un rayon de 500 m autour des gares et TCSP : 1 place par logement et 0,5 place par logement social. Dans le PLU de Sceaux, ces normes minimales sont applicables sur tout le territoire.

- ▶ **Inclure des normes plafond de stationnement automobile pour les opérations de bureaux**  
Il ne peut être construit plus de 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher à moins de 500m des gares RER. Ce ratio est porté à une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 500 m des gares RER. Dans le PLU de Sceaux il n'est pas exigé plus d'une place pour 125 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sur tout le territoire.

#### 🕒 L'aménagement de la RD920

Pour améliorer le service rendu aux usagers sur chaque ligne Mobilien, les différents partenaires concernés (collectivités, transporteurs, financeurs, associations, ...) sont associés dans une structure projet appelée « comité d'axe ». Élaboré dans la recherche du consensus et dans le souci d'une réalisation à court terme de travaux, le « projet d'axe » doit prévoir des mesures significatives en faveur des



transports en commun afin de permettre à la ligne support de l'axe de répondre aux objectifs du référentiel Mobilien (amélioration des performances, accessibilité, ...).

Initiées par le comité d'axe RN 20, les études d'aménagement de la RD 920, sont pilotées par le conseil départemental des Hauts-de-Seine dans le département 92. Cet axe structurant du Sud parisien traverse deux départements et sept villes : Montrouge, Bagneux, Bourg-la-Reine, Sceaux et Antony pour les Hauts-de-Seine et Arcueil et Cachan pour le Val-de-Marne. Les objectifs de cette requalification sont de réguler le trafic, maintenir le nombre de places de stationnement, conserver les arbres, favoriser les circulations douces et les transports en commun, concevoir des aménagements urbains et paysagers de qualité.

Compte tenu de la complexité du projet, la RD 920 a été décomposée en trois sections du sud au nord :

- la section 1 : Avenue Léon Jouhaux à Antony à Croix de Berny à Antony,
- la section 2 : Croix de Berny à Antony à la Place de la Résistance à Bourg-la-Reine (cette section est en cours d'aménagement)
- la section 3 : Place de la Résistance à Bourg-la-Reine à Porte d'Orléans à Montrouge

La section concernant Sceaux est la section 2, qui prévoit notamment le réaménagement du carrefour situé dans le prolongement de l'Allée d'Honneur.

### ● Le comité de pôle de Sceaux - Robinson

La démarche « pôles d'échanges » préconisée par le PDUIF 2000 tenait pour une large part à l'affirmation de 3 principes de conception des projets :

1. Globalité de l'approche : l'objectif est de traiter les pôles tout à la fois sous l'angle de la qualité de service (information, accueil, confort, sécurité, présence humaine...), de leur organisation fonctionnelle (gestion des flux de voyageurs, dimensionnement des équipements...), et de les appréhender comme des équipements majeurs de la ville participant aux projets de renouvellement urbain.

Les objectifs concrets des comités de pôles seront, à travers les études préliminaires qu'ils pilotent :

- d'améliorer les accès aux gares par les différents modes de déplacements
  - de « pacifier » les échanges aux abords des gares, par un aménagement adapté des espaces publics, des voiries de desserte et des équipements d'intermodalité ;
  - de hausser les niveaux de qualité de service offerts aux voyageurs ;
  - d'améliorer l'insertion urbaine des infrastructures de transport, en essayant notamment d'atténuer leur impact sur la vie locale.
  - D'améliorer l'intermodalité.
2. Démarche concertée associant différents partenaires : ensemble des collectivités concernées, associations d'usagers, représentants du monde économique, opérateurs de transports...
  3. Démarche opérationnelle, dont les résultats doivent être visibles à court terme pour l'utilisateur. La priorité accordée au court terme n'exclut pas l'intégration des projets de plus long terme lorsqu'il en existe.

Le pôle de Robinson fait partie des 15 pôles de correspondances inscrits dans le département, avec ceux d'Antony/Croix de Berny, Bourg-la-Reine, Chaville/Vélizy/Viroflay....

La gare de Robinson est un pôle structurant de la ville tant sur le plan des transports en commun (gare RER, gare routière...) que de l'intermodalité (présence d'un parc de stationnement souterrain, parc à vélo, débouché de pistes cyclables...).

A l'issue des études engagées en 2003, puis en 2011, dans le cadre de la démarche PDU, la Ville est en voie d'aboutir pour faire approuver le contrat de pôle du pôle d'échange multimodal de Robinson. Le projet repose sur :

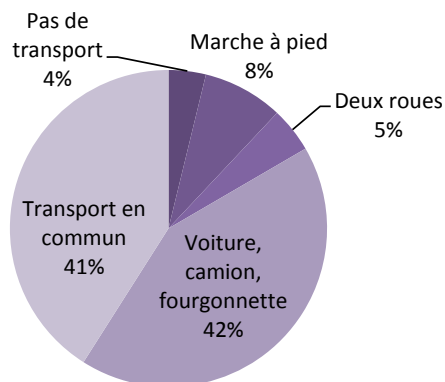
- la réorganisation complète du schéma de circulation des bus avec création d'une gare routière dont la R.A.T.P aura la maîtrise d'ouvrage ;
- l'aménagement d'un plateau multimodal, support de l'interface entre le RER B, les bus de gare routière et ceux circulant sur voirie et les modes doux de déplacement ;
- l'agrandissement de l'accès ouest à la gare RER. Cette action est prise en charge dans le cadre du schéma directeur branche sud du RER B;
- la requalification de la place de la Gare.

Le contrat de pôle sera proposé pour validation au STIF en 2016, permettant aux différentes maîtrises d'ouvrages concernées d'envisager les études d'avant-projet détaillées pour une réalisation opérationnelle par phases successives à compter de 2017. Ce projet fait partie intégrante du secteur des Quatre-Chemins, avec une volonté forte d'élargir la réflexion pour dépasser les seules questions de transport et insérer le pôle d'échange dans la ville.

## Les usages observés

Communes (source INSEE)	Part des ménages disposant d'au moins une voiture		
	1999	2006	2011
Le Plessis Robinson	79,3%	79,3%	81,9%
Antony	79,2%	79,2%	78,8%
Châtenay-Malabry	77,2%	76,7%	77,2%
<b>Sceaux</b>	<b>79%</b>	<b>77,1%</b>	<b>75,9%</b>
Bourg-la-Reine	74,3%	72,3%	69,2%
Hauts-de-Seine	69,6%	68,7%	67,4%

### Mode de déplacement domicile-travail des actifs scéens ayant un emploi en 2011, données INSEE 2011



Actifs scéens ayant un emploi et travaillant à Sceaux (Données INSEE)		
	Nombre	Part
1982	1691	21,0%
1990	1726	22,0%
1999	1244	16,0%
2006	1226	15,4%
2011	1321	15,5%

### Le taux de motorisation

En 2011, 75,9% des ménages scéens disposent d'au moins une voiture. A l'image de la tendance globale des communes de l'agglomération parisienne, très bien desservies en transports en commun, cette proportion est en diminution par rapport à 1999 où 79% des ménages disposaient d'une voiture.

En revanche, ce taux reste supérieur à celui du Département (67,4%), même si l'écart diminue. Sur la même période, la commune voisine du Plessis-Robinson a vu son taux augmenter tandis que celui de la commune de Châtenay-Malabry est resté stable.

### Des migrations alternantes importantes

La ville de Sceaux est historiquement résidentielle, en lien avec les pôles d'emplois de l'agglomération parisienne. Le taux d'emploi, qui correspond au rapport entre le nombre d'emplois à Sceaux et le nombre d'actifs résidents ayant un emploi s'établit à 0,70, soit 0,70 emploi local pour 1 actif résident, ayant un emploi. Ce taux est représentatif d'une ville à dominante résidentielle, avec néanmoins des activités de services très présentes.

Ce taux d'emploi s'accompagne, après une chute entre 1990 et 2006, d'une légère augmentation entre 2006 et 2011 du nombre d'actifs habitant Sceaux et y travaillant. Les actifs stables ne représentent que 15,5% de la population active ayant un emploi en 2011. A titre de comparaison, au niveau départemental 22,1% des actifs travaillent dans leur commune de résidence.

Mais au sein de l'agglomération parisienne, les mouvements sont complexes : beaucoup d'habitants partent travailler hors de la commune et les emplois présents à Sceaux attirent des travailleurs venus d'autres communes.



Pour ces migrations pendulaires, différents modes de déplacements sont utilisés en 2011, la part modale de la voiture particulière (42%) est comparable à la part modale des transports publics (41%), part qui pourrait être plus importante au regard de la très bonne

desserte de la commune par le réseau lourd du RER. L'usage des transports publics pourrait être plus important si le service du RER gagnait en régularité.

On constate toutefois une amélioration. Depuis 1999, la part d'utilisation des transports en commun a augmenté de 11 points, tandis que la part de recours à un véhicule personnel a baissé de 4,8 points.

A l'échelle du département, les déplacements domicile-travail sont plus favorables à l'usage des transports en commun (44,6%) et moins à celui de la voiture (35,1%).

En 1999, à l'échelle de la CAHB, les déplacements domicile-travail intra-communautaires représentent environ 19 100 déplacements de personnes. À Sceaux, en plus des 1244 déplacements internes à la ville, les échanges journaliers se font essentiellement avec Antony (600 personnes par jour), Châtenay-Malabry (500) et le Plessis-Robinson (350) (données du PLD de 2011).

### ► Les déplacements domicile-études

Sceaux est l'une des communes du secteur Sud des Hauts-de-Seine la plus attractive pour les étudiants : en 2015, plus de 8 300 étudiants non scéens fréquentent quotidiennement les établissements d'enseignement supérieur de Sceaux, dont 1 200 viennent de Paris (données du PLD de 2011)

Cette proportion inégalée dans les autres communes de la CAHB traduit la vocation étudiante et universitaire de la ville qui attire chaque jour étudiants et enseignants. Le maintien d'une desserte efficace en transport en commun avec Paris est donc fondamental pour supporter la vocation de ce territoire et préserver l'attractivité de Sceaux.

Le développement d'une offre de logements pour étudiants permet également de réduire la dépendance aux transports pour les déplacements pendulaires en rapprochant les étudiants de leurs lieux de formations : il est donc important, non seulement de produire une offre nouvelle, mais également de privilégier une affectation des logements aux étudiants scolarisés à Sceaux ou dans les environs.

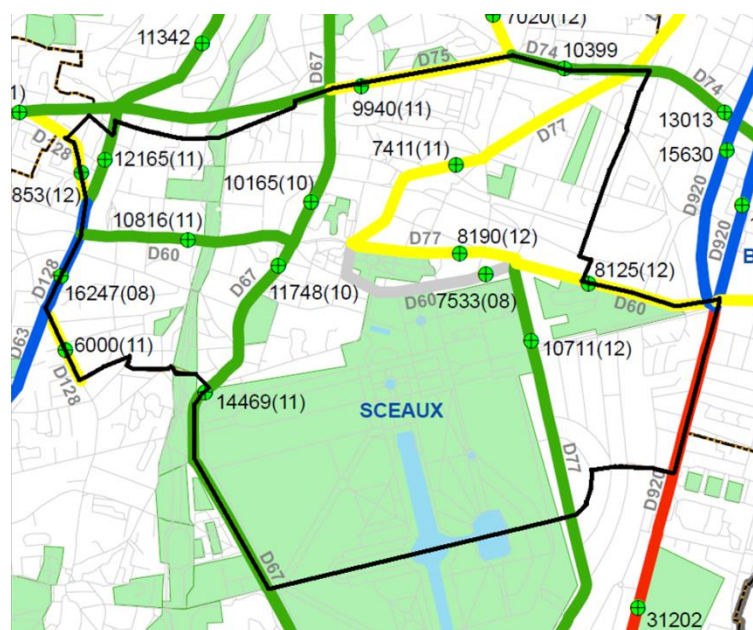
## ► La charge du réseau viaire

La RD 920 constitue l'axe routier le plus chargé de Sceaux (31 202 véhicules/jour en 2013).

Avec une fréquentation de plus de 15 000 véhicules par jour, la RD128 (axe Quatre Chemins/Jules Guesde) est également fortement utilisée.

Les axes les plus empruntés et traversant la commune sont, par ordre d'importance :

- la D67 (axe Sully Prudhomme/Fontenay), la D60 (axe Houdan) et en partie la D77 (à proximité du Parc de Sceaux qui supportent un trafic journalier d'environ 11 000 véhicules
- la D77 (axe Le Nôtre) qui supporte un trafic de 7000 à plus de 8 000 véhicules par jour.



#### Commentaires :

15515 : Comptage de l'année en cours

12145(12) : 12145=Trafic - (12)= Année de réalisation du comptage.

DGS/DV/STEE/Unité Circulation SITER - DV-UCS Carte TMJA 2013-pdf-201301-v1.pdf  
Carte des Tronçons Moyens Communes Années 2013

## ► La fréquentation des transports collectifs

Le pôle de Robinson est la 3<sup>ème</sup> gare la plus fréquentée sur le territoire intercommunal. Elle accueille 9 000 entrants chaque jour, derrière la gare d'Antony qui en compte presque 24 300 et Bourg-la-Reine 18 300.

La fréquentation des gares RER situées sur le territoire communal montre également l'étendue de l'attractivité de ces pôles de transports et permet de définir les besoins en termes d'intermodalité aux abords de ces gares.

La gare de Robinson avec ses 9 000 entrants par jour, est fréquentée par des usagers en provenance de :

- Sceaux (30 %)
- Châtenay-Malabry (45 %)
- Plessis-Robinson (20 %)
- Fontenay-aux-Roses (5 %)

La gare de Sceaux accueille 2 800 entrants par jour, qui sont quasi-exclusivement des Scéens (97 %).

Enfin, la gare du Parc de Sceaux comptant 2 000 entrants journaliers, est majoritairement utilisée par des habitants d'Antony (65 %) et par des habitants de Sceaux (30 %).

Ainsi, 9562 Scéens prennent le RER chaque jour, soit plus de 39 % de la population.

Gares	Nb d'entrants journaliers	Part de Scéens	Nb de Scéens entrants par jour
Robinson	8 985	29 %	2 581
Sceaux	2 760	97 %	2 669
Parc de Sceaux	2 034	30 %	583
Bourg-la-Reine	18 322	15 %	2 729
Total	32 101	24 %	9 562

Source RATP 2013

## Synthèse et principaux enseignements

- Une armature commerciale structurée en 3 pôles : le centre-ville, Robinson et les Blagis
- Le centre-ville est le principal pôle commercial de Sceaux. Son rayonnement dépasse le périmètre de la ville. Le marché bi-hebdomadaire installé à Sceaux depuis plus de 20 ans et le marché bio, contribuent à ce rayonnement.
- Le pôle de Robinson bénéficie d'une excellente desserte par les transports en commun. Son attractivité s'étend aux communes voisines.
- Le pôle des Blagis s'inscrit dans une logique de proximité, il est essentiellement fréquenté par les habitants du quartier.
- Une activité commerciale et de services est implantée en bordure de la RD920, sans toutefois une véritable logique de « pôle ».
- La Ville mène une politique active pour le maintien de la qualité de ses commerces et de sa diversité : mise en place du droit de préemption des fonds de commerce et artisans et des baux commerciaux, poste de coordinateur de l'économie locale à la mairie, actions et partenariat avec les instances consulaires et les associations de commerçants...
- Les équipements collectifs sont nombreux, diversifiés et relativement bien répartis sur le territoire
- La ville de Sceaux est un pôle de formation et d'enseignement supérieur majeur fréquenté par près de 15 000 apprenants.
- Les nombreux équipements culturels et sportifs sont très fréquentés. Ces équipements parfois anciens et très sollicités nécessitent pour certains des travaux de rénovation importants.



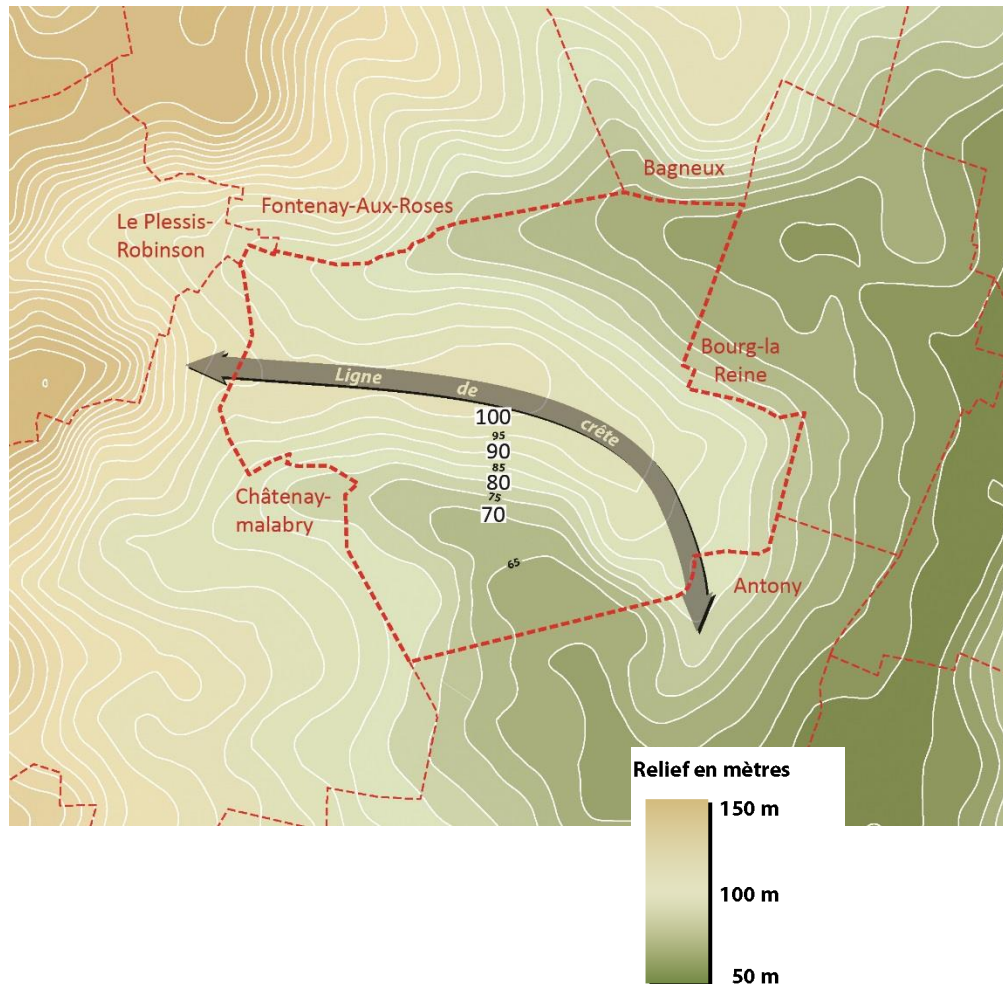
- Divers pôles générateurs de déplacements : pôles de commerces, grands équipements d'enseignement, pôle de déplacements...
- Sceaux est le 1<sup>er</sup> pôle d'attractivité de la CAHB pour les étudiants
- Une armature viaire bien organisée par plusieurs voies départementales en radiales et structurée autour de la rue Houdan, véritable colonne vertébrale de la ville
- Une offre de stationnement organisée principalement sur voirie et 4 parkings publics, régulée avec des zones réglementées et payantes, notamment à proximité des pôles d'attractivité de la ville. Le stationnement est réglementé, voire payant à proximité des pôles d'attractivité de la Ville.
- La ville de Sceaux est très bien desservie par la ligne RER B (ex ligne de Sceaux)
- La quasi-totalité des quartiers sont situés dans un rayon de 800 mètres autour des gares avec un rabattement complémentaire en bus RATP et Paladin : 17 lignes de bus (complètent ainsi l'offre de transport public. La future ligne M15 et la prolongation de la ligne M4 viendront compléter cette infrastructure.
- La voiture individuelle est encore très utilisée pour les migrations domicile-travail mais sa part modale est en diminution : environ 40% des Scéens prennent chaque jour le RER.
- 5 stations Autolib distribuées sur le territoire de la ville complètent l'offre de transports publics
- Des liaisons pour modes actifs développées, mais pouvant être renforcées pour faciliter l'accès aux équipements collectifs
- Au titre du PDUIF différentes actions sont à mener : poursuivre le développement urbain autour gares, renforcer l'attractivité des modes de déplacements actifs (marche et vélo), accompagner le développement des modes de déplacements alternatifs (covoiturage) et l'intermodalité, offrir du stationnement vélo suffisant et normaliser le stationnement des véhicules dans le parc privé (prise en compte de nouvelles normes de stationnement dans les futurs programmes).

# ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## CHAPITRE II

# PARTIE 1 - Données déterminantes du cadre physique

## Un relief déterminant



Sceaux se situe à une altitude moyenne de 100 m au-dessus du niveau de la mer, à 2,17° de longitude est, et 48,47° de latitude nord. Plus précisément, la commune est localisée sur le sommet et les deux versants d'une colline de 102 m d'altitude, dominant au Nord la vallée de Fontenay-aux-Roses et à l'Est celle de la Bièvre, affluent de la rive gauche de la Seine.

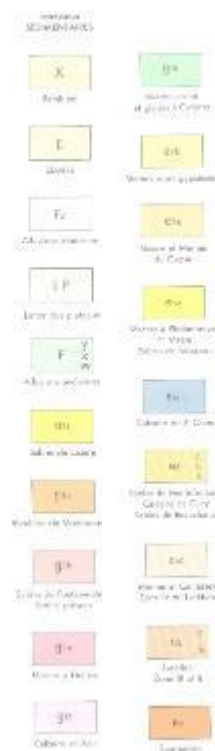
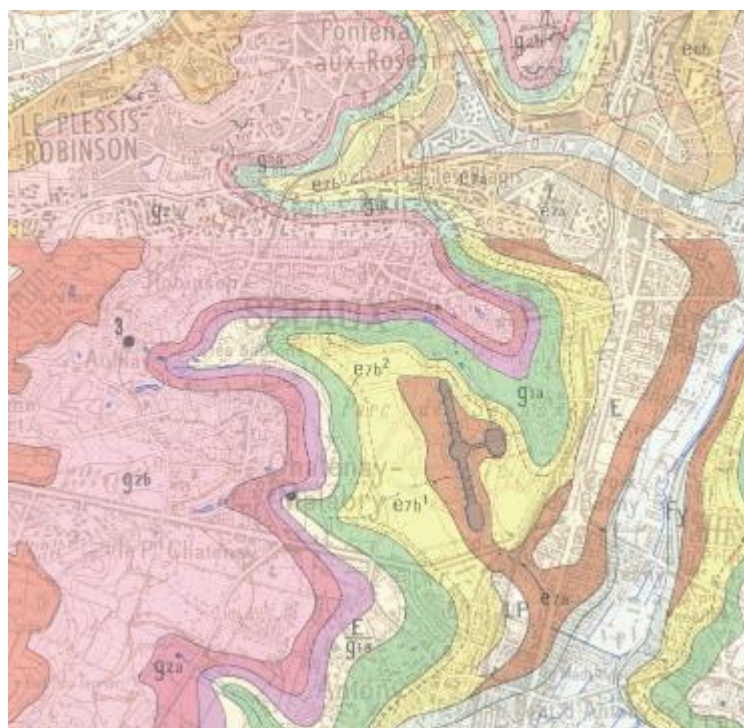
Les cotes s'échelonnent d'une altitude variant de 55 m (Carrefour Clemenceau aux Blagis) à 103 m (Quartier Charaire dans le centre-ville).

Au plan altimétrique, le centre-ville domine très largement l'ensemble de la commune, souligné par une déclivité relativement importante vers les secteurs Sud (Parc de Sceaux) et Nord-Est (Quartier des Blagis) et plus atténuée vers les quartiers Ouest.

Le centre de Sceaux est en effet établi sur une ligne de crête faisant partie du plateau du Hurepoix qui s'étire d'Est en Ouest et sépare deux vallées : celle de la Fontaine-du-Moulin au Nord, et celle du Rû d'Aulnay au Sud-Ouest (rivière qui alimente depuis 1670 les canaux du Parc de Sceaux). Ces deux cours d'eau sont aujourd'hui canalisés.

Le point culminant de cette crête, à 103,6 m d'altitude, est situé à mi-parcours de l'avenue Camberwell. Le centre-ville de Sceaux est disposé sur le versant Sud de la crête, entre les cotes 90 m et 102 m et présente donc une dénivellation de près de 10 m (l'équivalent d'un immeuble de trois niveaux) entre la place Voltaire et la rue des Imbergères qui suit sensiblement la cote 93 m.

## Une géologie variée



À Sceaux, plusieurs types de couches géologiques composent le sous-sol :

- les calcaires de Champigny (e7a, marron) sous les bassins du parc
- les marnes blanches (e7b<sup>2</sup>, jaune) sous le Parc et sous la partie Est du lotissement du Parc de Sceaux, la rue des Filmins et sous la rue du Docteur Roux
- les marnes vertes (g1a, vert) sous la partie Ouest du lotissement du Parc de Sceaux, la cité scolaire Lakanal, la rue Lakanal, la Faculté Jean Monnet...
- les calcaires et meulières de Brie (g1b, mauve), sous le Sud du centre ancien, sous la cité scolaire Marie Curie
- les marnes à Huitres (g2a, fuchsia) qui doublent la couche géologique précédente.
- les grès de Fontainebleau (g2b, rose) qui est la couche la plus répandue à Sceaux et qui s'étire sous la rue Houdan, le centre ancien, le quartier des Sablons...
- les éboulis (E, beige) sous la RD920 et ses abords.

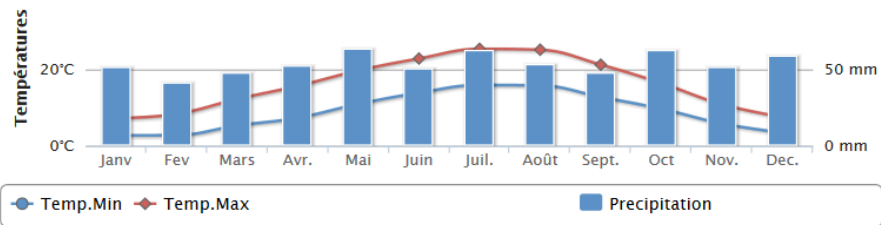
## Un contexte climatique tempéré

### ► Températures

Située en région parisienne, de climat tempéré, Sceaux bénéficie de températures sans excès été comme hiver.

L'été, la température oscille entre 15 et 25° en moyenne, au printemps et à l'automne entre 7 et 17° et l'hiver entre 3 et 10°C.

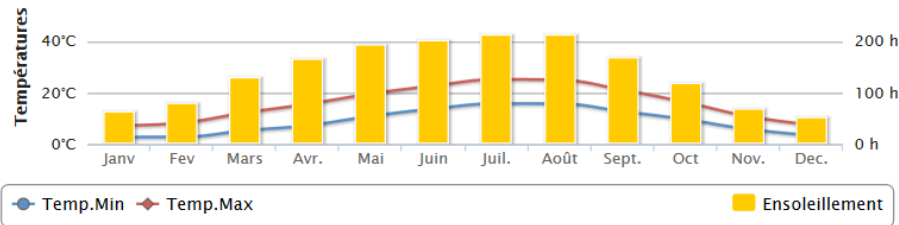
A certaines occasions, les températures estivales ont enregistré des maximales absolues de 40° C quant aux minimales des températures hivernales, il est arrivé que leurs valeurs descendent jusqu'à -14° C.



## Précipitations

Il tombe en moyenne un peu plus de 600 mm d'eau par an, ce qui représente une moyenne mensuelle de 53 mm. Néanmoins, les saisons influent et corrigent quelque peu cette moyenne.

En termes de répartition, il pleut 13,5 jours/mois ce qui représente 45 % de jours avec pluie sur une durée de 1 mois. Les mois les plus favorables étant juillet et août qui enregistrent seulement 10 jours avec précipitations. Mai, juin et septembre apparaissent enfin comme les mois où les précipitations sont les plus importantes.



## Ensoleillement

La durée moyenne de l'insolation est de 1 660 heures/an, avec juillet et août qui enregistrent à eux seuls 424 heures d'ensoleillement, soit 25 % du total de l'insolation annuelle.

Normales annuelles de la station des précipitations, de l'ensoleillement, et des températures. Sources : météoFrance

## Un réseau hydrographique simple

### Bassin versant de la vallée de la Bièvre

- rû de Châtenay
- rû de la Fontaine du Moulin

Les formations superficielles, qui constituent généralement l'assise des fondations des bâtiments, ne présentent pas un caractère aquifère au sens strict.

La zone de versant et les formations de pente sont le siège d'écoulements localisés s'effectuant de manière aléatoire, à la faveur de discontinuités lithologiques.

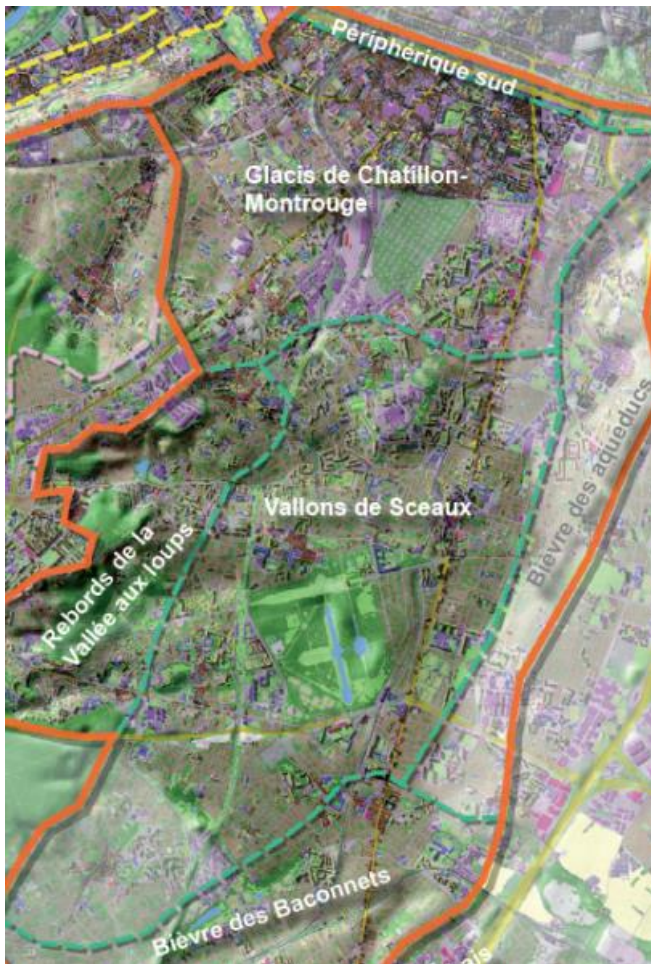
Au niveau du domaine communal, l'aquifère superficiel principal correspond aux sables de Fontainebleau dont le mur imperméable formé par les Marnes à Huîtres provoque la vidange de la nappe dans les formations de pentes ou l'émergence de sources à flancs de versants. Il en est, de même, pour le second système aquifère que représente le calcaire de Brie, dont le mur imperméable est constitué par l'argile verte.

L'alimentation et le régime d'écoulement des eaux en zone de plateau et de versants sont en relation directe avec les précipitations. Des fuites de réseaux enterrés (eaux potables, eaux usées...) sont également susceptibles de constituer, le cas échéant, une alimentation significative.

La compétence de l'entretien du réseau hydrographique superficiel (la Bièvre) a été déléguée par la CAHB au Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Vallée de la Bièvre (SIAVB), qui a pour mission de réaliser les études et travaux pour réguler le cours de la rivière, le surveiller, l'entretenir et le mettre en valeur.

## PARTIE 2 – Paysage et formations végétales

### Sceaux dans le grand paysage



« L'Atlas des Paysages et des projets urbains des Hauts-de-Seine », est un outil disponible uniquement sur internet (<http://www.paysages.hauts-de-seine.developpement-durable.gouv.fr/>), pour présenter une vision partagée du territoire. Ce travail a été piloté par la DRIEA unité 92, la DRIEE et le CAUE92 de 2011 à 2014.

#### Bâti

- Habitat individuel
- Ensembles d'habitat individuel identique
- Habitat collectif discontinu de type grands ensembles
- Autre habitat collectif discontinu
- Habitat continu bas
- Habitat continu haut non haussmannien
- Habitat continu de type haussmannien
- Gare
- Bâtiment patrimonial, administration publique, repère
- Commerces
- Bureaux, administrations
- Activités artisanales et industrielles
- Equipements scolaires et culturels
- Autres, non déterminé

#### Parcs, jardins et espaces verts

- Forêts, arbres
- Autres jardins et espaces verts
- Parcs ou jardins
- Terrains de sports, hippodromes, golfs
- Eau

#### Espaces ouverts à dominante minérale et infrastructures

- Cimetière
- Friches urbaines, chantiers
- Parkings et autres surfaces minérales artificielles
- Rues et réseau routier
- Voie à fort trafic ayant un effet de coupure
- Chemins
- Voies ferrées
- Lignes électriques

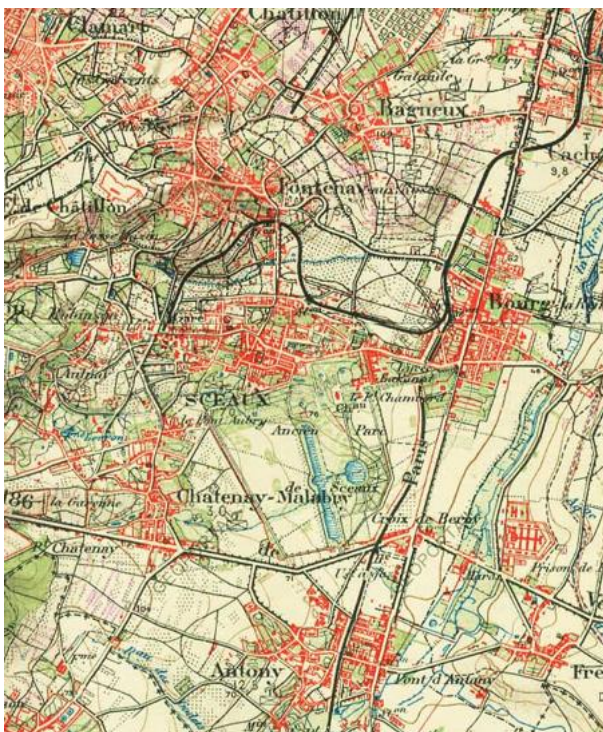
Grâce aux formes du relief, l'Atlas définit 4 unités de paysage dans le département. Sceaux s'inscrit dans « les versants de la Bièvre d'Antony à Montrouge ». Cette unité est composée de glacis formés entre le plateau et la Bièvre, creusés de légers vallons. Elle est bornée au Sud par le segment Est-Ouest de la vallée de la Bièvre. Cet ensemble est très urbanisé, et sillonné de voies (routes et voies ferrées).

Dans cette grande unité, Sceaux est inclus dans la sous-unité des « Vallons de Sceaux ». Ceux-ci sont constitués d'une succession d'ondulations Est-Ouest, qui accueillent le Parc de Sceaux. Ils s'étendent à la fois à Sceaux, Châtenay-Malabry, Fontenay, Bagneux et au village de Verrières-le-Buisson. Sceaux, et son développement urbain originel, occupe la ligne de crête d'une avancée du relief en éperon. Le territoire se développe de part et d'autre de la crête en un coteau nord, qui regarde vers Paris et présente un caractère urbain, et en un coteau sud, aux paysages plus dominés par la présence du végétale.



Site de paysage « les Versants de la Bièvre », *Extrait de l'atlas des paysages*

**Zoom sur Sceaux,**  
*Extrait de l'atlas des paysages*



Carte IGN de 1900, extrait de l'Atlas

## ► Les vallons de Sceaux

L'inscription de Sceaux dans les vallons de Sceaux lui confère un caractère paysager particulier.

Dès la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, le Parc de Sceaux, commandé par Jean-Baptiste Colbert à André le Nôtre en 1670, apparaît entouré de nombreux villages proches mais distincts dans une campagne cultivée. Par la suite, vers 1900, alors que le chemin de fer dessert le territoire, les villages commencent à se rejoindre notamment Sceaux et Bourg-la-Reine. Le siècle suivant l'urbanisation explose et se complète en partie avec les lotissements, les logements collectifs et les grands équipements d'enseignement, jusqu'à aboutir à la situation actuelle.

Aujourd'hui encore le parc de Sceaux est une référence paysagère qui fédère le territoire. Le château, tout comme les centres historiques de Sceaux et de Bagneux, occupe une des crêtes dessinées par les vallonements tendus entre le plateau et la Bièvre. La grande perspective du château part de la crête et plonge légèrement sur le versant du vallon avant de remonter vers le plateau. Ainsi, le « cirque » formé par le rebord du plateau et ses boisements est intégré au jardin dont il compose l'horizon. Le village initial de Sceaux occupe une autre partie de la crête.



La perspective du Parc de Sceaux, extrait de l'Atlas

La forme des reliefs distingue la sous-unité « des vallons de Sceaux » qui occupe une séquence du versant ouest de la vallée de la Bièvre, tendue entre le bas des coteaux et la vallée et creusée par les vallons des petits ruisseaux affluents.

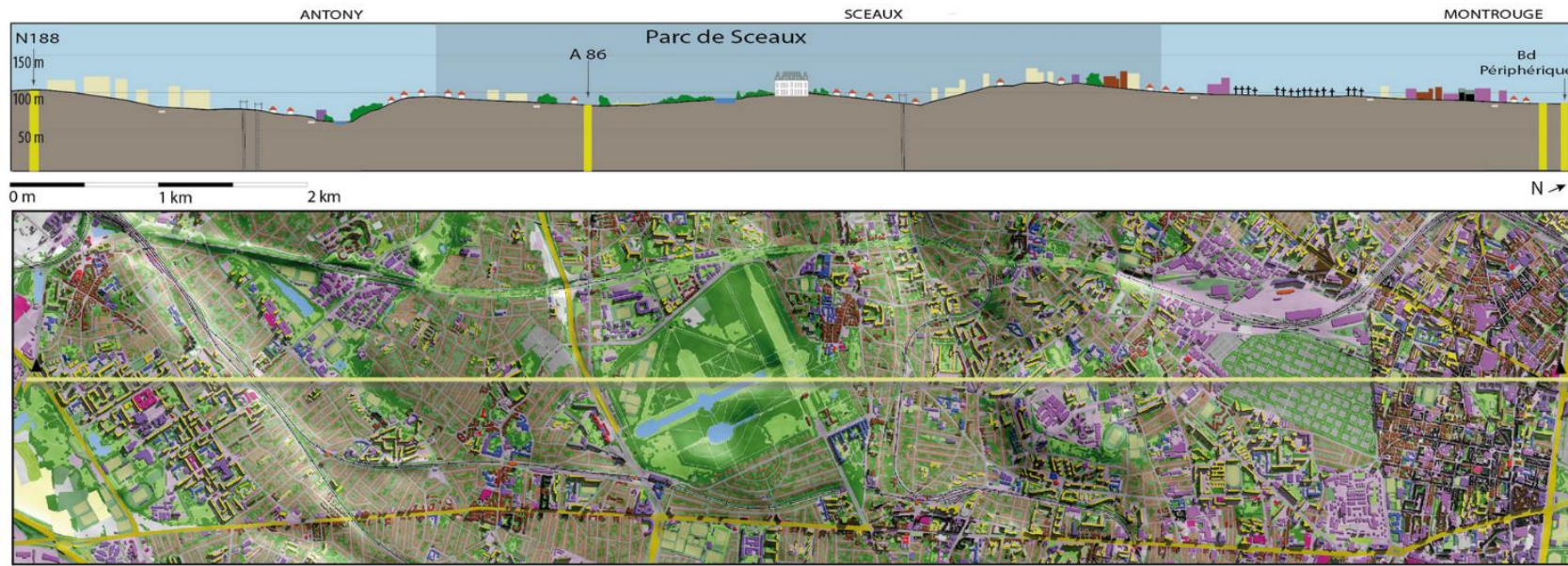
Au nord, la sous-unité inclut la butte de Bagneux puis la séquence vallonée laisse place à un glacis plus uni. A l'ouest, le site singulier du rebord festonné du plateau, ponctué de jardins, appartient à la sous-unité des Rebords de la Vallée aux Loups. Mais la limite entre les deux sous-unités est peu perceptible. A l'est et au sud, la limite suit approximativement le tracé de la Bièvre, sans inclure les parties les plus basses.

La végétation du parc de Sceaux couronne la crête située à l'horizon. Entre les deux reliefs, la nappe pavillonnaire est ponctuée d'ensembles de logements collectifs.



**Coupe Sud-Nord, d'Antony à Montrouge, extrait de l'Atlas**

Du sud vers le nord, les vallons perpendiculaires à la Bièvre se succèdent. L'alternance des crêtes et des fonds de vallons anime la sous-unité de paysage. Ces reliefs constituent les sites d'implantation du parc de Sceaux et de la ville.

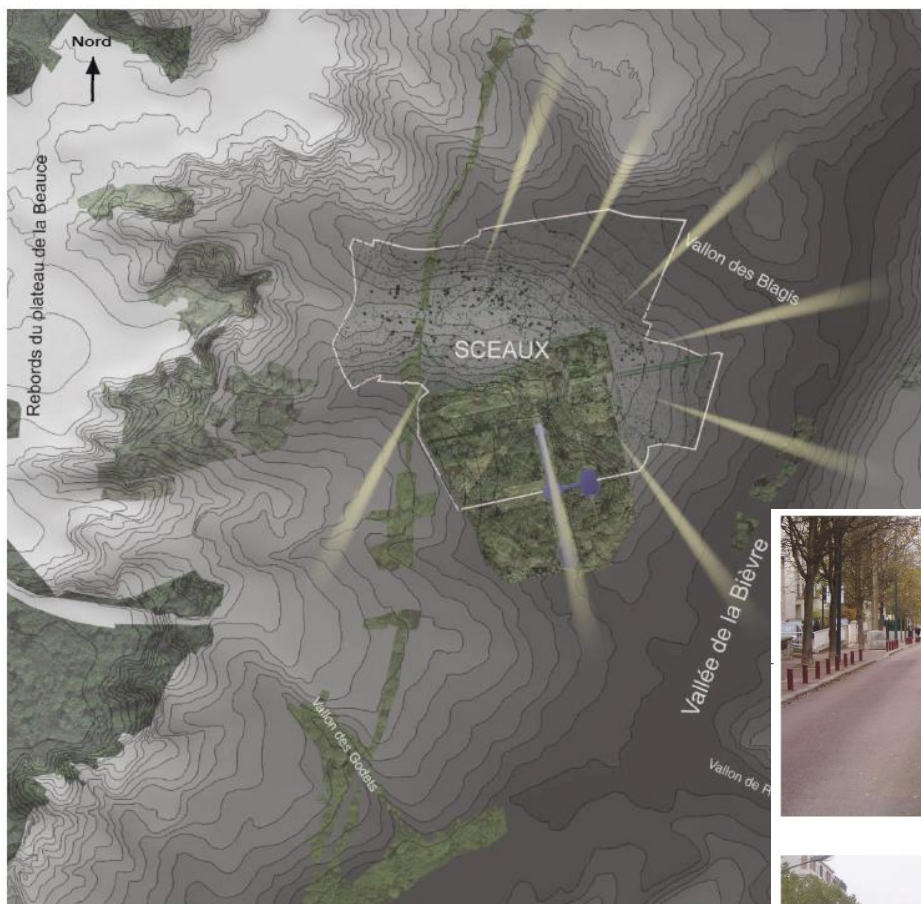


**Coupe Ouest-Est, du Plessis-Robinson à L'Hay-les-Roses, extrait de l'Atlas**

D'Ouest en Est le territoire occupe la pente générale de cette partie du versant de la Bièvre, entre le bas des coteaux festonnés et le fond de la vallée. Y sont intégrés les centres anciens de Sceaux, sur un replat, et de Bourg-la-Reine, sur le tracé de la RD920. On y distingue également la coulée verte qui accompagne le tracé du TGV.



## Des perceptions visuelles hétéroclites



La structure du centre historique de Sceaux est calée sur la ligne de crête, dont les rues principales suivent la direction. Ainsi l'urbanisme de la ville de Sceaux est en lien direct avec la géographie. De nombreuses vues sur les horizons lointains existent alors et participent directement au vocabulaire du paysage urbain. Les échappées visuelles sont nombreuses :

- au sein des quartiers des pavillonnaires qui, implantés sur les pentes du coteau, bénéficient, par leur situation, de vues sur les coteaux voisins ;
- le long de la rue Houdan, par des fenêtres ponctuelles : percées visuelles sur le coteau ouest dans la perspective de la rue mais également sur les coteaux nord et sud par les rues latérales, par la coulée verte, au niveau du cimetière ;
- sur la coulée verte ;
- au niveau des infrastructures ferroviaires qui offrent des belvédères sur le coteau nord de Fontenay et de Bagneux ;
- aux intersections avec les voies départementales qui coupent de façon nord/sud le territoire et donc le relief.



Les reliefs voisins sont également visibles depuis Sceaux, notamment l'éperon de Bagneux avec son clocher :



Cette géographie urbaine caractéristique est à mettre en valeur.

### ► Le paysage des rues

Les rues de Sceaux ont des profils différents selon leur vocation, les usages qu'elles supportent et les espaces qu'elles desservent.

Au sein des quartiers pavillonnaires, la composition des clôtures ainsi que l'implantation des constructions dessinent des paysages diversifiés.

Certaines voies sont marquées par des variations dans l'alignement des constructions, la qualité et diversité des jardins privés et des clôtures. D'autres, desservant généralement des opérations de lotissements sont marquées par une plus grande linéarité visuelle, structurée par des clôtures plus ou moins opaques et un alignement systématique des constructions.



*Rue des Aulnes*



*Rue des Coudrais*



*Quartiers des Sablons*

## PARTIE 3 – Trame verte et bleue

### La commune dans un réseau écologique plus vaste

#### ► Une articulation nécessaire avec le SRCE et le SDRIF

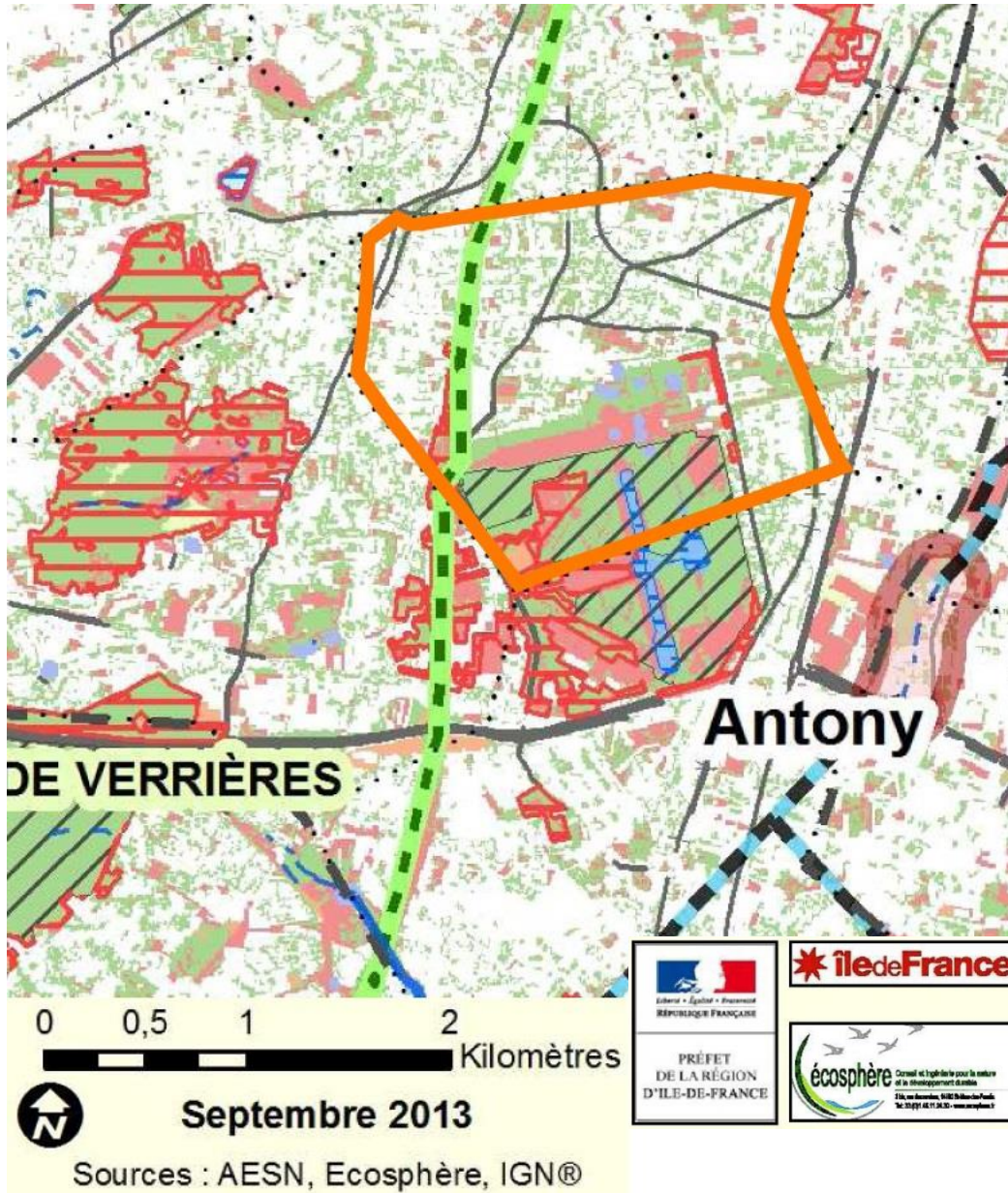
Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est le volet régional de la Trame Verte et Bleue, co-élaboré par l'État et le Conseil Régional. Il comporte, une identification des enjeux, spatialisés et hiérarchisés et un cadre d'intervention.

#### **2 éléments principaux sont mis en avant à Sceaux par le SRCE :**

- La coulée verte est reconnue comme une liaison à intérêt écologique en milieu urbain.
- Le Parc de Sceaux est en partie identifié comme réservoir de biodiversité à préserver, le reste étant des secteurs reconnus pour leur intérêt écologique. Il comporte des bassins répertoriés, et les canaux apparaissent comme zone humide.

Par ailleurs, le SRCE repère des coupures de réservoirs de biodiversité, constituées par les clôtures qui délimitent le Parc de Sceaux du site du lycée Lakanal. Elles mériteraient d'être traitées, en compatibilité néanmoins avec leur caractère historique et patrimonial.

Au titre du SDRIF, Sceaux ne comporte pas sur son territoire de continuités liées aux espaces verts et naturels. En revanche, sur certaines communes voisines on retrouve des continuités relatives à des liaisons vertes, à des continuités écologiques et à des espaces de respiration.





### ► Au niveau départemental : une stratégie de restauration de continuités écologiques

Une étude réalisée en 2009 et en 2010 sur le réseau écologique, qui associe les réservoirs de biodiversité majeurs aux corridors les reliant, a débouché sur l'élaboration d'une stratégie départementale de restauration de continuités écologiques, notamment au niveau des éléments de fragmentation qui empêchent la libre circulation de la petite faune.

### ► Des sites naturels supra-communaux

Le Parc de Sceaux et la coulée verte du Sud de Paris sont des sites naturels s'étendant à Sceaux et sur d'autres communes de la CAHB.

Sceaux est également partiellement concerné par la ZNIEFF du Parc de Sceaux. (cf. chapitre suivant)

**Parcs aristocratiques et bois de chasse du département participant à la trame verte**, *Extrait de l'atlas des paysages*

## Les espaces végétales et animales présentes sur le territoire

### ► Une trame verte abondante

#### ◎ L'importance des parcs et jardins sur le territoire

3 espaces verts majeurs, ouverts au public, représentent 118 ha, sur une superficie communale totale de 360 ha, soit environ un tiers du territoire. Il s'agit :

- du Parc de Sceaux = 110 ha (pour ce qui concerne la partie sur Sceaux)
- du Jardin de la Ménagerie = 3,5 ha
- de la Coulée Verte = 4,2 ha

A ceux-là s'ajoutent principalement :

- Le parc du Lycée Lakanal réservé aux usagers de la cité scolaire, de l'ordre de 3,5 ha. L'« Etude de la construction du parc à travers l'histoire » (Conseil Régional de l'île de France - mars 2010) rappelle que le parc, constitué au 19<sup>ème</sup> siècle, est indissociable des locaux scolaires et a été réaménagé en 1903 avec création d'aires de jeux et terrains de sports.
- les espaces verts de l'ensemble sportif Marie-Curie,
- des jardins de l'hôtel de ville,
- les jardins des résidences des Imbergères et des Félibres,
- accessoirement les espaces verts du cimetière de Sceaux.

Au total, le territoire est occupé à quasiment 40% par de l'espace vert à caractère public.

L'ensemble de ces espaces constitue une trame verte communale, en connexion avec le maillage sur les territoires voisins.

### Les espaces verts de Sceaux

Production Ville de  
Sceaux 2012



Au total :

- \_ **65 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant à Sceaux**
- \_ 10 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant en France
- \_ 8,5 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant en Ile-de-France
- \_ 5m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant à Paris, en comptant les deux bois de Boulogne et Vincennes.

Selon une étude du Conseil Général, **56% du territoire est perméable et végétalisé** à Sceaux.

On compte à Sceaux une moyenne de **180 arbres à l'hectare**.

84% sont regroupés en massifs.

Ils sont situés :

- \_ 11% dans les propriétés privées
- \_ 4% en alignement routier
- \_ dans les parcs et espaces verts

Source : *Diagnostic Territorial du Développement Durable de la ville de Sceaux*

Ces parcs et jardins ne constituent pas l'unique patrimoine végétal puisque les deux tiers de l'espace urbanisé de la commune sont occupés à 70% par des zones d'habitat pavillonnaire avec jardins.

Deux secteurs, la résidence du Parc Penthievre en limite du centre-ville et la Résidence des Bas Coudrais comprennent ainsi d'importantes surfaces plantées.

On peut aussi mettre en avant le respect des principes de développement durable dans la conception et la gestion des jardins municipaux des Imbergères et de l'hôtel de ville :

Pour le jardin de l'hôtel de ville, sa conception, inscrite dans une démarche globale de Haute Qualité Environnementale (HQE), repose sur une dualité volontaire entre une partie haute constituée d'un jardin frais, humide, avec une grande étendue de pelouse et une partie plus sèche, entièrement minérale. Il est autonome du point de vue de son alimentation en eau grâce à la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales permettant de stocker l'eau dans deux bassins de stockage équipés de pompes, elles-mêmes destinées à assurer l'arrosage. Les bassins servent également de bassins de rétention en cas d'orage.

Le jardin des Imbergères a été planté, par le service Espace public et environnement de la Ville, avec des sujets tels que cyprès, yucca ou graminées, récupérés dans les massifs de la ville. Le choix de ces plantes vivaces, résistantes, peu sensibles à la sécheresse, a été dicté par le souci d'une gestion durable à savoir la préservation de la ressource en eau, l'absence de traitements phytosanitaires et d'engrais. Au pied des plantations, la paille constitue un paillis végétal de chanvre protégeant du dessèchement, limitant les variations de température et d'humidité, apportant des éléments nutritifs au sol et favorisant le développement de la microfaune.

La ville a également mis en place une gestion différenciée des espaces verts, et la création de jardins partagés.

### 🕒 Les arbres remarquables

Sceaux se démarque également à l'échelle des Hauts-de-Seine par son patrimoine arboré, tant public que privé, qui est particulièrement dense, d'exceptionnelle qualité et ayant fait l'objet d'un inventaire. Plus de 65 000 arbres sont recensés sur le territoire communal, situés dans les propriétés privées, les grands espaces verts ou en plantations d'alignement le long des voies.

Parmi ceux-ci, plus de 700 arbres remarquables (soit 1,19% du nombre d'arbres recensés sur le territoire communal) ont été dénombrés (Inventaire réalisé par le Département des Hauts-de-Seine en 2004, dans lequel environ 130 arbres isolés ou représentatifs d'un groupe végétal, tel que celui des bosquets de cerisiers ou de l'allée des cèdres au parc de Sceaux ont été identifiés).

Les grands et vieux arbres, visibles depuis les rues de Sceaux ont été plantés dans de grands jardins privés vers la moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle. La plupart de ces arbres se trouvent d'ailleurs recensés sur une carte de Sceaux établie en 1883.

En effet, le parc de la Maison de santé Reddon (aujourd'hui résidence Penthievre), qui jouxtait celui de l'imprimerie Charaire, le Jardin de la Ménagerie, le parc de la Villa Maillard (bâtiment de la Poste), celui de la Maison de retraite Renaudin, ainsi que les propriétés du sud de la rue des Imbergères, sont les meilleurs conservatoires de vieux arbres à Sceaux. La propriété du Château des Imbergères qui pourtant occupait une partie importante au sud de la commune, a perdu une grande partie de sa richesse arborée au cours de ses lotissements successifs ; mais quelques vieux arbres ont été conservés dans la partie est, qui est devenue le stade du Lycée Marie-Curie.



D'autre part, entre 1846 et 1893, de nouvelles propriétés furent construites près des deux gares du chemin de fer de Sceaux, entre les courbes que décrivait la ligne. C'est de cette époque que datent les maisons qui bordent le nord de la rue Bertron, le bas de la rue de Fontenay, la partie ouest de la rue du Lycée, ainsi que le boulevard Colbert jusqu'à la rue de Seignelay, l'avenue Franklin Roosevelt sur sa bordure nord, vers le lycée Lakanal. Chacune de ces propriétés possédait de grands jardins encore plantés de quelques arbres magnifiques. Le Parc du Lycée lui-même, est un "arboretum" d'essences très diverses, traditionnelles et exotiques.

Enfin, à la fin du siècle, autour de la nouvelle gare de Robinson, les Scéens qui construisirent leurs villas de meulière le long de la rue Houdan dans sa partie Ouest, de la rue des Chênaux et dans tout le quartier Chênaux-Sablons, et du Clos Saint-Marcel, ornèrent leurs jardins de ces arbres nouveaux qui sont encore en pleine vigueur.

Parfois vestiges d'ancien vergers (les noyers de la rue Berlioz par exemple), ces arbres constituent un patrimoine naturel et historique important.

### ● Les cèdres

Ce sont les plus majestueux et les plus nombreux, dans l'horizon de la ville. Chronologiquement, les cèdres furent probablement plantés les premiers vers 1800.

Les plus remarquables sont les cèdres du Liban (*cedrus libani*) qui atteignent 20 à 25 m.

Le cèdre de l'Atlas (*atlantica glauca*), introduit en France en 1840, est très souvent planté de nos jours, parce que sa croissance est plus rapide que celle du Liban. Sa ramure est ascendante par rapport au tronc ; il a donc un port très différent, mais c'est aussi un très bel arbre. On peut également en trouver de plus jeunes qui atteignent 10 à 15 m dans les propriétés de création plus récente qui entourent le Parc de Sceaux.

Il convient de noter l'effort effectué, tant par la ville que par le conseil départemental des Hauts-de-Seine, pour enrichir le patrimoine arboricole local par une diversification des espèces tant indigènes en Île-de-France (constituées en majorité de tilleuls, marronniers, platanes, acacias, érables, pommiers) qu'allogènes (sophoras de la rue Houdan, micocouliers, liquidambers, séquoias, prunus, ou magnolias).

La municipalité poursuit les plantations de nouveaux sujets de haute tige avec en moyenne 30 arbres plantés chaque année.

La présence de ces nombreux arbres participe aux continuités écologiques (intérêt des arbres d'alignement, des pieds d'arbres, etc...)



Les arbres remarquables et les arbres en alignement repérés par la ZPPAUP 2011, extrait du Rapport de présentation de la ZPPAUP

### 📍 La masse verte

Les taux de végétation, représentés ci-après, sont importants dans tous les quartiers. Certains quartiers sont occupés pour moitié par des espaces végétalisés : Sablons, Lotissement du Parc de Sceaux, Desgranges-Pépinières.

Le quartier le moins planté est le quartier Robinson, végétalisé néanmoins à hauteur de 35% de sa superficie.





**Le Cirse commun**



**Le bouvreuil pivoine et l'écureuil roux**

### ⦿ **Autres éléments de la flore**

L'atlas de la flore sauvage des Hauts-de-Seine répertorie l'existence de 298 espèces à Sceaux, et de son côté l'Inventaire National du Patrimoine Naturel répertorie 372 espèces végétales.

Le Parc de Sceaux comporte des milieux ouverts et fermés, qui concentrent une grande diversité d'espèces. Les prairies sont dominées par les graminées (fromental élevé, ray-grass commun...) et quelques variétés fleuries (grande marguerite, mauve musquée...). Le milieu fermé regroupe les grands arbres : tilleuls, marronniers, platanes, cèdres... dans les alignements ; chênes, érables, charme, frênes, hêtres... dans les taillis et futaies. La strate arbustive comporte elle, des spécimens de sureau noir et de cornouiller sanguin par exemple, tandis que la strate herbacée se compose entre autres de lierre, ou de benoîte commune.

La plupart de ces espèces sont indigènes. Cependant, il a été repéré dans le parc de Sceaux des espèces exotiques, introduites par l'homme, qui peuvent se révéler invasives et gênantes telles que la renouée du Japon et la balsamine à petites fleurs.

### ▮ **Les espèces animales témoins de la biodiversité de la commune**

L'Inventaire National du Patrimoine Naturel répertorie, à Sceaux, de très nombreuses espèces animales qui contribuent à la biodiversité, dont certaines protégées (comme l'écureuil roux, le faucon crécerelle, ou le lucane cerf-volant), ou menacées (comme la pie-grièche à poitrine rose).

Le Parc de Sceaux concentre la plus grande quantité et diversité de cette faune grâce à la qualité de l'habitat pour de nombreuses espèces.

En 2010, un inventaire réalisé par le bureau d'études Biotope a relevé la présence de 117 espèces d'oiseaux sur le parc, dont quelques espèces atypiques pour le milieu urbain : 3 types de rapaces (l'épervier d'Europe, le faucon crécerelle, la chouette hulotte), 2 espèces classées vulnérables sur la liste rouge nationale (le gobemouche gris et le bouvreuil pivoine), le pic noir. Les plans d'eau permettent également l'accueil de quelques espèces d'oiseaux d'eau nicheurs.

A également été observée une importante diversité d'insectes, notamment des espèces de criquets et de sauterelles dites patrimoniales, dont une espèce protégée en Ile de France : le conocéphale gracieux.

Bien que les habitats du parc ne soit pas favorables au groupe des amphibiens, trois espèces ont été observées lors de l'inventaire, trois autres sont potentiellement présentes.

Les espèces de mammifères présentes sont assez classiques. Toutefois 2 espèces protégées sont présentes : l'écureuil roux et le hérisson d'Europe. Des espèces de chauves-souris sont également notables.

Enfin le parc accueille des espèces exotiques, introduites par l'homme, qui peuvent se révéler invasives et gênantes, notamment le tamia de Sibérie et la perruche à collier.

*Espèces citées dans le Plan de Gestion 2012-2016 du Parc de Sceaux.*

### ► La ZNIEFF du Parc de Sceaux

La commune de Sceaux est partiellement couverte par la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (Z.N.I.E.F.F.) « des prairies et boisement du parc départemental de Sceaux » d'une superficie totale de 118,3 ha à cheval sur les communes de Sceaux et d'Antony.

Ces zones naturelles sont des « secteurs du territoire national pour lesquels les experts scientifiques ont identifié des éléments remarquables du patrimoine naturel ».

L'intérêt de chacune repose sur leur faune et leur flore (des espèces protégées, des espèces menacées, rares ou remarquables, ou des espèces caractéristiques du patrimoine naturel régional. Il existe une hiérarchie dans leur classement faisant correspondre :

- aux zones de type I : Les secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable. D'une superficie généralement limitée, ils sont caractérisés par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.

- aux zones de type II : Les grands ensembles naturels riches et peu modifiés qui offrent des potentialités biologiques importants.

La ZNIEFF des prairies et boisement du parc départemental de Sceaux se trouve classée en type I.

En l'occurrence, grâce à une gestion différenciée du parc, plusieurs insectes intéressants se sont installés dans les prairies fauchées tardivement. En secteur forestier on trouve des cortèges d'espèces (sapro-xylophages, xylophages, prédateurs) aux exigences biologiques et écologiques très variées (sous-bois, lisières, frondaisons). Le parc accueille, par ailleurs, plusieurs espèces de chiroptères, dont l'Oreillard, qui gîtent probablement sur place et profitent à la fois des prairies et des zones boisées protégées.

Cette ZNIEFF répartie sur des espaces de plaine, de bassins, et de versants de faible pente présente de nombreux intérêts à la fois patrimoniaux (écologique, faunistique, insectes), fonctionnels (fonction d'habitat pour les populations animales ou végétales, zone particulière d'alimentation, zone particulière liée à la reproduction) et historique.

### ► Les sites classés

Ce sont des sites dont la conservation ou la préservation présente au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque un intérêt général. C'est un mode de protection très strict qui interdit au propriétaire de détruire ou modifier l'état des lieux ou leur aspect de façon permanente, sans une autorisation préalable expresse du ministre chargé de l'Environnement, après avis de la commission départementale des sites.

A Sceaux, deux sites ont été classés :

- Le Parc de Sceaux, depuis 1958
- Le Jardin de la Ménagerie, depuis 1942.

## ► Les espaces naturels sensibles (ENS)

La politique départementale du Conseil Départemental des Hauts de Seine en matière de protection et de valorisation d'espaces naturels est traduite dans le schéma départemental des Espaces Naturels Sensibles approuvé le 27 avril 2001, dont il convient de respecter les orientations, notamment de préservation de la diversité écologique et paysagère des hauteurs de la Bièvre.

Le territoire communal est concerné par de nombreux sites : parc de Sceaux (163 ha sur 184, l'allée d'Honneur, et le parc des sports en sont exclus), la coulée verte du sud parisien, jardin de la Ménagerie, talus des voies ferrées de Sceaux à Bagneux.



— Délimitation de l'Espace Naturel Sensible du parc de Sceaux  
(extrait du schéma départemental des ENS des Hauts-de-Seine - 2001)

### L'Espace Naturel Sensible du Parc de Sceaux,

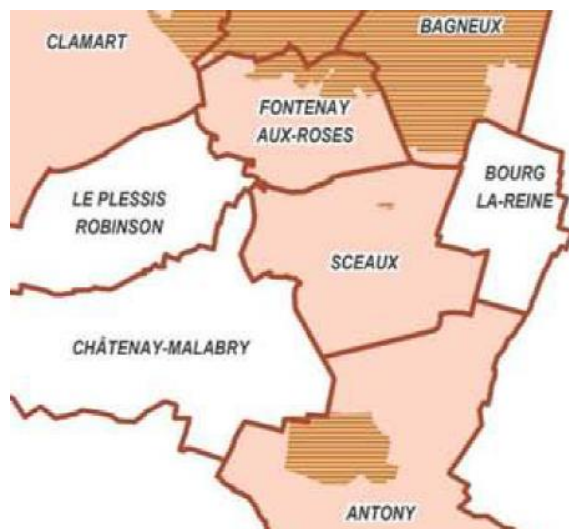
Extrait Plan de gestion 2012-2016 Parc de Sceaux

## Consommation d'espace

En application de l'article L.151-4 du code de l'Urbanisme, le diagnostic présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document. Le territoire de Sceaux est occupé en totalité par de l'urbanisation et de grands sites naturels paysagers, protégés depuis de nombreuses années. Ce développement de la ville résulte depuis plusieurs décennies d'opération de mutation urbaine, de « reconstruction de la ville sur la ville », sans consommation d'espaces naturels. Depuis le POS de 1995, le classement du territoire en zone naturelle a évolué positivement avec + 7 ha dans le PLU approuvé le 12 février 2015. Cette évolution s'explique par le classement en zone naturelle de zones « vertes » autrefois classées en zone urbaine.

## PARTIE 4 - Autres données environnementales

### Les risques naturels et technologiques



Extrait de la Cartographie du risque mouvements de terrains dans les Hauts-de-Seine (hors aléa retrait-gonflement des sols argileux)

- Limites communales
- Communes concernées
- Périmètres des zones de risques liés aux anciennes carrières

*Périmètres déterminés par arrêté préfectoral pris dans chaque commune en application de l'ancien article R111-3 du code de l'urbanisme ayant valeur de PPR.*

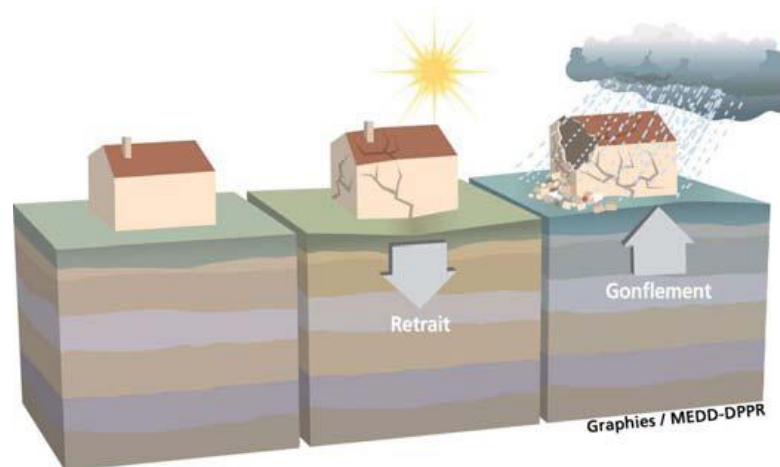
#### Des risques surtout liés au sous-sol

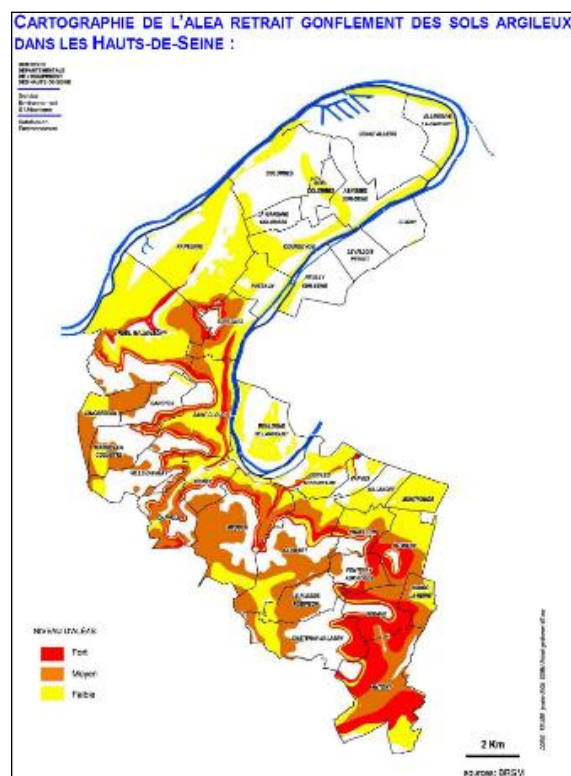
La commune de Sceaux est sujette aux mouvements de terrains et présente d'anciennes carrières souterraines. Ainsi, elle est soumise à un périmètre de zones à risques liées à la présence d'anciennes carrières ayant valeur de Plan de Prévention du Risque Carrière. Cependant, seul un petit secteur proche de la rue Albert 1<sup>er</sup> est concerné par la présence d'anciennes carrières.

L'avis de l'Inspection Générale des Carrières (IGC) est requis pour toute demande de permis de construire inclus dans ces périmètres.

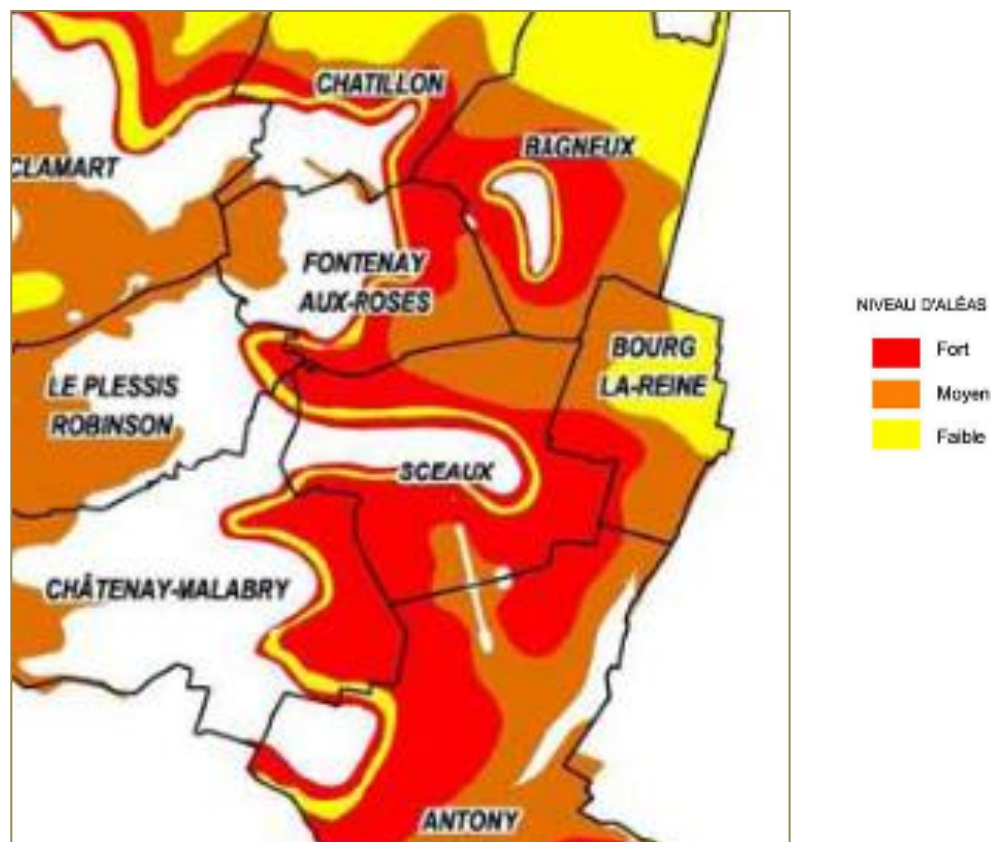
Le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif au gonflement retrait des sols argileux est également présent à Sceaux. Cet aléa "gonflement des sols argileux" se manifeste avec les variations en eau du terrain.

Après un épisode de précipitations important, la porosité du sol va stocker cette eau au point de gonfler et d'engendrer des mouvements en surface. De la même manière, le sol pourra connaître un affaissement en cas de sécheresse et d'absence d'eau dans sa porosité. Le tassement ou le gonflement du sol est plus ou moins fort selon l'amplitude de cette variation.





Ce risque existe localement sur le territoire scéen, c'est pourquoi une étude géotechnique a été commandée en 1997 à ANTEA Agence Paris. Huit habitations ont été inspectées pour cause de désordres, résultant de tassements différentiels des sols sous les fondations, et des préconisations ont été énoncées.



### ► Des risques technologiques limités

En ce qui concerne les risques de gaz, Sceaux est touchée par le risque Transport de Matières Dangereuses (TMD) par canalisation, lié au passage de la canalisation gaz à haute pression située sous la RD75 (avenue de Bourg-la-Reine, Avenue Jean Perrin...). Ce mode de transport offre un haut niveau de sécurité si les règles de base sont respectées, en particulier de travaux publics. Cette réglementation est contrôlée par la direction régionale et intercommunale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE). Sont notamment imposés des servitudes, l'enfouissement des lignes à une profondeur minimale de 80 cm, le contrôle et l'épreuve hydraulique des composants de la ligne. Le règlement du PLU impose par ailleurs une zone de protection de 5 m de part et d'autre de la canalisation,



dans laquelle les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public d'effectif supérieur à 100 personnes sont interdits.



Extrait de la fiche d'information sur la servitude gaz, figurant dans les annexes du PLU

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a créé deux outils de planification : le SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) et les SAGE (schémas d'aménagement et de gestion des eaux) :

- le SDAGE fixe pour chaque bassin hydrographique métropolitain les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau ;
- le SAGE, quand à lui s'applique à un niveau local. L'initiative d'un SAGE revient aux responsables de terrains. Le préfet arbitre la procédure en consultant les collectivités territoriales et le comité de bassin pour fixer le périmètre.

### ► Les orientations du SDAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Bassin Versant Seine Normandie, dont dépend Sceaux, est entré en vigueur en 1996. Cet outil d'aménagement du territoire issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 vise à assurer la gestion équilibrée de la ressource en eau, le respect et la préservation des milieux aquatiques, la préservation de la santé et de la sécurité civile. Ces orientations se traduisent par la maîtrise des rejets polluants, la limite du ruissellement et de l'érosion des sols, et l'amélioration de la qualité générale des eaux.

Suite à la loi du 21 avril 2004, transposant en droit français la Directive Cadre sur l'Eau (DCE), la révision du SDAGE a été lancée en 2005 afin d'intégrer les nouvelles exigences dont notamment les objectifs de bon état pour toutes les eaux à l'horizon 2005. Le SDAGE 2010-2015 et a été adopté par le comité de bassin le 29 octobre 2009. Un avis favorable sur le premier programme de mesures du bassin a également été prononcé. Ces deux documents sont entrés en vigueur le 17 septembre 2009, il est actuellement en cours de révision pour la période 2016-2021.

Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands 2010-2015 se place dans la continuité du schéma adopté en 1996 privilégiant la recherche d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les grandes thématiques abordées. Il a cependant été procédé à une refonte du document marquant une évolution majeure par le passage d'une logique de moyens à une obligation de résultats introduite par la DCE.

Pour ce faire, huit défis à relever pour répondre aux enjeux du bassin ont été retenus :

- Défi 1 : diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;
- Défi 2 : diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- Défi 3 : réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
- Défi 4 : réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
- Défi 5 : protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- Défi 6 : protéger et restaurer les milieux aquatiques humides ;
- Défi 7 : gestion de la rareté de la ressource en eau ;
- Défi 8 : limiter et prévenir le risque d'inondation.

Les mesures clés demandées par le SDAGE pour la Seine Parisienne sont la maîtrise et la diminution des rejets polluants, l'amélioration de la gestion et du traitement des eaux pluviales des collectivités, la protection et restauration des milieux, et la maîtrise du ruissellement urbain pour limiter et prévenir le risque inondation.

Pour limiter les impacts du ruissellement la gestion des eaux pluviales des nouveaux aménagements devra s'effectuer alors le plus en amont possible par des techniques alternatives : limitation de l'imperméabilisation, toitures végétalisées, noues, espaces verts inondables, etc.

### ► Le SAGE de la Bièvre

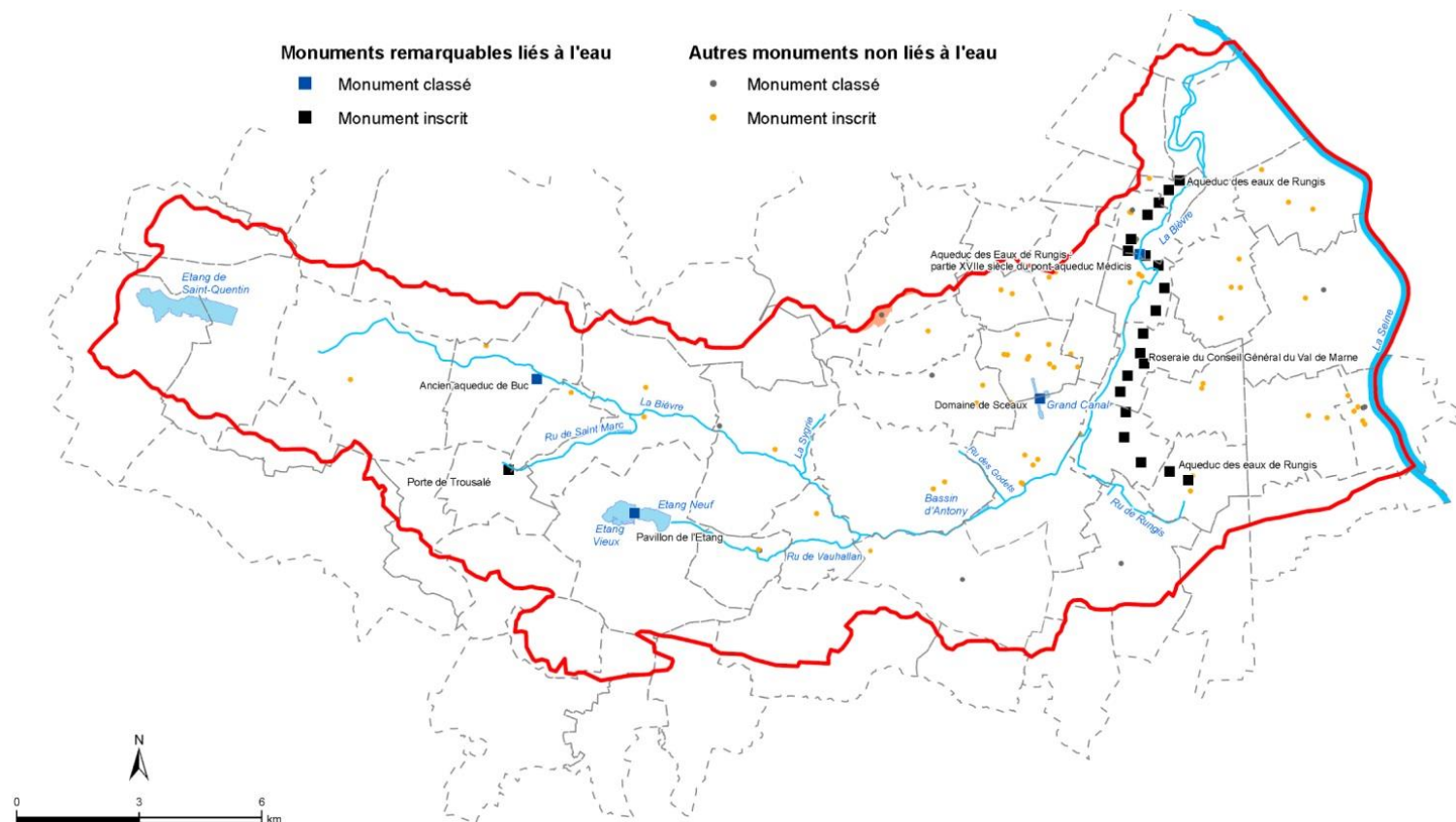
Sceaux, situé sur le versant Ouest de la Vallée de la Bièvre est concernée par le SAGE de la Bièvre, arrêté par la commission locale de l'eau en novembre 2014, transmis aux collectivités pour avis avant la mise en enquête publique du document dans les mois à venir. La volonté de définir les bases d'une gestion concertée de l'eau sur un territoire hydrographique cohérent fait émerger l'idée du SAGE. Les prémices sont la définition d'un périmètre en 2007, et l'institution d'une Commission Locale de L'eau (CLE) composée d'élus du territoire, de représentants d'usagers et des représentants de l'Etat. Par la suite, un Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation pour l'Elaboration du Projet d'Aménagement de la Vallée de la Bièvre (SMEPEPAVB) élabore une charte de territoire sur l'ensemble des questions liées à l'eau, aux milieux naturels et à la préservation et le mise en valeur du patrimoine historique du bassin versant de la Bièvre. Il devient le Syndicat Mixte du Bassin de la Vallée de la Bièvre (SMBVB) porteuse du SAGE.

Les objectifs généraux du SAGE sont :

- La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites, et des zones humides ;
- La protection des eaux et la lutte contre toute pollution par déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects de matières de toute nature ;
- La restauration de la qualité de ces eaux et leur régénération ;
- Le développement, la mobilisation, la création et la protection de la ressource en eau ;
- La valorisation de l'eau comme ressource économique ;
- La promotion d'une utilisation efficace, économe et durable de la ressource en eau ;
- Le rétablissement de la continuité écologique au sein des bassins hydrographiques ;
- La protection du patrimoine piscicole.

Ils sont portés par 5 grands enjeux : « gouvernance, aménagement, sensibilisation, communication », « milieux », « qualité », « ruissellement », « patrimoine ».

Le SAGE comporte un Plan d'Aménagement et de Gestion Durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques (PADG) et un règlement, assortis chacun de documents graphiques.



### ► Une gestion de l'eau intercommunale

La gestion de l'eau est une compétence transférée à la communauté d'agglomération des Hauts de Bièvre pour la production et la distribution de l'eau potable, ainsi que pour l'assainissement.

La CAHB assure ainsi tout au long de l'année : le nettoyage des canalisations par des opérations de curage/pompage ; la mise en œuvre de campagnes de dératisation ; la vérification de la conformité des branchements des particuliers, des artisans et industriels ; la réalisation d'inspections préventives.

La CAHB gère **448 km de canalisations** des réseaux d'assainissement collectant les eaux usées et pluviales.  
Source : IAU 2015

## ► L'adduction d'eau potable

	Sceaux
Nombre d'habitants	19 850
Total m <sup>3</sup> consommés en 2003	1 347 431
Total m <sup>3</sup> consommés en 2004	1 267 452
m <sup>3</sup> /an/hab consommés en 2003	68
m <sup>3</sup> /an/hab consommés en 2004	64
m <sup>3</sup> /an/hab consommés en 2009	56
Consommation en l/j/hab en 2003	186
Consommation en l/j/hab en 2004	175
Consommation en l/j/hab en 2009	153

La commune de Sceaux est desservie en eau potable par le SEDIF (Syndicat des eaux d'Île-de-France).

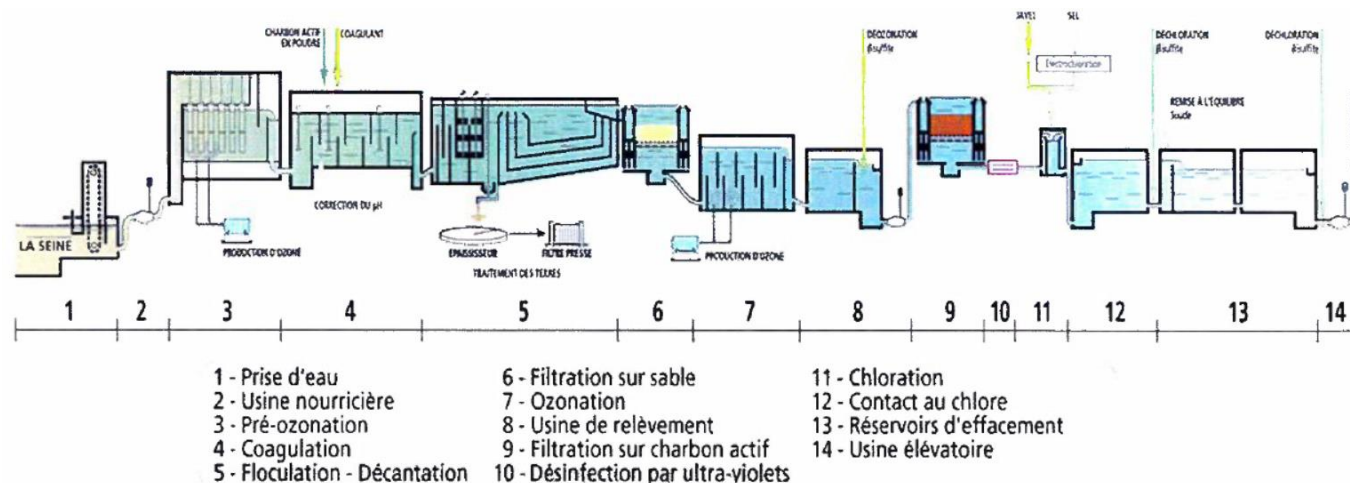
La mission du SEDIF consiste à assurer l'alimentation en eau potable de 151 communes réparties sur 7 départements d'Île-de-France, excepté Paris, soit près de 4,6 millions d'usagers. Au 1er janvier 2011, le SEDIF a confié la production, l'exploitation, la distribution de l'eau et la relation avec les usagers à la société Veolia Eau d'Île-de-France en vertu d'un contrat de délégation de service public d'une durée de 12 ans.

### La production et le traitement :

La commune de Sceaux est alimentée en eau potable par l'eau de la Seine traitée à l'usine de Choisy-le-Roi. En 2019, l'usine a produit en moyenne 315 000 m<sup>3</sup>/j, pour 1,99 million d'habitants du Sud de Paris. Sa capacité maximale de production s'élève à 600 000 m<sup>3</sup>/j.

L'usine est équipée d'une filière biologique comprenant notamment une filtration sur sable et sur charbon actif en grains, une ozonation et un traitement aux ultra-violets. Ces barrières multiples assurent un traitement efficace contre les bactéries, les parasites et les virus. Cette filière reproduit en accéléré les mécanismes de l'épuration naturelle de l'eau à travers le sol et élimine tous les toxiques et substances indésirables, résultant des activités humaines, industrielles et agricoles ou issus du milieu naturel.

### Schéma de fonctionnement de l'usine de Choisy-le-Roi

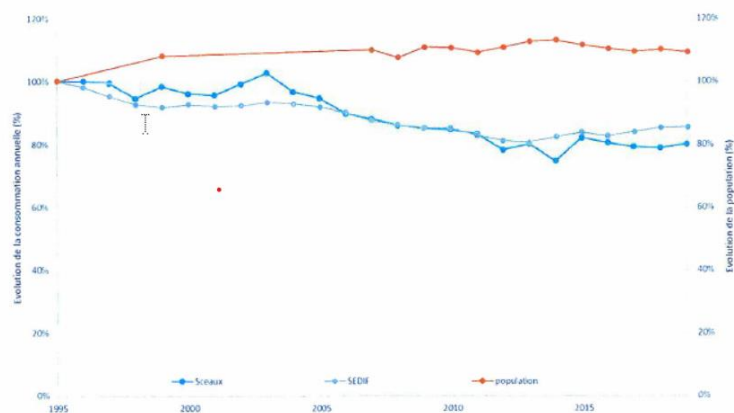


### La distribution et la consommation :

En 2019, un volume de 1 050 551 m<sup>3</sup> d'eau potable a été distribué à 19 712 habitants grâce à un réseau de 41 kilomètres de canalisations.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, l'âge moyen du réseau de distribution était de 44,22 ans.

La consommation globale sur la commune de Sceaux a diminué entre 2003 et 2014 et poursuit depuis une évolution constante, suivant ainsi la tendance du SEDIF.



Le rendement du réseau d'eau potable :

Le rendement du réseau du SEDIF est de 90,18% en 2019. Afin de le maintenir à un haut niveau, le SEDIF a notamment intensifié l'effort de renouvellement des conduites dans son XVème plan d'investissement pour la période 2016-2021.

Les taux de fuite (nombre de fuites sur canalisations par km de réseau) sur les trois dernières années sont les suivants :

	2017	2018	2019
Sceaux	0,12	0,29	0,20
SEDIF	0,18	0,15	0,12

Travaux :

➤ Opérations en 2020

Opérations Conduites de distribution / maîtrise d'ouvrage SEDIF	Linéaire prévu (en ml)
Rues Léo Delibes, Massenet, de la Marne et Claude Debussy (partie Marne)	430
Rues Jacques Rivière, du Docteur Roux, de Bagneux, Léon Blum et Jean Giraudoux, avenue Jean Perrin	1 300
Avenues de la Résistance et Jules Guesde	329

➤ Opérations futures

Opérations Conduites de distribution / maîtrise d'ouvrage SEDIF	Linéaire prévu (en ml)	Programmation des travaux
Rue de la Chrétienté	113	2021
Avenues du Plessis et de la Résistance, rue des Mouilleboeufs	591	2021
Avenue du Général Leclerc	362	2022
Rue des Clos Saint-Marcel	56	Attente autorisations

La qualité de l'eau :

La qualité de l'eau potable à Sceaux fait l'objet de nombreuses analyses effectuées sous l'autorité de l'Agence Régionale de Santé (ARS) Ile-de-France.

L'eau potable distribuée en 2018 à Sceaux a été conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés (nitrates, fluor, pesticides...), compte tenu des connaissances scientifiques actuelles.

Les résultats des dernières analyses réglementaires, effectuées par CARSO laboratoire santé environnement hygiène de Lyon (laboratoire agréé par le Ministère de la Santé), sur l'eau distribuée à Sceaux, sont consultables sur le site internet de l'ARS <https://www.iledefrance.ars.sante.fr/eau-du-robinet-comment-sinformer-sur-sa-qualite>.

Le prix de l'eau :

À Sceaux, le prix de l'eau s'élève à 4,3414 euros TTC du m<sup>3</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2020 (sur la base de la consommation annuelle de 120 m<sup>3</sup>).

Pour une consommation moyenne de 120 m<sup>3</sup> d'eau par an, la part du prix du m<sup>3</sup> relevant de la seule responsabilité du SEDIF (hors taxes et redevances), le même pour toutes les communes desservies, ressort à 1,30€ HT. Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, le prix de l'eau a diminué de 10 centimes.

Le prix figurant sur la facture d'eau et payé par l'utilisateur, sur le territoire du SEDIF, couvre la facturation de deux services fournis aux abonnés et de cinq taxes :

- La collecte et le traitement des eaux usées sortant du domicile, pour 2,0436€ HT par m<sup>3</sup> ;
- Le traitement et la fourniture de l'eau potable jusqu'au robinet du domicile, assurés par le SEDIF, pour 1,30€ HT par m<sup>3</sup> ;
- Les taxes des établissements publics de l'Etat intervenant dans le domaine de l'eau, à savoir l'Agence de l'Eau Seine-Normandie (AESN) pour trois d'entre elles, Voies Navigables de France (VNF) pour la quatrième, et enfin la TVA pour le compte de l'Etat, pour un total de 0,9978€ par m<sup>3</sup> pour toute la commune.

La première et la dernière part ne relèvent pas de la responsabilité du SEDIF : leurs taux sont arrêtés par les organismes ou collectivités pour le compte desquels elles sont facturées (services d'assainissement, AESN, VNF, Etat pour la TVA) et les sommes perçues leur sont intégralement reversées.

### ► L'assainissement des eaux usées et pluviales

La communauté d'agglomération des Hauts-de-Bievre assume la compétence de la gestion des eaux usées et pluviales. Son réseau collecte et achemine les eaux usées et pluviales vers les collecteurs départementaux ou les ouvrages du syndicat interdépartemental d'assainissement de l'agglomération parisienne (SIAAP).

Ses actions consistent en la lutte contre les inondations et les pollutions, la préservation de l'intégralité des ouvrages et leur exploitation, l'entretien et le renouvellement du patrimoine.

Un schéma directeur d'assainissement communautaire a été élaboré, afin d'avoir une vision d'ensemble de l'état des réseaux d'assainissement sur le territoire.

Sur le territoire de la ville, il existe deux systèmes d'assainissement collectif :

- le système séparatif où les canalisations d'eaux usées sont distinctes des canalisations d'eaux pluviales,
- le système unitaire où eaux usées et eaux pluviales sont évacuées dans la même canalisation.

Le règlement d'assainissement communautaire est entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2006. Une nouvelle version a été adoptée par délibération le 17 juin 2010. Il permet d'harmoniser les pratiques en matière d'assainissement collectif et de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de la CAHB. Son objectif est de réduire la pollution du milieu naturel, en agissant pour la suppression de

#### Quelques Chiffres:

Les linéaires de réseau pour l'assainissement sur le territoire se répartissent ainsi :

- Réseau de collecte des **eaux usées** : 22 255 m
- Réseau de collecte des **eaux pluviales** : 18 679 m
- Réseau unitaire : 4 234 m

Synthèse de la ville de Sceaux



tout rejet d'eaux usées vers le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel (article 5.3). Il évoque les modalités de déversement d'effluents.

En outre, le règlement départemental d'assainissement s'applique. En 2006, la CAHB a signé une convention avec le Conseil Général des Hauts-de-Seine pour coordonner la gestion des réseaux d'assainissement.

#### ☉ Les eaux usées

La commune est équipée du système séparatif (double réseau d'évacuation distinguant eaux usées et pluviales), mais comporte encore quelques exceptions en unitaire. Le réseau qui conduit les eaux usées est acheminé vers les usines d'épuration du SIAAP, essentiellement vers Valenton (94) et Achères (78).

#### ☉ Les eaux pluviales

Pour prévenir les risques d'inondation et de pollution des milieux naturels, un important programme de construction d'ouvrages souterrains a été entrepris depuis la fin des années 1990 par le SIAAP et le conseil général des Hauts-de-Seine : ainsi, ont été réalisés et mis en service l'intercepteur Blagis-Cachan au Nord de la ville (30 000 m<sup>3</sup>), le réservoir du rû de Châtenay au Sud, en bordure du Parc de Sceaux (30 000 m<sup>3</sup>) et un bassin de stockage enterré de 4 000 m<sup>3</sup> sous la plaine des Quatre Statues dans le Parc de Sceaux.

Le SEDIF précise que 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).

Ces réservoirs ont pour mission de lutter contre les inondations en stockant les excédents lors d'orages et de précipitations violentes.

En outre, le Département a instauré une politique de limitation du ruissellement avec l'obligation pour tout nouveau raccordement sur le réseau départemental d'assainissement de se conformer aux valeurs suivantes en cas de pluie décennale :

- 2L/s/ha en cas de rejet dans le réseau unitaire
- 10L/s/ha en cas de rejet vers le milieu naturel (directement ou via un réseau d'eaux pluviales).

Il faut noter que le SDRIF de décembre 2013 stipule que « à défaut de dispositions spécifiques, notamment celles prévues par le SDAGE, on visera un débit de fuite gravitaire limité à 2 litres/seconde/ha pour une pluie décennale ».

Le Département souhaite même encourager des mesures plus drastiques en octroyant des aides financières aux collectivités et aux établissements publics depuis le 1er janvier 2010 lorsqu'elles ont intégré une limitation de ruissellement inférieure à 5 L/s/ha dans leur règlement d'assainissement, avec un bonus de 10% pour les travaux lorsque les collectivités ont signé une convention de gestion coordonnée des réseaux d'assainissement avec le Département et lorsqu'elles ont intégré une limitation de ruissellement inférieure ou égale à 2L/s/ha dans leurs documents d'urbanisme.

De la même façon, le principe d'une aide financière est accordée depuis le 1er janvier 2010 aux personnes physiques et morales de droit privé et les bailleurs sociaux pour des travaux de création d'ouvrages de maîtrise des eaux pluviales, sous réserve d'une participation financière au moins équivalente de la collectivité en charge de l'assainissement.

La Communauté d'agglomération, gestionnaire des réseaux communautaires d'assainissement, rappelle que toutes solutions doivent être recherchées pour éviter le rejet des eaux pluviales dans les réseaux, seul l'excès de ruissellement devant être canalisé et évacué. Pour toute construction nouvelle, le débit rejeté doit alors être inférieur à 10L/s/ha pour une pluie décennale.

En outre, malgré le transfert de compétences, Sceaux engage ponctuellement des initiatives afin d'adopter un comportement écoresponsable. En 2012 ont ainsi été mis en place deux systèmes de récupération des eaux pluviales sur le territoire :

- 1 bassin dans les jardins de l'hôtel de Ville,
- 1 bassin à proximité de la crèche des Blagis située rue du Docteur Roux.

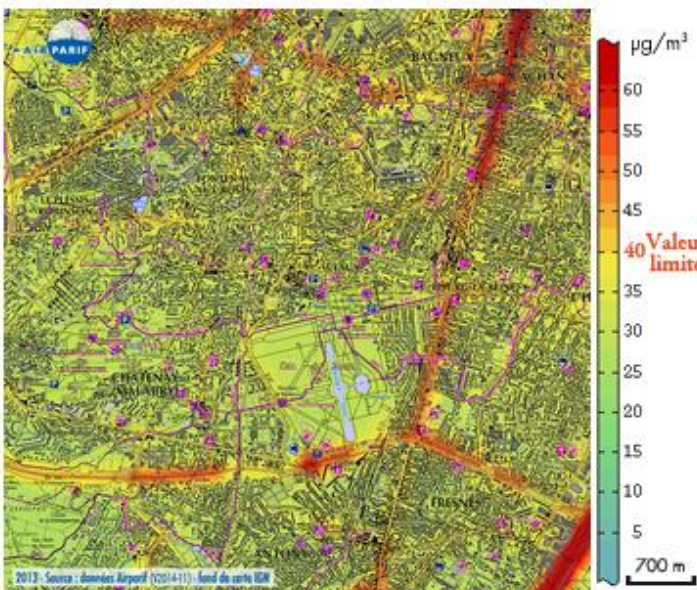
La délégation du service public de la CAHB à la Lyonnaise-des-eaux depuis 2010 a axé ses interventions sur :

- Renforcer la qualité des interventions et la politique patrimoniale pour mieux protéger l'environnement ;
- Respecter et anticiper les contraintes réglementaires liées à la nouvelle loi sur L'eau ;
- Mieux maîtriser le prix de l'assainissement ;
- Réduire l'impact des activités assainissement sur l'environnement avec la certification ISO 14 001 portée par l'exploitant ;
- D'assurer une meilleure coordination des actions à l'échelle d'un territoire (harmonisation des pratiques)

Par ailleurs, dans le cadre des projets d'aménagement, notamment dans le secteur des Quatre-chemins, la Ville impose aux opérateurs qui construisent le respect de cahiers des charges de prescriptions environnementales. Ces derniers soulèvent la problématique des économies de la ressource en eau et de la gestion des eaux pluviales en prescrivant notamment le recours aux toitures végétalisées stockantes, la récupération des eaux de pluie voire un traitement écologique du stockage des eaux de pluie, à travers le recours aux noues et aux bassins extérieurs lorsque cela est possible.

### Concentrations annuelles en dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) et en particules (PM<sub>10</sub>).

Source : Airparif.asso.fr



#### Un cadrage national et régional de la politique de protection atmosphérique

Au cours des 15 dernières années, des études épidémiologiques et toxicologiques ont montré que la pollution atmosphérique urbaine constituait un enjeu majeur de santé publique. La France, qui a mis en place un réseau de surveillance de la qualité de l'air depuis les années 1970, a progressivement renforcé sa réglementation pour réduire les impacts de cette pollution. Des valeurs seuil ont ainsi notamment été définies pour plusieurs polluants.

La stratégie régionale en matière de qualité de l'air repose sur différents documents, notamment :

- le plan de protection de l'atmosphère (PPA) (2005) ;
- le plan régional de la qualité de l'air francilien (PRQA) ;
- le schéma régional climat air énergie (SRCAE).
- En décembre 2012 la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre s'est engagée dans la mise en place d'un plan climat énergie territorial, un outil supplémentaire en faveur de la qualité de l'air.

Adopté le 26 novembre 2009 par le Conseil Régional d'Ile-de-France, le PRQA francilien fixe les orientations et les recommandations pour prévenir ou réduire la pollution atmosphérique et atteindre à minima les objectifs prévus par la réglementation européenne « les 3x20 » (mars 2007). Cette dernière prévoit à l'horizon 2020, la réduction de 20% de la consommation d'énergie, la réduction de 20% des émissions de GES, le développement jusqu'à 20% de la part des énergies renouvelables.

D'une durée de 5 ans, il est en cours de révision par la Région et le projet de Plan révisé sera soumis à l'avis des collectivités concernées, dont Sceaux, probablement en 2015.

#### Une situation relativement privilégiée...

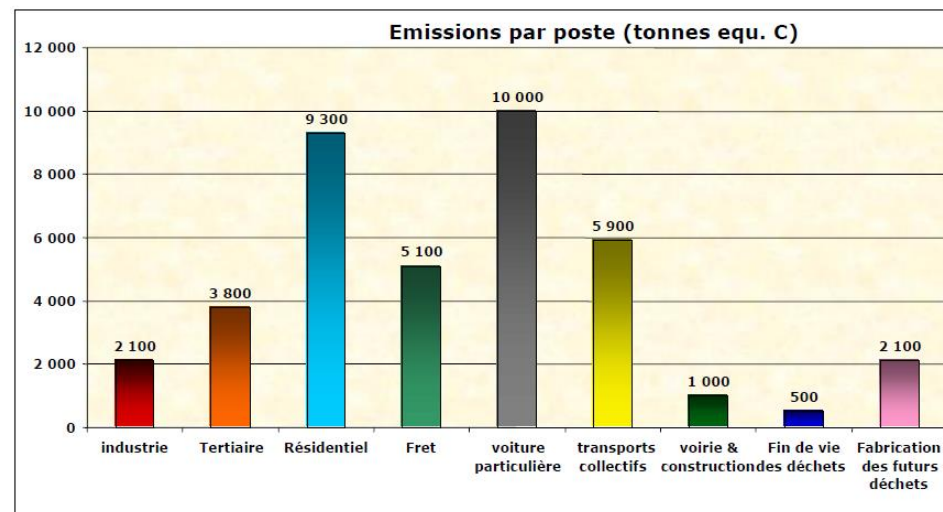
Au regard de ses nombreux espaces arborés et de l'absence de pôle industriel sur le territoire, la situation de la ville de Sceaux au regard de la qualité de l'air est relativement privilégiée. De plus, la politique de la ville, notamment par la promotion des circulations douces, va dans le sens de la lutte contre la pollution et donc de préservation de cette qualité.

Il n'en reste pas moins qu'une pollution atmosphère aux particules de dioxyde d'azote et d'ozone est identifiable depuis 2008. De plus, au plan de protection de l'atmosphère (PPA) d'Ile de France approuvé en mars 2013, le département des Hauts-de-Seine est entièrement compris dans la zone sensible pour la qualité de l'air. A ce titre la problématique d'amélioration de la qualité de l'air est à envisager.

### ☉ ...mais des enjeux identifiables à travers le bilan carbone

Le réseau Airparif mesure la qualité de l'air dans le département des Hauts-de-Seine. Les alertes de la préfecture sur le dépassement du seuil de pollution atmosphérique depuis 2008 concernent la présence de particules de dioxyde d'azote et d'ozone. La superficie et le nombre d'habitants concernés par un dépassement de la valeur limite annuelle en PM10 (40 µg/m<sup>3</sup>) sont très faibles pour l'année 2013. Il convient de noter que les stations de mesure de la qualité de l'air les plus proches de Sceaux exploitées par Airparif sont implantées à Montrouge et Arcueil.

La ville de Sceaux a fait réaliser en 2008 un bilan carbone de son territoire. Il a pour principal objectif d'évaluer et de hiérarchiser le poids des émissions de gaz à effet de serre en fonction des différents secteurs émetteurs : transport, logement, déchets, voirie... Ces émissions se mesurent en tonne équivalent carbone par an (tec/an). À Sceaux, c'est quasiment 40 000 tonnes équivalent carbone qui ont ainsi été recensées.

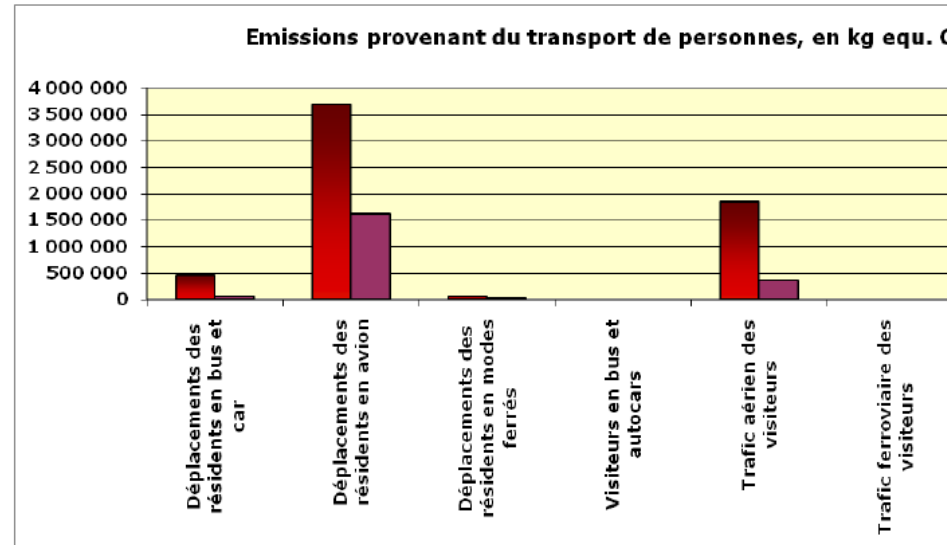


Source : Rapport Final du Bilan Carbone de la ville de Sceaux

Le secteur des transports (voitures particulières + transports collectifs + fret) se place en tête du bilan carbone (21 000 tec/an) du fait principalement des déplacements en voiture particulière, mais aussi des trajets en avion et du fret. La voiture est à elle seule responsable de 10 000 tec/an (10 000 voitures des Scéens parcourent en moyenne 11 000 km par an). À contrario, les transports en commun (les bus essentiellement) ne produisent que 440 tec/an, pour un total des transports collectifs de 5900tec/an (avion compris).

Le bilan carbone révèle donc l'enjeu que constitue une offre attractive de transports en commun ainsi que des mesures destinées à réduire le trafic automobile en ville afin de réduire les GES. Alors que 76% des ménages Scéens possèdent au moins une voiture et 53% au moins 2 voitures en 2011, il semble important de réduire la dépendance au véhicule individuel, notamment pour les migrations pendulaires, et les déplacements liés à la consommation.

Le fret est également un poste important d'émissions de GES avec 5100 tec/an, dont l'approvisionnement des résidents et le fret entrant représentent 60%. Un enjeu sur les distances de parcours des biens de consommation des scéens ressort donc là aussi.



Source : Rapport Final du Bilan Carbone de la ville de Sceaux

Le second secteur qui produit le plus de gaz à effet de serre est celui de l'énergie des bâtiments résidentiels et tertiaires qui produisent 13 100 tec/an. En effet, les 8 500 résidences principales de Sceaux génèrent plus ou moins de CO<sub>2</sub> selon leur qualité thermique et l'énergie qu'elles utilisent : 1 700 logements sont chauffés au fioul (2 800 tec/an), 4 800 logements sont chauffés au gaz naturel (5 500 tec/an), 2 000 logements sont chauffés à l'électricité (850 tec/an). Enfin, l'énergie des bâtiments tertiaires génère 3 800 tec/an, essentiellement pour le chauffage des 250 000 m<sup>2</sup> de locaux d'enseignement, 75 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 25 000 m<sup>2</sup> de commerces.

## L'énergie

### ► Une urgence énergétique et climatique traduite dans des documents supra-communaux

Du fait de l'enjeu planétaire que représentent les questions d'énergie et de climat, les politiques énergétiques sont déclinées de l'échelle internationale à l'échelle locale. Il en ressort parmi les éléments clé à retenir :

- pour la France, l'objectif est de diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre de 1990 à l'horizon 2050, d'où l'expression « facteur 4 » ;
- le plan climat énergie Européen vise un objectif dit « 3 X 20 », consistant à diminuer de 20 % les émissions de gaz à effet de serre par rapport à 1990, réaliser 20 % d'économie d'énergie et atteindre 20 % d'énergies renouvelables dans le mix énergétique européen ;

Dans ce contexte, le Grenelle de l'environnement a renforcé la réglementation depuis 2010 et relevé progressivement les normes en vue de généraliser les bâtiments à énergie neutre ou positive. Les échéances pour le bâtiment sont les suivantes : depuis 2012 - généralisation des logements neufs à basse consommation ; 2020 - objectif de généralisation des logements neufs à énergie passive ou positive et objectif de rénovations lourdes pour le parc résidentiel et tertiaire existant pour baisser de 38% la consommation énergétique des bâtiments d'ici 2020 ; 2050 - facteur 4 - division par quatre des émissions de gaz à effets de serre par rapport à 1990 ;

- le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie de l'Ile-de-France (SRCAE) donne des orientations pour l'atteinte des objectifs de réduction de 20% des consommations énergétiques.
- Par la délibération du 7 décembre 2012 et conformément à son Agenda 21 communautaire, la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bievre s'est engagée dans la réalisation d'un Plan Climat-Energie Territorial. Ce PCET qui intègre notamment dans son diagnostic un bilan carbone « Patrimoine et services » de la collectivité et ses activités déléguées, et un bilan carbone Territoire, qui mesure les émissions de gaz à effet de serre de l'ensemble du territoire (bâtiments, déplacements, activités...).

## ► Un patrimoine dont il faut améliorer l'efficacité énergétique

### ◎ La gestion du parc communal

La municipalité de Sceaux a entrepris depuis plusieurs années une action destinée à assurer la conduite de ses maîtrises d'ouvrage publique de construction ou de rénovation d'équipements communaux dans le respect des principes et normes de développement durable.

L'objectif recherché est de tendre vers une homogénéisation progressive des modes de gestion, notamment en termes d'efficacité énergétique de ces équipements en vue d'optimiser leur coût d'exploitation et d'avoir recours à des matériaux d'éco-construction lorsque c'est financièrement possible.

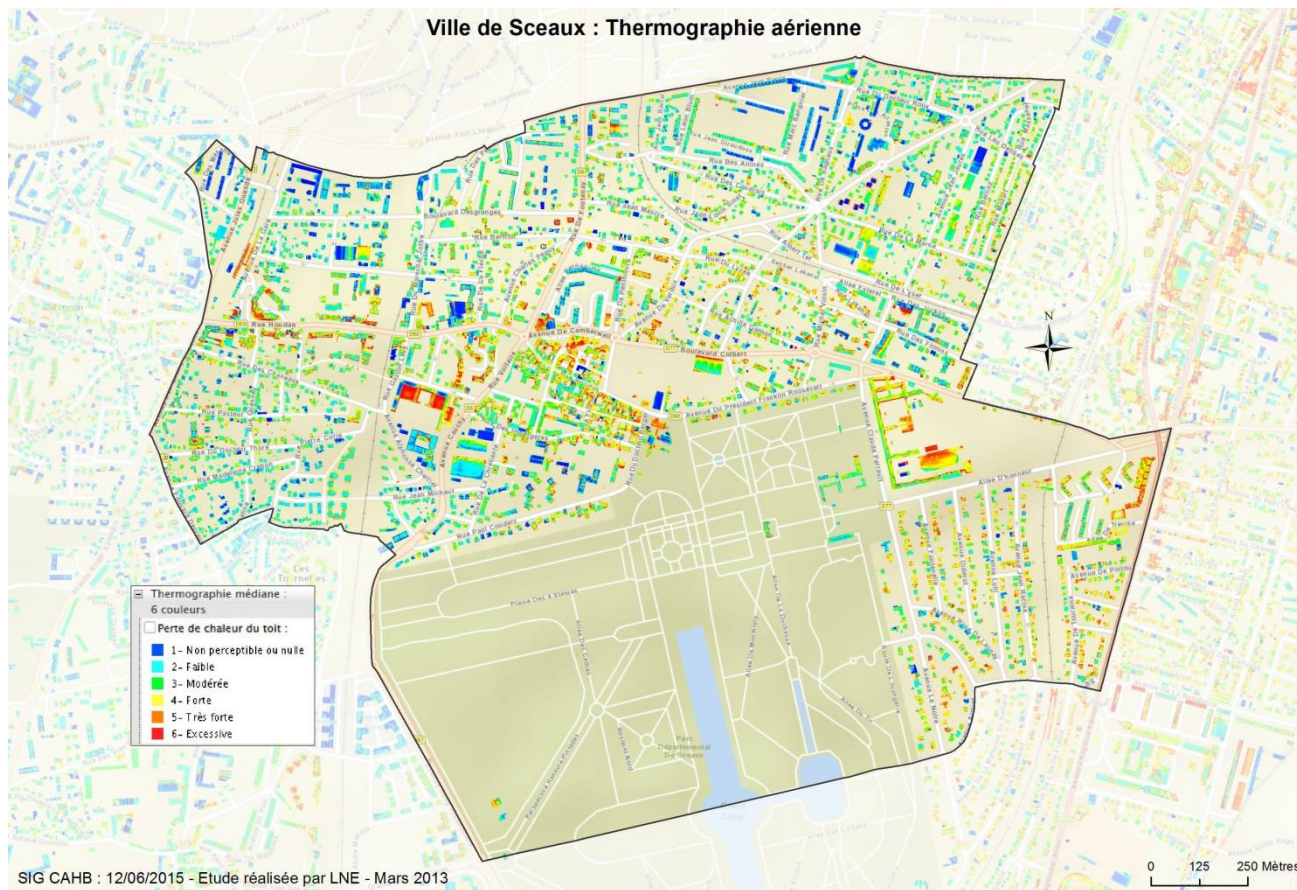
Ces mesures participent au maillage progressif du territoire communal en équipements publics structurants Haute Qualité Environnementale (HQE).

La rénovation et l'extension de l'hôtel de ville, achevées en 2006, ont permis l'intégration de caractéristiques environnementales. Parmi les six cibles jugées comme étant prioritaires de la démarche Haute Qualité Environnementale (HQE), la gestion de l'énergie a été prise en compte, en améliorant la performance énergétique et donc en réduisant les consommations d'énergie.

En 2007, le multi-accueil des Blagis a été construit en intégrant également une démarche HQE au projet et la gestion de l'énergie.

De même, les travaux effectués sur la piscine, transférée depuis à la CAHB, intègrent cet effort de la maîtrise de la consommation d'énergie, notamment en produisant de l'énergie par panneaux solaires. Aujourd'hui le bâtiment peut être qualifié de HQE.

Pour les projets en cours ou à lancer, la Ville poursuit sa démarche en faveur de la performance énergétique pour la construction d'une crèche à Albert 1<sup>er</sup> ou pour la modernisation et la rénovation de l'espace sportif des Blagis.



La thermographie montre bien l'importance de la rénovation thermique des bâtiments, au regard de la forte déperdition de chaleur que l'on peut constater par le toit, et de la consommation d'énergie que celle-ci entraîne.

Les bâtiments anciens du centre-ville sont particulièrement concernés par cette problématique, tout comme certains grands bâtiments d'équipement comme le collège Marie Curie ou le lycée Lakanal.

Dans une moindre mesure les pavillons, en particulier du lotissement du parc de Sceaux possède une faible isolation thermique, décelable en toiture.

Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel, fait partie des trois grandes priorités régionales inscrites dans le SRCAE.

### ☉ Améliorer le parc privé

Constaté à travers le Bilan Carbone, le parc de constructions privées (logements et bureaux) est également un grand consommateur d'énergie et producteur de gaz à effets de serre.

Sceaux agit également dans ce domaine. Elle travaille notamment avec les bailleurs de logements sociaux pour y intégrer une démarche de haute qualité environnementale. La municipalité incite aussi les opérateurs privés, porteurs de projets immobiliers sur le territoire communal, ainsi que les maîtres d'ouvrage dans leur ensemble (ex : office municipal de l'habitat) à effectuer des efforts pour la maîtrise de l'énergie.

D'autres opérateurs ont suivi cet exemple et réalisé des projets également respectueux de normes d'éco-construction. L'EPF a par exemple réalisé en 2012 un bâtiment HQE rue Lakanal, après réalisation d'un bilan carbone.

Dans le cadre de l'aménagement des secteurs de projet, la Ville recherche un niveau élevé de performance environnementale en imposant notamment aux constructeurs d'atteindre des consommations inférieures de 20 % minimum à la réglementation thermique en vigueur.

En outre la ville cherche à sensibiliser l'ensemble de la population. En associant des partenaires publics et privés elle amorce des initiatives et des actions pour que les Scéens adoptent un comportement éco-responsable. Pour ce faire, plusieurs structures dont l'Espace Info Energie Habitat, en 2011, ont vu le jour. L'espace Info Energie Habitat, initiative de l'agglomération des Hauts-de-Bièvres, délivre gratuitement des conseils et des informations personnalisées en matière d'énergie et d'habitat, et permet de sensibiliser les Scéens aux économies d'énergie.

Certains travaux visant la réduction de la consommation énergétique bénéficient d'aides allouées par l'agglomération, l'ADEME et le Conseil Régional d'Ile-de-France. Ce point est important puisque le parc de logement de Sceaux, relativement ancien, est source d'importantes déperditions de chaleur, ou a contrario de surchauffe en été. Il convient donc de l'isoler par l'extérieur ou l'intérieur pour maîtriser les consommations d'énergie.

Des enjeux particuliers peuvent être identifiés sur une partie du parc. Dans le logement collectif grandement présent à Sceaux, une large proportion des constructions a été réalisée dans la période 1953-1974. Or, cette période est charnière : on constate un appauvrissement des formes constructives avec de nouveaux matériaux, conçus en fonction de contraintes économiques et industrielles, et qui répondaient essentiellement aux fonctions de structure et de fermeture. La première réglementation thermique date seulement de 1974 et impose l'isolation des constructions neuves du secteur résidentiel. Ces particularités constructives, combinées à une typologie qui s'y prête, appellent à des rénovations thermiques.

En matière d'énergie renouvelable, la CAHB propose également des aides pour la mise en place de panneaux solaires photovoltaïques et de chauffe-eau solaire individuel.

Dans le cadre des projets urbains, la Ville cherche à développer des écoquartiers, avec une ambition environnementale importante. Ainsi, dans le secteur des Quatre-Chemins, la Ville impose le respect d'objectifs de labels énergétiques, plus performants que la RT 2012.

### ☉ Réseau de chaleur

Aucun réseau de chaleur n'a été identifié sur la commune de Sceaux ou à proximité par l'étude pilotée en 2012 par la DRIEE et la DRIEA et réalisée par un groupement de bureaux d'études coordonné par Setec-Partenaires Développement. Mais l'une des priorités



du SRCAE de l'Île de France est le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020.

La commune comporte plusieurs quartiers qui, compte tenu de leur densité et des caractéristiques du bâti, correspondent à une consommation énergétique importante. Un potentiel de création de réseau de chaleur pourrait être envisagé. En première analyse, une partie du territoire de Sceaux serait située sur une zone favorable à la géothermie superficielle (sans avis de l'expert, voir géothermie-perspectives.fr). Par ailleurs, la carte des communes de la région Île-de-France favorables au développement de la géothermie profonde, indique que la ville de Sceaux serait également favorablement située pour en tirer parti et alimenter un réseau de chaleur.

Il convient de noter le réseau de chaleur par géothermie profonde en cours de développement à Bagneux. Le gisement se situe aux marges ouest du territoire de Bagneux, dans un secteur relativement proche du quartier des Bas Coudrais : le conseil municipal de la ville de Sceaux, lors de sa séance du 27 juin 2013 a montré un intérêt pour le développement de ce réseau de chaleur et approuvé les travaux de forages pour la recherche d'un gîte géothermique dans ce secteur. Des contacts ont été pris avec le délégataire du réseau pour étudier dans quelles mesures la capacité et le rendement du réseau pourraient permettre un raccordement de la résidence des Bas Coudrais, qui présente des densités d'habitat intéressantes.

Enfin, dans le cadre du projet d'aménagement des Quatre-Chemins, la Ville de Sceaux a réalisé des études sur le potentiel de développement des énergies renouvelables. Si le site présente un potentiel en matière de géothermie profonde, le développement d'un réseau de chaleur n'a pas été jugé opportun au regard des investissements à réaliser, du nombre de logements développés à l'échelle du projet des Quatre-Chemins et des objectifs attendus en matière de consommation énergétique des futurs bâtiments et enfin d'extension possible du réseau aux quartiers périphériques, dans la densité est insuffisante. D'autre part, ce secteur est situé trop loin du réseau de chaleur de Bagneux pour qu'il soit intéressant de l'y raccorder.

## Une gestion des déchets intercommunale

### ► Les plans Régionaux et départementaux d'Élimination des Déchets

La Région Île-de-France a la compétence d'élaborer un Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA), afin d'organiser collectivement la gestion des déchets pour les 10 ans à venir. Le PREDMA a été approuvé le 26 novembre 2009 et vise, notamment, à réduire la production de déchets et améliorer le recyclage. Ses objectifs pour 2019 sont :

- diminuer la production de déchets de 50 kg/habitant ;
- augmenter le recyclage de 60% ;
- développer le compostage et la méthanisation ;
- encadrer les capacités de stockage et d'incinération ;
- améliorer le transport fluvial et ferré ;
- mieux connaître les coûts et avoir un financement incitatif.

Par ailleurs, le Conseil Régional a approuvé deux autres Plans d'élimination des déchets de la région :

- Le Plan régional d'élimination des déchets dangereux (PREDD) :
  - collecter 65% des déchets dangereux produits par les ménages ;
  - transporter 15% de déchets dangereux par péniches ou trains ;

- favoriser un traitement au plus près des lieux de production ;
- valoriser les déchets dangereux pour une seconde vie.
- Le Plan régional d'élimination des déchets d'activité de soins (PREDAS) :
- collecter 50% des déchets de soins produits par les ménages ;
- assurer un meilleur tri dans les établissements de soins ;
- encadrer l'évolution du parc des installations.

Alors que la moyenne nationale est de 374kg par habitant, les résidents scéens produisent **365 kg d'ordures ménagères par an** dont **20 % font aujourd'hui l'objet d'une valorisation** (43 kg d'emballages et magazines et 26 kg de verre).

*Données CAHB*

### ► La collecte et le traitement des ordures ménagères

La ville de Sceaux s'est engagée dès les années 1970 à réduire la production des déchets à la source et à promouvoir leur valorisation par réemploi ou recyclage. La collecte du verre en porte-à-porte a été mise en place en 1979. Depuis, celles des objets encombrants, des papiers (depuis 1991), des emballages, des déchets verts sont également effectuées au porte à porte.

En apport volontaire, les déchets toxiques sont apportés au camion « Planète » stationné parking De Gaulle ou place des Ailantes.

Sceaux a également mis en œuvre la collecte spécifique des établissements scolaires, secondaires et universitaires, et des établissements commerciaux importants.

En 2004, la ville de Sceaux reçoit le Grand prix de l'environnement des villes d'Île-de-France pour sa gestion efficace des déchets et la même année la collecte sélective est transférée à la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre.

### ◎ Une compétence de la communauté d'agglomération

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre assure la collecte et le traitement de l'ensemble des déchets. La collecte des ordures ménagères se fait par tri sélectif pour les sept villes de son territoire : Antony, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Le Plessis-Robinson, Sceaux, Verrières-le-Buisson et Wissous. Un calendrier informe les habitants des dates de collectes. La Communauté d'Agglomération travaille à optimiser les services de la collecte et d'élimination des déchets et à l'organiser autour d'un marché global, et la mise en place d'infrastructures adaptées.

La CAHB a adhéré en 2005 au SIMACUR, syndicat compétent pour le traitement des déchets de la CAHB et de Massy. Les ordures ménagères de la commune de Sceaux sont envoyées à l'usine d'incinération de Massy, qui fournit de la chaleur pour le réseau de chauffage urbain de Massy et d'Antony. Les autres déchets triés sont envoyés dans des centres de traitement appropriés.

En 2007, la CAHB met en place la collecte des déchets d'équipements électriques et électroniques (DEEE) en déchetterie.

En 2012, la CAHB signe avec l'ADEME un programme local de prévention et de réduction des déchets qui a pour objectif de diminuer de 7% en 5 ans la quantité de déchets.

### ◎ Le compostage

La Ville encourage également le compostage individuel, qui permet de réduire la part des déchets pris en charge par la collectivité et donc une meilleure maîtrise des coûts du service d'élimination des déchets.

De 2008 à 2011, la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvres mettait à disposition des composteurs individuels à tout habitant résidant sur le territoire de l'agglomération qui en ferait la demande, favorisant ainsi le développement d'une pratique de développement durable. Ce dispositif a rencontré moins d'engouement des Scéens comparé aux habitants des villes voisines de strates similaires.

En 2011, la CAHB a décidé de mettre en place une subvention d'aide à l'achat en remplacement d'une mise à disposition d'un composteur individuel.

#### ● La déchetterie

En complément, la déchetterie située en limite d'Antony et de Verrières-le-Buisson, mise en service en avril 2006, accueille les déchets encombrants, le bois, le carton, les journaux, les métaux, les produits de démolition inertes, les textiles, les végétaux, la terre, le verre, les déchets ménagers toxiques, les équipements électriques et électroniques (DEEE électroménagers) ainsi que les ampoules (classiques dans les ordures ménagères, tubes fluorescents et lampes à économie d'énergie). Le quota de dépôt est d'un passage par jour dans la limite de 2 m<sup>3</sup> sauf pour les gravats (300 kg), les déchets toxiques (10 L), les batteries (2) et les pneus (4). Cette limitation résulte du fait qu'elle a été dimensionnée pour une population équivalente à seulement 35 000 habitants ; les artisans n'y ont pas accès. En 2013, 8 780 tonnes de déchets y ont été déposés.

#### ● Point d'apport volontaire Enterré (PAVE)

La communauté d'agglomération, en collaboration avec la Ville, Sceaux Habitat, la Sema Sceaux et Hauts-de-Seine Habitat, s'est dotée de points d'apport volontaire enterrés (PAVE) dans la résidence des Bas-coudrais, qui représente 905 logements locatifs. Ces PAVE ont pour atout d'entraîner moins de passages de camions et moins de contenants.

Malgré les difficultés rencontrées (espace disponible, réseaux existants enterrés), cette opération a pu être livrée en 2014 et rencontre un accueil favorable auprès des locataires. L'enjeu est de développer ce dispositif à d'autres secteurs notamment au secteur de projet des Quatre-Chemins.

## Des pollutions et nuisances limitées

### ▶ Les nuisances sonores

Le bruit fait partie des sources modernes de pollution, vecteur parfois d'importantes nuisances. Sceaux reste néanmoins à l'écart des très grands axes de circulation ce qui lui confère une exposition au bruit tout à fait relative.

#### ● Le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) des Hauts-de-Bièvre

La ville de Sceaux s'intègre toutefois dans le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre, élaboré en 2014, conforme à la directive européenne 2002/49/CE. L'objectif est de prévenir les effets du bruit. Il s'agit également d'identifier et de cartographier les zones de bruit et les zones calmes sur le territoire. Le PPBE est

composé de plusieurs parties dont un diagnostic acoustique et un programme d'actions de réduction du bruit. Le diagnostic a permis l'identification, la localisation et la hiérarchisation de zones de bruit.

### ● Effets de la circulation automobile

Sceaux est à l'écart des grandes voies de circulation telle l'A 86 dont elle ne perçoit que le bruit de fond. Néanmoins, plusieurs départementales (telles la RD920, D77, D60, D28, D75, D67) traversent la commune dans un sens Nord/Sud et Est/Ouest. Ce sont des axes de transit qui supportent un trafic moyen, connaissant cependant quelques pointes le matin et le soir, générant du bruit ponctuellement. Toutefois, le réseau routier n'entraîne que peu de nuisances sur le territoire de Sceaux, contrairement à d'autres axes sur la CAHB, de dépassements du seuil du bruit routier selon l'indicateur Lden.

Malgré tout, des enrobés phoniques ont d'ores et déjà été réalisés ponctuellement sur les RD75, RD986, RD920, RD60, d'autres sont prévus d'ici 2019 sur la RD20.

Ce point fait partie de la politique de lutte contre le bruit de la ville qui entend généraliser l'utilisation de revêtements routiers absorbants le bruit de roulement, et réduire l'utilisation de matériels municipaux bruyants (soufflettes, véhicules, ...) et mener des campagnes régulières de prévention et de répression en direction des utilisateurs de deux-roues bruyants.

Ville de Sceaux		Dépassement du seuil L <sub>den</sub> Route			
		Nb bât hab	Nb hab	Nb ets sensibles	Nb bât. C. Agglo
CG 92	RD 920	4	98	0	0
	RD 67	27	94	0	0
	RD 60	12	126	0	0
	RD 74	5	15	0	0
Total		48	333	0	0

### ● Effets de la circulation aérienne

Sceaux est relativement proche de deux aéroports.

- L'aéroport civil d'Orly : fermé la nuit, il n'est pas source d'importantes nuisances car Sceaux n'est pas située sur le couloir aérien du trafic dépendant de l'aéroport d'Orly. Selon les conditions climatiques, et notamment de la force et de la direction du vent, certains bruits deviennent néanmoins perceptibles.
- L'aéroport militaire de Villacoublay : il s'agit d'un trafic de liaison effectué par le groupe de liaisons aériennes ministérielles (GLAM), qui n'entraîne pas d'importantes nuisances durables et/ou de forte intensité.

Aucun seuil de dépassement du bruit sur le territoire Scéen n'est à signaler.

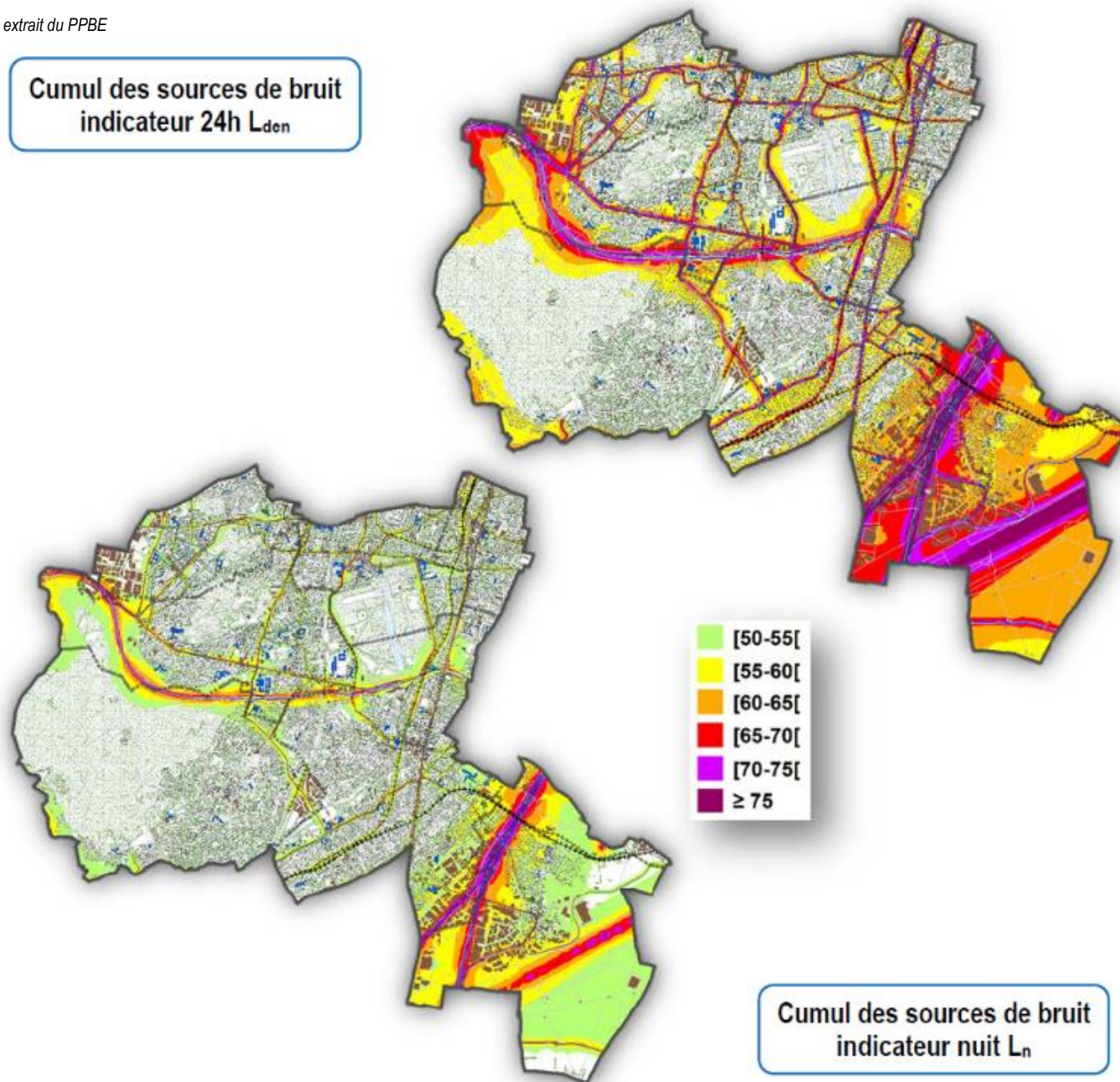
⊙ **Effets des voies ferrées : le RER, la ligne TGV.**

- la ligne RER, branche Saint Rémy (vers le sud), qui traverse le secteur est de la Ville, est soit souterrain, soit en tranchée profonde ; les nuisances créées sont très limitées. En revanche la branche Robinson s'inscrit, soit à niveau dans sa partie est, soit en remblai dans sa partie ouest. Malgré la modernisation du matériel roulant, le bruit généré reste sensible dans certaines zones de la ville.
- Le TGV : le passage à Sceaux de la ligne du TGV procure davantage de confort qu'il ne véhicule de nuisances, par le choix de sa mise en souterrain et de sa couverture en surface par une "coulée verte". De plus, les études préalables menées par la SNCF ont permis de mettre au point des écrans phoniques performants. Seules, quelques légères vibrations, de temps à autre, restent perceptibles sans pour autant devoir être qualifiées de réelles nuisances.

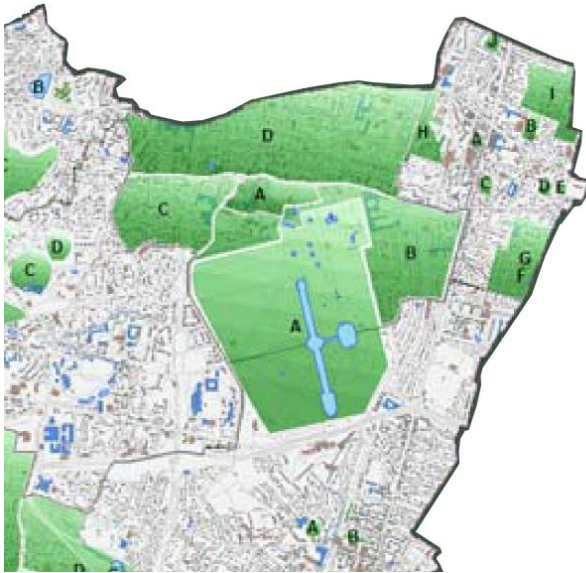
Toutes les grandes voies de circulation quelle que soit leur nature, sont classées en voie de type 1, 2, ou 3 auquel correspondent des normes obligatoires de protection acoustique (les routes départementales sont de type 2, le RER branche Saint Rémy de type 1, et le RER branche Robinson de type 2).

A Sceaux, tous les logements du secteur aidé construits ou initiés par Sceaux Habitat font l'objet d'exigences répondant à la norme "Qualitel" : (isolation phonique, double vitrage etc.) par l'emploi de matériaux adéquats.

Cumul des sources de bruit  
indicateur 24h  $L_{den}$



Cumul des sources de bruit  
indicateur nuit  $L_n$



**Des zones calmes sur le territoire de Sceaux**, *extrait du PPBE*

**LES ZONES CALMES DE LA CAHB :**

- 42 zones retenues au total, sur l'ensemble des villes
- Superficie totale d'environ 17 km<sup>2</sup> (Environ 40% du territoire des Hauts –de-Bièvre)
- Différentes typologies : Parcs, squares et jardins / bois et forêts / jardins

Globalement le territoire est concerné par des zones calmes.

Sceaux ne connaît donc pas de réelles nuisances sonores, de jour comme de nuit. Seules quelques gênes peuvent être signalées ponctuellement le long des axes principaux de la commune.

Au contraire, selon le PPBE, plusieurs zones de calme existent sur le territoire : le centre-ville, le pourtour du Parc de Sceaux, la coulée verte et les quartiers pavillonnaires des flancs sud et nord, ainsi que les résidences paysagères, où les trafics automobiles sont les moins importants.

Pour améliorer encore les conditions liées au bruit, des études sont en cours pour le réaménagement du carrefour des Quatre-Chemins et de l'avenue Jules Guesde.

Au-delà des nuisances externes en grande partie liées aux infrastructures, les nuisances sonores au quotidien peuvent provenir de la construction même des bâtiments et du comportement des usagers. Aussi la ville de Sceaux souhaite favoriser une bonne isolation phonique des bâtiments et poursuivre la sensibilisation pour lutter contre les bruits de voisinage.

En application du décret n°2011-604, les maîtres d'ouvrage des bâtiments neufs dont le permis de construire a été déposé après le 1<sup>er</sup> janvier 2013, doivent désormais fournir, à l'achèvement des travaux, une attestation de prise en compte de la réglementation acoustique qui permet à l'autorité qui a délivré le permis de construire de vérifier la conformité aux normes.

**► Pollution des sols**

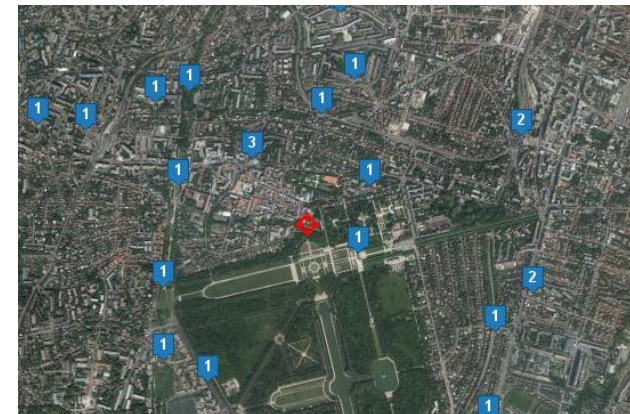
La base de données BASOL du Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement Durables recensant les sites et sols pollués n'indique aucun site potentiellement pollué sur le territoire de la commune de Sceaux.

**► Antennes relais et champs électromagnétiques**

Les antennes relais de téléphonie mobile sont au nombre de 5 : 3 au centre-ville à proximité de la place du général de Gaulle, 1 à la faculté Jean Monnet, 1 avenue du Président Franklin Roosevelt.

Des mesures sont régulièrement réalisées et publiées sur le site cartoradio.fr. Les valeurs de champs électromagnétiques sont conformes aux limites d'exposition fixées par le décret n°2002-775 du 3 mai 2002.

**Localisation des supports d'émission électromagnétique,**  
*extrait du site [www.cardioradio.fr](http://www.cardioradio.fr)*





### ► Servitude d'utilisation de ressources

Des canalisations souterraines de transport de gaz à haute pression et des couloirs de passage des lignes électriques à haute tension sont à noter sur le territoire communal. De même, il est compris dans le périmètre exclusif de recherches d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit de "Paris Île-de-France", accordé en cotitularité aux sociétés Elf Aquitaine, Total et BP par décret du 23 décembre 1985.

Il existe une zone de carrière sur Sceaux, à proximité de la gare RER de Sceaux. Dans cette zone, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol doit faire l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières.

### ► Servitudes relatives au chemin de fer

Des distances d'implantation par rapport aux limites de voies ferrées doivent être respectées. Des dispositions s'appliquent aux propriétaires riverains concernant les servitudes d'utilité publique, les servitudes d'isolement acoustique et le plan d'alimentation en eau.

Il convient de noter la présence sur la commune de Sceaux des installations suivantes, relatives au réseau d'alimentation électrique du RER :

- 3 postes éclairage et force (PEF)
  - PEF "Sceaux A30" rue Jean Mascré
  - PEF "Robinson A30" avenue Jules Guesde
  - PEF "Parc de Sceaux A30" avenue de la Duchesse du Maine
  
- Un réseau de canalisations électriques souterraines haute tension, basse tension et hors service dans les voies suivantes :
  - Avenue du Général Leclerc
  - Avenue de Bourg-la-Reine
  - Avenue de la Duchesse du Maine
  - Avenue Georges Clémenceau
  - Allée d'Honneur
  - Rue Léo Delibes
  - Rue Massenet
  - Allée de Trévisse

### ► Servitudes d'alignement

Il existe des servitudes d'alignement sur la commune de Sceaux, en matière d'architecture et de volumétrie des bâtiments. Le propriétaire du terrain bâti est dans l'interdiction d'édifier de construction neuve, de surélever une construction existante ou d'effectuer des travaux confortatifs. Ce type de servitude a été approuvé rue de Bagneux.

### ► Servitudes aériennes

Il s'agit d'interdire la création d'obstacles pouvant constituer un danger pour la circulation aérienne, par rapport à l'aérodrome de Toussus-le-Noble. Ces servitudes correspondent cependant à un palier de 300 mètres d'altitude NGF et seront donc sans conséquence sur le PLU.

### ► Servitudes d'isolement acoustique

Dans le cadre de la loi relative à la lutte contre le bruit de 1992 et de l'arrêté préfectoral du 9 mai 2000 sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit. Plusieurs infrastructures sont inscrites en catégorie 3 ou 4 qui génère des bandes de part et d'autre de leur axe, et dans lesquelles des normes acoustiques s'imposent pour les constructions de logements. (cf annexe du PLU) :

## Synthèse et principaux enseignements

- Sceaux est marqué par un relief contrasté : le centre-ville se situe sur une ligne de crête qui sépare deux versants concernés par une déclivité relativement importante vers le Sud (Parc) et vers le Nord-est (quartier des Blagis).
- Sceaux appartient au bassin versant de la vallée de la Bièvre. Elle s'inscrit dans le grand paysage de celle-ci, et plus spécifiquement dans les vallons de Sceaux.
- Le relief offre de multiples échappées visuelles vers le grand paysage et le relief des communes avoisinantes
- La richesse naturelle de Sceaux est avérée sur une grande partie du territoire. Le PLU doit prendre en compte les objectifs et prescriptions du schéma directeur de l'île de France, du schéma régional de cohérence écologique, en lien avec les questions relatives aux zones humides et à la présence de l'eau en ville.
- La ville bénéficie d'une trame verte abondante avec un tiers d'espaces verts ouverts au public (Parc de Sceaux, Jardin de la Ménagerie, Coulée verte)
- Environ 65 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitants à Sceaux, situation exceptionnelle comparée à la moyenne francilienne de 8,5 m<sup>2</sup> /hab et à la moyenne nationale de 10 m<sup>2</sup>/hab.
- La végétation se caractérise notamment par la présence de grands et vieux arbres remarquables, notamment des cèdres (du Liban et de l'Atlas) dont certains datent du XIX<sup>ème</sup> siècle.
- Outre la flore, Sceaux accueille une faune importante, avec des espèces communes à la région francilienne, mais aussi quelques espèces atypiques et parfois protégées, d'oiseaux, d'insectes, et de mammifères.
- Sceaux est concerné par différents types de protection de ces espaces naturels : la ZNIEFF du Parc de Sceaux, les sites classés du Parc et du jardin de la Ménagerie, et les Espaces Naturels sensibles repérés au schéma départemental.

- Pour la gestion des eaux Sceaux est concernée par le SDAGE du Bassin Versant Seine Normandie et par le SAGE de la Bièvre, approuvés respectivement en 2009 et 2014.
- La consommation d'eau potable est de l'ordre de 153 l/habitant/jour en 2009. Sceaux est desservie en eau potable par le SEDIF.
- L'assainissement des eaux usées et pluviales est géré par la CAHB. La commune est globalement équipée en réseaux séparatifs malgré quelques exceptions en réseau unitaire.
- La collecte des déchets est également organisée par la CAHB.
- Sceaux présente peu de risques, en dehors de ceux, très ponctuels, liés au sous-sol : risques de mouvements de terrain consécutifs au retrait-gonflement des sols argileux.
- La commune est peu sujette aux nuisances sonores, essentiellement liées à la circulation automobile sur quelques axes, qui font l'objet de prescriptions acoustiques particulières à leurs abords.
- Sceaux est plutôt privilégiée en termes de qualité de l'air.
- Des efforts ont été faits pour améliorer l'efficacité énergétique du patrimoine. Sur le parc communal, Sceaux a entrepris des rénovations et la construction de bâtiments performants et développe des actions en faveur du parc de logements privés.
- En lien avec le projet de Plan Climat Energie Territoire de la CAHB, elle doit poursuivre ces efforts contribuant à réduire la consommation d'énergies fossiles, les émissions de gaz à effets de serre, et à développer les énergies renouvelables.
- Des servitudes d'utilités publiques sont présentes sur le territoire : périmètres de protection des monuments historiques, servitudes liées à des canalisations de gaz, servitudes d'alignement le long de certaines voies, servitudes aériennes et servitudes d'isolation acoustique...

# EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU

## CHAPITRE III

Depuis l'élaboration du PLU en 2010, de nouvelles réflexions ont été engagées sur les grandes politiques d'urbanisme, sur l'évolution de la région Ile-de-France dans le cadre du SDRIF et sur la création de la métropole du Grand Paris.

La révision n°1 du PLU engagée en 2015 s'inscrit dans ce contexte et il est essentiel pour la ville de Sceaux de définir son projet de territoire au regard de ses caractéristiques propres tout en apportant des réponses aux enjeux soulevés par le SDRIF d'une part et par le PLH de la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre (CAHB) d'autre part.

La procédure de révision du PLU conduit à faire évoluer certains objectifs du PADD liés essentiellement à la production de logements pour se conformer aux exigences de la loi ALUR du 24 mars 2014, du SDRIF approuvé le 28 décembre 2013 et du PLH, qui a été approuvé par le conseil communautaire le 18 décembre 2015.

Les nouvelles orientations du PADD ont fait l'objet d'un débat en conseil municipal le 24 juin 2015 et ont été présentés à la population lors d'une réunion publique de concertation qui s'est tenue le 2 décembre 2015.

Hormis ces évolutions ciblées, le cœur du projet politique de la Ville demeure celui qui a été approuvé par le conseil municipal le 12 février 2015.

## Partie 1 - Les choix retenus pour établir le PADD

Le PLU comporte un document spécifique traduisant le projet d'ensemble global et cohérent d'aménagement de la Ville à moyen/long terme : le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Il est le fondement des choix, mesures, actions, prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLU (zonage, orientations d'aménagement et de programmation – OAP - et règlement notamment).

### 1 - Un projet qui respecte les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme

Les objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme sont des objectifs fondamentaux d'équilibre, qui s'appliquent à l'ensemble du territoire national. Il s'agit, grâce aux documents d'urbanisme, de déterminer les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels et des paysages dans le respect des objectifs de développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ;
- l'utilisation économe et équilibrée des différents espaces naturels et urbains, la maîtrise des déplacements et de la circulation, la sauvegarde du patrimoine bâti, urbain et paysager, la prévention des risques, pollutions et nuisances de toute nature....

Ces objectifs d'ordre général trouvent des réponses adaptées au contexte local dans le PADD.

Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de « développement durable » dont les principes peuvent être résumés de la façon suivante :

- satisfaire les besoins d'aujourd'hui sans obérer l'avenir (préserver la résilience du territoire),
- préserver l'environnement, les milieux naturels, les paysages, le patrimoine... et améliorer le cadre de vie,
- répondre aux besoins de la population actuelle et des générations futures, sans discrimination et dans le respect du principe d'équité entre citoyens,
- promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace,
- créer les conditions d'implantation durables de l'emploi, en prévoyant les évolutions et réversibilités nécessaires,
- maîtriser les besoins en circulation automobile, promouvoir les transports en commun et les modes « doux » de déplacement.

En outre, dans le cadre de la hiérarchie des normes en matière de planification territoriale, il est important de rappeler que le plan local d'urbanisme (PLU), et donc le PADD, doivent être compatibles avec les documents suivants :

- ▶ **le schéma directeur de la région d'Ile-de-France (SDRIF) ;**
- ▶ **le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) ;**
- ▶ **le programme local de l'habitat (PLH) de la communauté d'agglomération des Hauts de Bièvre.**

Le contenu de ces documents et la déclinaison des orientations pouvant impacter l'aménagement et le fonctionnement de la ville de Sceaux sont développés dans le diagnostic du territoire (partie 1). Elles font partie des invariants qui ont été pris en compte dans l'élaboration du projet de ville.

## 2 - Un projet en réponse aux enjeux majeurs de la commune

L'élaboration du PADD de Sceaux résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent, en mettant en corrélation :

- les enseignements du diagnostic basés sur une analyse des composantes et du fonctionnement du territoire et de ses perspectives d'évolution (caractéristiques géographiques, environnementales, sociales et urbaines, tendances, contraintes, atouts, handicaps, potentiels, besoins et invariants à prendre en compte ...)
- la volonté politique d'élaborer un projet de ville durable assumant pleinement ses responsabilités dans la lutte contre le réchauffement climatique.

Dans cette perspective, la démarche qui a été adoptée pour définir le PADD s'est déroulée en deux temps. Tout d'abord, les enjeux d'aménagement ont été identifiés à partir des éléments de diagnostic. Ensuite, les orientations d'aménagement ont été formulées en réponse aux constats dressés et en lien avec les options politiques retenues.



## Les constats et enjeux thématiques issus du diagnostic

Thèmes	Constats et enjeux issus du diagnostic
Territoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Sceaux à moins de 10km de Paris et des liens forts avec la capitale : maintenir ces liaisons privilégiées avec Paris : gares RER, RD 920, grands équipements d'enseignement, Domaine du Parc de Sceaux, théâtre des Gémeaux, activités culturelles</li> <li>▶ Territoire marqué par une faible emprise du bâti : augmenter de façon raisonnée la surface construite pour répondre aux besoins des habitants actuels (extension raisonnée des constructions d'habitat individuel) et futurs (création de nouveaux logements)</li> <li>▶ Un parcellaire morcelé, constitué essentiellement des petites parcelles et quelques grandes entités : mettre en œuvre une stratégie de renouvellement urbain adapté autour des gares du RER</li> <li>▶ Tissu d'habitat individuel plus étendu que le tissu d'habitat collectif : préserver cette particularité du patrimoine urbain scéen en encadrant son évolution</li> <li>▶ Diversité et imbrication des formes urbaines : encourager cette diversité et cette imbrication, sources d'animation des quartiers et de diversité des produits logements</li> <li>▶ Riche patrimoine architectural de qualité et témoin de chacune des périodes de son développement au cours des siècles : zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) dont le devenir sera déterminé par la future loi Patrimoine. Pour anticiper ces réformes, le PLU doit renforcer ses outils pour la protection du patrimoine et veiller à la qualité et à la diversité architecturale, repérer et préserver les éléments les plus remarquables</li> <li>▶ Prise en compte du SDRIF : restructuration et intensification urbaine autour des quartiers de gare, notamment dans les secteurs des Quatre-Chemins et Albert 1er où il est prévu la construction de 760 logements et 270 logements pour étudiants</li> </ul>
Démographie	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Déclin de la population enrayé depuis 2006 : poursuivre la dynamique démographique positive conformément aux objectifs du SDRIF et favoriser une croissance démographique dans les secteurs proches des gares</li> <li>▶ Départs des jeunes ménages et des ménages modestes : permettre à toutes les catégories de population de réaliser leur parcours résidentiel à Sceaux (diversité des offres de logements)</li> <li>▶ Malgré un ralentissement du vieillissement de la population, 25% des scéens ont 60 ans et plus : poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques de cette population (hébergement, services, mobilité) et rééquilibrer la part des différentes classes d'âges</li> <li>▶ Stagnation de la taille moyenne des ménages contrairement aux prévisions générales : offrir des logements adaptés à ces évolutions sociétales : divorce, décohabitation des jeunes, personnes âgées seules ...</li> </ul>
Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Légère reprise de croissance du parc de logements depuis 2007: poursuivre l'effort de production de logements pour répondre aux objectifs fixés par le SDRIF et le PLH de la CAHB : la production de logement devrait donc pouvoir s'inscrire dans un rythme moyen de 90 à 100 logements par an, qui résultera pour l'essentiel de la mise en œuvre des secteurs de projet.</li> <li>▶ Contraste des formes d'habitat : individuel (22% des logements sur 34% du territoire) et collectif (78% des logements sur 20% du territoire) : veiller à économiser le territoire et permettre une densification modérée des parcelles bâties (extension de l'habitat individuel,...)</li> <li>▶ Tendance à l'augmentation des propriétaires occupants : augmenter le parc locatif pour accueillir notamment les jeunes ménages et les étudiants</li> <li>▶ Parc social correspondant à 21,3% des résidences principales : accentuer les efforts de production de logements aidés pour répondre aux objectifs de la loi ALUR et atteindre les 25% de logements sociaux à l'horizon 2025.</li> </ul>

Économie	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Augmentation du nombre d'emplois offerts à Sceaux (0,71 emploi pour 1 habitant) : valoriser les potentiels de la ville en faveur de la création d'emplois (abords des gares, RD 920, centre-ville et rue Houdan...)</li> <li>▶ Tissu économique dominé par l'enseignement (plus de 1 000 enseignants) : maintenir en bon état et moderniser les équipements d'enseignement, conforter la vocation de la ville universitaire avec l'implantation de logements pour étudiants et de résidences pour chercheurs, notamment étrangers</li> <li>▶ Services et commerces, principaux secteurs d'activité : maintenir la vocation commerciale de Sceaux, conforter le dynamisme et rayonnement du centre-ville ainsi que des pôles secondaires</li> <li>▶ Sceaux, territoire de la Vallée Scientifique de la Bièvre (activités de recherche scientifique et technologique, formations supérieures) : maintenir et renforcer la vocation scientifique, universitaire et de recherche du secteur Sud des Hauts-de-Seine (VSB)</li> </ul>
Commerces et équipements	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 3 pôles de commerces majeurs (centre, Robinson, Blagis) aux vocations complémentaires : développer un tissu économique local constitué de commerces de proximité, d'artisans, de PME et d'emplois de service</li> <li>▶ Nombreux équipements collectifs, bien répartis sur le territoire : maintenir une bonne répartition des équipements et permettre leur entretien et leur modernisation, permettre une utilisation optimale des équipements publics communaux</li> <li>▶ Effectifs scolaires stabilisés depuis 2008-2009 : accueillir de nouvelles familles pour favoriser une utilisation optimale des équipements scolaires et rajeunir la commune</li> <li>▶ Population étudiante nombreuse (8 200) : répondre aux besoins spécifiques de cette population étudiante : logements, services (restauration, multimédia, local de réunion ...) en poursuivant le développement de résidences pour étudiants</li> <li>▶ Une dizaine d'équipements sportifs, parfois vétustes et globalement surexploités : requalifier et réorganiser le réseau des équipements sportifs en optimisant l'usage de tous les espaces de sports</li> </ul>
Déplacements	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Plusieurs pôles générateurs de déplacements (pôles commerciaux, établissements d'enseignement, pôle de transport) : poursuivre les aménagements en faveur de l'accessibilité des pôles générateurs de déplacements par les modes doux</li> <li>▶ Principe généralisé de « ville 30 », un confort pour les circulations douces : étendre la réglementation « zone 30 » à certaines voiries départementales</li> <li>▶ Modalités de stationnement diversifiées : adapter l'offre en stationnement au regard des besoins (par types de fonctions urbaines et selon leur localisation)</li> <li>▶ Très bonne desserte RER (quasi-totalité des espaces urbains situés à moins de 850 mètres d'une gare RER) mais une dégradation de la qualité de service : densifier les secteurs bien desservis par les transports en commun, notamment les abords de gares pour rapprocher un plus grand nombre de résidents de leur emploi, se préoccuper de la qualité du fonctionnement quotidien des transports publics, facteurs d'attractivité du territoire de la Ville depuis 1846, mettre en œuvre le projet du pôle d'échange multimodal de Robinson</li> <li>▶ Sceaux se situe dans l'aire d'influence de plusieurs grands projets de transports structurants : assurer des liaisons performantes vers les futures infrastructures de transports développées dans le cadre du Grand Paris</li> <li>▶ Liaisons douces développées mais des itinéraires parfois incomplets pour rejoindre les équipements : améliorer la desserte des équipements par des cheminements doux et poursuivre les actions renforçant la perméabilité des grands îlots, améliorer la lisibilité des zones 30 et l'intégration des parcours vélos dans les zones de rencontre</li> <li>▶ Forte attractivité de Sceaux pour les étudiants qui viennent essentiellement en RER : renforcer les cheminements piétons entre les gares et les pôles d'enseignement supérieur</li> </ul>

<b>Environnement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Relief contrasté : centre-ville sur une ligne de crête et deux versants en déclivité : prendre en compte cette donnée physique dans les aménagements et l'accessibilité, notamment pour les personnes âgées, intégrer cette donnée aux réflexions liées à la gestion des eaux</li> <li>▶ Multiples échappées visuelles sur le grand paysage : mettre en valeur les vues et éléments de paysages identitaires</li> <li>▶ Trame verte abondante (65 m<sup>2</sup> par habitant contre 8,5m<sup>2</sup> en moyenne francilienne) : tirer profit de cet atout pour la qualité de vie des habitants</li> <li>▶ Deux types de protections naturelles : ZNIEFF et sites classés : continuer à préserver les patrimoines naturels les plus remarquables</li> <li>▶ Gestion de l'eau et de l'assainissement au niveau intercommunal : gérer les eaux pluviales à la parcelle et optimiser la perméabilité des sols</li> <li>▶ Gestion et traitement des déchets par la CAHB : diminuer la production de déchets et poursuivre les efforts en matière de tri des déchets</li> <li>▶ Risques naturels présents liés au sous-sol (sols argileux) et nuisances sonores liées aux infrastructures de transport : prendre en compte les risques et les nuisances dans les projets d'aménagement</li> <li>▶ Atteindre l'objectif de réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, donner la priorité au traitement de la question énergétique</li> <li>▶ Intégrer systématiquement pour les constructions à caractère public la démarche de très haute qualité environnementale et viser des performances énergétiques supérieures d'au moins 20% par rapport à la réglementation thermique</li> <li>▶ Servitudes d'Utilité Publique (SUP) : protection des monuments historiques, passage de canalisations de gaz, servitudes d'alignements, d'isolation acoustique : prendre en compte les servitudes dans les projets d'aménagement</li> </ul>
----------------------	---

Pour répondre aux enjeux urbains, socio-économiques et environnementaux identifiés grâce au diagnostic, le projet d'aménagement et de développement durable s'articule autour de 4 orientations majeures pour l'avenir de la ville :

- 1/ Lutter contre le changement climatique
- 2/ Vivre, travailler et étudier à Sceaux
- 3/ Valoriser l'identité urbaine et la qualité architecturale et paysagère
- 4/ Préserver les ressources naturelles et limiter les pollutions

Le PADD fédère les multiples dimensions du projet d'ensemble de la ville et offre une vision cohérente du développement urbain à venir et des politiques publiques qui l'accompagneront.

### ► **Objectif 1 : Lutter contre le changement climatique**

Le contexte incontesté de raréfaction des énergies fossiles et d'impact insupportable des émissions de gaz à effet de serre (CO<sub>2</sub>) sur le climat fonde le premier objectif de la ville, de lutter contre le changement climatique. Il s'agit pour la collectivité d'assumer pleinement ses responsabilités dans la lutte contre le réchauffement climatique et pour cela, le PADD décline plusieurs orientations.

#### ◎ **Promouvoir et participer au développement des pratiques de mobilité durables**

Une utilisation rationnelle des énergies fossiles impacte logiquement les réflexions relatives aux déplacements. La diminution des émissions de gaz à effet de serre émises dans le cadre des déplacements peut être effective grâce à plusieurs actions favorisant des pratiques de mobilité durables. Dans un contexte de mutations profondes du réseau de transport en Ile-de-France, il s'agit pour Sceaux de bénéficier de l'attractivité du métro du Grand Paris en développant des liaisons performantes vers les nouvelles gares, d'encourager l'usage des transports collectifs, de limiter et encadrer l'usage de l'automobile, d'adapter l'offre de stationnement pour tous les modes et en fonction des usages et de faciliter et sécuriser la pratique de mode doux.

#### ◎ **Améliorer l'efficacité énergétique au niveau des bâtiments**

À l'échelle d'une ville, la diminution de l'usage des énergies fossiles passe essentiellement par deux formes d'interventions : d'une part, la réduction des déplacements automobiles et donc le développement des mobilités douces ou en transports en commun (cf. supra), et d'autre part la réduction de la consommation énergétique consacrée au chauffage domestique des logements et le développement de l'utilisation d'énergies renouvelables. Le PADD prévoit d'encourager une meilleure isolation des bâtiments existants, de permettre la diversification des sources énergétiques et de tenir un rôle d'exemplarité en la matière dans les constructions à caractère public.

### ☉ Aménager des quartiers « durables »

Sur quatre sites de renouvellement urbain (Quatre Chemins, Albert 1<sup>er</sup>, place du général de Gaulle et Petit Chambord), la ville mettra en œuvre une démarche d'aménagement de quartiers « durables ». Il s'agit de concevoir des opérations d'aménagement globales, cohérentes et respectant les principes d'un développement durable, notamment :

- une optimisation des ressources foncières, une intégration respectueuse du contexte urbain existant,
- un réseau de déplacement visant à diminuer fortement l'usage de la voiture en améliorant l'accessibilité aux transports en commun et en favorisant les modes de déplacements doux, accompagné par une excellente qualité des espaces publics
- une diversité de logements et une vraie diversité des formes urbaines et architecturales
- un équilibre des fonctions urbaines offrant une mixité emplois/services/logements
- une recherche d'économies des ressources naturelles (bonne gestion des eaux de pluie) et d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments (orientation, isolation thermique, mutualisation des énergies...).

À terme, la réalisation de ces quatre projets permettra de renforcer nettement l'offre en logement, avec la création de nouveaux logements et l'exigence toute particulière d'y imposer la réalisation d'une part de logements aidés pour répondre aux objectifs fixés par la loi du Grand Paris, le SDRIF et le PLH.

### ☉ Accompagner l'évolution des quartiers existants vers des quartiers durables

L'objectif est d'accompagner et d'inciter tous les habitants à la mise en œuvre de techniques alternatives en faveur des économies d'énergies dans les constructions existantes, maisons individuelles et copropriétés.

## ► Objectif 2 : Vivre, travailler et étudier à Sceaux

### ⊙ Maintenir une dynamique de vie et d'habitat

La Ville souhaite parvenir à un équilibre entre toutes les composantes de sa population par des mesures en faveur de l'accueil de jeunes familles avec enfants et en correspondance avec la capacité d'accueil des équipements publics de qualité dont la Ville s'est progressivement dotée. Il s'agit ainsi de permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel.

Pour cela, il est indispensable de conforter la tendance actuelle d'augmentation de la population et donc de poursuivre la relance de la production de logements, pour tendre vers les objectifs à l'horizon 2030 du SDRIF. La production de logements devrait donc pouvoir s'inscrire dans un rythme moyen de 90 à 100 logements par an. La prise en compte de cet objectif, lissé sur une période d'une quinzaine d'années, résultera pour l'essentiel de la mise en œuvre des secteurs Quatre-Chemins et Albert 1er. Cette production intègre l'objectif de réaliser 25% de logements sociaux à l'horizon 2025. La diversification de cette production de logements permettra de renforcer la mixité sociale et générationnelle.

### ⊙ Faire de Sceaux un véritable « campus urbain »

Sceaux bénéficie d'un rayonnement scolaire et universitaire qui constitue un puissant facteur d'attractivité et contribue ainsi fortement à l'animation et au dynamisme de la ville.

La Ville souhaite conforter cette vocation universitaire en affirmant l'ancrage territorial de ces établissements et en leur permettant de se moderniser et de se développer. La prise en compte de leurs besoins futurs en locaux d'enseignement et de recherche, leur raccordement à des réseaux de télécommunication à très haut débit, l'amélioration de leur accessibilité depuis les gares RER et le centre-ville doivent permettre à Sceaux de renforcer sa vocation de « campus urbain » au sein duquel, en outre, l'offre de services et de logements pour les étudiants reste à développer. L'objectif est de réaliser environ 270 logements pour étudiants à l'horizon 2025.

### ⊙ Conforter et dynamiser les pôles de centralité, en maintenant la diversité de fonctions et d'activités

Les pôles de centralités de Sceaux sont caractérisés par la présence de commerces, de services et d'équipements de proximité. L'objectif est d'affirmer la vocation et le rayonnement commercial du centre-ville et de renforcer le rôle des autres pôles de proximité : les Quatre-Chemins, les Blagis, Petit Chambord.

En outre, la Ville ambitionne d'étendre la notion de « centralité » à l'ensemble de l'axe historique de la rue Houdan, le long duquel il s'agit d'accompagner l'organisation urbaine pour en faire un espace cohérent, de convivialité de promenade et de services.

### ⊙ Renforcer l'économie locale

La Ville souhaite permettre l'accueil d'activités économiques, de type petites entreprises innovantes, grâce à une offre d'immobilier tertiaire spécifique, adapté et de grande qualité.

La Ville portera une attention particulière au développement des activités de tourisme, en lien avec le Domaine de Sceaux et en s'appuyant sur d'importants atouts, comme son office de tourisme.

En prolongement de la vocation de « campus urbain », la Ville entend favoriser la création de lieux d'échanges sur son territoire en encourageant le développement de la capacité hôtelière et de lieux de rencontres, tant dans une perspective professionnelle pour les entreprises, la recherche et l'enseignement que pour l'activité touristique.

⦿ **Assurer l'accès pour tous à des services publics et des équipements collectifs efficaces**

Il s'agit de maintenir la répartition des équipements collectifs, de permettre leur modernisation, sans compromettre leur intégration urbaine et d'assurer leur bonne desserte par les réseaux de déplacements doux.

Pour lutter contre la tendance à la baisse des effectifs scolaires, l'accueil de nouvelles familles est un enjeu important, qui favorisera une utilisation optimale des équipements scolaires actuels et permettra de maintenir leur niveau de qualité.

Le maintien de la capacité d'accueil et de la diversité des équipements sportifs existants est un objectif qui doit s'accompagner de possibilités de requalification, modernisation et ouverture sur la ville.

⦿ **Donner à chacun les moyens de son développement personnel**

Il s'agit de poursuivre le soutien aux équipements culturels et socio-culturels, de favoriser l'accueil des artistes, de rénover les équipements sportifs et de loisirs, et d'en adapter le fonctionnement aux nouvelles pratiques, de proposer des locaux et des moyens techniques appropriés aux associations, de créer enfin les conditions d'un accès pour tous aux activités culturelles et sportives.

### ► Objectif 3 : Valoriser l'identité urbaine et la qualité architecturale et paysagère

#### ◎ Valoriser l'identité urbaine et promouvoir une architecture innovante

De facture ancienne, classique ou contemporaine, la qualité et les diversités architecturales et urbaines présentes à Sceaux sont un atout majeur dans l'agrément du cadre de vie urbain et contribuent à l'image même de la ville. L'objectif est de préserver le patrimoine identitaire existant, tout en poursuivant le renouvellement de la ville par des architectures innovantes, contemporaines et de qualité. Cet objectif se réalise notamment à travers un renforcement des dispositions du PLU en faveur du patrimoine, en cohérence avec l'actuelle ZPPAUP, dont la pérennité doit être confirmée dans le cadre de la future loi « Liberté de création, architecture et patrimoine », et à travers les sites classés (Jardin de la Ménagerie et Parc de Sceaux) dont la modification de l'aspect est interdite sauf autorisation spéciale.

Le tissu pavillonnaire constitue la forme urbaine la plus répandue de Sceaux, se traduisant par des ambiances urbaines variées. Il s'agit de préserver ce caractère identitaire, tout en ménageant les possibilités de leur évolution maîtrisée notamment par les possibilités d'extension des maisons.

#### ◎ Valoriser la qualité paysagère

Le PLU veillera à préserver la structure paysagère de Sceaux qui, par sa situation sur la ligne de crête d'une colline, offre des échappées visuelles lointaines. Une attention sera portée aux hauteurs bâties et au maintien de fenêtres ponctuelles ouvertes sur le grand paysage. Ainsi :

- Les quartiers situés à flanc de colline sont pour l'essentiel des quartiers d'habitat pavillonnaires dont le PLU maintiendra la typologie et les caractéristiques urbaines afin de préserver les perspectives paysagères existantes ;
- Sur la ligne de crête, les vues lointaines sont cadrées grâce à des fenêtres ouvertes sur le grand paysage ou des positions en balcon. Ces lieux d'échappées visuelles seront maintenus et protégés : soit qu'il s'agisse déjà d'espaces publics (coulée verte, cimetière, square de la rue des Imbergères) ou de voies ou d'infrastructures structurantes (vues dégagées par les voies départementales, ouvrages de franchissement ferroviaire), soit à travers les orientations d'aménagements et de programmation (OAP) dans les secteurs de projet.

Chaque quartier offre un paysage urbain identitaire lié à l'implantation et au gabarit des constructions, à la composition des clôtures et à leur végétalisation, à la présence d'espaces verts privés et d'arbres à grand développement. L'objectif est 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.

En outre, il s'agit de préserver les espaces verts accessibles au public (coulée verte, parc de Sceaux, jardin de la Ménagerie, squares...) et de renforcer les liens entre la ville et ces espaces de respiration, y compris une partie des talus les plus plantés du corridor de passage du RER à l'est de la ville.

#### ◎ Maîtriser l'évolution urbaine

Le tissu urbain scéen se caractérise par la diversité de ses formes urbaines et par leur imbrication au sein des quartiers. La Ville souhaite maintenir cette diversité tout en préservant la cohérence urbaine de grande qualité existante.



Afin de contribuer à limiter l'impact des constructions sur l'environnement, et dans la continuité d'une histoire urbaine où Sceaux a toujours été novatrice, il s'agit de permettre la réalisation de formes urbaines innovantes et durables à la fois pour des opérations nouvelles mais également pour accompagner l'évolution du tissu.

#### 🕒 **Préserver et affirmer la qualité des espaces publics**

L'espace public est l'ensemble des espaces de circulation et de rassemblement ouverts à tous et propriété de tous et donc de personne, ce qui en fait l'élément urbain par excellence si l'on définit la ville par la rencontre et la mobilité plus que par le bâti. C'est donc un élément déterminant dans les choix d'aménagement et de composition urbaine. L'objectif est de poursuivre la politique actuelle en réaffirmant les vocations de l'espace public qui sont de créer un espace appropriable par tous, de créer du « lien social » et d'assurer une plus grande accessibilité et sécurité des déplacements pour l'ensemble des usagers.

La poursuite de la qualification et de la mise en cohérence des espaces publics contribuera à renforcer l'attractivité des pôles de centralité et des secteurs d'aménagement.

## ► Objectif 4 : Préserver les ressources naturelles et limiter les pollutions

### ◎ Optimiser la consommation d'espace

La pression foncière qui caractérise le territoire de la Ville témoigne de la nécessité de gérer le sol comme une ressource rare et non renouvelable. Les objectifs pour Sceaux sont non seulement d'apporter une réponse aux besoins de la Région en matière de production de logements, conformément au SDRIF et au PLH en renouvelant et en intensifiant la ville sur elle-même dans les secteurs de projet ; mais aussi de préserver les zones naturelles présentes sur le territoire en maintenant le zonage de protection. La Ville poursuit ainsi son développement urbain sans consommer d'espaces naturels, en valorisant les rares terrains urbains non bâtis ou les terrains bâtis.

### ◎ Préserver la biodiversité et les milieux naturels

La trame verte communale s'appuie sur des éléments structurants majeurs comme le Parc de Sceaux, le Jardin de la Ménagerie et la Coulée verte, elle est largement complétée par les alignements d'arbres le long des voies, les espaces verts publics des quartiers et de nombreux parcs et jardins privés. Ces espaces de végétation sont répartis sur l'ensemble du territoire. L'objectif est de favoriser une logique de continuité, pour prendre en compte leur contribution à la préservation de la biodiversité.

Chaque type d'espaces verts doit participer à la préservation des milieux naturels. Aussi, les grands parcs, la coulée verte, ainsi que des alignements d'arbres ou des talus plantés du RER seront protégés pour favoriser les continuités écologiques. De même, les poumons verts constitués par des cœurs d'îlots significatifs présents dans les quartiers pavillonnaires et les grandes résidences collectives seront protégés.

L'aménagement des quartiers durables veillera également à s'insérer, voire à compléter, la trame verte en prévoyant des zones de végétation.

### ◎ Améliorer la gestion de l'eau et des déchets

L'infiltration de l'eau de pluie dans les sols permet de réduire les rejets d'eau supportés par les réseaux d'assainissement et les ruissellements urbains excessifs, sources d'inondations ponctuelles. L'objectif est d'encourager une meilleure gestion de l'eau à la parcelle, de limiter strictement l'imperméabilisation des sols et de favoriser la re-perméabilisation des sols (pleine terre, toitures-terrasses végétalisées...).

Chaque Scéen produit par jour plus d'un kilogramme de déchets, dont l'élimination est de plus en plus complexe et coûteuse. Au-delà des compétences transférées à la CAHB en matière de collecte, les objectifs de la Ville sont de rendre obligatoire la réalisation de locaux aisément accessibles, spécifiquement dédiés au tri au sein des nouvelles constructions et de diminuer la production de déchets en encourageant le compostage individuel.

### ◎ Limiter les sources de pollution et les nuisances

La Ville se fixe comme objectif de participer activement à la politique d'amélioration de la qualité de l'air, notamment par les réductions des sources de pollution : limitation des déplacements automobiles, développement des circulations douces et de l'usage des transports collectifs, etc ...

Elle se mobilisera également contre les nuisances sonores, grâce au renforcement de son plan communal de lutte contre le bruit.

## Partie 2 - Les choix retenus pour établir les règles d'urbanisme

### 1 - Les grands principes du zonage

#### Le zonage du PLU

Le zonage retenu pour le PLU résulte d'une volonté de traduire les objectifs du PADD visant à faire de Sceaux une « ville durable », tout en tenant compte de la réalité des formes et des fonctions urbaines présentes sur les différentes parties du territoire, réalité qui n'était qu'en partie intégrée dans le zonage du Plan d'Occupation des Sols (POS).

Le PLU regroupe 6 zones au total, dont 5 zones urbaines et une zone naturelle.

La délimitation des zones est essentiellement le résultat de l'analyse des formes urbaines en place

**UA** – Le centre-ville dense et animé et les abords de la rue Houdan, ensembles urbains structurés sur la ligne de crête (de l'église St Jean Baptiste jusqu'à la gare de Robinson). L'urbanisation y est plus dense qu'ailleurs, avec alignement et mitoyenneté : les fronts de rues et la vocation commerciale y sont très présents. Le centre ancien se traduit par des gabarits et des densités de logements et commerces renforcés.

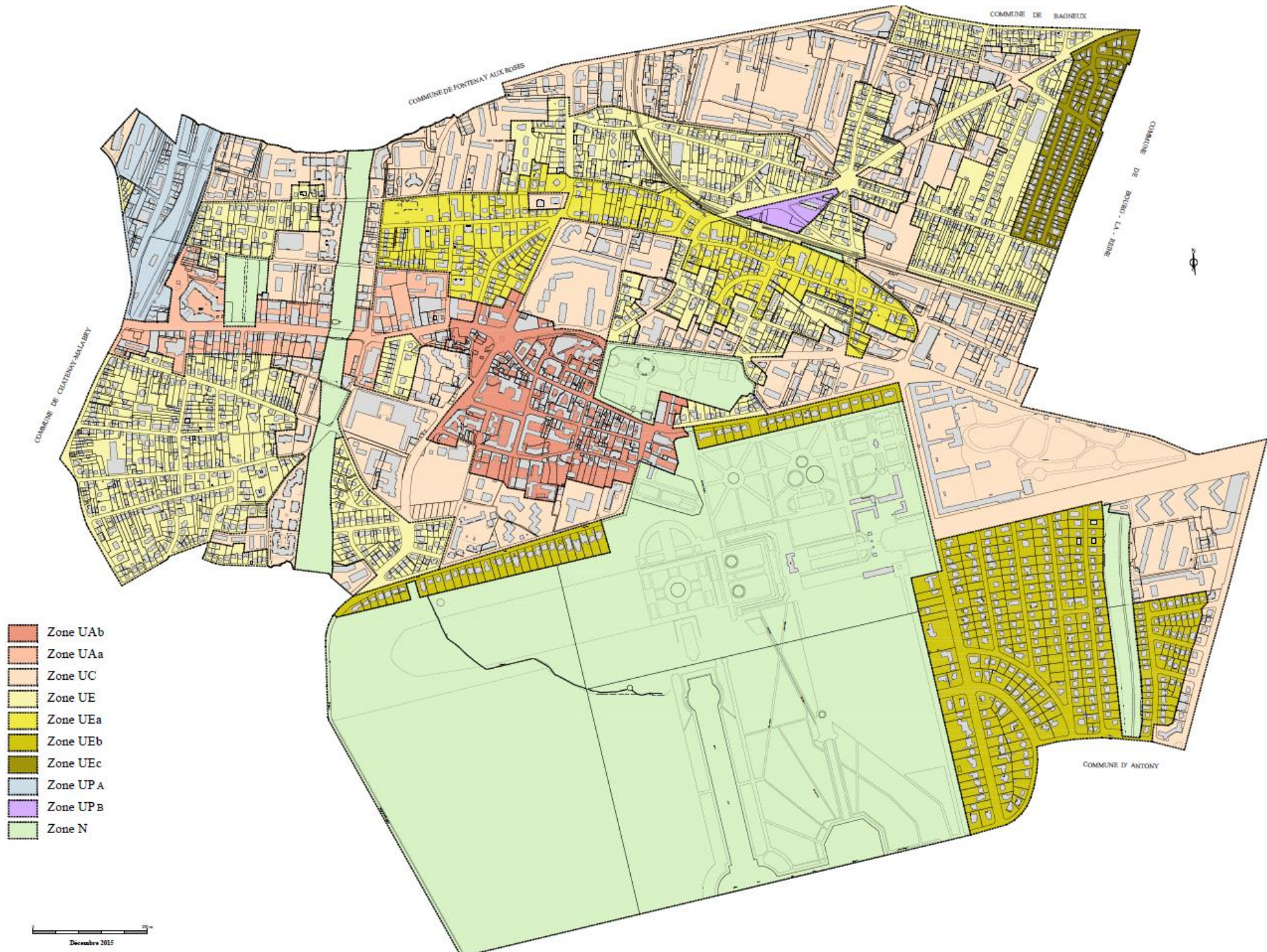
**UC** - Les quartiers dominés par la présence de résidences d'habitat collectif, et d'équipements publics et privés d'intérêt collectif. Les constructions sont souvent dispersées sur l'ensemble de la parcelle, avec des espaces verts collectifs, dégagant des espaces libres collectifs végétalisés et arborés.

**UE** – Les quartiers dominés par l'habitat pavillonnaire, où les densités sont moins importantes et les espaces verts privatifs plus nombreux.

**UP<sub>A</sub>** – Le secteur des Quatre-Chemins, identifié comme secteur de projet dans le PLU approuvé le 12 février 2015, dont les orientations d'aménagement ont été approuvées par le conseil municipal lors de ses séances du 28 juin 2012 et du 17 décembre 2015.

**UP<sub>B</sub>** – Le secteur Albert 1<sup>er</sup>, identifié comme secteur de projet dans le PLU approuvé le 12 février 2015, dont les orientations d'aménagement ont été approuvées par le conseil municipal lors de sa séance du 17 décembre 2015.

**N** - 4 sites à vocation naturelle : le parc de Sceaux, le jardin de la Ménagerie, la coulée verte, les talus plantés sur une partie du corridor de passage du RER (à l'est) et le secteur spécifique du cimetière.



### ► Les évolutions du zonage

Le principe de la zone UA a été maintenu avec une différenciation des secteurs du centre ancien et de la rue Houdan. Ses contours ont été adaptés pour accompagner la réalité du terrain et la possibilité de conforter une image urbaine plus dense le long de la rue Houdan, axe bien desservi en transports en commun.

La zone UD du POS regroupait confusément une très grande diversité des formes urbaines, caractérisée par une vocation résidentielle largement dominante sous forme d'ensembles et de secteurs d'habitat individuel et collectif, et des équipements d'intérêt collectif. Les analyses du PLU ont eu pour conséquence d'apporter de la cohérence, en inscrivant l'ancienne zone UD, selon les cas et la réalité du terrain :

- soit dans la zone UC (formes urbaines et volumes bâtis correspondant aux immeubles de logements collectifs et aux grandes emprises d'équipements ou d'installations d'intérêt collectif, telle que la cité scolaire Lakanal par exemple),
- soit dans la zone UE correspondant à des formes urbaines de type pavillonnaire.

De la même façon, la zone UE du POS a été examinée de façon à n'y inscrire principalement que les parcelles caractérisées par des formes urbaines pavillonnaires. Certaines parcelles situées en zone UE du POS ont donc été intégrées dans la zone UC.

La zone UM correspondait au passage des emprises RATP liées aux deux tronçons du RER B qui traversent la ville. La loi SRU ne permet plus une telle distinction de zonage. Ces emprises ont donc rejoint les zones urbaines qu'elles traversent, à l'exception de l'emprise située à l'est de la ville et qui se caractérise par une présence plus importante d'espaces verts et plantés qui sont donc intégrés dans une zone naturelle (N).

Le POS comportait 4 secteurs de plan de masse, dans des zones spécifiques UPM, pour accompagner des opérations de restructuration urbaine. Ils sont conservés dans le PLU, à l'exception du secteur sur le théâtre des Gémeaux et ses abords immédiats, dont les aménagements prévus ont été réalisés. Les 3 autres secteurs de plan de masse font l'objet de documents graphiques spécifiques tout en restant à l'intérieur d'une zone urbaine correspondant le mieux, en fonction des cas, aux formes urbaines dont ils relèvent : le secteur UPM4 des Bas Coudrais s'intègre à la zone UC, les secteurs UPM1 (Robinson) et UPM5 (mairie) s'intégrant à la zone UA.

Le PLU ajoute deux autres secteurs de plan de masse : UPM2 - avenue de la Gare (en zone UA) et UPM3 - rue des Pépinières (en zone UC).

Le PLU du 12 février 2015 définit également quatre secteurs de projet faisant l'objet d'une réflexion d'aménagement :

- le projet des Quatre-Chemins a fait l'objet d'un processus de concertation dont le bilan a été présenté au conseil municipal lors de ses séances du 28 juin 2012 et du 17 décembre 2015. Lors de ces mêmes séances, les orientations d'aménagement de ce secteur ont été approuvées. Ces dernières sont traduites dans le PLU à travers la création de la zone UP<sub>A</sub>, qui dispose d'un document graphique. Ce secteur fait par ailleurs l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- le projet Albert 1<sup>er</sup> a fait l'objet d'un processus de concertation dont le bilan a été présenté au conseil municipal lors de sa séance du 17 décembre 2015. Lors de cette même séance, les orientations d'aménagement de ce secteur ont été approuvées. Ces dernières sont traduites dans le PLU à travers la création de la zone UP<sub>B</sub>, qui dispose d'un document graphique. Ce secteur fait par ailleurs l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- les projets de la place du Général de Gaulle et du Petit Chambord sont à des stades moins avancés que les deux précédents secteurs. Ils sont inscrits dans le PLU, pour l'un en zone UAb et UE, pour l'autre en zone UC. Lorsque les études et le processus de concertation auront abouti pour ces secteurs de projet, le PLU sera éventuellement modifié pour en tenir compte.

### ► L'évolution de la superficie des zones

Zones du PLU	Superficie en hectares	Part du territoire
<b>UA</b>	24	6,5%
UAA	11	3,5%
UAb	13	4%
<b>UC</b>	90	25%
<b>UE global</b>	115	32%
UE	66	18%
UEa	16	5%
UEb	4	1%
UEc	29	8%
<b>UP<sub>A</sub></b>	6	1,7%
<b>UP<sub>B</sub></b>	1	0,3%
<b>Total Zones Urbaines</b>	<b>236 ha</b>	<b>65,5%</b>
<b>Zone N</b>	124	34,5%
<b>Total Sceaux</b>	<b>360 ha</b>	<b>100%</b>
<i>dont espaces boisés classés et espaces verts protégés</i>	66	18%

Rappel : POS 1995	Superficie en hectares
<b>UAa</b>	6,3
<b>UAb</b>	14
<b>UCa</b>	32 (dont 80 m <sup>2</sup> EBC)
<b>UCb</b>	1,5
<b>UDa</b>	16,5
<b>UDb</b>	26,1 (dont 360 m <sup>2</sup> EBC)
<b>UDc</b>	2,3
<b>UEa</b>	75,9
<b>UEb</b>	29,4
<b>UEc</b>	3,2
<b>UED</b>	16,3
<b>UPM1</b>	0,3
<b>UPM2</b>	9
<b>UPM3</b>	1
<b>UPM4</b>	2
<b>UM</b>	6
<b>ZAC ROBINSON</b>	1
<b>TOTAL</b>	<b>242,8 ha</b>
<b>Zones urbaines</b>	

Le différentiel de + 7 ha environ au profit de la zone naturelle, s'explique en partie par la prise en compte du périmètre d'origine du jardin de la Ménagerie et d'une partie de la zone UM du POS sur les emprises RER, mais surtout par l'amélioration technique dans le mode de calcul des superficies. Conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme, des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) sont définis en zone N, les constructions nouvelles seront autorisées uniquement dans ces secteurs, selon des conditions de hauteurs, d'implantation et de densité permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et le maintien du caractère naturel de la zone. Il

faut également souligner que la plupart des STECAL délimités sont également localisés dans les sites classés du domaine de Sceaux et du jardin de la Ménagerie, dont le statut de protection est extrêmement strict.

Ces STECAL ont été délimités sur des secteurs déjà artificialisés de la zone N pour une superficie totale de 4,2 ha, soit 3,4 % de la zone N :

- au sein du domaine départemental de Sceaux, 4 STECAL sont définis :
  - o corps de bâtiments de l'ancienne ferme (transformée en restaurant, salles festives, bureaux et espaces d'exposition), des guérites d'entrées et de l'Orangerie – superficie : 1,9 ha
  - o château de Sceaux, abritant le musée d'Ile-de-France ainsi que la plateforme formant un belvédère sur la plaine de Châtenay, à l'extrémité de laquelle est implanté un kiosque de restauration rapide – superficie : 0,2 ha ;
  - o pavillon de Hanovre, pour lequel le Département envisage un projet de restauration et d'ouverture au public (du type restauration). A proximité, un autre kiosque de restauration rapide – superficie : 1 000 m<sup>2</sup> ;
  - o zone technique sud, utilisée comme site horticole par le Département pour l'entretien du parc – superficie : 0,8 ha ;
- au sein du jardin de la Ménagerie, 2 STECAL sont délimités :
  - o la zone des tennis, située au nord du jardin et en totalité artificialisée par les cours de tennis – superficie 0,4 ha ;
  - o la zone récréative et de stationnement, située au sud du jardin, également artificialisée par la présence d'aires de jeux pour enfant et adolescents, d'un boulodrome, de l'office du tourisme et de l'ancienne mairie et enfin par le parking de Penthièvre – superficie : 0,9 ha
- sur la coulée verte, un STECAL est défini dans l'extrême sud de la coulée verte. Il est délimité dans la perspective de procéder à l'extension du centre technique municipal (CTM) situé à proximité immédiate et en contrebas. Cette zone de la coulée verte est fortement impactée par les infrastructures du TGV, en remblai en rupture avec la topographie naturelle et coincée entre une trémie ferroviaire et le tunnel d'accès aux voies. Le projet vise à tirer parti du remblai pour y insérer dessous des espaces de stockage nécessaires au CTM, sans remettre en cause la végétation de talus située en surface – surface : 450 m<sup>2</sup>
- dans le cimetière municipal, pour lequel un STECAL est créé au niveau de l'actuel local technique – surface : 200 m<sup>2</sup>.

La zone UA affiche une extension sur environ 4 ha : cette extension s'explique en quasi-totalité par le fait que dorénavant la zone UA intègre les secteurs de plan de masse Robinson et Mairie qui dans le POS comportaient les mêmes règles que dans le PLU. Elle représente seulement 6.5% du territoire de Sceaux, et 10% des zones urbaines.

La zone UC (33,5 ha au POS) a été complétée à hauteur de 90 ha, en reprenant les parcelles de même forme urbaine qui étaient inscrites en zones UD (soit une grande partie des 45 ha de zone UD) voire en zone UE du POS. Elle représente 25% du territoire de Sceaux, et 38% des zones urbaines)

La superficie de la zone UE du PLU est identique à 9 ha près (soit 7%) à la même zone du POS, dans une logique de plus grande harmonie et de cohérence de son contenu et de ses paysages urbains. C'est toujours la zone urbaine la plus étendue de Sceaux (32% du territoire, mais 49% des zones urbaines). Suite à la révision n°1, la zone UE distingue, outre la zone UE générale, 3 sous-secteurs lesquels présentent une homogénéité de leur forme urbaine, souvent issue d'anciens règlements de lotissement :

- Le sous-secteur UEa, qui correspond au secteur pavillonnaire homogène issu de la ZPPAUP ;
- Le sous-secteur UEb, qui correspond au lotissement du parc de Sceaux, issu de la ZPPAUP. ;
- Le sous-secteur UEc, qui correspond à l'ancien lotissement de la Gare (ou des Musiciens).

La zone UP<sub>A</sub> résulte de la procédure de modification n°1 du PLU approuvée le 24 juin 2015. Elle concerne le secteur de projet des Quatre-Chemins. La zone UP<sub>A</sub> a une superficie de 6 ha et représente 1,5% du territoire de Sceaux.

La zone UP<sub>B</sub> est issue de la révision n°1 du PLU. Elle correspond au secteur de projet Albert 1<sup>er</sup> pour lequel une zone spécifique est délimitée. Cette zone a une superficie de moins de 1 ha, et ne représente que 0,3% de la superficie du territoire de Sceaux.

Les 6 ha de zone UM au POS sont répartis entre les zones UA, UC, UE, UP<sub>A</sub>, UP<sub>B</sub> et N.

Les superficies d'espaces verts qui bénéficient d'un statut de protection évoluent légèrement à travers la révision n°1 du PLU :

- La répartition entre espaces boisés classés (EBC) et espaces verts protégés (EVP) est modifiée afin que seuls les réels espaces forestiers soient ciblés à travers le classement en EBC et ainsi soumis à la réglementation issue du code forestier. Ainsi les secteurs, constitués de jardins et parcs insérés dans le tissu urbain, sont désormais classés en EVP. Cette évolution concerne : une partie des espaces extérieurs de la résidence des Bas Coudrais et de la résidence Penthièvre, le parc du Lycée Lakanal, l'allée d'Honneur... Les espaces boisés du Domaine de Sceaux restent classés en EBC.
- La délimitation des EVP dans le parc du Lycée Lakanal a été légèrement modifiée, pour exclure un ancien terrain de sport, qui ne présente pas les caractéristiques d'un espace vert à protéger.



## 2- Les orientations d'aménagement et de programmation

Le PLU délimite deux secteurs dans lesquels des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont définies, en application des articles L.151-2, L.151-6 et suivants et R.151-6 et suivants du code de l'Urbanisme. Ils disposent que, *dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

En ce qui concerne les OAP « aménagement », leur contenu est encadré par le code de l'Urbanisme. Les OAP définissent notamment les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les entrées de villes et le patrimoine, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le PLU comporte des OAP sur l'aménagement de deux secteurs, identifiés comme secteurs de projet et décrits dans le diagnostic du présent rapport de présentation :

- le secteur des Quatre-Chemins : le périmètre de projet a été défini en 2006 par le conseil municipal. Au terme des études et du processus de concertation mis en œuvre, le conseil municipal a fait le bilan de la concertation et approuvé les orientations d'aménagement, lors de ses séances du 29 juin 2012 et du 17 décembre 2015 ;
- le secteur Albert 1<sup>er</sup> : le périmètre de projet a également été défini en 2006. Le bilan de la concertation et les orientations d'aménagement ont été approuvées par le conseil municipal lors de sa séance du 17 décembre 2015.

Ces deux opérations sont conduites dans le respect des objectifs définis par le PADD, qui prévoit notamment :

- de conforter les pôles de transports collectifs, tels que les gares de Robinson et de Sceaux;
- d'aménager des quartiers durables à proximité des lieux de centralité et de transport, permettant d'assurer une diversité fonctionnelle et sociale ;
- de produire une offre nouvelle de logements conformément aux obligations qui s'imposent à la Ville à travers la loi du Grand Paris, le SDRIF, le PLH et la loi Duflot ;
- d'insérer ses quartiers dans la ville et le paysage urbain, notamment par la requalification des espaces publics et le travail mené sur la forme urbaine.

Pour ces deux secteurs, les orientations d'aménagement approuvées par le conseil municipal ont été traduites dans le PLU :

- d'une part en tant qu'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- d'autre part dans le règlement, à travers la création des zones UP<sub>A</sub> et UP<sub>B</sub>, correspondant respectivement aux secteurs des Quatre-Chemins et Albert 1<sup>er</sup>.

Conformément à l'article L.152-1 du code de l'Urbanisme, les travaux et opérations menés dans le périmètre d'une OAP, doivent être compatibles avec ces dernières et avec leurs documents graphiques. A la différence du règlement, les OAP ne sont pas mises en œuvre dans un rapport de conformité stricte : elles donnent un cadre d'organisation et une armature urbaine dans lesquels les projets d'aménagement et de construction s'intégreront. Les modes de représentation sont schématiques et indiquent des orientations et des principes.

## 3 - Le mode d'emploi du règlement du PLU

### Le rôle du règlement

Le règlement d'urbanisme édicté par le PLU détermine le **droit d'occuper et d'utiliser les sols** et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

A ce titre, la règle d'urbanisme a pour objectif de répondre aux orientations du projet de ville. La règle d'urbanisme est en effet un des leviers de mise en œuvre du PADD.

Pièce maîtresse en terme de gestion du droit d'occuper et d'utiliser le sol, la partie réglementaire ne peut être détachée des autres pièces du PLU dans la mesure où elle s'inscrit dans un lien de cohérence interne au document.

### La portée du règlement

Comme le prévoit l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, « le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan ».

#### ♦ La portée du règlement du PLU à l'égard des autres législations

Un certain nombre de législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continuent de s'appliquer nonobstant les dispositions de la règle d'urbanisme édictées par le PLU.

Il s'agit notamment :

- des articles d'ordre public contenus dans les règles générales d'urbanisme listés à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme ;
- des servitudes d'utilité publique annexées au PLU ;
- des législations relatives aux zones d'isolement acoustique le long des voies de transport terrestre identifiées.

#### ♦ Les adaptations mineures

L'article L.152-3 du code de l'urbanisme précise que les règles et les servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

### La composition du règlement

Le règlement du PLU se compose de deux volets : les pièces écrites et les documents graphiques.

Les pièces écrites	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <b>Les dispositions réglementaires par zone</b></li> </ul> <p>Il s'agit du corps principal du règlement qui énonce pour chacune des zones, ses propres règles.</p> <p>A l'échelle de chaque zone, les règles visent à faire coïncider la réalité territoriale avec les orientations d'urbanisme. Ainsi, les dispositions écrites sont adaptées à la réalité de l'organisation urbaine des différents quartiers tout en étant conçues pour répondre aux orientations du projet urbain.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <b>Les annexes du règlement</b></li> </ul> <p>Elles regroupent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le lexique des principaux termes utilisés dans le règlement.</li> <li>- la liste des emplacements réservés</li> <li>- la liste des ensembles urbains paysagers au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme</li> <li>- la liste des espaces verts protégés et des arbres remarquables protégés au titre des articles L.151-23 et L.130-1 du code de l'urbanisme</li> </ul>
Les documents graphiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <b>Le plan de zonage</b></li> </ul> <p>Les documents graphiques du PLU, dont le contenu est défini aux articles R.123-4, R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme dans sa version applicable antérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2016 (article 12 du décret 2015-1783) sont obligatoires. Ils sont, en outre, indissociables et complémentaires du règlement écrit.</p> <p>Le plan de zonage délimite spatialement les différentes zones et donc le champ d'application de la règle écrite qui y est attachée.</p> <p>En superposition du zonage, les documents graphiques prévoient des dispositions particulières, qui complètent la règle écrite, telles que les linéaires commerciaux, les bandes de constructibilité...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <b>Le plan spécifiant les secteurs dans lesquels le règlement est complété par des dispositions graphiques ou dans lesquels des OAP s'appliquent</b></li> <li>◆ <b>Le plan de localisation des arbres remarquables préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme</b></li> </ul> <p>Ce plan permet de repérer les arbres remarquables à l'échelle des parcelles et un numéro renvoie à la liste prévue en Annexe du règlement où sont décrits l'essence et le diamètre de chaque arbre.</p>

Pour chaque zone, les règles d'urbanisme sont déclinées selon les 16 articles définis dans le code de l'urbanisme (article R.123-9 du code de l'urbanisme – version applicable antérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2016), à savoir :

Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites ;

Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

Article 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, (...)

Article 5 : la superficie minimale des terrains constructibles.

Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

Article 9 : l'emprise au sol des constructions ;

Article 10 : la hauteur maximale des constructions ;

article 11 : l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ;

Article 12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;

Article 13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

Article 14 : le coefficient d'occupation du sol ;

Article 15 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de performance énergétique et environnementale ;

Article 16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

**En application de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), les articles 5 et 14, relatifs respectivement à la superficie minimale des terrains constructibles et au coefficient d'occupation du sol, ne sont plus applicables.**

Afin de mieux expliquer la structure du règlement et d'appréhender les objectifs attendus en termes de typologie, de formes urbaines et de fonctions de la ville, les dispositions réglementaires sont exposées zone par zone.

## 4 - Caractéristiques des zones et justifications des règles retenues

### Les espaces de centralité (UA)



#### ► Caractéristiques des territoires concernés

Il s'agit d'une zone correspondant aux quartiers de centralité de Sceaux autour de la rue Houdan, et se déroulant globalement de l'église Saint-Jean-Baptiste à l'est, jusqu'à la gare de Robinson en limite communale à l'ouest, avec un secteur spécifique pour le centre-ville ancien. C'est la zone où la densité bâtie est la plus forte sur la ville, en lien avec sa composante urbaine de constructions à l'alignement et sur limites séparatives le plus souvent.

La zone compte 2 sous-secteurs :

- un **secteur UAa** pour les abords de la rue Houdan
- un **secteur UAb** pour le centre ancien (gabarits et vocation commerciale)

#### ► Objectifs réglementaires

Maintenir des formes urbaines et des vocations de « centre-ville ». Inscrire des règles d'implantation du bâti qui puissent concilier identité historique du patrimoine bâti et vitalité résidentielle et économique, principalement autour de la vocation commerciale.

Des éléments réglementaires spécifiques sont inscrits sur les documents graphiques des secteurs de plan de masse de Robinson, de l'avenue de la Gare, de la Mairie.

#### ► Justifications des règles

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
<p><b>Nature de l'occupation du sol</b> <b>Articles UA 1 et 2</b></p>	<p>Rappel : Les articles 1 et 2 du règlement du PLU encadrent l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait, la destination des constructions et la nature des activités qui peuvent y être exercées. L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites. L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs tels que les risques, les nuisances (nuisances sonores liées aux infrastructures de transport), la préservation du patrimoine.... L'organisation de ces deux articles a été modifiée par la loi SRU. Si les POS listaient les occupations ou utilisations autorisées (article 1) et celles qui étaient interdites (article 2), les PLU organisent différemment ces règles. Ainsi, dans le PLU, tout ce qui n'est pas interdit (article 1) ou bien autorisé uniquement dans le respect de certaines conditions (article 2), est alors autorisé sans restriction et dans le respect des autres articles du règlement.</p> <p>En UAb, pour renforcer les fonctions de centralité, toutes les vocations sont autorisées à l'exception des activités industrielles, des entrepôts non liés à du commerce, et des activités artisanales et commerciales de plus de 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP).</p> <p>L'armature commerciale est confortée de façon à favoriser le commerce de proximité : interdiction de surfaces de vente de plus de 450 m<sup>2</sup> (dans le secteur UAb) et inscription de linéaires commerciaux où le commerce en rez-de-chaussée est obligatoire, avec des</p>

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
	<p>exigences particulières sur les types de commerces dans le secteur piétonnier du centre-ville pour cibler l'offre sur des commerces de détail.</p> <p>Les densités urbaines en place justifient également des mesures pour limiter les risques : à ce titre, l'implantation des installations classées est interdite au regard des nuisances ou risques qu'elles pourraient générer (sauf celles liées au commerce).</p> <p>Afin de favoriser la mixité sociale, un périmètre de diversité de l'habitat est mis en place sur l'ensemble de la zone UA : les programmes de constructions de plus de 1 500 m<sup>2</sup> de SDP devront comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux.</p> <p>La zone UA est concernée pour partie par des bandes de constructibilité au-delà de lesquelles les constructions nouvelles sont interdites, hormis les annexes, les extensions et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants sur le territoire de la commune, avant la date d'approbation du PLU.</p>
<p><b>Conditions de desserte par les voies et les réseaux</b> <i>Articles UA 3 et 4</i></p>	<p>Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent, pour les constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à des exigences de sécurité publique : accès des véhicules des services incendie et de secours (3,5 m de large minimum pour toute voie nouvelle)</li> <li>- soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation (1 accès maximum par tranche de 30m de façade)</li> </ul> <p>Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</p> <p>Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses,...), de préservation des paysages urbains (enterrement des lignes électriques et de télécommunication), de lutte contre les risques de saturation et de débordement des eaux pluviales (réduction des rejets des eaux dans l'égout pluvial, avec un débit maximum autorisé conformément aux règlement d'assainissement en vigueur) ...</p> <p>Le règlement comporte des exigences relatives aux locaux pour les déchets et à leur implantation facilitant la manipulation des conteneurs de tris sélectifs. L'alternative pourra être la mise en place de points d'apport volontaire.</p>
<p><b>Superficie minimale des terrains constructibles</b> <i>Article UA 5</i></p>	<p>En application de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), il n'est pas fixé de règle.</p>
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b> <i>Article UA 6</i></p>	<p>Le principe de base est celui de l'implantation à l'alignement et en mitoyenneté, afin de préserver et conforter les fronts de rues compatibles avec une activité commerciale en rez-de-chaussée. Hors des linéaires de commerces, un recul (au minimum de 2 m.) peut être autorisé dans certains cas, en continuité et harmonie avec l'espace public. Ces types de recul peuvent permettre de traiter le raccordement de certains bâtiments entre eux et de diversifier le paysage de la rue selon les cas.</p> <p>En secteur UAa, le long de la rue Houdan, un retrait de 6 m minimum, est demandé à partir du premier étage. Cette distance peut être adaptée pour tenir compte des circonstances locales et des héberges voisines. L'objectif est de créer un front urbain homogène.</p> <p>En secteur UAb, afin de maintenir des formes urbaines anciennes, certains tronçons de rues sont dotés d'obligation d'implantation à l'alignement.</p>

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
	<p>Certains tronçons de rues font l'objet de bandes de constructibilité mentionnées sur le document graphique. Dans un objectif de préserver des espaces non bâtis dans une logique de retrait vis-à-vis des fonds de parcelles voisines, et d'espaces verts. Hors de cette bande de constructibilité, seules sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les annexes, dans la limite d'une emprise de 10% de la surface de la bande de constructibilité,</li> <li>- les extensions de constructions existantes, implantées en tout ou partie hors de la bande de constructibilité,</li> <li>- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existant (CINASPIC) sur le territoire de la commune à la date d'approbation du PLU.</li> </ul>
<p><b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b> <i>Article UA 7</i></p>	<p>En zone UA, étant donnée l'imbrication du bâti dans le centre ancien et la présence de bandes de constructibilité sur certains secteurs, il n'est pas fait de distinction entre les limites latérales et les limites de fond. Les règles sont définies de façon identique pour toutes les limites séparatives.</p> <p>Dans l'objectif de préserver les caractéristiques de quartier du Centre, en particulier ses fronts urbains continus, la mitoyenneté est autorisée sur toutes les limites.</p> <p>Néanmoins, Afin de favoriser une transition entre la zone UA, à dominante collective, et la zone UE, à dominante pavillonnaire, il est imposé une implantation en retrait des limites latérales si ces dernières sont riveraines de la zone UE.</p> <p>En zone UAa et le long de la rue Houdan, les bâtiments devront s'inscrire préférentiellement sur les limites séparatives, dans la continuité des façades avant et arrière des bâtiments voisins. Dans le centre ancien (UAb), mitoyenneté et retraits (avec des retraits minimum équivalents à la hauteur totale de la construction) sont possibles au regard des patrimoines bâtis existants et de la possibilité de cours communes.</p>
<p><b>Implantation des constructions sur un même terrain</b> <i>Article UA 8</i></p>	<p>Afin de produire une forme urbaine préservant les vues et l'ensoleillement des locaux et permettant des circulations internes satisfaisantes, le PLU impose des distances minimale pour l'implantation de plusieurs bâtiments sur une parcelle : 3 m en cas de façades sans baie et 8 m si l'une des deux façades comporte des baies. Pour des raisons de fonctionnalité, cette règle ne s'applique pas aux annexes et aux CINASPIC.</p>
<p><b>Emprise au sol des constructions</b> <i>Article UA 9</i></p>	<p>Il s'agit de permettre la continuité des fronts urbains existants et la reprise du bâti et de favoriser le commerce en rez-de-chaussée : 100% d'emprise au sol autorisée à l'intérieur de la bande de constructibilité</p> <p>Pour le secteur UAb du quartier du Centre, l'emprise au sol autorisée est de 50% de la bande de constructibilité, avec un minimum de 300 m<sup>2</sup> de construction toujours acquis. Cependant, lorsque sur le terrain, plus de 50% des surfaces de rez-de-chaussée sont occupées par du commerce, de l'artisanat ou des CINASPIC, l'emprise au sol maximale peut atteindre 60% de la bande de constructibilité, afin que les futurs projets s'intègrent mieux à la morphologie du centre-ville ancien. Dans tous les cas l'objectif est de conserver des espaces non bâtis.</p> <p>Dans l'ensemble de la zone UA, les annexes peuvent être implantées en dehors de la bande de constructibilité sous réserve d'une emprise inférieure à 10% de la portion de terrain située en dehors de la bande. Les extensions y sont également autorisées, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 20% de l'emprise au sol existante (avec un minimum de 20 m<sup>2</sup>, mobilisable une seule fois à compter de l'approbation du PLU). Il s'agit là d'accorder une souplesse encadrée pour l'évolution des constructions existante.</p>

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
	<p>Cette règle ne s'applique pas aux équipements et installations d'intérêt collectif, afin de leur permettre d'améliorer sur site leurs aménagements et répondre ainsi aux besoins des habitants, usagers, ...</p>
<p><b>Hauteur maximale des constructions</b> <i>Article UA 10</i></p>	<p>La hauteur maximum de la zone UA prend en compte les distinctions de volumes et de gabarits de chacun des secteurs qui la composent.</p> <p>Le secteur UAa de la rue Houdan fixe un plafond à 19 m, porté à 21,5 m pour les constructions dont la performance énergétique est inférieure à 20% par rapport à la réglementation thermique en vigueur. Le niveau supplémentaire permis grâce au bonus de hauteur ne pourra pas excéder 75% d'emprise du niveau inférieur.</p> <p>En secteur UAb, doté d'un bâti ancien moins élevé, la hauteur totale est fixée à 12 m toutefois, un niveau supplémentaire est autorisé dans la limite de 15 m, sous réserve que sa surface de plancher soit inférieure ou égale à 75% de celle du niveau inférieur. Le PLU entend par là imposer la création d'attiques ou de combles au dernier niveau, afin de produire une hauteur de bâti cohérente avec la forme urbaine du centre ancien. Lorsque le rez-de-chaussée du bâtiment est à dominante commerce, artisanat ou CINASPIC, les hauteurs maximales définies précédemment sont majorées de 1 m, afin de permettre des hauteurs sous-plafond à rez-de-chaussée plus adaptées à ces activités. Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour faciliter le raccordement avec une construction voisine (dans une limite de 1 à 2 niveaux).</p> <p>Enfin, afin de préserver les cœurs d'îlot, au-delà de la bande de constructibilité, l'extension de construction existante ne pourra être supérieure à 9 m de hauteur.</p>
<p><b>Aspect extérieur des constructions</b> <i>Article UA 11</i></p>	<p>Les dispositions prévues dans cet article ont pour objectif d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Les règles édictées déclinent différents registres comme les matériaux, les toitures, les façades, les saillies, les devantures de magasins (avec des recommandations complémentaires dans le guide de la ville et du CAUE figurant en annexe du PLU), les énergies renouvelables, etc...</p> <p>Il est prévu des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.</p> <p>Les éléments de superstructures doivent être intégrés au mieux aux constructions afin de limiter leur impact visuel.</p> <p>Les règles de cet article ont donc pour objectif de renforcer la qualité urbaine tout en ayant le souci de ne pas imposer des contraintes trop fortes.</p> <p>Le recours dispositifs d'énergies renouvelables est autorisé, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et urbaine des éléments techniques les accompagnant.</p> <p>Dans le centre-ancien, les prescriptions sont plus précises en ce qui concerne le bâti ancien et reprennent les grandes lignes du règlement de la ZPPAUP, devenue site patrimonial remarquable.</p>
<p><b>Normes de stationnement</b> <i>Article UA 12</i></p>	<p>D'un point de vue général, les normes de stationnement du PLU ont été établies de façon à assurer une couverture optimale des besoins, en s'inspirant notamment des préconisations du plan de déplacement urbain de la région Ile de France (PDUIF). Les normes de stationnement sont distinguées au regard de la destination des constructions définie par le code de l'urbanisme.</p> <p>Le stationnement en sous-sol est généralisé afin de préserver un maximum d'espaces pour les autres vocations en surface et pour conserver des espaces libres végétalisés et non dédiés au stationnement.</p> <p>Pour l'habitat, les normes de stationnement ont été fixées au regard de la superficie des constructions et avec un minimum de 1 place par logement de plus de 30 m<sup>2</sup> de SDP (ramené à 0,5 place pour du logement social).</p>



Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
	<p>Afin de favoriser l'implantation de petits commerces et d'artisans, les établissements de moins de 250 m<sup>2</sup> sont dispensés de l'obligation de créer des places de stationnement. Au-delà, la norme est fixée à 10% de la SDP: il s'agit de ne pas fixer une norme contraignante pour ces activités qui peuvent avoir des difficultés à se maintenir ou se développer en secteurs de forte pression foncière. Il s'agit de normes minimales, permettant d'adapter l'offre de stationnement à la nature de l'activité et ses besoins.</p> <p>Les bureaux ne doivent pas générer de flux de voitures importants, l'usage des transports en commun devant être privilégié : il leur est fixé une norme maximale équivalente à 20% de leur SDP.</p> <p>Pour les équipements collectifs, les besoins sont très variables selon leur localisation, leur vocation, le public concerné, etc... c'est pourquoi la règle fait référence pour ces constructions à l'évaluation des volumes de stationnement au cas par cas.</p> <p>Enfin des normes de stationnement spécifiques pour les vélos ont été prévues pour les différentes destinations de constructions. La prescription de l'aménagement de locaux pour ce type de stationnement doit inciter et faciliter l'usage du vélo.</p>
<p><b>Espaces libres et plantations</b> <i>Article UA 13</i></p>	<p>Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts.</p> <p>Des mesures précises ont été prévues afin de protéger et conforter les espaces verts de qualité remarquable (« espaces boisés classés » et « espaces verts protégés »).</p> <p>En outre, un coefficient d'espace vert fixe la superficie devant recevoir un traitement végétal au regard de la superficie totale du terrain. Dans le secteur UAa, les espaces verts doivent occuper au minimum 50% des espaces libres, imposant ainsi un traitement végétal des dalles ou des espaces libres du terrain. Dans le secteur UAb (quartier du Centre), plus densément bâti, cette norme s'applique aux parcelles de plus de 1000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Les arbres remarquables – en lien avec un document graphique qui les repère - sont évoqués afin de maîtriser leurs coupes et abattage (demande de déclaration préalable) : celui-ci est interdit sauf justification étayée sur l'état phytosanitaire de l'arbre.</p>
<p><b>Possibilité d'occupation du sol (COS)</b> <i>Article UA 14</i></p>	<p>En application de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), il n'est plus fait application du COS.</p>
<p><b>Performance énergétique et environnementale</b> <i>Article UA 15</i></p>	<p>Dans cette zone qui devrait évoluer par petites opérations d'optimisation foncière, il n'est pas fixé d'objectif en matière de performance énergétique supérieur à la réglementation thermique (RT) en vigueur. Le PLU prévoit toutefois des dispositions pour inciter les pétitionnaires à être plus performants. Ainsi, les projets dont la performance énergétique est supérieure de 20% à la RT en vigueur, peuvent bénéficier d'un bonus de hauteur, en zone UAa.</p>
<p><b>Raccordement aux infrastructures et réseaux de communication électrique</b> <i>Article UA 16</i></p>	<p>Afin de permettre le raccordement au réseau de communication très haut débit dont le développement est en cours, toute nouvelle construction devra disposer des fourreaux nécessaires pour assurer ce branchement.</p>



### Caractéristiques des territoires concernés

Il s'agit principalement des quartiers à dominante de résidences d'habitat collectif et des grands équipements publics ou privés d'intérêt collectif de la ville, tels que les équipements scolaires et universitaires. Si l'habitat collectif est dominant, la mixité des fonctions, avec la présence de commerces de proximité, d'activités artisanales et de locaux destinés à des activités tertiaires, est aussi une caractéristique de cette zone.

Les modes d'implantation des constructions y sont souvent caractérisés par leur dispersion sur l'ensemble de la parcelle, sans qu'il y ait nécessairement un marquage spécifique vis-à-vis du front sur rue. En revanche, on y trouve souvent des espaces non bâtis plantés, voire paysagers, contribuant à la qualité de ces ensembles et à leur insertion dans le paysage urbain de la ville.

### Objectifs réglementaires

Le PLU prend en compte le mode d'implantation spécifique des bâtiments, avec des règles cumulant le principe des constructions dispersées sur l'ensemble de la parcelle et la présence d'importants espaces verts arborés collectifs, qui doivent être préservés et enrichis pour contribuer à la continuité « verte » avec les quartiers pavillonnaires de la ville.

### Justifications des règles

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
<p><b>Nature de l'occupation du sol</b> <b>Articles UC 1 et 2</b></p>	<p>Pour conserver à ces quartiers leur fonction résidentielle animée de grands équipements et d'activités économiques, toutes les vocations sont autorisées à l'exception des activités industrielles et des entrepôts non liés à du commerce ou à de l'artisanat.</p> <p>Les ateliers de réparation/lavage/automobile et les stations-services sont autorisées uniquement sur l'axe où elles existent à ce jour en générant le moins de nuisances possibles : rue Paul Langevin.</p> <p>L'armature commerciale est confortée de façon à favoriser le commerce de quartiers : inscription de linéaires commerciaux où le commerce en rez-de-chaussée est obligatoire : résidence des Bas-Coudrais et RD 920.</p> <p>Les densités urbaines en place justifient également des mesures pour limiter les risques : à ce titre, l'implantation des installations classées est interdite au regard des nuisances ou risques qu'elles pourraient générer (sauf celles liées au commerce).</p> <p>Pour favoriser la mixité sociale, les programmes de construction de logements d'une superficie supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), devront prévoir d'affecter au moins 30% de cette surface à des logements locatifs sociaux au sens défini par l'article L.302-5 du code de la Construction et de l'habitation. L'ensemble de la zone UC est concernée par cette disposition.</p> <p>Le plan des servitudes d'utilité publiques fait apparaître l'existence d'une servitude de canalisation de gaz, au nord de la commune, retranscrite sur le plan de zonage. Les immeubles de grande hauteur ainsi que les établissements recevant du public accueillant plus de 100 personnes sont interdits à une distance de moins de 5 m de la canalisation.</p>

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
<p><b>Conditions de desserte par les voies et les réseaux</b> <i>Articles UC 3 et 4</i></p>	<p>Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées aux constructions nouvelles correspondent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à des exigences de sécurité publique : accès des véhicules des services incendie et de secours (3,5 m de large minimum pour toute voie nouvelle)</li> <li>- soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation (1 accès maximum par tranche de 30 m de façade)</li> </ul> <p>Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</p> <p>Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses,...), de préservation des paysages urbains (enterrement des lignes électriques et de télécommunication), de lutte contre les risques de saturation et de débordement des eaux pluviales (réduction des rejets des eaux dans l'égout pluvial, avec un débit maximum autorisé conformément aux règlement d'assainissement en vigueur)...</p> <p>Le règlement comporte des exigences relatives aux locaux pour les déchets et à leur implantation facilitant la manipulation des conteneurs de tris sélectifs. La mise en place de points d'apport volontaire est une alternative à la création de locaux pour les déchets.</p>
<p><b>Superficie minimale des terrains constructibles</b> <i>Article UC 5</i></p>	<p>En application de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), il n'est pas fixé de règle.</p>
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b> <i>Article UC 6</i></p>	<p>Le principe de base est celui de l'implantation en retrait de l'emprise publique, afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et les voies publiques. Les commerces peuvent bénéficier d'une implantation à l'alignement afin de coïncider avec l'objectif de maintien de boutiques en rez-de-chaussée d'une voie.</p> <p>Deux secteurs de la ville font l'objet de mesures particulières : le long de la coulée verte, où l'objectif est de renforcer la qualité des implantations bâties limitrophes avec la possibilité de mitoyenneté ou de léger retrait (1,9 m maximum) vis-à-vis de la Coulée Verte, considérée comme « emprise publique » ; et certains terrains riverains de la RD 920 où sont possibles alignement ou retrait minimum de 5 mètres.</p> <p>Dans « l'ensemble urbain paysager » Allée Jean Barral, (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme), il est demandé que les implantations / extension préservent l'harmonie d'ensemble dans les distances de recul.</p> <p>Des normes particulières sont formulées pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants.</p>
<p><b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b> <i>Article UC 7</i></p>	<p>Pour respecter et conforter les formes urbaines de cette zone, le PLU autorise l'implantation sur les limites séparatives latérales ou bien le respect de recul sur une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3 m en cas de façade sans baie, distance portée à la hauteur sans être inférieure à 6 m pour les façades avec baie, afin d'être compatible avec des vues, un ensoleillement et des circulations internes à la parcelle satisfaisants.</p>

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
	<p>Un retrait du dernier ou des deux derniers niveaux pourra être demandé en vue d'une meilleure insertion du bâtiment avec ses constructions voisines.</p> <p>Les parcelles du lotissement du Parc de Sceaux (riveraines de la RD 920 du n°148 bis ou n°170) font l'objet de mesures spécifiques pour préserver leur cadre bâti d'ensemble.</p> <p>Dans les secteurs de plan masse (Pépinières, résidence des Bas Coudrais), les règles relatives à l'article 7 sont exprimées sur des documents graphiques spécifiques.</p> <p>Dans « l'ensemble urbain et paysager » Allée Jean Barral, (au titre de l'article L.151-19 <del>23</del> du code de l'urbanisme), il est demandé que les implantations / extension préservent l'harmonie d'ensemble dans les distances de recul.</p> <p>Afin de favoriser une transition entre la zone UC, à dominante collective, et la zone UE, à dominante pavillonnaire, il est imposé une implantation en retrait des limites latérales si ces dernières sont riveraines de la zone UE.</p> <p>Des normes particulières sont formulées pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants.</p> <p>Par rapport aux limites de fond de terrain, des règles de retraits sont définies afin d'assurer un recul permettant de préserver les cœurs d'îlots ou une trop grande proximité bâtie.</p>
<p><b>Implantation des constructions sur un même terrain</b> <i>Article UC 8</i></p>	<p>Hormis pour les annexes et les CINASPIC, Le PLU demande de préserver une distance au moins égale à 3 m en cas de façade sans baie et à 8 m pour les façades avec baie, afin d'être compatible avec des vues, un ensoleillement et des circulations internes à la parcelle satisfaisants.</p>
<p><b>Emprise au sol des constructions</b> <i>Article UC 9</i></p>	<p>Afin de préserver des espaces de verdure et plantés, la règle fixe le ratio maximum de 40% d'emprise au sol.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants sur le territoire communal bénéficient d'une règle spécifique égale à 60%, afin de leur permettre d'améliorer sur site leurs aménagements et répondre ainsi aux besoins des habitants, usagers, ...</p>
<p><b>Hauteur maximale des constructions</b> <i>Article UC 10</i></p>	<p>Des hauteurs différentes sont autorisées en fonction des caractéristiques propres à chaque grande résidence ou grandes emprises d'équipement et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants (faculté, cités scolaires notamment...).</p> <p>Les hauteurs sont exprimées sur un document graphique reporté dans le règlement, et vont de 12 m à 18 m.</p> <p>Pour le secteur de plan de masse des Bas Coudrais et des Pépinières, les hauteurs sont exprimées de façon détaillée, pour chaque immeuble sur son document graphique spécifique à ce secteur.</p>
<p><b>Aspect extérieur des constructions</b> <i>Article UC 11</i></p>	<p>Les dispositions prévues dans cet article ont pour objectif d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Les règles édictées déclinent différents registres comme les matériaux, toitures, façades, saillies, énergies renouvelables, etc...</p> <p>Il est exigé que les toitures des constructions à un seul niveau en rez-de-chaussée doivent être végétalisées ou faire l'objet d'un traitement architectural de qualité ou être traitées en toitures terrasse accessible.</p> <p>Les façades des constructions implantées sur des terrains mitoyens de la coulée verte doivent être traitées comme des façades principales.</p> <p>Les éléments de superstructures ou de production d'énergie renouvelables doivent être intégrés au mieux aux constructions afin de limiter leur impact visuel.</p>

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
	<p>Il est prévu des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.</p> <p>Les règles de cet article ont donc pour objectif de renforcer la qualité urbaine tout en ayant le souci de ne pas imposer des contraintes trop fortes. Le PLU comporte également un Cahier de recommandations architecturales et environnementales.</p> <p>Le recours aux dispositifs d'énergies renouvelables est autorisé, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et urbaine des éléments techniques les accompagnant.</p>
<p><b>Normes de stationnement</b> <b>Article UC 12</b></p>	<p>Le stationnement en sous-sol est demandé pour au moins 50% des aires demandées, afin de préserver un maximum d'espaces pour les autres vocations en surface et pour conserver des espaces libres végétalisés.</p> <p>Pour l'habitat, les normes de stationnement ont été fixées au regard de la superficie des constructions et avec un minimum de 1 place par logement de plus de 30m<sup>2</sup> de SDP. (ramené à 0,5 place pour du logement social) et 1 place par logement créé de plus de 30 m<sup>2</sup> dans le cadre d'une extension d'une construction existante.</p> <p>Les établissements de commerce ou artisanat de plus de 250 m<sup>2</sup> SDP, doivent créer des places de stationnement équivalent au minimum à 10% de leur SDP. Les bureaux ne doivent pas générer de flux de voitures importants, l'usage des transports en commun devant être privilégié : il leur est fixé une norme maximale équivalente à 20% de leur SDP.</p> <p>Pour les équipements collectifs, les besoins sont très variables selon leur localisation, leur vocation, le public concerné, etc... c'est pourquoi la règle fait référence pour ces constructions à l'évaluation des volumes de stationnement au cas par cas.</p> <p>Enfin des normes de stationnement spécifiques pour les vélos ont été prévues pour les différentes destinations de constructions. La prescription de l'aménagement de locaux pour ce type de stationnement doit inciter et faciliter à l'usage du vélo.</p>
<p><b>Espaces libres et plantations</b> <b>Article UC 13</b></p>	<p>Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts.</p> <p>Les espaces verts doivent occuper au minimum 30% de la superficie du terrain, associés à un minimum de 10% du terrain en pleine terre ou disposant d'une épaisseur de terre végétale de 1 m.</p> <p>Afin de développer la présence du végétal sur la rue, il est imposé de traiter au moins 50% de l'espace de recul en espace vert.</p> <p>Un arbre doit être planté par tranche de terrain de 200 m<sup>2</sup>.</p> <p>Des mesures précises sont prévues afin de protéger et conforter les espaces verts de qualité remarquable (« espaces boisés classés » et « espaces verts protégé »). Les arbres remarquables – en lien avec un document graphique qui les repère - sont évoqués afin de maîtriser leurs coupes et abattage (demande de déclaration préalable). Leur abattage est interdit sauf justification quant à leur état sanitaire.</p>
<p><b>Possibilité d'occupation du sol (COS)</b> <b>Article UC 14</b></p>	<p>En application de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), il n'est plus fait application du COS.</p>
<p><b>Performance énergétique et environnementale</b> <b>Article UC 15</b></p>	<p>Dans cette zone qui devrait évoluer par petites opérations d'optimisation foncière, il n'est pas fixé d'objectif en matière de performance énergétique supérieur à la réglementation thermique (RT) en vigueur. Le PLU prévoit toutefois des dispositions pour inciter les pétitionnaires à être plus performants. Ainsi, les projets dont la performance énergétique est supérieure de 20% à la RT en vigueur, peuvent bénéficier d'un bonus de hauteur.</p>

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
<b>Raccordement aux infrastructures et réseaux de communication électrique</b> <i>Article UC 16</i>	Afin de permettre le raccordement au réseau de communication très haut débit dont le développement est en cours, toute nouvelle construction devra disposer des fourreaux nécessaires pour assurer ce branchement.



### ► Caractéristiques des territoires concernés

Il s'agit de la plus vaste zone urbaine de Sceaux, occupée les quartiers d'habitat pavillonnaire (UE), où les densités sont les moins importantes et les espaces verts privatifs les plus nombreux, en arrière de parcelle et entre la construction et l'emprise publique.

La zone UE est divisée en sous-secteurs, permettant de prendre en compte la spécificité de certains quartiers. Le règlement peut donc différer en fonction de ces sous-secteurs.

- UE général ;
- UEa : qui correspond en partie au secteur de pavillonnaire homogène défini dans la ZPPAUP ;
- UEb : qui correspond en partie au lotissement du parc de Sceaux ;
- UEc : qui correspond en partie à l'ancien lotissement de la Gare (ou des Musiciens).

Lorsqu'il n'est pas prévu de dispositions spécifiques pour un sous-secteur UEa, UEb et UEc, c'est la disposition générale UE qui s'applique.

### ► Objectifs réglementaires

L'objectif est de préserver les formes urbaines identitaires sous formes de maisons de type pavillonnaire ou maisons de ville (avec ou sans mitoyenneté sur un seul côté), notamment en y exigeant les constructibilités futures à l'intérieur d'une bande de constructibilité (inscrit sur le document graphique), afin de préserver des espaces verts en fonds de parcelles, la perméabilité des sols et le maintien de la biodiversité.

### ► Justifications des règles

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
<p><b>Nature de l'occupation du sol</b> <b>Articles UE 1 et 2</b></p>	<p>Pour conserver à ces quartiers leur caractère résidentiel dans un cadre bâti de qualité et riche en diversité architecturale et en qualité des espaces non bâtis, en particulier leurs plantations et leurs parcs et jardins, seules les vocations d'habitat et de bureaux sont autorisées. L'artisanat est interdit dans toute la zone UE, sauf en ce qui concerne les activités artisanales déjà présentes dans la zone UE à la date d'approbation de la révision n°1 du PLU : l'objectif est de permettre le maintien des activités déjà présentes à Sceaux. Les activités, notamment artisanales, susceptibles de créer des nuisances et soumises à la législation des installations classées, sont interdites.</p> <p>Les ateliers de réparation/lavage/automobile et les stations-services sont autorisées uniquement sur l'axe où elles existent à ce jour en générant le moins de nuisances possibles : avenue Edouard Depreux.</p> <p>Les densités urbaines en place justifient également des mesures pour limiter les risques : à ce titre, l'implantation des installations classées est interdite au regard des nuisances ou risques qu'elles pourraient générer (sauf celles liées au commerce).</p> <p>Afin de préserver des espaces non bâtis et plantés en fonds de parcelles, la quasi-totalité de la zone fait l'objet de bandes de constructibilité mentionnées sur le document graphique : hors de cette bande de constructibilité (le plus souvent d'une épaisseur de</p>

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
	<p>20 m, avec quelques linéaires plus profonds), seules la construction d'annexes et l'extension de construction existante peuvent être autorisées.</p> <p>Les services publics ou d'intérêt collectif existants sur le territoire de la commune avant la date d'approbation du PLU ainsi que les activités artisanales, existantes dans la zone UE à la date d'approbation de la révision n°1 du PLU, sont également autorisés au-delà de la bande de constructibilité : cette disposition vise à prendre en compte les besoins très spécifiques de ces occupations du sol, dont le maintien et le développement peuvent être compromis par des dispositions d'urbanisme imposant une typologie bâtie de type pavillonnaire. Cette faculté est mise en œuvre du fait soit de l'utilité publique du service public ou d'intérêt collectif, qui doit se trouver au plus proche de l'utilisateur, soit de la volonté de la Ville de pérenniser sur son territoire les activités artisanales, qui peuvent être fragilisées dans le contexte de forte pression foncière que connaît Sceaux.</p> <p>Le plan des servitudes d'utilité publiques fait apparaître l'existence d'une servitude de canalisation de gaz, au nord de la commune, retranscrite sur le plan de zonage. Les immeubles de grande hauteur ainsi que les établissements recevant du public accueillant plus de 100 personnes sont interdits à une distance de moins de 5 m de la canalisation.</p>
<p><b>Conditions de desserte par les voies et les réseaux</b> <b>Articles UE 3 et 4</b></p>	<p>Concernant la desserte des terrains pour les constructions nouvelles, par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à des exigences de sécurité publique : accès des véhicules des services incendie et de secours (3,5 m de large minimum pour toute voie nouvelle)</li> <li>- soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation (1 accès maximum par tranche de 30m de façade)</li> </ul> <p>Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</p> <p>Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses,...), de préservation des paysages urbains (enterrement des lignes électriques et de télécommunication), de lutte contre les risques de saturation et de débordement des eaux pluviales (réduction des rejets des eaux dans l'égout pluvial, avec un débit maximum autorisé conformément aux règlement d'assainissement en vigueur)...</p> <p>Le règlement comporte des exigences relatives aux locaux pour les déchets et à leur implantation facilitant la manipulation des conteneurs de tris sélectifs.</p>
<p><b>Superficie minimale des terrains constructibles</b> <b>Article UE 5</b></p>	<p>En application de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), il n'est pas fixé de règle.</p>
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b> <b>Article UE 6</b></p>	<p>Le principe de base est celui de l'implantation en recul de l'alignement (4 m minimum, avec des souplesses pour les annexes et l'extension modérée des constructions existantes) afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public. Des règles spécifiques sont définies en sous-secteurs UEb, UEc pour prendre en compte la typologie bâtie existante. C'est le cas également le long de la coulée verte, dans le cadre d'un traitement spécifique entre la coulée verte, espace public structurant, et ses rives bâties.</p>



Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
	<p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter dans la bande de constructibilité matérialisée sur le plan de zonage. Le règlement prévoit des dispositions spécifiques pour les extensions, l'implantation d'annexes, les services publics ou d'intérêt collectif existants sur le territoire à la date d'approbation du PLU et les constructions à destination exclusive d'artisanat existantes dans la zone UE à la date d'approbation de la révision n°1 du PLU (cf. point développé pour l'article UE 1).</p>
<p><b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b> <b>Article UE 7</b></p>	<p>Dans l'objectif de préserver les caractéristiques paysagères de ces quartiers résidentiels à travers la qualité des espaces non bâtis et le maintien de perméabilités visuelles vers les cœurs d'îlot, le PLU impose une implantation en retrait des limites séparatives. Toutefois, pour prendre en compte la diversité des tailles de parcelles et ne pas rendre inconstructibles les petits terrains, le PLU définit une règle d'implantation différenciée selon la largeur du terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en mitoyenneté pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 10 m (façades sans baie) ;</li> <li>- en mitoyenneté au plus sur une limite séparative latérale pour les terrains dont la largeur est comprise entre 10 m et 20 m (façade sans baie) ;</li> <li>- en recul des limites séparatives latérales pour les terrains dont la largeur est supérieure à 20 m.</li> </ul> <p>La règle est cependant plus souple dans le cas où le contexte urbain le permet (implantation dans les héberges d'un bâtiment existant).</p> <p>Dans certains secteurs (UEb, ensemble urbain et paysager de l'Amiral), un retrait obligatoire est imposé, en cohérence avec la forme urbaine de ces secteurs.</p> <p>Pour maintenir des perméabilités visuelles sur les cœurs d'îlots et des distances suffisantes pour assurer le bien vivre ensemble, le PLU définit des distances de retrait minimales (R) au moins égales à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- R = H avec un minimum de 6 mètres en cas de façade avec baie principale ;</li> <li>- R = 3 m, en cas de façade avec baie secondaire ;</li> <li>- R = 1, 5 m, en cas de façade sans baie. Cette distance est ramenée à 1,9 m en zone UEb, en cohérence avec la forme urbaine de ce secteur.</li> </ul> <p>Afin d'accentuer la protection du cœur d'îlot et sa cohérence, au-delà de la bande de constructibilité, l'extension d'une construction existante implantée déjà sur limite séparative peut se réaliser dans le prolongement des murs existants, sous réserve que la hauteur soit limitée à 3 m.</p> <p>D'autre part, pour limiter l'impact des murs aveugles sur le paysage urbain, les façades aveugles, implantées sur la limite latérale, ou en retrait de moins de 3 m par rapport à la limite, ne peuvent développer un linéaire supérieur à un total de 10m : c'est la longueur cumulée des façades aveugles sur la limite considérée qui est prise en compte.</p> <p>La règle est cependant plus souple dans le cas où le contexte urbain le permet et où les bâtiments voisins sont eux-mêmes implantés sur la limite séparative latérale, dans la limite de leurs héberges.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions à destination exclusive d'artisanat, pour les activités déjà existantes sur le territoire.</p> <p>Des souplesses sont accordées pour les constructions annexes, l'isolation thermique par l'extérieur et l'extension des constructions existantes.</p> <p>Dans les 7 « ensemble urbains et paysagers » repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage (avenue du Plessis, cité Henri Sellier, ancien lotissement Gaz de France, ancien lotissement de la Gare, ancien lotissement du</p>

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
	<p>château de l'Amiral), il est demandé que les implantations préservent en outre l'harmonie d'ensemble du secteur. Dans l'ensemble urbain et paysager correspondant à l'ancien lotissement du château de l'Amiral, les constructions s'implantent systématiquement en retrait des limites séparatives.</p> <p>En ce qui concerne les modalités d'implantation vis-à-vis des fonds de parcelles, les règles sont plus contraignantes afin de préserver le cœur d'îlot : le retrait est obligatoire selon le principe de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <math>R = H</math>, avec une distance minimale de 4 m si la façade ne comporte pas de baie ou qu'elle ne présente que des baies secondaires et de 6 m si elle comporte des baies principales.</li> </ul> <p>Des dispositions spécifiques s'appliquent également pour les services publics ou d'intérêt collectif existants sur le territoire à la date d'approbation du PLU et pour les activités artisanales existantes dans la zone UE à la date d'approbation de la révision n°1 du PLU (cf. justification en point UE 1).</p>
<p><b>Implantation des constructions sur un même terrain</b> <b>Article UE 8</b></p>	<p>Hormis pour les annexes et les CINASPIC, afin de préserver les vues et l'ensoleillement et de produire une forme urbaine aérée, les bâtiments devront respecter entre eux une distance minimale égale à <math>D = H</math>: avec un minimum de 6 m</p> <p>Une souplesse est accordée lorsque les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur.</p>
<p><b>Emprise au sol des constructions</b> <b>Article UE 9</b></p>	<p>Il s'agit de concilier développement urbain, confortation des constructions existantes et préservation des espaces verts privés. : à ce titre, et pour éviter la dispersion de constructions sur les parcelles, 60% d'emprise au sol sont autorisés à l'intérieur de la bande de constructibilité et 10% en dehors pour permettre uniquement la réalisation d'annexes non affectées à de l'habitation ou du stationnement.</p> <p>A ce titre, l'emprise au sol maximale autorisée est calculée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en référence à la bande de constructibilité (60% d'emprise maximale autorisée) afin d'éviter tout mitage du cœur d'îlot ;</li> <li>- selon l'application d'un taux dégressif d'emprise au sol selon la surface du terrain permettant ainsi de rendre faisable des projets sur les petits terrains tout en préservant l'intégrité et les qualités paysagères des plus grandes propriétés, sans empêcher toutefois l'évolution du bâti.</li> </ul> <p>Par ailleurs, en cas de division foncière et afin d'éviter tout contournement de la règle, l'emprise au sol maximale est abaissée à 20% de la superficie de chaque nouveau lot créé.</p> <p>D'autre part, chaque construction ou ensemble de constructions jointives ne pourra développer une emprise au sol supérieure à 150 m<sup>2</sup>, ceci afin de respecter le caractère morcelé des formes urbaines typiques de cette zone.</p> <p>Le sous-secteur UEb, conserve une règle spécifique visant à limiter à 1/3 de la superficie du terrain l'emprise des constructions et 10% pour les annexes. Cette disposition est mise en œuvre pour préserver le caractère homogène de ce sous-secteur.</p> <p>Des souplesses sont accordées aux constructions implantées tout ou en partie hors bande de constructibilité et de 20% de l'emprise hors bande pour les et dans le respect des autres règles, avec un minimum toujours autorisé de 20 m<sup>2</sup> (mobilisable une seule fois à compter de l'approbation du PLU).</p> <p>En cas d'isolation thermique par l'extérieur, l'emprise maximale autorisée peut être légèrement supérieure, dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire.</p>

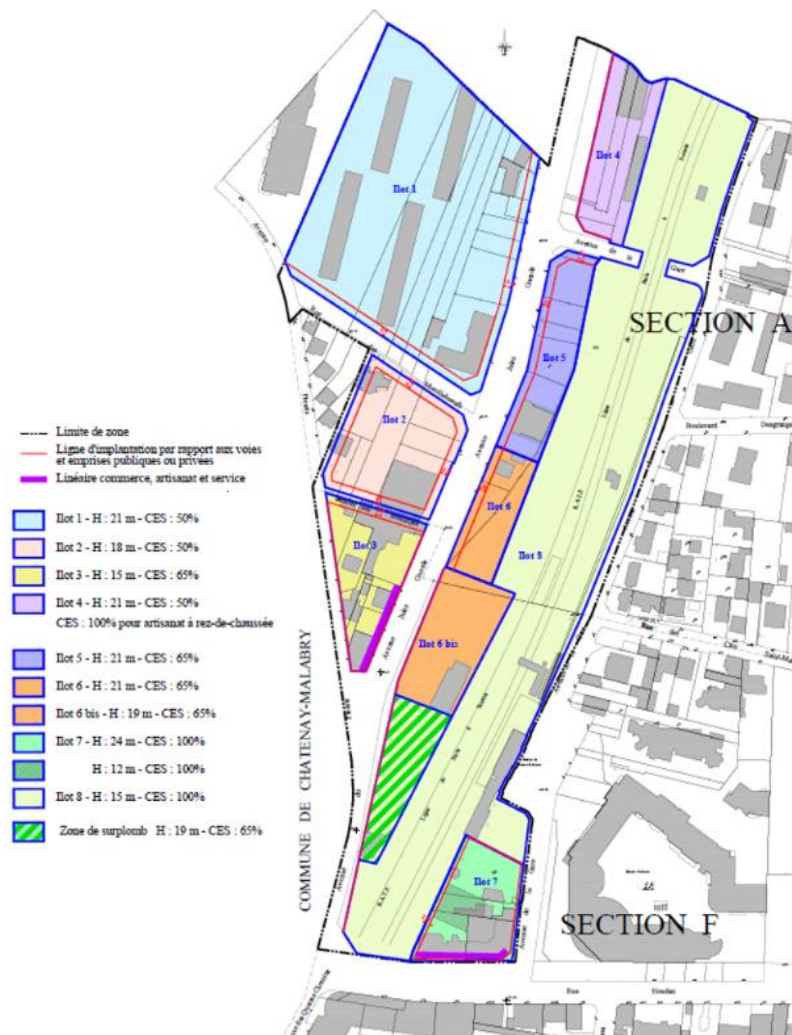
Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
	<p>Pour les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif existants sur le territoire à la date d'approbation du PLU et les activités artisanales existantes dans la zone UE à la date d'approbation de la révision n°1 du PLU, l'emprise au sol est limitée à 60%. La limitation de l'emprise au sol par construction ne leur est pas appliquée (cf. justification en point UE 1)</p> <p>Dans les « ensemble urbains et paysagers », il est demandé que les implantations préservent l'harmonie d'ensemble.</p>
<p><b>Hauteur maximale des constructions</b> <i>Article UE 10</i></p>	<p>Afin d'assurer la cohérence des formes urbaines en quartier pavillonnaire, la hauteur maximum de la zone UE est fixée en distinguant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les toitures à pente (hauteur maximale : 8 m à l'égout et 11 m au faitage) ;</li> <li>- les toitures terrasses (hauteur maximale : 10 m).</li> </ul> <p>Les toitures à pente admettent une hauteur un peu plus importante du fait de leur forme élancée ne masquant pas le ciel.</p> <p>Un niveau supplémentaire est autorisé sous réserve que sa surface soit inférieure ou égale à 50% de la superficie du niveau inférieur. Cette disposition limite l'impact de la hauteur à travers la création d'attiques ou de combles et permet d'éviter les contournements de la règle par la création de formes en toiture atypiques (toiture arrondie, faux Mansart, etc.). Ces normes préservent les caractéristiques des quartiers situés en zone UE et protègent les perspectives sur le paysage lointain, perceptible depuis les points hauts de Sceaux.</p> <p>D'autre part, au-delà de la bande de constructibilité, afin de préserver le cœur d'îlot, la hauteur est limitée à 7 m.</p> <p>Dans les « ensemble urbains paysagers », il est demandé que les hauteurs préservent l'harmonie d'ensemble.</p>
<p><b>Aspect extérieur des constructions</b> <i>Article UE 11</i></p>	<p>Les dispositions prévues dans cet article ont pour objectif d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Les règles édictées déclinent différents registres comme les matériaux, les toitures, les façades, les saillies, les énergies renouvelables, etc... A titre d'exemple, il est demandé que les toitures des constructions ne comportant qu'un rez-de-chaussée soient végétalisées ou traitées qualitativement ou traitées en toiture terrasse accessible.</p> <p>Il est prévu des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.</p> <p>Les éléments de superstructures doivent être intégrés au mieux aux constructions afin de limiter leur impact visuel.</p> <p>Les règles de cet article ont donc pour objectif de renforcer la qualité urbaine tout en ayant le souci de ne pas imposer des contraintes trop fortes.</p> <p>Dans les sous-secteurs UEa, UEb et UEc, des dispositions spécifiques sont définies pour prendre en compte la spécificité de ces quartiers notamment, en lien avec le règlement site patrimonial remarquable (SPR).</p> <p>Le dossier de PLU comporte également un Cahier de recommandations architecturales et environnementales.</p>
<p><b>Normes de stationnement</b> <i>Article UE 12</i></p>	<p>Pour l'habitat, les normes de stationnement portent sur un minimum de 1 place par logement de plus de 30m<sup>2</sup> (ramené à 0,5 place pour un logement social de plus de 30 m<sup>2</sup> de SDP ; ce nombre étant arrondi à l'unité supérieure). 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. La création de logement à partir de l'extension d'une construction existante génère le besoin d'une place/logement pour les logements créés de plus de 30 m<sup>2</sup>.</p> <p>Pour l'artisanat, à partir d'une surface de local supérieure à 250 m<sup>2</sup>, les exigences sont fixées à 10% de la SDP. : il s'agit de ne pas fixer une norme contraignante pour ces activités qui peuvent avoir des difficultés à se maintenir ou se développer en secteurs de forte pression foncière. Il s'agit de normes minimales, permettant d'adapter l'offre de stationnement à la nature de l'activité et ses besoins.</p>

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
	<p>Pour les bureaux, la norme est fixée à 20% minimum de la SDP de bureaux pour les opérations d'au moins 100 m<sup>2</sup>.</p> <p>Pour les équipements collectifs, les besoins sont très variables selon leur localisation, leur vocation, le public concerné, etc. c'est pourquoi la règle fait référence pour ces constructions à l'évaluation volumes de stationnement au cas par cas.</p> <p>Enfin des normes de stationnement spécifiques pour les vélos ont été prévues pour les différentes destinations de constructions. L'aménagement de locaux pour ce type de stationnement offre des conditions plus favorables à l'incitation à l'usage du vélo.</p>
<p><b>Espaces libres et plantations</b> <b>Article UE 13</b></p>	<p>Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts. La zone UE compte parmi les espaces urbains les plus végétalisés du territoire communal de Sceaux. En effet, le végétal est très présent, à la fois en cœur d'îlot et sur rue. Par conséquent, la pérennité de ce caractère végétal constitue un enjeu majeur. Afin de la garantir, le taux d'espaces verts est défini par la double règle suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- coefficients d'espaces verts de pleine terre différenciés pour la partie de terrain située dans la bande de constructibilité et pour la partie de terrain située en dehors. Dans la bande de constructibilité, ce coefficient est porté à 50% de la surface des espaces libres ;</li> <li>- coefficient global s'appliquant à la surface du terrain et permettant ainsi de prendre en compte la variété des typologies de parcelles. Ce coefficient est fixé à 40% de la surface du terrain.</li> </ul> <p>La mesure la plus contraignante s'applique.</p> <p>Des exigences particulières concernent le traitement des espaces de stationnement et de voirie, le traitement des espaces minéraux... Pour conforter le caractère verdoyant des quartiers pavillonnaires, le PLU impose la plantation d'arbres selon la superficie du terrain : 1 arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain.</p> <p>Il n'est pas prévu de dispositions pour les services publics ou d'intérêt collectif existant sur le territoire à la date d'approbation du PLU ainsi que les activités artisanales existantes dans la zone UE à la date d'approbation de la révision n°1 du PLU (cf. justification en point UE 1).</p> <p>Les espaces verts les plus significatifs, formant des ensembles paysagers cohérents, sont identifiés comme espaces verts protégés (EVP) par le PLU. Ce statut garantit leur affectation, leur valorisation et pérennise leur caractère arboré.</p> <p>Les arbres remarquables – en lien avec un document graphique qui les repère, - sont évoqués afin de maîtriser leurs coupes et abattages (demande de déclaration préalable). L'abattage de ces arbres est interdit, sauf à justifier de leur mauvais état phytosanitaire. Tout abattage devra faire l'objet d'une replantation : à proximité, par un sujet de taille significative et par une essence présentant les caractéristiques d'un futur arbre remarquable.</p>
<p><b>Possibilité d'occupation du sol (COS)</b> <b>Article UE 14</b></p>	<p>En application de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), il n'est plus fait application du COS.</p>
<p><b>Performance énergétique et environnementale</b> <b>Article UE 15</b></p>	<p>Dans cette zone, au regard du peu d'opportunités de mutation foncière, il n'est pas fixé d'objectif en matière de performance énergétique supérieur à la réglementation thermique (RT) en vigueur.</p>

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
<b>Performance énergétique et environnementale</b> <b>Article UE 15</b>	Afin de permettre le raccordement au réseau de communication très haut débit dont le développement est en cours, toute nouvelle construction devra disposer des fourreaux nécessaires pour assurer ce branchement.

### ► Caractéristiques des territoires concernés

Il s'agit du secteur de projet des Quatre-Chemins. Les orientations d'aménagement ayant été approuvées le 29 juin 2012 et le 17 décembre 2015, la zone UP<sub>A</sub> a été créée suite à l'approbation de la modification n°1 du PLU par le conseil municipal lors de sa séance du 24 juin 2015 et modifiée dans le cadre de la révision n°1 du PLU. Le règlement est complété par des dispositions graphiques.



## ► Objectifs réglementaires

L'objectif est de traduire les orientations d'aménagement définies pour le secteur des Quatre-Chemins dans le PLU, à travers la zone UP<sub>A</sub> et à travers la mise en œuvre d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Ces orientations se déclinent autour des axes d'aménagement suivants :

- un projet qui s'appuie sur le pôle urbain de Robinson et le conforte grâce à la restructuration du pôle de déplacement de Robinson, à la mise en valeur des espaces publics et à la création de nouveaux commerces ;
- un projet qui s'inscrit dans le site et l'environnement et souligne les perspectives sur le paysage lointain à travers les implantations et les gabarits définis pour le bâti ;
- un projet exigeant sur la qualité architecturale et la prise en compte du développement durable ;
- un programme d'opération fondé sur la mixité des fonctions et la diversité des types de logements.

## ► Justifications des règles

Article du règlement de la zone	Justification des règles
<p><b>Nature et occupation des sols</b> <i>Articles UP<sub>A</sub> 1 et 2</i></p>	<p>Les densités urbaines envisagées justifient des mesures pour limiter les risques liés aux destinations des constructions : à ce titre, l'implantation des installations classées pour la protection de l'environnement est interdite au regard des nuisances ou risques qu'elles pourraient générer (sauf celles liées au commerce).</p> <p>L'armature commerciale est confortée grâce à l'inscription de linéaires de constructions où le commerce est obligatoire en rez-de-chaussée.</p> <p>Dans l'îlot n°4 repéré sur le document graphique du secteur des Quatre-Chemins, les rez-de-chaussée, hors accès aux étages et locaux techniques, sont affectés à la destination d'artisanat, dans l'objectif d'y développer un hôtel artisanal sur un site bien desservi.</p> <p>Dans l'îlot n°8 repéré sur le document graphique du secteur des Quatre-Chemins, seules les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif affectées aux transports publics sont autorisées, afin de mettre en œuvre le projet de restructuration du pôle d'échange multimodal de Robinson. Toutefois, afin de mettre en œuvre un véritable projet urbain et d'assurer une mixité des usages pour créer un pôle de transport inséré dans la ville et polyvalent, les constructions à destination d'habitation, de commerce ou de bureau sont autorisées en étages, dans la zone de surplomb matérialisée sur le document graphique. Ces constructions peuvent développer des locaux à rez-de-chaussée si le fonctionnement des transports publics n'est pas altéré.</p>
<p><b>Conditions de desserte par les voies et les réseaux</b> <i>Articles UP<sub>A</sub> 3 et 4</i></p>	<p>Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées pour les constructions nouvelles correspondent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à des exigences de sécurité publique : accès des véhicules des services incendie et de secours (3,5 m de largeur minimum pour toute voie nouvelle)</li> <li>- soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation (1 accès maximum par tranche de 30m de façade)</li> </ul> <p>Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</p>

	<p>Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses,...), de préservation des paysages urbains (enterrement des lignes électriques et de télécommunication), de lutte contre les risques de saturation et de débordement des eaux pluviales (réduction des rejets des eaux dans l'égout pluvial, avec un débit maximum autorisé conformément aux règlement d'assainissement en vigueur) ...</p> <p>Le règlement comporte des exigences relatives aux locaux pour les déchets et à leur implantation facilitant la manipulation des conteneurs de tris sélectifs. L'alternative pourra être la mise en place de points d'apport volontaire.</p>
<p><b>Superficie minimale des terrains</b> <i>Article UP<sub>A</sub> 5</i></p>	<p>En application de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), il n'est pas fixé de règle.</p>
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b> <i>Article UP<sub>A</sub> 6</i></p>	<p>Les implantations sont définies sur le document graphique avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une implantation possible à l'alignement dans la partie sud de la zone, en lien avec le caractère urbain du pôle Robinson et la chalandise commerciale, et dans la partie nord, en lien avec le programme de locaux artisanaux ;</li> <li>- une implantation au minimum en retrait de 4 m dans le reste du secteur.</li> </ul> <p>Une règle spécifique est créée pour définir l'implantation des constructions par rapport au domaine public ferroviaire.</p> <p>En cas de recalibrage d'une voie, et donc de définition d'un nouvel alignement, les implantations définies sur le document graphique devront s'adapter au nouvel alignement créé. Ainsi, si le document graphique permet une implantation à l'alignement ancien, les constructions pourront s'implanter à l'alignement nouveau et si le document graphique impose un retrait obligatoire par rapport à l'alignement ancien, les constructions devront s'implanter en retrait par rapport à l'alignement nouveau, selon la distance fixée par le document graphique.</p>
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b> <i>Article UP<sub>A</sub> 7</i></p>	<p>Dans cette zone, la limite latérale n'est plus distinguée de la limite de fond de terrain. Les deux notions sont réunies sous le vocable limite séparative.</p> <p>Le règlement autorise les implantations sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, afin d'être compatible avec la préservation des vues et de l'ensoleillement et satisfaire aux circulations internes à la parcelle, les distances à respecter sont équivalentes à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de 3 m si la façade ne comporte pas de baie et 6 m si elle en comporte.</p>
<p><b>Implantation des constructions sur un même terrain</b> <i>Article UP<sub>A</sub> 8</i></p>	<p>Les constructions jointives sont autorisées. En cas de retrait entre deux bâtiments, pour les raisons évoquées précédemment, il est demandé de préserver une distance au moins égale à 3 m si aucune des façades ne possède de baie et à 8 m pour les façades avec baies.</p>
<p><b>Emprise au sol des constructions</b> <i>Article UP<sub>A</sub> 9</i></p>	<p>Les emprises au sol maximales autorisées sont définies pour chaque îlot repéré sur le document graphique du secteur des Quatre-Chemins.</p> <p>Ainsi, dans la partie sud de la zone, en lien avec la centralité du pôle Robinson, le bâti pourra occuper une emprise au sol importante.</p> <p>Dans la partie nord, plus résidentielle, à l'exception du programme d'artisanat en rez-de-chaussée qui nécessite des emprises plus importantes sur un plan fonctionnel, il sera exigé une emprise moins importante, de façon à créer une forme urbaine plus aérée et à permettre le développement des espaces verts, prévus par les orientations d'aménagement du projet des Quatre-Chemins. Pour l'îlot 4, afin de permettre le développement de locaux artisanaux fonctionnels, il est autorisé une emprise au sol de 100%, uniquement en rez-de-chaussée pour les locaux d'artisanat. Les étages devront respecter l'emprise au sol maximale définie pour l'îlot, soit 50%.</p>



<p><b>Hauteur maximale des constructions</b> <i>Article UP<sub>A</sub> 10</i></p>	<p>Les hauteurs maximales autorisées sont définies pour chaque îlot repéré sur le document graphique du secteur des Quatre-Chemins. Afin de préserver les vues sur le paysage et de tenir compte de la topographie du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en lien avec la rue Houdan et le pôle Robinson, il sera accepté un gabarit compatible avec les hauteurs des bâtiments voisins ;</li> <li>- en tenant compte de la topographie marquée du site, les hauteurs s'inscriront dans un gabarit permettant de créer un front urbain et de maintenir les perspectives sur le grand paysage.</li> </ul>
<p><b>Aspect extérieur des constructions</b> <i>Article UP<sub>A</sub> 11</i></p>	<p>Les dispositions prévues dans cet article ont pour objectif d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Les règles édictées déclinent différents registres comme les matériaux, les toitures, les façades, les saillies, les devantures de magasins (avec des recommandations complémentaires dans le guide de la Ville et du CAUE figurant en annexe du PLU), les énergies renouvelables, etc...</p> <p>Il est prévu des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures. Les éléments de superstructures doivent être intégrés au mieux aux constructions afin de limiter leur impact visuel.</p> <p>Les règles de cet article ont donc pour objectif de renforcer la qualité urbaine tout en ayant le souci de permettre la créativité architecturale.</p>
<p><b>Normes de stationnement</b> <i>Article UP<sub>A</sub> 12</i></p>	<p>D'un point de vue général, les normes de stationnement du PLU ont été établies de façon à assurer une couverture optimale des besoins, en s'inspirant notamment des préconisations du Plan de Déplacement Urbain de la région Ile de France (PDUIF). Les normes de stationnement sont distinguées au regard de la destination des constructions définie par le code de l'urbanisme.</p> <p>Le stationnement en sous-sol est généralisé afin de préserver un maximum d'espaces libres végétalisés en surface.</p> <p>Pour l'habitat, les normes de stationnement ont été fixées au regard de la superficie des constructions et avec un minimum de 1 place par logement de plus de 30 m<sup>2</sup> de SDP (ramené à 0,5 place pour du logement social).</p> <p>Afin de favoriser l'implantation de petits commerces et d'artisans, les établissements de moins de 250 m<sup>2</sup> sont dispensés de l'obligation de créer des places de stationnement. Les bureaux ne doivent pas générer de flux de voitures importants, l'usage des transports en commun devant être privilégié : il leur est fixé une norme maximale équivalente à 20% de leur SDP.</p> <p>Pour les équipements collectifs, les besoins sont très variables selon leur localisation, leur vocation, le public concerné, etc... c'est pourquoi la règle fait référence pour ces constructions à l'évaluation des volumes de stationnement au cas par cas.</p> <p>Enfin des normes de stationnement spécifiques pour les vélos ont été prévues pour les différentes destinations de constructions. La prescription de l'aménagement de locaux pour ce type de stationnement doit inciter à l'usage du vélo.</p>
<p><b>Espaces verts</b> <i>Article UP<sub>A</sub> 13</i></p>	<p>Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts.</p> <p>Les espaces verts doivent occuper au minimum 50% des espaces libres, imposant ainsi un traitement végétal des dalles ou des espaces libres du terrain.</p>
<p><b>COS</b> <i>Article UP<sub>A</sub> 14</i></p>	<p>Il n'est pas fixé de règle conformément aux dispositions de la loi ALUR, articles L. 151-8 à L. 151-41 du code de l'Urbanisme.</p>
<p><b>Performance énergétique et environnementale</b> <i>Article UP<sub>A</sub> 15</i></p>	<p>La zone UP<sub>A</sub> correspond au secteur de projet des Quatre-Chemins pour lequel la Ville s'est engagée dans une démarche d'éco-quartier. De ce fait, il est imposé que la consommation énergétique des constructions nouvelles soit inférieure à 20% par rapport aux exigences de la réglementation thermique en vigueur.</p>

<p><b>Raccordement aux infrastructures et réseaux de communication électrique</b> <i>Article UP<sub>A</sub> 16</i></p>	<p>Afin de permettre le raccordement au réseau de communication très haut débit dont le développement est en cours, toute nouvelle construction devra disposer des fourreaux nécessaires pour assurer ce branchement.</p>
--	---



### ► Caractéristiques des territoires concernés

Il s'agit du secteur de projet Albert 1<sup>er</sup>. Suite à l'approbation des orientations d'aménagement du projet par le conseil municipal lors de sa séance du 17 décembre 2015, la zone UP<sub>B</sub> a été créée dans le cadre de la révision n°1 du PLU.

### ► Objectifs réglementaires

Le projet Albert 1<sup>er</sup> est traduit dans le PLU à travers deux outils qui se complètent l'un l'autre :

- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui donne un cadre général et de grands axes directeurs avec lesquels les projets devront être compatibles ;
- le règlement de la zone UP<sub>B</sub> qui permet d'encadrer la forme urbaine et avec lequel les projets devront être conformes.

Ces deux outils permettent de traduire les intentions de la Ville pour ce secteur de projet, qui se déclinent autour des axes d'aménagement suivants :

- un projet qui développe un programme mixte, à dominante habitat, comprenant la construction d'une crèche municipale ;
- un projet qui permet de requalifier les espaces publics, notamment l'accès à la gare RER de Sceaux et donne une place accrue aux circulations douces, notamment piétonnes ;
- un projet qui s'inscrit dans le site et l'environnement, en développant la trame végétale et en assurant une transition réussie avec le quartier pavillonnaire.

### ► Justifications des règles

Article du règlement de la zone	Justification des règles
<b>Nature et occupation des sols</b> <b>Articles UP<sub>B</sub> 1 et 2</b>	<p>Les densités urbaines envisagées justifient des mesures pour limiter les risques liés aux destinations des constructions : à ce titre, l'implantation des installations classées pour la protection de l'environnement est interdite au regard des nuisances ou risques qu'elles pourraient générer (sauf celles liées au commerce).</p> <p>Pour assurer la mixité des typologies de logement, l'ensemble de la zone est concernée par un périmètre de diversité de l'habitat qui impose que, pour toute opération de logements de plus de 1 500 m<sup>2</sup>, 30% des surfaces développées soient affectées au logement social.</p>
<b>Conditions de desserte par les voies et les réseaux</b> <b>Articles UP<sub>B</sub> 3 et 4</b>	<p>Concernant la desserte des terrains pour les constructions nouvelles, par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à des exigences de sécurité publique : accès des véhicules des services incendie et de secours (3,5 m de largeur minimum pour toute voie nouvelle)</li> <li>- soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation (1 accès maximum par tranche de 30m de façade)</li> </ul>

	<p>Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</p> <p>Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses,...), de préservation des paysages urbains (enterrement des lignes électriques et de télécommunication), de lutte contre les risques de saturation et de débordement des eaux pluviales (réduction des rejets des eaux dans l'égout pluvial, avec un débit maximum autorisé conformément aux règlement d'assainissement en vigueur) ...</p> <p>Le règlement comporte des exigences relatives aux locaux pour les déchets et à leur implantation facilitant la manipulation des conteneurs de tris sélectifs. L'alternative pourra être la mise en place de points d'apport volontaire.</p>
<p><b>Superficie minimale des terrains</b> <i>Article UP<sub>B</sub> 5</i></p>	<p>En application de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), il n'est pas fixé de règle.</p>
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b> <i>Article UP<sub>B</sub> 6</i></p>	<p>L'espace accordé aux espaces publics permet d'envisager l'implantation des futures constructions à l'alignement, notamment au droit de l'îlot 1, pour lequel est prévu la création d'un équipement public à rez-de-chaussée. L'implantation des bâtiments en retrait est également autorisée afin de laisser une certaine souplesse aux projets d'architecture. Seul le retrait est imposé sur le chemin de Paris, avec un minimum de 4 m, par cohérence avec l'organisation du bâti de la rive opposée de la rue.</p> <p>Une règle spécifique est créée pour définir l'implantation des constructions par rapport au domaine public ferroviaire, qui correspond aux terrains de la RATP.</p>
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b> <i>Article UP<sub>B</sub> 7</i></p>	<p>Dans cette zone, la limite latérale n'est plus distinguée de la limite de fond de terrain. Les deux notions sont réunies sous le vocable limite séparative.</p> <p>Le règlement autorise les implantations sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, afin d'être compatible avec la préservation des vues et de l'ensoleillement et satisfaire aux circulations internes à la parcelle, les distances à respecter sont équivalentes à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de 3 m si la façade ne comporte pas de baie et 6 m si elle en comporte.</p>
<p><b>Implantation des constructions sur un même terrain</b> <i>Article UP<sub>B</sub> 8</i></p>	<p>Les constructions jointives sont autorisées. En cas de retrait entre deux bâtiments, pour les raisons évoquées précédemment, il est demandé de préserver une distance au moins égale à 3 m si aucune des façades ne possède de baie et 8 m pour les façades avec baies.</p>
<p><b>Emprise au sol des constructions</b> <i>Article UP<sub>B</sub> 9</i></p>	<p>Les emprises au sol maximales autorisées sont définies pour chaque îlot repéré sur le document graphique du secteur Albert 1<sup>er</sup>.</p> <p>Pour le lot n°1, dont une partie fera l'objet d'un aménagement d'espaces publics, en lien avec l'accès à la gare RER de Sceaux, l'emprise au sol maximale est de 80% afin de permettre l'implantation d'un équipement de plain-pied à rez-de-chaussée. Pour le lot n°2, l'emprise au sol ne pourra dépasser 50% du terrain, afin de créer une forme urbaine aérée et de permettre le développement des espaces verts.</p>
<p><b>Hauteur maximale des constructions</b> <i>Article UP<sub>B</sub> 10</i></p>	<p>Les hauteurs maximales autorisées sont définies pour chaque îlot repéré sur le document graphique du secteur Albert 1<sup>er</sup>.</p> <p>Pour l'îlot 1, la hauteur maximale est fixée à 18 m. C'est également le cas pour l'îlot 2, le dernier niveau au-delà de 15 m devant être traité en attique.</p>

	<p>Ces hauteurs maximales s'appliquent cumulativement avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies pour ce secteur, à travers lesquels il est demandé que les projets architecturaux prévoient des percées visuelles en cohérence avec le paysage et la topographie et assurent une transition avec le quartier pavillonnaire, à l'est du chemin de Paris.</p>
<p><b>Aspect extérieur des constructions</b> <i>Article UP<sub>B</sub> 11</i></p>	<p>Les dispositions prévues dans cet article ont pour objectif d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Les règles édictées déclinent différents registres comme les matériaux, les toitures, les façades, les saillies, les devantures de magasins (avec des recommandations complémentaires dans le guide de la Ville et du CAUE figurant en annexe du PLU), les énergies renouvelables, etc...</p> <p>Il est prévu des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.</p> <p>Les éléments de superstructures doivent être intégrés au mieux aux constructions afin de limiter leur impact visuel.</p> <p>Les règles de cet article ont donc pour objectif de renforcer la qualité urbaine tout en ayant le souci de permettre la créativité architecturale.</p>
<p><b>Normes de stationnement</b> <i>Article UP<sub>B</sub> 12</i></p>	<p>D'un point de vue général, les normes de stationnement du PLU ont été établies de façon à assurer une couverture optimale des besoins, en s'inspirant notamment des préconisations du Plan de Déplacement Urbain de la région Ile de France (PDUIF). Les normes de stationnement sont distinguées au regard de la destination des constructions définie par le code de l'urbanisme.</p> <p>Le stationnement en sous-sol est généralisé afin de préserver un maximum d'espaces libres végétalisés en surface.</p> <p>Pour l'habitat, les normes de stationnement ont été fixées au regard de la superficie des constructions et avec un minimum de 1 place par logement de plus de 30 m<sup>2</sup> de SDP (ramené à 0,5 place pour du logement social).</p> <p>Afin de favoriser l'implantation de petits commerces et d'artisans, les établissements de moins de 250 m<sup>2</sup> sont dispensés de l'obligation de créer des places de stationnement. Les bureaux ne doivent pas générer de flux de voitures importants, l'usage des transports en commun devant être privilégié : il leur est fixé une norme maximale équivalente à 20% de leur SDP.</p> <p>Pour les équipements collectifs, les besoins sont très variables selon leur localisation, leur vocation, le public concerné, etc... c'est pourquoi la règle fait référence pour ces constructions à l'évaluation des volumes de stationnement au cas par cas.</p> <p>Enfin des normes de stationnement spécifiques pour les vélos ont été prévues pour les différentes destinations de constructions. La prescription de l'aménagement de locaux pour ce type de stationnement doit inciter à l'usage du vélo.</p>
<p><b>Espaces verts</b> <i>Article UP<sub>B</sub> 13</i></p>	<p>Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts.</p> <p>Pour l'îlot 1, il n'est pas fixé de règle en matière de pourcentage d'espaces verts à atteindre, étant donnée la nature du programme envisagé et la création d'espaces publics largement dimensionnés au droit de l'accès à la gare RER de Sceaux. Pour l'îlot n°2, les espaces verts doivent occuper au minimum 50% des espaces libres, imposant ainsi un traitement végétal des dalles ou des espaces libres du terrain.</p> <p>En cas de retrait des bâtiments par rapport à la voie publique, la bande de retrait devra être traité en espace vert sur 50% de sa superficie.</p>
<p><b>COS</b> <i>Article UP<sub>B</sub> 14</i></p>	<p>Il n'est pas fixé de règle conformément aux dispositions de la loi ALUR, articles L. 151-8 à L. 151-41 du code de l'Urbanisme.</p>

<b>Performance énergétique et environnementale</b> <i>Article UP<sub>B</sub> 15</i>	La zone UP <sub>B</sub> correspond au secteur de projet Albert 1 <sup>er</sup> pour lequel la Ville s'est engagée dans une démarche d'éco-quartier. De ce fait, il est imposé que la consommation énergétique des constructions nouvelles soit inférieure à 20% par rapport aux exigences de la réglementation thermique en vigueur.
<b>Raccordement aux infrastructures et réseaux de communication électrique</b> <i>Article UP<sub>A</sub> 16</i>	Afin de permettre le raccordement au réseau de communication très haut débit dont le développement est en cours, toute nouvelle construction devra disposer des fourreaux nécessaires pour assurer ce branchement.



Une zone naturelle (N), qui intègre la partie scénique du parc de Sceaux, le jardin de la Ménagerie, la coulée verte, le secteur spécifique du cimetière et certains talus végétalisés du RER. Cette dernière est intégrée dans le PLU à la fois comme une composante paysagère très forte, mais aussi comme un élément fondateur d'une nouvelle logique urbaine, par exemple en exigeant sur les parcelles urbaines à son contact des implantations de façades principales (ou traitées de façon équivalente) ou d'espaces verts, et non pas des « arrières » d'opérations ou des murs pignons.

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
<p><b>Nature de l'occupation du sol</b> <b>Articles N 1 et 2</b></p>	<p>Pour préserver le caractère végétalisé et paysager de ces sites, les constructions sont seulement autorisées dans les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) délimités sur le plan de zonage. Dans ces secteurs, le règlement n'admet que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions à usage de commerce, lorsque celles-ci participent à l'animation et à l'accueil du public de la zone et les constructions à destination d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires pour assurer la surveillance et le gardiennage. La zone N regroupe en effet dans sa quasi-totalité des espaces verts ouverts au public.</p> <p>Des aménagements nécessaires à l'amélioration des services municipaux (centre technique municipal - CTM) pourront être réalisés en enfouissement sous la Coulée Verte : un STECAL est ainsi créé au sud de la coulée verte, sur un site déjà très impacté par les infrastructures du TGV avec la présence d'une trémie sur les installations ferroviaire et d'un tunnel d'accès, lesquels modifient sensiblement la topographie naturelle du site. Le projet d'extension du CTM sera réalisé en infrastructure, sous le remblai, sans atteinte à la végétalisation de surface.</p>

<p><b>Conditions de desserte par les voies et les réseaux</b> <i>Articles N 3 et 4</i></p>	<p>Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées pour les constructions nouvelles, correspondent à des exigences de sécurité publique : accès des véhicules des services incendie et de secours (3,5 m de large minimum pour toute voie nouvelle).</p> <p>Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</p> <p>Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses,...), de préservation des paysages (enterrement des lignes électriques et de télécommunication), de lutte contre les risques de saturation et de débordement des eaux pluviales (réduction des rejets des eaux dans l'égout pluvial, avec un débit maximum autorisé conformément aux règlement d'assainissement en vigueur) ...</p>
<p><b>Superficie minimale des terrains constructibles</b> <i>Article N 5</i></p>	<p>Conformément aux dispositions de la loi ALUR (articles L. 151-8 à L. 151-41 du code de l'Urbanisme), il n'est pas imposé de surface minimale pour les terrains à construire.</p>
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b> <i>Article N 6</i></p>	<p>Etant donnée la variété des situations d'implantation du bâti rencontrées en zone N et la prédominance des équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies.</p>
<p><b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b> <i>Article N 7</i></p>	<p>La règle prévoit un retrait minimum de 3 m, afin de préserver des espaces plantés entre les constructions et les parcelles voisines.</p>
<p><b>Implantation des constructions sur un même terrain</b> <i>Article N 8</i></p>	<p>Afin de préserver le caractère végétal et paysager de la zone N, il est imposé une distance minimale de 3 m, entre constructions.</p>
<p><b>Emprise au sol des constructions</b> <i>Article N 9</i></p>	<p>Afin de préserver le caractère végétal et paysager de la zone N, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50 m<sup>2</sup>. Les constructions existantes peuvent bénéficier d'une extension de 30% de l'emprise initiale du bâtiment, avec un minimum de 50 m<sup>2</sup>.</p>
<p><b>Hauteur maximale des constructions</b> <i>Article N 10</i></p>	<p>La hauteur maximum des constructions de la zone N est fixée à 5 mètres, afin de bien s'insérer dans les espaces verts ou naturels qui composent la vocation majeure et essentielle de cette zone.</p>
<p><b>Aspect extérieur des constructions</b> <i>Article N 11</i></p>	<p>Les dispositions prévues dans cet article ont pour objectif d'accompagner les bâtis et de les traiter de manière qualitative. Les règles édictées déclinent différents registres comme les matériaux, toitures, façades, saillies, les énergies renouvelables, etc...</p>



	Il est prévu des prescriptions qualitatives pour l'aménagement des constructions et de leurs abords, notamment en ce qui concerne les clôtures. Le PLU comporte également en annexe un guide de recommandations architecturales et environnementales.
<b>Normes de stationnement</b> <i>Article N 12</i>	La zone représentant des espaces verts ouverts au public, et dont les offres de stationnement sont situées à leurs abords immédiats, le règlement demande à assurer le stationnement hors des voies publiques pour tout nouvel aménagement.
<b>Espaces libres et plantations</b> <i>Article N 13</i>	Cet article exprime surtout des exigences qualitatives, une norme « minimale » n'étant pas utile dans cette zone à vocation naturelle. Même les aires de parking doivent faire l'objet de mesures de perméabilisations et plantations. Des mesures précises sont maintenues afin de protéger strictement les espaces verts de qualité remarquable (« espaces boisés classés »). Les arbres remarquables – en lien avec un document graphique qui les repère, par reprise d'éléments du cadastre vert du Conseil général des Hauts de Seine - sont évoqués afin de maîtriser leurs coupes et abattage (demande de déclaration préalable).
<b>Possibilité d'occupation du sol (COS)</b> <i>Article N 14</i>	Il n'est pas fixé de règle conformément aux dispositions de la loi ALUR, articles L. 151-8 à L. 151-41 du code de l'Urbanisme.
<b>Performance énergétique et environnementale</b> <i>Article N 15</i>	Dans cette zone dont la vocation première n'est pas d'accueillir des constructions, il n'est pas fixé d'objectif en matière de performance énergétique supérieur à la réglementation thermique (RT) en vigueur.
<b>Raccordement aux infrastructures et réseaux de communication électrique</b> <i>Article N 16</i>	Dans cette zone dont la vocation première n'est pas d'accueillir des constructions, il n'est pas fixé de règle en la matière.

## 5- Les dispositions règlementaires particulières

### Volet patrimoine : les protections du patrimoine bâti et végétal et des perspectives paysagères

#### ► La protection du patrimoine bâti scéen

L'ensemble du territoire communal peut être considéré comme ayant une valeur patrimoniale dont la qualité de chaque composante justifie la prise en compte. Il faut distinguer le patrimoine architectural, du patrimoine urbain et paysager.

La ville de Sceaux est par tradition attachée à une architecture ambitieuse, témoin de chacune des époques de son histoire, tant dans le domaine du logement social, des établissements d'enseignement ou des maisons particulières dessinées par des architectes de talent et de renom. Par tradition, Sceaux a donc souvent été un véritable « lier d'expression de l'architecture » contemporaine.

On peut citer ainsi :

- Au titre du logement social : les maisons Renaudin et la cité Henri Sellier retenus au PLU comme ensembles urbains paysagers, et la résidence des Bas Coudrais, grand ensemble des années 50.
- Au titre des maisons d'architectes : le Chalet Blanc d'Hector Guimard, la villa Trapenard de Robert Mallet-Stevens, la villa Larrey d'André Lurçat inscrites à l'inventaire, les maisons non moins intéressantes d'Abraham Pol, Paul Nelson, Colboc, Louis Arretche, Vivien, Willerval...
- Au titre des établissements d'enseignement, les lycées Lakanal d'Anatole de Baudot et Marie Curie tous deux inscrits à l'inventaire, l'école des Blagis lauréate de l'équerre d'argent en 1962 et, plus récemment, l'extension de la faculté de droit Jean Monet d'Olivier Chaslin.

La volonté de la commune est ainsi de se donner les moyens de perpétuer cette tradition par des réalisations se voulant exemplaires, extension contemporaine de l'hôtel de ville dans un contexte du second empire, maison de retraite Marguerite Renaudin, à l'opposé de la tentation du pastiche qui, trop souvent, caractérise notre époque.

L'architecture d'aujourd'hui est le patrimoine de demain. Il s'agit donc de permettre une expression contemporaine de l'architecture, si elle s'intègre judicieusement dans le cadre urbain existant. Plusieurs échelles sont à considérer :

- les secteurs ou bâtiments qui constituent intrinsèquement du patrimoine et qui sont soumis à une réglementation stricte : monuments historiques ou site classés ;
- les secteurs qui, par leur histoire, témoignent de l'organisation de la ville et de son évolution. Il convient d'y identifier les bâtiments les plus remarquables, qui auront valeur de témoin et dont la transformation devra être finement examinée et d'y définir les éléments qui caractérisent ces quartiers (gabarit, organisation du bâti, composantes architecturales dominantes). Une réinterprétation contemporaine de ces codes doit être admise dans ces quartiers

### 🕒 **La gestion du patrimoine à Sceaux : des mesures différenciées dans le cadre d'une approche globale.**

L'enjeu a consisté à choisir les outils les mieux adaptés pour gérer les caractéristiques et les spécificités de chacune des entités patrimoniales constitutives de la Ville.

Plusieurs outils complémentaires, issus de différentes réglementations, sont ainsi privilégiés :

- les servitudes relatives aux monuments historiques et les périmètres de protection qu'ils génèrent dans un rayon de 500 m autour d'eux ;
- le site classé du Domaine de Sceaux et du jardin de la Ménagerie ;
- la ZPPAUP, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ;
- le PLU, plan local d'urbanisme.

### 🕒 **Les Monuments historiques et les servitudes de protection**

Les périmètres de protection générés par les monuments historiques (loi du 31 décembre 1913) et la protection des sites (loi du 2 mai 1930) font partie des éléments réglementaires qui s'imposent au titre des servitudes d'utilité publique. A l'intérieur d'un périmètre de site, et dans un rayon de 500 mètres autour des monuments historiques, tout projet sur une construction existante ou future fait l'objet d'une consultation de l'architecte des Bâtiments de France, qui prend la forme d'un avis conforme lorsque le projet s'inscrit en covisibilité avec le monument historique.

Le périmètre de protection de l'ancien marché aux bestiaux de Colbert fait l'objet d'un « périmètre de protection modifié » (PPM). Ce PPM a réduit la surface de la protection résultant de l'application du rayon des 500 m autour du monument inscrit du marché aux bestiaux : cette réduction a peu d'incidence sur le patrimoine de ce secteur, puisque s'applique toujours le périmètre de la villa Hennebique (à Bourg-la-Reine), sans critère de covisibilité avec ce quartier de Sceaux.

Au total plus d'une vingtaine d'éléments, pour la plupart situés à l'intérieur du parc de Sceaux (pavillons, statues, bassins, jardins, portails, balustrades...) génèrent un vaste périmètre cumulé qui s'étend sur une grande partie des quartiers urbanisés de Sceaux.

Les monuments historiques eux-mêmes sont soumis à une réglementation spécifique issue du code du Patrimoine lorsque des travaux intérieurs ou extérieurs sont envisagés.

### 🕒 **Le site classé**

Sceaux est également concerné par un vaste site classé dont le périmètre s'étend au Domaine de Sceaux et au jardin de la Ménagerie. Il s'agit d'un lieu dont le caractère exceptionnel justifie une protection au niveau national et un suivi de son évolution sous l'égide des services de l'Etat, en particulier la DRAC et la DRIEE.

Le Domaine de Sceaux étant par ailleurs concerné par plusieurs monuments historiques, il bénéficie d'un niveau de protection maximal.

## ● La ZPPAUP

La ZPPAUP a été approuvée par le conseil municipal du 6 octobre 2011 et mis en œuvre par l'arrêté du maire du 14 octobre 2011. La procédure a été conduite par la Ville, sur avis de la commission régionale des patrimoines et des sites (CRPS) et sous le contrôle de l'Etat qui, au terme de l'enquête publique, a rendu son accord préalable à l'approbation de la ZPPAUP.

La ZPPAUP constitue une servitude d'utilité publique au titre de la protection du patrimoine. Elle comprend plusieurs périmètres identifiés pour leur valeur patrimoniale et pour chacun d'eux, un règlement qui donne des orientations et des prescriptions en matière de traitement des espaces publics, d'insertion des bâtiments sur le terrain, et de préservation et de mise en valeur des composantes architecturales. La ZPPAUP de Sceaux comprend 6 secteurs :

- Le centre ancien, hérité des deux bourgs, ville haute et ville basse du 18<sup>e</sup> siècle ;
- Le tissu pavillonnaire homogène, le long des rues du Lycée et Bertron, témoin de l'installation d'une population aisée avec l'arrivée du chemin de fer (ligne de Sceaux) à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle ;
- Le lotissement du parc de Sceaux, réalisé à partir des années 1920 sur une partie des terrains de l'ancien domaine ;
- La résidence des Bas Coudrais, opération d'habitat collectif de grande envergure, réalisée dans les années 1950 ;
- Les emprises de grands lycées Lakanal et Marie Curie, équipements scolaires publics de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle ;
- La grande perspective paysagère que procure l'allée d'honneur du parc de Sceaux.

La ZPPAUP s'applique complémentirement aux servitudes de protection des monuments historiques :

- elle ne remet pas en cause la législation spécifique qui s'applique aux monuments historiques inscrits et classés lorsque ces derniers sont situés dans son périmètre ;
- par contre, elle supprime le périmètre de protection des 500 m autour des monuments historiques situés dans son périmètre, au bénéfice de ce dernier, dont les limites permettent de prendre en compte les caractéristiques et la valeur patrimoniale des quartiers environnants.

La ZPPAUP est mise en œuvre également complémentirement avec le PLU et doit être compatible avec le PADD. Le règlement de la ZPPAUP et celui du PLU sont appliqués simultanément pour vérifier la régularité des projets.

Dans le cadre de la loi ENE de 2012, les ZPPAUP devaient disparaître au profit d'un nouvel outil, l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). C'est la raison pour laquelle, la ville de Sceaux, souhaitant pérenniser cet outil de protection du patrimoine, a engagé la révision de la ZPPAUP et la création d'une AVAP, lors de la séance du conseil municipal du 18 décembre 2014.

Toutefois, le processus de réforme des outils de gestion du patrimoine se poursuit avec une nouvelle loi, relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP), adoptée en première lecture à l'Assemblée Nationale le 6 octobre 2015. Cette loi, si elle est adoptée définitivement dans sa forme du 6 octobre 2015, prévoit de substituer aux ZPPAUP et aux AVAP un nouveau dispositif, les *cités historiques*, qui auront également valeur de servitude d'utilité publique. La gestion des futures cités historiques sera réalisée soit dans le cadre du PLU, qui intégrera les règles de protection et de mise en valeur du patrimoine et de l'architecture, soit dans le cadre d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Le règlement actuel de la ZPPAUP continuera à produire ses effets jusqu'à ce que s'y substitue le PLU ou le PSMV.

Face à ces incertitudes, la procédure de création d'une AVAP a été suspendue le temps que la loi soit précisée. Selon les termes dans lesquels celle-ci sera adoptée, il sera décidé des suites à donner au processus de l'AVAP. Pour anticiper sur ces futurs changements, la révision n°1 du PLU renforce les dispositions patrimoniales contenues dans le PLU (voir point suivant).

### ☉ Vers un PLU patrimonial

Dans le contexte de la future loi relative à la liberté de la création, de l'architecture et du patrimoine, la Ville a souhaité renforcer les dispositions relatives au patrimoine contenues dans le règlement du PLU, à travers plusieurs outils complémentaires :

- Un **inventaire des bâtiments remarquables** issu d'une étude de recensement réalisée par l'architecte du patrimoine, M. BAILLY. Cet inventaire est annexé au PLU : il a une valeur indicative et permet d'apporter des éléments objectifs d'analyse dans le cadre de l'instruction des autorisations d'occupation du sol. Les bâtiments ont été recensés en fonction de leur valeur patrimoniale et historique, de leur rôle dans la structure paysagère de la ville et de leur qualité architecturale. La Ville pourra émettre des réserves ou des prescriptions sur les transformations qui seront apportées à ces bâtiments, au titre de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme (cf. ci-après).
- Les **ensembles urbains et paysagers** mis en œuvre en application des articles L. 151-19 du code de l'Urbanisme qui permet de *délimiter les quartiers, îlots, immeubles [...] à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.*

Le PLU repère 7 ensembles urbains paysagers. Par leur conception d'origine, leur composition entre espaces bâtis et espaces non bâtis, ils constituent des éléments patrimoniaux aussi bien au regard de la forme bâtie traduite que de l'histoire urbaine et de l'identité de Sceaux.

Les ensembles urbains paysagers sont désormais les suivants :

- les 18 habitations de la cité rue Henri Sellier, ont été construites à l'initiative d'un groupe d'enseignants du lycée Marie Curie, sous la formule « location-attribution » ancêtre de l'accession progressive à la propriété. La Cité a été inaugurée en 1953 et se compose de pavillons de type moderne-régionaliste, constitués de deux logements accolés et disposant chacun d'un jardin. Les locataires-attributaires se sont accordés sur certains aspects de l'aménagement comme la couleur des peintures extérieures, le type de clôtures et la nature des plantations ce qui explique la cohérence urbaine de l'ensemble.
- les 4 maisons de l'avenue du Plessis, constituent un petit ensemble homogène qui a conservé toutes les caractéristiques du type « banlieue pittoresque ».
- les 9 pavillons Renaudin, allée Jean-Barral, constituent un ensemble de maisons ouvrières construites en meulière entre 1905 et 1912 autour de plusieurs dizaines de jardins ouvriers. Du fait de leur transfert à l'office des habitations bon marché (HBM) en 1933, ces constructions ont constitué le premier habitat social de la commune.
- l'ancien lotissement Gaz de France : Il s'agit d'une opération réalisée sur un terrain propriété de Gaz de France sis 4 bis boulevard Desgranges à Sceaux, cadastré section C, d'une contenance de 5394 m<sup>2</sup>, également connue sous le vocable de « Résidence les Champs Girard ». Elle est constituée de 4 maisons jumelles couvertes en toitures terrasse, présentant un étage droit sur rez-de-chaussée. Les façades, largement percées de larges baies dotées de menuiseries en acier, et les refends en pierre apparentes sont caractéristiques de l'architecture des années cinquante/soixante. L'implantation de ce bâti sur l'ensemble de la parcelle l'apparente à la logique de l'urbanisation faisant référence à un plan de masse.
- l'ancien lotissement de la Gare (quartier des Musiciens) : Cet ancien lotissement, autorisé en 1933, présente une trame parcellaire, une composition urbaine et une architecture très homogènes et caractéristiques de ce quartier. Il a conservé une

homogénéité stylistique marquée par des maisons à pignon sur rue avec croupes, faux pans de bois et oriels et une utilisation de la brique de parement en aplats. Il a fait l'objet d'un cahier de recommandations architecturales, adoptée par le conseil municipal de la ville de Sceaux, par délibération du 14 novembre 2002.

- le lotissement du château de l'Amiral : cet ancien lotissement de 1923 présente 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.
- l'ancien lotissement Maillard (correspondant à l'avenue de la République) : cet ancien lotissement du début des années 1920 présente une structure parcellaire ordonnée. Cette structure est toujours visible aujourd'hui même si on peut noter que la partie Est reste davantage fidèle à la structure initiale que la partie Ouest.

La protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme se justifie ici par la nécessité de conserver à ces ensembles leur cohérence architecturale.

Ces éléments sont repérés sur le plan de zonage, et le texte réglementaire comporte des prescriptions visant à tenir compte des modes d'implantation, des éléments identitaires qui fondent l'harmonie d'ensemble pour accompagner leurs éventuelles évolutions (agrandissements notamment).

- Le **règlement** est enfin un outil majeur en matière de protection du patrimoine. La délimitation du zonage, par grandes composantes paysagères et la définition des 15 articles de chaque zone, permettent d'encadrer l'évolution du territoire en fonction de ses grandes caractéristiques. Il a ainsi été précisé précédemment, pour chaque zone, sur quels objectifs et quelles justifications repose le règlement. L'ensemble du règlement, et notamment les articles permettant de définir l'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, les hauteurs maximales, l'emprise au sol maximale ou le taux d'espaces verts à respecter, s'adapte à la morphologie urbaine de la zone considérée. Les articles 11, relatifs à l'aspect extérieurs des constructions, apportent des prescriptions supplémentaires.

Les projets sont examinés complémentaires au regard de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, article d'ordre public et qui dispose que les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés *que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales*. L'application de cette disposition permet de prendre en compte les spécificités locales, que le règlement ne peut pas toutes identifier au préalable.

La révision n°1 du PLU a eu pour objectif de renforcer les dispositions en matière de préservation des paysages et du patrimoine, notamment en zone UE. Il s'agit de réaffirmer l'orientation du PADD par laquelle le PLU doit permettre la pérennité et la préservation des caractères identitaires des quartiers pavillonnaires, tout en ménageant les possibilités de leur évolution maîtrisée. Il en est ainsi des dispositions visant à :

- maintenir et préserver les cœurs d'îlot végétalisés ;
- traiter le rapport à la rue en imposant un recul par rapport à la voie, qui doit être aménagé de façon paysagère. Une attention particulière est également portée aux clôtures qui délimitent le domaine privé du domaine public ;

- assurer une transition entre la zone UE et les autres zones urbaines en agissant sur les règles de retrait par rapport aux limites séparatives ;
- adapter le gabarit des bâtiments à la forme urbaine du quartier, toute en permettant leur extension mesurée ;
- morceler le bâti en limitant l'emprise au sol par bâtiments ou en imposant un traitement en combles ou en attiques du dernier niveau ;
- limiter l'impact des murs aveugles ;
- renforcer les dispositions en faveur des espaces verts de pleine terre.

De façon à anticiper les effets de la future loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, la révision n°1 du PLU permet également de réaliser un rapprochement entre la ZPPAUP et le PLU à travers :

- un zonage cohérent entre les deux documents, pour que les secteurs de la ZPPAUP et les zones du PLU coïncident autant que faire se peut. Ainsi :
    - o Le secteur du centre-ville correspond globalement à la zone UAb du PLU ;
    - o Le secteur des Bas Coudrais trouve ses limites dans le secteur de plan de masse des Bas Coudrais du PLU ;
    - o La zone UE du PLU a été morcelée en plusieurs sous-secteurs notamment : le secteur UEa, qui correspond globalement aux limites du secteur pavillonnaire homogène de la ZPPAUP ; le secteur UEb qui correspond aux limites du secteur du lotissement du parc de Sceaux. Un troisième secteur, UEc, permet de prendre en compte les spécificités urbaines de l'ancien lotissement de la Gare, du quartier des Musiciens.
  - dans ces zones, les dispositions en faveur du patrimoine ont été renforcées, notamment les articles 11 qui s'inspirent fortement du règlement de la ZPPAUP en matière d'organisation du bâti sur le terrain et de traitement des composantes architecturales.
- Enfin, est annexé au PLU un **cahier de recommandations architecturales**, qui comme son nom l'indique, a valeur de recommandation et peut guider les maîtres d'ouvrage dans la réalisation de leurs projets.

### ► La protection du patrimoine végétal

La préservation des espaces verts et naturels de la commune est une des composantes du PADD. Ils contribuent, d'une part, aux caractéristiques intrinsèques des paysages de la ville et à l'équilibre espaces urbanisés / espaces verts en place en résultant de l'histoire de la ville et d'autre part, à la qualité du cadre de vie des Scéens.

#### ◎ Les espaces boisés classés (EBC) (article L. 113-1 du code de l'urbanisme) et les espaces verts protégés (EVP)

Le plan de zonage du PLU reprend les EBC préexistants au POS en différenciant deux catégories :

- Les EBC, limités aux réels espaces forestiers, situés dans le parc de Sceaux ;
- Les espaces verts protégés (EVP), dans lesquels ont été intégrés les espaces verts de type jardinés, auxquels le statut d'EVP convient mieux que celui d'EBC.

Le PLU entend accorder une attention particulière à certains espaces verts composés par les jardins de résidences d'habitat collectif, ou d'équipements d'intérêt collectif, ou par la proximité et le cumul de fonds de jardins dans certains îlots à dominante d'habitat individuel. Le parc du lycée Lakanal est également concerné. Son périmètre a été redéfini partiellement pour mieux tenir compte du patrimoine

végétal existant et pour s'inspirer du plan originel d'aménagement de la cité scolaire, qui laisse apparaître des emplacements réservés pour des bâtiments, qui n'ont jamais été construits. Ces emprises permettront la réalisation d'un internat et de répondre aux besoins du lycée en matière de développement de ses structures pédagogiques.

Ces espaces verts protégés (EVP) sont repérés au document graphique au titre des articles L.151-19 du code de l'Urbanisme. Les périmètres des espaces verts protégés (EVP) reposent sur un ensemble de critères tenant à :

- Leur cohérence spatiale ;
- Une surface pertinente ;
- La qualité du patrimoine végétal (notamment la 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 ;
- Leur situation dans des secteurs en carence d'espaces verts.

L'objectif est de préserver des masses végétales aussi bien pour leur importance dans la composante paysagère du secteur que pour leur rôle au titre de la préservation de la biodiversité en ville et du rôle positif de ces emprises en absorbant des gaz carboniques.

Les projets d'aménagement dont ils pourraient éventuellement faire l'objet seront soumis à une exigence de préservation quantitative, de valorisation, d'agrément, voire d'ouverture au public le cas échéant.

#### 🕒 Les arbres remarquables

Les grands et vieux arbres qui forment l'horizon des rues de la commune ont été plantés dans de grands jardins privés vers la moitié du XIXème siècle. La plupart de ces arbres se trouvent recensés dans le « cadastre vert », inventaire réalisé par le conseil départemental des Hauts-de-Seine, que la Ville s'est approprié en définissant un plan des arbres remarquables.

Le PLU protège ainsi les quelque 130 arbres remarquables identifiés répertoriés par ce plan au titre de l'article L. 151-23 du code de l'Urbanisme, en tant qu'éléments de paysage et pour leur intérêt historique et écologique. Ces arbres sont également identifiés au titre de l'article L.113-1 du code de l'Urbanisme qui permet de classer des arbres isolés, haies, réseaux de haies ou plantations d'alignement.

Cette protection a pour incidence de soumettre à déclaration préalable toute intervention sur ces arbres (coupes ou abattage), en application de l'article R. 421-23 du code de l'Urbanisme. L'abattage de ces arbres ne sera possible que sur justification de leur mauvais état phytosanitaire

#### 🕒 Les sentiers piétonniers

Le code de l'urbanisme (article L.151-38) prévoit que le PLU peut « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public ... ».

Dans ce cadre, le PLU repère une douzaine de sentes traversant totalement ou partiellement des cœurs d'îlots et réservées aux circulations des piétons et cyclistes. Héritières du passé agricole de la commune, ces pénétrantes sont le plus souvent des lieux de



calme, où le traitement de l'espace public est le plus souvent de qualité et où le paysage immédiat est agrémenté par de nombreux débordements de végétations depuis les clôtures et les murs des parcelles longées souvent sur leurs fonds.

Leur importance relevée dans le PLU, se justifie en termes :

- de paysages, d'espaces de tranquillité, de secteurs où le principe de végétalisation est à préserver, voire conforter ;
- de logiques des déplacements, ces sentes permettant des trajets plus courts et agréables pour les modes doux, éloignés des flux de voitures et facilitent les liaisons interquartiers.

En outre, dans les secteurs de projets, les circulations piétonnes sont prises en compte et seront développées en cohérence avec la trame des cheminements existants.

### ► Protection des perspectives paysagères

- Dispositifs de protection du patrimoine, notamment site classé ;
- Protection des balcons et fenêtres sur le grand paysage : zone N (coulée verte et cimetière), espaces publics/voies et infrastructures structurantes, OAP (Quatre-Chemins, Albert 1<sup>er</sup>) ;
- Protection des quartiers pavillonnaires situés à flanc de coteau.

Le PLU est l'occasion de définir un nouveau projet pour la Ville, une nouvelle organisation territoriale. Depuis la loi SRU (solidarité et Renouveau Urbain) du 13 décembre 2000, le commerce est enfin reconnu comme une des composantes essentielles de nos villes.

L'idée d'une intégration de l'aménagement commercial dans l'urbanisme de droit commun a considérablement progressé. La loi LME (Loi de Modernisation pour l'Économie) du 4 août 2008 qui remet en cause la Loi Royer du 27 décembre 1973, prévoit l'intégration de la réglementation de l'urbanisme commercial dans le cadre général de l'urbanisme réglementaire.

Ce volet accompagne le développement commercial au regard des objectifs d'aménagement du territoire et de développement durable que s'est fixée la Ville. Il doit permettre d'assurer la diversité commerciale et la préservation des commerces de détail de proximité.

Il tient compte Schéma Directeur de la Région Île-de-France en vigueur (SDRIF) qui constitue le document de référence pour l'aménagement de l'espace et le développement du territoire régional.

Il tient également compte du plan de déplacement urbain (PDU) de la Région ainsi que du programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre qui sont tous deux des enjeux pour le développement commercial.

### ► Compléments du diagnostic

Sceaux appartient au tissu urbain dense qui caractérise la première couronne de l'agglomération parisienne, située entre Paris et l'aéroport d'Orly, le long de la desserte ferrée du RER B. La commune bénéficie d'un cadre de vie exceptionnel et d'équipements d'enseignement secondaire et supérieur qui participent pleinement à son attractivité.

En décembre 2015, Sceaux est encore membre de la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre, créée en janvier 2003, qui regroupe les communes d'Antony, Bourg-la-Reine, Chatenay-Malabry, Le Plessis Robinson, Wissous et Verrières le Buisson. Toutefois, à travers la réforme liée à la création de la métropole du Grand Paris, Sceaux rejoindra au 1<sup>er</sup> janvier 2016 une structure intercommunale plus vaste, le Territoire, composé des 12 communes du sud des Hauts-de-Seine et représentant près de 400 000 habitants. Cet élargissement du bassin de vie offre des perspectives en matière de développement commercial.

### ◎ LES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE (source INSEE 2006)

- ▶ Population : 19 930 habitants,
- ▶ Nombre de ménages : 8 653,
- ▶ Nombre de logements : 9 285,
- ▶ Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2012 et en euros : 33 668,
- ▶ Nombre d'emplois total : 5 973,
- ▶ Nombre de demandeurs d'emploi : 805,
- ▶ Population active : 9 170,
- ▶ Superficie : 3,6 km<sup>2</sup> dont 1/3 de la ville couvert par le Parc de Sceaux et la coulée verte,

- ▶ Une zone de chalandise (influence commerciale) de 47 172 ménages avec une population limitrophe de 114 000 habitants,
- ▶ Une taille moyenne des ménages de 2,23 (contre 2,27 en 1999),
- ▶ A 6 kms de Paris, la ville est particulièrement bien desservie en transports en commun avec 3 stations de RER, des axes routiers forts, des voies départementales structurantes,
- ▶ Un cadre de vie privilégié et de qualité, un patrimoine historique remarquable, un niveau d'équipements de grande qualité,
- ▶ Des établissements d'enseignement scolaire et universitaire de qualité qui regroupent quelques 8 500 étudiants (au total sur la ville 15 000 apprenants),
- ▶ Des acteurs économiques constitués à :
  - ✦ 75,5% des TPE (Indépendants et professions libérales sans salarié),
  - ✦ 18,8% par des entreprises entre 1 et 9 salariés,
  - ✦ 4,7% par des entreprises entre 10 et 100 salariés,
  - ✦ 1,3% par des entreprises et établissements entre 100 et 500 salariés (la ville de Sceaux et la faculté Jean Monnet sont les plus gros employeurs de la ville avec chacun 400 salariés). Cela représente 1578 salariés.

La première activité économique de la ville est liée aux établissements d'enseignement secondaires et universitaires.

### 🕒 LE MAINTIEN D'UN TISSU COMMERCIAL ET ARTISANAL DE QUALITE

Le tissu commercial et artisanal de la ville représente moins de 5% de la surface du territoire.

Le centre-ville possède, dès 1975, la première rue piétonne d'Île-de-France, qui constitue un pôle structurant fort et majeur de quelque 175 cellules commerciales (62% de l'ensemble des cellules commerciales).

La ville compte également deux quartiers commerçants de proximité, le quartier de Robinson et celui des Blagis (ce dernier ayant été inscrit en zone de redynamisation urbaine avec un contrat urbain de cohésion sociale). L'avenue du général Leclerc (RD920) comptabilise également quelques cellules commerciales principalement tournées vers Bourg-la-Reine.

Le tissu économique local de Sceaux est composé à plus de 50% de quelques 280 activités tournées vers le commerce de détail, l'artisanat et les services de proximité.

6 activités commerciales sont d'une superficie supérieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> (Monoprix, 2 Simply Market, le laboratoire de Patrick Roger, le Porcelet Rose, les Surgelés Picard, étant exclu du champ d'application de la loi LME les activités automobiles ainsi que l'hôtel Colbert).

La ville possède également une halle de marché en centre-ville qui complète l'offre commerciale avec une gamme de produits alimentaires de qualité. Cette halle permet l'organisation de deux types de marché :

- Le marché traditionnel, qui compte une trentaine de commerçants abonnés et une vingtaine de volants (ouvert les mercredis et samedis matins),
- Le marché bio, qui compte une dizaine de commerçants abonnés (ouvert les dimanches matins). Ce marché a été transféré en novembre 2014 de Robinson à la halle du centre-ville.

Un hôtel, l'hôtel Colbert, située en centre-ville, de catégorie 3 étoiles avec 47 chambres vient compléter le dispositif commercial de la Ville.

**TABLEAU DES CELLULES COMMERCIALES EN ACTIVITE SUR LA VILLE ENTRE 2001 ET 2009**

	2001	2006	2009	2013	2015
<b>Nombre de cellules commerciales en activité</b>	264	257	263	279	280
<b>Commerce de détail alimentaire</b>	39	38	37	37	37
<b>Généraliste</b>	6	4	4	3	3
<b>Équipements de la personne</b>	32	28	34	34	35
<b>Équipements de la maison</b>	21	22	20	21	20
<b>Hygiène santé beauté</b>	43	45	51	53	55
<b>Culture et Loisirs</b>	32	29	22	24	22
<b>Cycles Autos</b>	12	10	9	7	9
<b>Cafés Hôtels Restaurants</b>	32	32	36	42	43
<b>Services</b>	47	49	50	58	56

On constate depuis 2013 un maintien de la majorité des secteurs d'activité tandis que le secteur de la culture et des loisirs affiche une baisse avec la suppression des galeries d'arts et de la Presse et qu'à l'inverse, celui des services est à la hausse.

Depuis 2004, près de 80% cellules commerciales sur 280 ont bénéficié de travaux d'amélioration.

Les enseignes nationales sont bien représentées à Sceaux, quel que soit leur mode d'affiliation.

Années	2001	2006	2009	2015
Nb de franchises/ nb de commerces	64/264	71/257	74/263	82/280
%	24%	28%	28,18%	29,28%

Les enseignes nationales, franchises, affiliés, représentent presque 30% des cellules commerciales.

Un taux de mitage très faible (6 locaux vacants). A noter que l'on parle de locaux et non de m<sup>2</sup>.

Années	2001	2006	2009	2015
Taux de vacance	4,34%	4,1%	2,23%	2,14%

Une densité commerciale de 1 local commercial pour 71 habitants en 2015.

Les cessions et transmissions :

Sur les dix dernières années, 173 locaux commerciaux ont changé de gérance ou de nature d'activité. Les quartiers dans lesquels la transformation a été la plus forte sont le quartier des Blagis avec une rotation de presque 76% et l'avenue du général Leclerc avec une rotation de 767%. Le centre-ville ayant bénéficié d'une rotation normale de 52% (62% des cellules commerciales sont localisées dans le centre-ville).

L'équipe municipale a engagé de nombreuses actions en faveur du commerce et de l'artisanat, parmi les plus importantes on citera :

- ⇒ la création d'un poste de manager du commerce, coordinateur de l'économie locale, dès 2003,
- ⇒ la réalisation d'un diagnostic complet de l'appareil commercial en 2001 et en 2006,
- ⇒ un partenariat actif et renforcé avec les Chambres consulaires et l'Union commerciale,
- ⇒ un soutien actif à l'union commerciale dans le domaine des animations
- ⇒ un FISAC (Fonds d'Intervention pour les Services l'Artisanat et le Commerce) en trois tranches. Dispositif de subventions principalement destiné à financer les opérations de création, maintien, modernisation, adaptation ou transmission des entreprises du commerce et de l'artisanat et des services, afin de préserver ou développer un tissu de proximité,
- ⇒ un programme de rénovation de vitrines commerciales, couplé à des actions programmées d'amélioration de l'habitat « Sceaux Centre Ancien »,
- ⇒ la création d'un guide des règles et recommandations, destiné aux commerçants et artisans et qui intègre :
  - le règlement communal de publicité d'enseigne et de pré enseigne,
  - le règlement d'occupation commerciale de la voirie publique,
  - la charte esthétique des devantures commerciales,
- ⇒ la mise en place d'une nouvelle signalétique commerciale,

- ⇒ la réalisation d'un plan local de stationnement,
- ⇒ la réhabilitation et la mise aux normes européennes du marché du centre,
- ⇒ l'instauration du droit de préemption sur les baux et les fonds de commerce dès le mois d'avril 2008,
- ⇒ la tenue d'une base des locaux disponibles (à vendre ou à louer) sur le territoire, ainsi que les fonds et baux commerciaux à céder,
- ⇒ un annuaire, en ligne, de l'ensemble des acteurs économiques de la ville,
- ⇒ un suivi de l'évolution des loyers commerciaux en centre ville mais également de la nature des baux commerciaux,
- ⇒ la création d'un conseil consultatif du commerce et de l'artisanat,
- ⇒ des actions de communication pour les nouveaux commerçants et artisans,
- ⇒ des actions de communications sur les actions menées par l'union commerciale,

#### *Conclusion*

L'offre commerciale et les attentes des consommateurs n'étant pas figées dans le temps, les modes de consommation évoluent et nécessitent des analyses régulières pour adapter la ville à ces évolutions.

La diversification est également nécessaire pour répondre à l'évasion commerciale qui est réelle dans un contexte de forte concurrence (la concurrence avec les communes voisines ne cesse de croître). La part du chiffre d'affaires des commerces de Sceaux sur les communes limitrophes se réduit (elle était de 35% en 2006). La recherche d'une proximité entre lieu de vie des habitants et leur offre commerciale devient donc inéluctable ainsi que la nécessité d'une concertation pour renforcer un appareil commercial et artisanal.

L'évolution de la consommation au regard du contexte économique amène aussi à repenser les habitudes de consommation avec des pratiques nouvelles, une consommation plus responsable, une tendance qui conduit à valoriser des produits/services garantissant le respect des autres et de l'environnement. L'intérêt individuel pourrait bien rejoindre assez rapidement l'intérêt collectif dans la lutte contre le gaspillage.

### ► Contexte législatif

L'article L151-1 du code de l'urbanisme prévoit que les PLU peuvent "*définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées...sur le fondement de ces dernières dispositions le règlement d'un PLU peut, en fonction des situations locales, en interdire ou limiter la réalisation des constructions ayant une certaine destination, ou celle de travaux ayant pour objet de modifier la destination d'une construction existante*".

La loi de modernisation de l'économie (LME) du 4 août 2008 a introduit dans le code de l'urbanisme un nouvel article L.152-9 qui dispose que le PLU peut "*identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif*".

## ► Mise en œuvre dans le PLU

Le maintien d'un tissu commercial de proximité, praticable à pied pour les achats quotidiens et diversifiés est une préoccupation forte de la Ville compte tenu notamment du vieillissement de la population entraînant une mobilité réduite des personnes et de la réduction du trafic automobile.

La Ville souhaite maintenir et renforcer la vocation commerçante du centre-ville en répondant aux évolutions du potentiel de consommation des ménages par un développement adapté de l'appareil commercial (tant en volumes, qu'en rythmes et en formes de commerces). Les orientations visant à préserver la dynamique concurrence des multiples enseignes en introduisant le principe d'un refus de l'émergence de toute situation dominante afin de maintenir la diversité de l'offre à tous les niveaux.

Dans le PLU, la problématique de maintien du commerce et de sa diversité est prise en compte grâce à différents outils :

1/ le commerce est autorisé dans l'ensemble des zones UA, UC, UP<sub>A</sub> et UP<sub>B</sub>, principales zones de densité de population ou de projet, couvrant 121 hectares, soit 1/3 du territoire communal.

2/ des règles spécifiques d'emprises au sol (article 9) et de stationnement (article 12) visent à favoriser l'installation de commerces de proximité.

3/ des dispositions graphiques complètent le règlement et instaurent deux types de linéaires commerciaux sur le plan de zonage.

- Les linéaires « commerce, artisanat et service » (en violet) sont situés le long des principaux axes et pôles de centralités (rue Houdan, centre-ville, Blagis, rond-point de la Duchesse du Maine) et s'appliquent aux rez-de-chaussée des constructions implantées sur les terrains concernés. Pour ces constructions, le rez-de-chaussée doit obligatoirement être destiné à des activités de commerce, artisanat ou services afin d'entretenir la vitalité de ces rues ou secteurs et répondre aux besoins de proximité des habitants du quartier.
- Les linéaires « commerce et artisanat restreint » (en orange) sont situés dans le centre-ville, le long de la rue Houdan et à ses abords immédiats. Ces linéaires imposent aux rez-de-chaussée des constructions une destination commerciale ou artisanale spécifique ciblée sur le commerce de détail, de bouche, ... Les commerces ou locaux artisanal autorisés sont précisés dans la liste des Nomenclatures des Activités dans la Communauté Européenne (NACE). Cet outil vise à assurer la diversité commerciale de l'hypercentre et la présence de commerces de détail, vecteur de l'attractivité extra-communale du centre-ville.
- En complément, pour ne pas affaiblir cet appareil commercial composé de petites unités, les surfaces de commerce de plus de 450 m<sup>2</sup> sont interdites en zone UAb (rue Houdan piétonne + quartier Charaire + rue M. Renaudin + rue Florian + rue du Dr Berger et Place F. Mistral). D'autre part, dans la même zone, les immeubles dont le rez-de-chaussée est à dominante commerciale, artisanale (ou CINASPIC), bénéficient d'une majoration des hauteurs maximales de 1 m, afin de permettre des hauteurs sous-plafond à rez-de-chaussée compatibles avec le besoin de ces activités.

Pour accompagner la mise en valeur des espaces de commerce, l'article 11 des zones UA, UC, UP<sub>A</sub> et UP<sub>B</sub> prévoit des règles relatives à l'aménagement des devantures commerciales et fait référence au règlement communal de la publicité, des enseignes et préenseignes approuvé par délibération du conseil municipal du 30 septembre 2004 et repris dans les Annexes du PLU.

D'autre part, dans le secteur de projet des Quatre-Chemins, les orientations d'aménagement et de programmation prévoient la constitution d'un tissu urbain mixte, avec l'objectif de développer du commerce pour créer une dizaine de boutiques afin de conforter le pôle de centralité secondaire que constitue le quartier de Robinson.

Enfin, le PLU développe des dispositions en faveur de l'artisanat, afin de permettre le maintien des activités existantes à Sceaux et de favoriser l'implantation de nouvelles activités :

- Dans la zone UP<sub>A</sub>, relative au secteur des Quatre-Chemins, un îlot devra comprendre la création de locaux artisanaux à rez-de-chaussée, afin de développer une structure de type hôtel artisanal proposant des locaux adaptés aux besoins des artisans et accessibles en terme de loyer ;
- Dans la zone UE, des dispositions spécifiques sont prévues afin de permettre le maintien des activités existantes, lesquelles pourraient être pénalisées par une réglementation d'urbanisme trop contraignante et déconnectée de leurs besoins ;
- politique d'acquisition des locaux commerciaux par la ville de Sceaux, afin d'assurer une maîtrise des niveaux de loyers commerciaux ;
- volonté de proposer aux commerçants concernés une relocalisation dans l'opération.



### ► Les secteurs de plan de masse

Le PLU comporte 5 secteurs de plan de masse, dont 3 étaient déjà inscrit au POS :

- Secteur 1 : Robinson, reconduit du POS car mise en œuvre non achevée. Modifications à la marge des dispositions graphiques
- Secteur 2 : Avenue de la Gare. Restructuration foncière pour permettre la redynamisation commerciale du secteur en prévoyant l'implantation de commerces à rez-de-chaussée côté place de la gare, l'amélioration des cheminements piétonniers entre la gare et l'école des Clos Saint Marcel, d'une part, la faculté Jean Monnet d'autre part et l'accroissement éventuel de l'offre en logements étudiants en relation avec la gare
- Secteur 3 : Pépinières. Poursuite des objectifs suivants : redonner sa place au piéton grâce à des aménagements conviviaux et domestiques, conforter le cadre végétal existant, optimiser la circulation des véhicules. Le projet urbain comporte la construction d'immeubles de logements (petits collectifs) permettant la requalification du tissu urbain environnant, notamment des pieds d'immeubles, la suppression du stationnement sauvage et les conflits d'usage avec les piétons et le regroupement et l'enfouissement des parkings de surface au bénéfice d'aménagements paysagers.
- Secteur 4 : Résidence des Bas Coudrais, reconduit du POS car mise en œuvre non achevée. Modifications à la marge des dispositions graphiques
- Secteur 5 : Mairie, reconduit du POS car mise en œuvre non achevée.

L'ancien secteur de plan de masse de la faculté Jean Monnet n'a pas été reconduit dans le cadre de la révision n°1 du PLU. Ce secteur permettait en effet la réalisation de la résidence pour étudiants Edouard Depreux, livrée en 2015. Son maintien n'était donc pas nécessaire et ce sont les dispositions générales de la zone UC qui s'y appliquent désormais.

Les plans masses sont joints aux pièces réglementaires. Ils permettent de définir des règles plus précises de construction, d'implantation des bâtiments, d'aménagement des espaces publics et des espaces verts...

### ► Le document graphique de la zone UP<sub>A</sub>

Dans la zone UP<sub>A</sub>, le règlement est complété par des dispositions représentées graphiquement et qui figurent sur le document graphique du secteur des Quatre-Chemins. Ce document permet de traduire les orientations d'aménagement définies par le conseil municipal lors de sa séance du 28 juin 2012 et du 17 décembre 2015.

Ainsi, le document graphique du secteur des Quatre-Chemins permet de définir spécifiquement 8 îlots et d'identifier :

- un îlot réservé aux infrastructures liées aux transports publics (îlot n°8), accompagné d'une zone de surplomb permettant la création de logements, commerces, bureaux afin de développer un pôle urbain dynamique autour de la gare de Robinson ;
- un îlot réservé à l'artisanat en rez-de-chaussée des immeubles (îlot n°4)

Le document graphique permet de définir, pour chaque îlot :

- les implantations du bâti par rapport aux espaces publics ;
- les hauteurs maximales des bâtiments ;
- les emprises maximales des bâtiments ;
- les linéaires de voies où le commerce est obligatoire en rez-de-chaussée.

### ► Le document graphique de la zone UP<sub>B</sub>

Dans la zone UP<sub>B</sub>, le règlement est complété par des dispositions représentées graphiquement et qui figurent sur le document graphique du secteur Albert 1<sup>er</sup>. Ce document permet de traduire les orientations d'aménagement définies par le conseil municipal lors de sa séance du 17 décembre 2015.

Ainsi, le document graphique du secteur Albert 1<sup>er</sup> permet essentiellement d'identifier les îlots qui constituent la zone UP<sub>B</sub> et de définir pour chacun :

- les hauteurs maximales des bâtiments ;
- les emprises maximales des bâtiments.

### ► Les périmètres de projet

Le PLU approuvé le 6 octobre 2010 a mis en place quatre secteurs de projets dans lesquels, en application de l'article L. 151-41 du code de l'Urbanisme, une servitude consistant à geler la constructibilité de ces secteurs a été instituée pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Cette servitude a été reconduite dans le PLU approuvé le 12 février 2015. Conformément au code de l'Urbanisme, après cinq ans d'existence, ces servitudes se sont éteintes le 6 octobre 2015.

La procédure de modification simplifiée n°1 du PLU, approuvée le 17 décembre 2015, a permis d'intégrer la levée des servitudes dans les différentes pièces du document. Les projets demeurent cependant, et en fonction de leur état d'avancement, ils sont matérialisés de plusieurs façons dans le PLU.

Pour le secteur des Quatre-Chemins, les études ont été finalisées permettant ainsi d'approuver les orientations. Celles-ci ont été traduites dans le PLU à travers la création de la zone UP<sub>A</sub> (voir supra), lors de la procédure de modification n°1 du PLU approuvée le 24 juin 2015. Des évolutions de la zone UP<sub>A</sub> et la création d'OAP ont été mises en œuvre dans le cadre de la révision n°1 du PLU.

Pour le secteur Albert 1<sup>er</sup>, les études ont été finalisées, permettant d'en définir les orientations d'aménagement et de programmation. Celles-ci se traduisent dans le PLU à travers la création de la zone UP<sub>B</sub> (voir supra) et d'OAP, dans le cadre de la procédure de révision du PLU.

Les deux autres secteurs de projet – Petit Chambord et Place du Général de Gaulle – sont à des degrés divers d'avancement. Au fur et à mesure de l'avancement de la réflexion et de la définition des orientations d'aménagement, le PLU sera éventuellement modifié pour permettre la réalisation de ces projets.

### ► Les périmètres de diversité de l'habitat

Le PLU définit également des périmètres de diversité de l'habitat, en mettant en œuvre les dispositions prévues par l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, qui permet de délimiter, dans les zones urbaines, des secteurs dans lesquels en cas de réalisation de programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le PLU délimite trois périmètres de diversité de l'habitat :

- La zone UP<sub>B</sub> relative au secteur Albert 1<sup>er</sup> ;
- La zone UA ;
- La zone UC.

Dans ces périmètres, la construction de programme de logements d'une superficie supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) doit comprendre au moins 30% de cette surface affectée à des logements locatifs sociaux au sens défini par l'article L.302-5 du code de la Construction et de l'habitation.

### ► Les emplacements réservés

En application de l'article L.151-41 du code de l'Urbanisme, la commune peut fixer dans son PLU, des emplacements réservés « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ».

En application de l'article L.151-41, le PLU permet également de réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité social, de programmes de logements qu'il définit.

Ces emplacements réservés, indiqués aux documents graphiques sont numérotés et le numéro renvoie à une liste dans les annexes du PLU. Cette liste précise également la destination pour laquelle le terrain a été réservé.

L'inscription d'un emplacement réservé rend le terrain ou la portion de terrain concerné inconstructible pour toute autre affectation que celle prévue et précisée dans le PLU.

En contrepartie, le propriétaire du terrain concerné, en application de l'article L.152-2 du code de l'Urbanisme, dispose d'un droit de délaissement et peut mettre le bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquiescer son terrain.

Le PLU localise 10 emplacements réservés :

#### **5 emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux au titre de l'article L.151-41 du code de l'Urbanisme**

N°	Emplacements réservés	Désignation Logements locatifs sociaux au sens défini par l'article L.302-5 du code de la Construction et de l'habitation, avec les minimums en surface et nombre de logements tels que définis ci-après	Bénéficiaire	Surface	Terrains
1	4 et 6 rue des Pépinières	Part : 100% Surface minimum : 400 m <sup>2</sup> SDP Nombre de logements minimum : 5	Sceaux Habitat	550 m <sup>2</sup>	B 40

N°	Emplacements réservés	Désignation Logements locatifs sociaux au sens défini par l'article L.302-5 du code de la Construction et de l'habitation, avec les minimums en surface et nombre de logements tels que définis ci-après	Bénéficiaire	Surface	Terrains
2	Angle de l'avenue Cauchy et de la rue des Imbergères	Part : 100% Surface minimum : 400 m <sup>2</sup> SDP Nombre de logements minimum : 5	Commune	722 m <sup>2</sup>	J 63 (partie), J 61 (partie)
3	22 rue des Imbergères	Part : 100% Surface minimum : 100 m <sup>2</sup> SDP Nombre de logements minimum : 1	Commune	264 m <sup>2</sup>	K 299
4	18-20 avenue Jean Perrin	Part 100% Surface minimum : 500 m <sup>2</sup> SDP Nombre de logements minimum : 7	Commune	338 m <sup>2</sup>	S 24 (partie) et S 25 (partie)
5	13-15 sentier de la Tour	Part : 30% Surface minimum : 1 200 m <sup>2</sup> Nombre de logements minimum : 15	Commune	2 980 m <sup>2</sup>	E 127, E13, E15, E16

**5 emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'Urbanisme**

N°	Emplacements réservés	Désignation	Bénéficiaire	Surface	Terrain
6	77, 79 et 81 avenue Edouard Depreux	Aménagement de voirie : reprise de l'alignement	Commune	247 m <sup>2</sup>	H 89 (partie), H150 (partie), H151 (partie)
7	1 et 3 rue de la Flèche	Aménagement de voirie : reprise de l'alignement	Commune	172 m <sup>2</sup>	D 40 (partie) et D 43 (partie)
8	28 rue de Penthièvre	Aménagement de voirie : reprise de l'alignement	Commune	10 m <sup>2</sup>	O 1
9	14 avenue Raymond Poincaré	Elargissement de la rue Albert 1 <sup>er</sup> : 4 m Régularisation d'alignement du chemin de Paris	Commune	400 m <sup>2</sup>	Q 29, Q 150 (partie), Q 229 (partie)
10	1 sentier des Torques	Equipement : création en infrastructure, le long de la coulée verte de surfaces supplémentaires pour le centre technique municipal	Commune	200 m <sup>2</sup>	I 116 (partie)

# Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement

## CHAPITRE IV

### *Préambule*

En application du 4° de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Cette évaluation se compose de deux parties :

- une première portant sur « l'évaluation des incidences » proprement dite, présentée sous la forme de tableaux synthétiques pour en faciliter la lecture : dans la première colonne sont rappelées les orientations du PADD, les deux colonnes centrales regroupent les principaux impacts des orientations, la dernière colonne rappelle les principales dispositions retenues par le PLU pour organiser les impacts positifs et lutter contre les impacts négatifs.
- une seconde présentant une synthèse des incidences du PLU sur l'environnement sous l'angle de 7 cibles environnementales :
  - consommation d'espace
  - milieu biologique, biodiversité
  - qualité des paysages
  - ruissellements et inondations
  - qualité de l'eau
  - économies d'énergie / effet de serre
  - risques et nuisances (bruit, pollution atmosphérique, risques industriels).

Evaluation des incidences du PADD sur l'environnement et dispositions visant à sa préservation ou sa mise en valeur

Lutter contre le changement climatique	Impacts		Dispositions retenues dans le PLU
	Positifs	Négatifs	
Promouvoir et participer au développement des pratiques de mobilité durable	<p>Diminution de la pollution de l'air, des émissions de gaz à effet de serre, du bruit, des accidents de la route...</p> <p>Renforcement de l'intermodalité avec le réaménagement du secteur Quatre Chemins</p> <p>Développement des pratiques de mobilité active</p> <p>Appropriation de l'espace public et renforcement de la convivialité</p>	<p>Difficulté de stationnement dans les pôles de centralité et à proximité des générateurs de déplacement</p>	<p>Prise en compte des secteurs aux abords des gares dans le zonage pour y favoriser la réalisation de logements et inciter à l'utilisation des transports en commun (zones UA et UC, UP<sub>A</sub> et UP<sub>B</sub>)</p> <p>Normes de stationnement des automobiles allégées par rapport au POS et adaptées au type de logement : pas de norme pour les petits logements de moins de 30 m<sup>2</sup> (article 12)</p> <p>Identification et préservation des sentiers piétons/vélos sur le plan de zonage</p> <p>Normes de stationnement minimales pour les vélos (article 12)</p> <p>Restructuration du pôle de déplacement de Robinson à travers la création d'un secteur spécifique dévolu aux infrastructures de transport (cf. zone UP<sub>A</sub> et OAP des Quatre-Chemins)</p> <p>Requalification de l'accès à la gare RER de Sceaux dans le cadre du projet Albert 1<sup>er</sup> (cf. zone UP<sub>B</sub> et OAP Albert 1<sup>er</sup>)</p>
Réduire les émissions de gaz à effet de serre et économiser les énergies	<p>Prise en compte des réflexions du Grenelle de l'Environnement</p>		<p>Réalisation facilitée de procédés d'isolation thermique par l'extérieur ou l'intérieur (article 6, 7, 8, 9 et 11)</p> <p>Incitations au recours aux terrasses végétalisées par des dispositions en matière d'espaces verts (article 13)</p> <p>Exigences en matière de performance énergétiques dans les secteurs de projet, en zone UP<sub>A</sub> et UP<sub>B</sub></p> <p>Rédaction d'un cahier de recommandations environnementales</p>
<p>Aménager des quartiers durables</p> <p>Accompagner l'évolution des quartiers existants vers des quartiers durables</p>	<p>Aménagement de quartiers économes en territoire, en énergie, favorisant la mixité sociale et fonctionnelle, encourageant les modes de déplacements doux et offrant des espaces publics de qualité</p> <p>Répondre aux enjeux en matière de production de logement</p> <p>Restructurer les pôles de centralité et de transport</p> <p>Optimiser les équipements publics existants</p>	<p>Augmentation des consommations d'eau, d'énergies, des besoins... liées à l'augmentation du nombre d'habitants</p>	<p>Délimitation des zones UP<sub>A</sub> et UP<sub>B</sub> relatives aux projets des Quatre-Chemins et d'Albert 1<sup>er</sup> et mise en place d'OAP</p> <p>Dispositions visant à assurer une mixité fonctionnelle et sociale dans ces quartiers : destinations commerce et artisanat imposées sur certains linéaires, restructuration de la gare de Robinson, périmètre de diversité de l'habitat à Albert 1<sup>er</sup></p> <p>Dispositions visant à intégrer les préoccupations environnementales au cœur des projets urbains.</p> <p>Dans les zones UP<sub>A</sub> et UP<sub>B</sub>, obligation de construire des bâtiments dont la consommation énergétique doit être inférieure ou égale à 20% de la réglementation thermique en vigueur (article 15)</p> <p>Redéfinition de certaines règles pour permettre l'évolution du bâti dans le sens d'une meilleure prise en compte des problématiques environnementales (isolation, gestion de l'eau à la parcelle, équipement permettant l'approvisionnement en énergie renouvelable...)</p>

Vivre, travailler et étudier à Sceaux	Impacts		Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
	Positifs	Négatifs	
<p>Maintenir une dynamique de vie et d'habitat</p> <p>Relancer et diversifier la production de logements</p>	<p>Accueillir des populations de toutes les catégories sociales</p> <p>Privilégier la création de logements sous la forme de renouvellement urbain</p> <p>Conforter les quartiers bien équipés autour des pôles de centralité</p> <p>Optimiser les équipements publics existants</p>	<p>Artificialisation mesurée des sols par de nouvelles constructions par une politique de renouvellement urbain</p> <p>Augmentation du volume des déchets, de la circulation, de la consommation d'énergie liés à l'augmentation du nombre d'habitants</p>	<p>Dispositions visant à permettre la création de nouveaux logements et emplois (essentiellement dans les secteurs de projets)</p> <p>Délimitation de périmètres de diversité de l'habitat permettant d'imposer la mixité sociale avec 30% de logements sociaux par programme</p> <p>Traduction du périmètre de projet des Quatre-Chemins dans le PLU à travers la création de la zone UP<sub>A</sub> et mise en place d'une OAP, permettant de construire une offre nouvelle de logement et d'assurer l'équilibre à travers la construction d'un tiers de logements aidés, d'un tiers de logements locatifs à loyer intermédiaires et un tiers de logements à l'accession.</p> <p>Traduction du périmètre de projet Albert 1er dans le PLU à travers la création de la zone UP<sub>B</sub> et la mise en place d'une OAP, permettant de construire un nouvel équipement dédié à la petite enfance, une offre nouvelle de logements étudiants et de logements familiaux diversifiée grâce à un programme intégrant 30% de logements sociaux.</p> <p>Emplacements réservés pour la création de logements</p>
<p>Faire de Sceaux un véritable « campus urbain »</p>	<p>Maintenir et conforter des équipements d'enseignements supérieurs, source de rayonnement et d'emplois</p> <p>Rapprochement logement étudiant / lieu d'études</p> <p>Intégration des lycéens et étudiants à la vie du territoire</p>	<p>Réduction des espaces verts paysagers sur le site de Lakanal</p>	<p>Réalisation de logements étudiants notamment dans les zones UP<sub>A</sub> et UP<sub>B</sub></p> <p>Redéfinition des espaces verts paysagers de Lakanal pour permettre la requalification de l'internat et la modernisation des locaux d'enseignements</p> <p>Dispositions pour les équipements publics permettant la modernisation des établissements d'enseignement et des équipements communaux</p>
<p>Conforter et dynamiser les pôles de centralité, en maintenant la diversité de fonctions et d'activités</p>	<p>Offre commerciale répartie sur le territoire permettant de limiter les déplacements automobiles internes à la commune et de préserver une animation du centre et des pôles de quartier</p> <p>Maintien de quartiers animés grâce à la présence de commerces de proximité</p>	<p>Risque de saturation des espaces publics et notamment de la voirie, support de déplacement, de livraison et de stationnement, aux abords et au cœur des centralités</p>	<p>Commerces et artisanat encouragés en zone UA avec une emprise au sol renforcée pour les rez-de-chaussée (article 9)</p> <p>Implantation de commerces obligatoires en rez-de-chaussée le long de certaines voies (plan de zonage : linéaires commerciaux)</p> <p>Règles de stationnement spécifiques pour les commerces et l'artisanat (article 12)</p> <p>Projet des Quatre-Chemins visant à conforter le pôle urbain de Robinson.</p>
<p>Renforcer l'économie locale</p>	<p>Implantation d'activités économiques permettant d'augmenter le nombre d'emplois</p>	<p>Tout déséquilibre entre habitat et emplois est un facteur susceptible d'engendrer une augmentation des</p>	<p>Dispositions visant à permettre la mixité des fonctions urbaines dans la plupart des zones denses (UA, UC, UP<sub>A</sub> et UP<sub>B</sub>)</p>



Vivre, travailler et étudier à Sceaux	Impacts		Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
	Positifs	Négatifs	
	offerts sur la commune au bénéfice de la limitation des déplacements pendulaires	migrations pendulaires et donc des circulations automobiles  Augmentation des conflits d'usage entre les activités et le résidentiel	Dans le secteur des Quatre-Chemins, objectifs de développer des activités économiques à travers la création de commerces, de locaux artisanaux, d'un centre de télétravail.  En zone UE, les activités artisanales existantes bénéficient de dispositions spécifiques permettant de les pérenniser dans ces quartiers
Assurer l'accès pour tous à des services publics et des équipements collectifs efficaces Donner à chacun les moyens de son développement personnel	Maintien d'une répartition équilibrée des équipements sur le territoire communal  Réduction des trajets domicile-étude ou domicile-loisirs du fait de la mixité des fonctions dans un même quartier		Pour assurer l'équité dans l'accès aux équipements, ceux-ci sont autorisés sur l'ensemble de la commune. Les articles du règlement font l'objet de souplesse pour accompagner les modernisations et extensions (emprise au sol, modalités d'implantation...)  Financement par la taxe d'aménagement, notamment dans le secteur des Quatre-Chemins dans lequel son taux est majoré  Développement ou rénovation d'équipements par la mise en œuvre des secteurs de projet

Valoriser l'identité urbaine et la qualité architecturale et paysagère	Impacts		Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
	Positifs	Négatifs	
Valoriser l'identité urbaine et promouvoir une architecture innovante	<p>Éviter une détérioration du cadre de vie et une banalisation du tissu urbain</p> <p>Sauvegarde du patrimoine d'intérêt local qui participe à l'identité de la ville</p>	<p>L'encadrement des droits à construire est susceptible d'accroître la pression foncière et, en conséquence, de nuire au maintien d'une mixité sociale</p> <p>Limitation des possibilités de renouvellement urbain dans les bâtiments ou ensembles de bâtiments protégés pouvant entraîner des coûts d'entretien plus élevés</p>	<p>Optimisation de l'intégration urbaine et préservation du paysage des rues (articles 6, 7, 10,11)</p> <p>Règles d'implantations adaptées pour permettre les extensions mesurées des constructions existantes en zone UE (articles 6, 7, 9)</p> <p>Renforcement des dispositions patrimoniales à travers le plan de zonage et le règlement (article 11)</p> <p>Complémentarité avec la ZPPAUP et la politique sur les monuments historiques</p> <p>Repérage sur le plan de zonage d'ensembles urbains et paysagers à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme</p> <p>Rédaction d'un Cahier de recommandations architecturales et environnementales</p> <p>Dispositions visant à accompagner l'isolation extérieure, les toitures-terrasses, les murs et toitures végétalisées.</p>
Valoriser la qualité paysagère	<p>Valorisation du paysage urbain améliorant l'image de la ville</p> <p>Préservation des espaces boisés, parcs, alignements d'arbres, cœurs d'îlots...</p>		<p>Obligation de maintenir une part d'espaces verts, de pleine terre ou de terre végétale en épaisseur suffisante (article 13)</p> <p>Dispositions spécifiques relatives à l'intégration urbaines des constructions, au respect du paysage de la rue et à la qualité de l'aspect extérieur des constructions (article 11)</p> <p>Recommandations sur les clôtures, leur transparence sur les jardins et leur accompagnement végétal (art. 11)</p> <p>Rédaction d'un Cahier des recommandations architecturales et environnementales</p> <p>Préservation de la trame verte grâce à différents outils : zone Naturelle, Espaces Verts Protégés (EVP), Espaces Boisés Classés (EBC), protection des cœurs d'îlots et des arbres remarquables, végétalisation des clôtures...</p>
Maitriser l'évolution urbaine	<p>Structuration des îlots pavillonnaires sur leur périphérie pour préserver des cœurs d'îlots calmes et plantés</p> <p>Politique de renouvellement urbain sur les secteurs de projet</p>	<p>Risques de dégradation de certains bâtis en application d'une règle pouvant ne pas permettre l'aménagement de constructions existantes en cœur d'îlots</p>	<p>Généralisation d'une bande constructible en zone UE afin de préserver des espaces libres en cœur d'îlot</p> <p>Dispositions visant à ce que l'évolution de la ville se fasse en cohérence avec la forme urbaine existante et la cohérence des quartiers</p> <p>Optimisation foncière dans les secteurs de projet par le renouvellement urbain de secteurs bien équipés et desservis (zones UP<sub>A</sub> et UP<sub>B</sub>, OAP) permettant de maîtriser l'évolution urbaine dans certains secteurs</p>
Préserver et affirmer la qualité des espaces publics	<p>Aménagement de nouveaux espaces publics, notamment la place du Général de Gaulle participant à l'attractivité de la ville</p>		<p>Emplacements réservés pour l'extension et l'aménagement d'espaces publics</p> <p>Constitution de réserves foncières et réalisation d'études urbaines sur les secteurs de projets identifiés pour assurer la mise en œuvre d'un aménagement global et cohérent et la réalisation d'espaces publics de qualité</p> <p>Dispositions dans les OAP permettant d'orienter l'aménagement de futurs espaces publics</p> <p>Identification des sentiers piétons/vélos sur le plan de zonage</p>

Préserver les ressources naturelles et limiter les pollutions	Impacts		Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
	Positifs	Négatifs	
Optimiser la consommation d'espace	<p>Limitation de l'imperméabilisation des sols</p> <p>Intensification l'urbanisation aux abords des gares et des pôles de centralité</p>		<p>Règles d'implantation, d'emprise, de hauteur et d'occupation des constructions (articles 7, 9, 10, 14)</p> <p>Dispositions permettant le renouvellement urbain, notamment en zones UA et UC</p> <p>Projet des Quatre-Chemins en lien avec la restructuration de la gare de Robinson et projet Albert 1er à proximité immédiate de la gare RER de Sceaux : zones UP<sub>A</sub> et UP<sub>B</sub>, OAP</p>
Préserver la biodiversité et les milieux naturels	<p>Préservation des espaces boisés, parcs, alignements d'arbres, cœurs d'îlots...</p> <p>Protection des écosystèmes</p>		<p>Légère extension des zones naturelles de l'ancien POS</p> <p>Protection des espaces verts ou boisés dans la continuité du POS, à travers la délimitation d'espaces boisés classés (EBC) et d'espaces verts protégés (EVP) et des arbres remarquables au titre de l'article L.151-23 et L.113-1 du code de l'Urbanisme</p> <p>En UE et UC, intégration d'un pourcentage minimum de pleine terre au sein des parcelles</p> <p>Règles sur la plantation d'arbres en zone UC</p> <p>Protection des cœurs d'îlot en zone UA et UE</p>
Améliorer la gestion de l'eau et des déchets	<p>Infiltration des eaux pluviales à la parcelle et limitation des rejets dans les réseaux</p> <p>Poursuite d'une gestion des déchets adaptée aux attentes en matière de développement durable</p> <p>Incitation au compostage des déchets</p>		<p>Exigences de gestion des eaux pluviales, débit de fuite maximal fixé (article 4)</p> <p>Obligation de conserver une proportion de terrain en pleine terre afin de permettre l'infiltration de l'eau, mur et toitures végétalisés autorisés (article 13)</p> <p>Obligation de réaliser des locaux destinés au tri des déchets ou une collecte par points d'apport volontaire</p> <p>Incitation à l'implantation de points d'apport volontaires enterrés dans le secteur des Quatre-Chemins</p>
Limiter les sources de pollution	<p>Amélioration de la qualité de l'air</p> <p>Réduction des nuisances sonores liées aux circulations automobiles et installations ferroviaires : intégrer les nuisances acoustiques des infrastructures terrestres dès la conception des projets</p>		<p>Développement de l'utilisation des modes doux et réduction des déplacements automobiles (cf objectif 1)</p> <p>Interdiction d'implantation d'activités générant des nuisances telles que les installations classées, les industries, dépôt de ferrailles... (articles 1, 2)</p> <p>Prise en compte des normes d'isolations phoniques dans les constructions</p> <p>Renforcement de la mise en œuvre du Plan bruit intercommunal</p>

Synthèse des incidences du PLU sur 7 cibles environnementales

Cibles environnementales	Incidences du PLU
<p><b>Consommation d'espaces</b></p>	<p>L'aménagement du territoire de Sceaux sera réalisé sans consommation d'espaces naturels : la zone naturelle augmente légèrement en superficie par rapport au POS et les protections EBC et EVP sont sensiblement équivalentes au POS. L'urbanisation prévue dans le PLU se concentre ainsi sur les secteurs d'ores et déjà urbanisés ou urbanisables dans le POS, par intensification ou extensions mesurées (reconstruction de la ville sur la ville).</p> <p>Les principaux secteurs d'optimisation de l'espace sont les 4 secteurs concernés par des périmètres de projet : Albert 1<sup>er</sup>, Quatre Chemins, Place du général de Gaulle et Petit Chambord. Il s'agit de secteur bien desservis et équipés, dans lesquels la Ville vise une optimisation du foncier et une requalification générale des quartiers.</p> <p>Le secteur des Quatre-Chemins dispose d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui ont été traduites dans le PLU à travers la zone UP<sub>A</sub>. Ce secteur permet de réaliser une importante opération de renouvellement urbain et de créer une offre nouvelle de logements et de conforter le pôle urbain de Robinson.</p> <p>De la même manière, des OAP sont définies pour le secteur Albert 1<sup>er</sup> et traduite dans le PLU à travers la zone UP<sub>B</sub>. Ce secteur permet de réaliser un équipement pour la petite enfance, du logement pour étudiants et du logement familial.</p> <p>A contrario, le PLU réduit fortement les possibilités de construire dans les cœurs d'îlots des secteurs pavillonnaires ce qui contribue à restreindre les espaces dédiés aux bâtis et à accroître les proportions d'espaces libres.</p>
<p><b>Milieux biologiques et biodiversité</b></p>	<p>Le zonage du PLU permet une préservation de toutes les continuités écologiques existantes : parc de Sceaux, Jardin de la Ménagerie, Coulée Verte, alignements d'arbres, parc du lycée Lakanal, espaces verts des grandes résidences, partie du talus du RER...</p> <p>Les choix de développement urbain par densification de l'urbain existant permettent d'éviter complètement la destruction de milieux naturels.</p> <p>Enfin, le PLU cherche également à protéger et mettre en valeur certains éléments végétaux, au moyen de l'article L. 151-23 du code de l'Urbanisme : espaces verts protégés (EVP) et arbres remarquables.</p> <p>En protégeant les espaces naturels existants et en augmentant les protections des espaces verts urbains, le PLU a donc un effet positif sur la faune et la flore.</p> <p>Dans le secteur des Quatre-Chemins, les orientations d'aménagement sont axées sur le développement des espaces verts et leur inscription dans une trame verte.</p> <p>Dans le secteur Albert 1<sup>er</sup>, les dispositions prévoient de développer la part d'espaces verts et une végétalisation des abords du chemin de Paris.</p>

<b>Cibles environnementales</b>	<b>Incidences du PLU</b>
<b>Qualité des paysages</b>	<p>Les mesures réglementaires visent à une plus grande cohérence des paysages urbains.</p> <p>La protection des paysages et du patrimoine bâti est également assurée par le PLU au moyen d'une protection particulière au titre de l'article L. 151-23 du code de l'Urbanisme.</p> <p>Un inventaire permet de recenser le patrimoine remarquable</p> <p>Des dispositions permettent de préserver le patrimoine végétal, qui structure le paysage (cf. point précédent)</p> <p>Une synergie est mise en œuvre avec la ZPPAUP</p> <p>Les dispositions patrimoniales du PLU sont renforcées.</p> <p>Les OAP donnent des orientations en matière d'intégration des projets dans le paysage</p>
<b>Gestion des eaux pluviales</b>	<p>Le PLU n'engendrera pas d'impact significatif sur l'augmentation des surfaces imperméabilisées et les rejets d'eau de ruissellement vers le milieu naturel. En effet, la délimitation des zones N est légèrement élargie avec le PLU et les régimes de protection des espaces verts sont sensiblement équivalents.</p> <p>En ce qui concerne les eaux pluviales, le PLU prescrit :</p> <p>1/ la séparation des eaux usées et des eaux pluviales pour les nouvelles constructions et le branchement aux réseaux d'assainissement séparatif. Aujourd'hui, la totalité de la commune est desservie par l'assainissement collectif séparatif, ce qui a un impact positif sur la qualité des cours d'eau récepteurs.</p> <p>2/ la percolation des eaux pluviales à la parcelle en imposant une surface minimale d'espaces libres et de pleine terre. Le PLU prend également des mesures nouvelles permettant la mise en œuvre de formes de toiture « environnementales ».</p> <p>Le PLU prévoit un débit de rejet maximum de 2l/s/ha cohérent avec les règlements d'assainissement en vigueur.</p> <p>Enfin, toutes les mesures prises en faveur de la protection des espaces naturels (cf. ci-avant) jouent un effet positif sur les questions de ruissellement des eaux pluviales.</p> <p>La mise en œuvre du PLU aura donc une incidence positive sur la gestion des eaux pluviales.</p>
<b>Qualité de l'eau</b>	<p>Concernant la qualité de l'eau, le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre doit être respecté. Approuvé en juin 2010, son objectif est de réduire la pollution du milieu naturel en évitant tout rejet d'eaux usées vers le réseau d'eaux pluviales.</p>

Cibles environnementales	Incidences du PLU
<p><b>Économies d'énergie et effet de serre</b></p>	<p>Les choix de localisation du développement urbain dans le PLU favorisent la centralité et la densification aux abords des gares plutôt que l'étalement urbain. Cette mesure joue en faveur de la limitation des déplacements automobiles et des nuisances qui y sont liées.</p> <p>Par ailleurs, un habitat groupé permet d'économiser les dépenses énergétiques liées aux bâtiments eux-mêmes de la même manière qu'il permet de limiter les circulations automobiles et les nuisances induites.</p> <p>Le règlement du PLU encourage, en outre, l'utilisation des énergies renouvelables et le recours aux techniques favorisant une meilleure performance énergétique des bâtiments (sur-COS, isolation par l'extérieur des constructions existantes, ...).</p> <p>De manière générale, l'utilisation des techniques de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïque) ou les moyens d'économies d'énergie liées à la forme des bâtiments et aux types de toitures seront facilités par le nouveau règlement dans la mesure où ils s'intègrent au contexte urbain et architectural.</p> <p>Enfin, les choix faits en matière de déplacement urbain, et en particulier le développement des transports en commun et le développement des modes doux de déplacement au moyen de « liaisons vertes », ont pour objectif la limitation des déplacements automobiles et des nuisances qui y sont liées.</p> <p>Dans les secteurs des Quatre-Chemins et Albert 1er, le PLU impose la réalisation de constructions présentant des performances énergétiques inférieures ou égales à 20% de la valeur imposée dans la réglementation thermique en vigueur.</p> <p>Dans le secteur des Quatre-Chemins, le projet a pour objectif de créer un quartier durable qui s'appuie, d'une part, sur la présence d'un pôle de transport important à Robinson et le restructure tout en confortant son dynamisme et, d'autre part, sur une conception du bâti permettant de limiter les impacts sur l'environnement, mais également de renouveler les pratiques et les modes de vie des habitants et des usagers.</p>
<p><b>Risques et nuisances : bruit, pollution, risques</b></p>	<p>Les nuisances sonores sont principalement celles liées à la circulation automobile et ferroviaire. Le renforcement du Plan communal de lutte contre le bruit contribuera à la réduction de l'impact de ses nuisances.</p> <p>Les deux principales sources de pollution atmosphérique sont les transports routiers et les activités industrielles. L'augmentation de la population aura un impact sur la mobilité des habitants et, en conséquence sur la circulation automobile. Néanmoins, le PADD prévoit le développement de logements aux abords des gares, la mise en œuvre de cheminements doux, le renforcement des pôles de centralités avec commerces et équipements afin d'encourager des moyens de déplacements alternatifs à la voiture particulière, notamment pour les déplacements de faible amplitude.</p>

# Evaluation des résultats de l'application du plan

## CHAPITRE V

En application de l'article L. 153-23 du code de l'Urbanisme, il est fait une évaluation et une analyse de l'application du PLU, tous les neuf ans, à compter de l'approbation ou de la révision de ce plan. Cette évaluation est réalisée au regard des objectifs prévus à l'article L.101-2 du code de l'Urbanisme :

*« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- d) Les besoins en matière de mobilité.*

*1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

L'évaluation est menée au regard d'indicateurs, préalablement définis par le rapport de présentation du PLU (R.151-4 du code de l'Urbanisme).



D'un point de vue méthodologique, les objectifs définis à l'article L.101-2 du code de l'Urbanisme ont été rapprochés des orientations définies dans le PADD, qui traitent l'ensemble de ces objectifs, selon une approche thématique différente :

- Objectif 1 : La lutte contre le réchauffement climatique
- Objectif 2 : Vivre travailler et étudier à Sceaux : le développement urbain, économique, culturel et sportif, le rayonnement scolaire
- Objectif 3 : la valorisation de l'identité urbaine et la qualité architecturale et paysagère
- Objectif 4 : la préservation des ressources naturelle et la limitation des pollutions

Chacune de ces orientations sera évaluée au regard des indicateurs thématiques présentés ci-après.

### ► Objectif 1 : la lutte contre le réchauffement climatique

Thème	Indicateurs	Sources	Périodicité	Echelle
<b>Mobilité durable</b>	Fréquentation des gares RER et bus sur le territoire ou à proximité	Source RATP	annuelle	commune
	Nombre de lignes de transport public desservant la commune et ses abords	Source RATP	annuelle	Commune Territoire
	Avancement du projet de restructuration du PEM de Robinson	Source Ville et RATP	triennale	commune
	Part modale de déplacement	Enquête globale transport du STIF Source RATP	9 ans	Régionale Territoire
	Part des ménages disposant au moins d'une voiture	Source INSEE	Tous les 5 ans	commune
	Nombre de places de stationnement en surface	Statistiques Ville	annuelle	commune
<b>Mobilité durable</b>	Fréquentation des parkings	Statistiques Ville	annuelle	commune
	Nombre de voitures e/ou stations AUTOLIB	Statistiques Ville	annuelle	commune

Thème	Indicateurs	Sources	Périodicité	Echelle
	Nombre de voies (ou km de voirie) en circulation douce sur la ville	Statistiques Ville	annuelle	commune
	Nombre des implantations d'abris et appuis vélos	Statistiques Ville	annuelle	commune
	Nombre de subventions accordées pour achats de vélo à assistance électrique (VAE)	Statistiques Ville	annuelle	commune
<b>Bâtiment durable</b>	Evaluation du plan climat énergie territorial	Statistiques Territoire	Selon la fréquence définie par le PCET	territoire
	Nombre de dossiers d'urbanisme relatifs à des travaux portant sur l'amélioration des performances énergétiques	Statistiques Ville	annuelle	commune
	Nature des travaux portant sur l'amélioration des performances énergétiques dans le cadre des autorisations d'urbanisme	Statistiques Ville	annuelle	commune
	Fréquentation de l'espace Info Energie mis en place par la CAHB	Statistique Territoire (sous réserve de reconduite du dispositif par l'EPT)	annuelle	territoire
<b>Bâtiment durable</b>	Subventions accordées à des travaux d'amélioration de la performance énergétique	Statistique Territoire (sous réserve de reconduite du dispositif par l'EPT)	annuelle	territoire
	Performance énergétique des bâtiments communaux (consommations, labels, travaux réalisés)	Statistiques Ville	triennale	commune
	Performance des bâtiments du parc locatif social	Statistiques bailleurs sociaux	triennale	commune

Thème	Indicateurs	Sources	Périodicité	Echelle
<b>Quartiers durables</b>	Avancement des secteurs de projet en nombre de logements livrés et espaces publics livrés	Statistiques Ville	triennale	commune
	Obtention de labels environnementaux pour le projet ou les bâtiments	Statistiques Ville	triennale	commune
	Mixité sociale – part de logements sociaux / accession / intermédiaire	Statistiques Ville	triennale	commune
	Mixité fonctionnelle – part logement / commerce / artisanat / autres destinations	Statistiques Ville	triennale	commune
	Fréquentation de la gare de Robinson et évolution de la part modale	Statistiques RATP	triennale	commune

► **Objectif 2 : Vivre travailler et étudier à Sceaux : le développement urbain, économique, culturel et sportif, le rayonnement scolaire**

Thème	Indicateur	Source	Périodicité	Echelle
<b>Population et Habitat</b>	Nombre d'habitants	INSEE	annuelle	commune
	Nombre de nouveaux Scéens	INSEE	annuelle	commune
	Evolution de la population par classe d'âge	INSEE	tous les 5 ans	commune
	Evolution du parc de logements	INSEE	annuelle	commune
	Volume de productions de nouveaux logements	SITADEL – PC Ville	annuelle	commune

Thème	Indicateur	Source	Périodicité	Echelle
	Volume de logements dans le parc social	Préfecture Statistiques Ville	triennale	commune
	Surfaces de plancher Habitat créées	Statistiques Ville PC	annuelle	commune
<b>Campus urbain</b>	Volume de logements étudiants	Statistiques Ville	triennale	commune
	Nombre d'établissements scolaires	Statistiques Ville	triennale	commune
	Fréquentation des établissements scolaires	Statistiques Ville Statistiques Etablissements	triennale	commune
	Personnel enseignant : nombre	Statistiques Etablissements	triennale	commune
	Fréquentation des équipements municipaux par les étudiants	Statistiques Ville	triennale	commune
<b>Pôles de centralité</b>	Nombre de cellules commerciales	Statistiques Ville	annuelle	commune
	Evolution typologie offre commerciale par quartier	Statistiques Ville	triennale	commune
	Surfaces de planchers activités/commerces créés	Statistiques Ville PC	annuelle	commune
	Nombre de dossier de devanture ou changement d'enseigne	Statistiques Ville PC	annuelle	commune
<b>Economie locale</b>	Nombre d'emplois	INSEE	triennale	commune
	Taux de chômage	INSEE	triennale	commune national/régional
	Nombre d'entreprises	INSEE	triennale	commune

Thème	Indicateur	Source	Périodicité	Echelle
	Typologies des entreprises	INSEE	triennale	commune
	Fréquentation hôtelière	Statistique Ville	triennale	commune
	Fréquentation de l'office de tourisme	Statistique Ville	triennale	commune
<b>Equipements publics</b>	Fréquentation des équipements culturels et sociaux culturels	Statistique Ville	triennale	commune
	Nombre et nature des équipements	Statistique Ville	triennale	commune
	Travaux réalisés sur les équipements communaux	Statistique Ville	triennale	commune
	Nombre d'adhérents clubs sportifs	Statistique Ville	triennale	commune
	Participation aux événements organisés par la Ville	Statistique Ville	triennale	commune

### ► Objectif 3 : la valorisation de l'identité urbaine et la qualité architecturale et paysagère

Thème	Indicateur	Source	Périodicité	Echelle
<b>Identité urbaine et architecture innovante</b>  <b>Qualité paysagère</b>	Evolution de la liste des Monuments Historiques	DRAC	annuelle	commune et communes voisines
	Avis ABF : nombre, contexte, nature de l'avis	Statistique Ville DRAC	annuelle	commune
	Travaux de ravalement : aspects quantitatifs et qualitatifs	Statistique Ville	annuelle	commune
	Travaux sur des bâtiments remarquables inventoriés : aspects quantitatifs et qualitatifs	Statistique Ville	annuelle	commune

Thème	Indicateur	Source	Périodicité	Echelle
	Nombre de déclarations préalables portant sur les clôtures	Statistiques Ville	annuelle	commune
	Nombre et % de dossiers ADS déposés avec un architecte	Statistiques Ville	annuelle	commune
	Evolution des arbres remarquables	Statistiques Ville Département	triennales	commune
	Visiteurs journée du patrimoine	Statistiques Ville	annuelle	
<b>Maîtrise de l'évolution urbaine</b>	Constructions et travaux : nature et ampleur, par zones urbaines	Statistiques Ville	annuelle	commune
	Mode d'occupation du sol : évolution des espaces verts et des typologies d'habitat	IAU (MOS)	annuelle	commune
<b>Qualité des espaces publics</b>	Superficie des espaces publics communaux	Statistiques Ville	tous les 5 ans	commune
	linéaires des espaces piétons et des circulations douces	Statistiques Ville	tous les 5 ans	commune
	Enfouissement des réseaux : part des espaces traités	Statistiques Ville	tous les 5 ans	commune
	Renouvellement des plantations	Statistiques Ville	tous les 5 ans	commune
	Aménagement d'espaces publics : nature des travaux, ampleur	Statistiques Ville	tous les 5 ans	commune

## ► Objectif 4 : la préservation des ressources naturelle et la limitation des pollutions

Thème	Indicateurs	Sources	Périodicité	Echelle
<b>Optimiser la consommation d'espace</b>	Indicateurs sur la construction de logements (cf. objectif 2)	Statistique Ville	Annuelle	Commune
	Densité bâtie	INSEE IAU (MOS)	Triennale	Commune Territoire
	Densité humaine	INSEE IAU (MOS)	Triennale	Commune Territoire
	Evolution des zones naturelles	Statistique Ville IAU (MOS)	Triennale	Commune
<b>Biodiversité</b>	Evolution des espaces verts privés	IAU (MOS)	Triennale	Commune
	Création de terrasses végétalisées	Statistiques Ville (ADS)	Triennale	Commune
	Part des espaces verts dans les dossiers ADS, par zones	Statistiques Ville (ADS)	Triennale	Commune
	Superficie espaces verts favorisant la bio diversité	Statistiques Ville	annuelle	commune
	Part des espaces verts communaux en gestion différenciée	Statistiques Ville	Triennale	Commune
	Pratiques de gestion des espaces publics sans produits phytosanitaires	Statistiques Ville	Triennale	Commune
	Evolution des arbres remarquables	Statistiques Ville Département (cadastre vert)	Triennale	Commune
<b>Biodiversité</b>	Enquête biodiversité : recensement des espèces	Département (études de biodiversité menées sur le parc de Sceaux ou la coulée verte)	Tous les 5 ans	commune

Thème	Indicateurs	Sources	Périodicité	Echelle
<b>Gestion de l'eau et des déchets</b>	Résultats d'analyse de l'eau potable	SEDIF	Tous les ans	commune
	Volume d'eau potable consommée	SEDIF	Tous les ans	commune
	Développement des réseaux d'assainissement séparatifs	CAHB/Territoire	Triennale	commune
	Suivi des solutions de limitation des rejets d'eau pluviale dans les dossiers de droit des sols	Commune	Triennale	commune
	Qualité de l'eau dans le réseau hydrographique	SMBVB	Triennale	Périmètre du SMBVB
	Mise en place des points apports volontaires de collecte : nb d'habitants concernés	CAHB/Territoire	Triennale	territoire
	Volume de déchets ramassés	CAHB/Territoire	Triennale	territoire
	Part des déchets triés	CAHB/Territoire	Triennale	commune territoire
	Suivi des dépôts sauvage	Commune	Triennale	commune



Thème	Indicateurs	Sources	Périodicité	Echelle
<b>Pollution et nuisances</b>	Analyse de l'air : suivi des pics de pollution	Airparif	annuelle	région
	Suivi du plan bruit	CAHB/Territoire	Triennale	territoire
	Suivi des mesures de champs électromagnétiques / antennes relais	ANFR – cartoradio	triennale	Commune
	Suivi des plaintes pour nuisance auprès de la police municipale	Statistiques Ville	Annuelle	Commune

# Evolutions du PLU

## *Préambule*

Conformément aux dispositions de l'article R. 123-2 du code de l'Urbanisme, en cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

# 1- L'adoption du PLU le 12 février 2015

Le conseil municipal a décidé de mettre en révision le POS et de prescrire l'élaboration d'un PLU lors de sa séance du 26 juin 2008. Après presque deux ans d'études et une concertation approfondie (cf. bilan de la concertation en annexe), le PLU a été arrêté le 11 février 2010 et mis en enquête publique. Celle-ci s'est déroulée du 31 mai au 2 juillet 2010.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions, avec avis favorable, le 9 août 2010.

Le PLU a ainsi été approuvé le 6 octobre 2010.

Il a immédiatement fait l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif, rejeté par ce dernier le 23 juillet 2012.

Les requérants ont engagé une procédure en appel auprès de la cour administrative d'appel de Versailles, qui, par un arrêt du 22 janvier 2015, a annulé la délibération du 6 octobre 2010 approuvant le PLU. Elle fonde sa décision sur deux types de motifs :

- un motif de légalité externe, lié à un vice de procédure intervenu après l'enquête publique. La cour administrative d'appel estime en effet que le PLU approuvé a fait l'objet d'une modification après l'enquête publique, sans que celle-ci procède de l'enquête publique ou des conclusions du commissaire enquêteur. Le point litigieux porte sur la majoration possible de 15% de la hauteur maximale pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants ;
- des motifs de légalité interne, portant sur deux points :
  - o l'insuffisance d'encadrement des possibilités de construire en zone naturelle (N) du PLU, lequel ne permettrait pas de garantir le maintien du caractère naturel de la zone ;
  - o le caractère jugé imprécis du programme relatif aux emplacements réservés pour création de logements sociaux ou d'ateliers d'artiste. La cour d'appel considère que le programme aurait dû préciser un nombre de logements, une surface ou un pourcentage de logements sociaux.

Les motifs soulevés portant, d'une part sur un vice de procédure, d'autre part sur des moyens régularisables et qui, à eux seuls, n'auraient pas justifié une annulation totale du PLU, il est possible de reprendre la procédure d'élaboration du PLU au stade où l'irrégularité est apparue.

Le PLU, expurgé des éléments des dispositions jugées illégales par la cour administrative d'appel de Versailles, a été approuvé en conseil municipal du 12 février 2015.

Par cette même délibération du 12 février 2015, le Conseil Municipal a prescrit une modification et engagé simultanément la révision du PLU, comme le code de l'urbanisme l'autorise.

## 2- Modification n°1 du PLU approuvée le 24 juin 2015

### ► Objectifs de la procédure

Le conseil municipal, lors de sa séance du 12 février 2015, a autorisé M. le Maire de Sceaux à mettre en œuvre une procédure de modification du PLU. Cette procédure avait trois objectifs :

- inscrire le projet des Quatre-Chemins dans le PLU conformément au statut du secteur de projet afférent ;
- modifier la liste des emplacements réservés ;
- remplacer les mentions surface hors œuvre brute (SHOB) et surface hors œuvre nette (SHON) par la mention surface de plancher (SDP).

Les modifications proposées sont cohérentes avec le PADD dans la mesure où elles ont pour objet d'améliorer la compréhension de règles existantes ou de faciliter l'application du PLU en confortant les objectifs définis par le PADD.

Conformément à l'article L.153-31 et L. 153-36 du code de l'urbanisme, une procédure de modification du PLU a été engagée dans la mesure où les modifications envisagées

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (cf. supra),
- ne réduit pas un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Le projet de modification du PLU a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 30 mars au 30 avril 2015.

### ► Déroulement de la procédure d'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée sous la direction du commissaire enquêteur, nommé par le tribunal administratif, Monsieur Jean-Louis PERROT.

Ce dernier a tenu cinq permanences à l'hôtel de ville, au cours desquelles il a reçu le public et entendu ses observations. Des registres ainsi qu'une adresse électronique étaient également à disposition. A la clôture de l'enquête, M. PERROT a remis à la Ville un procès-verbal synthétisant les observations du public.

La quasi-totalité des avis exprimés concernaient la procédure engagée et le projet des Quatre-Chemins. Les thèmes revendiqués étaient les suivants :

- la légalité de la procédure engagée est mise en doute, le PLU actuellement en vigueur étant considéré comme illégal ;
- l'objectif fixé dans le PADD d'atteindre 20 000 habitants ne serait pas respecté. Avec le projet des Quatre-Chemins, cet objectif serait dépassé ;
- l'identité urbaine : la volonté de conserver le caractère spécifique de Sceaux et son cadre exceptionnel est exprimée ;
- la saturation du RER B : la création de logements est jugée incompatible avec l'état de saturation des moyens de transport aux heures de pointe. Des solutions alternatives à court terme sont souhaitées ;
- des précisions sont demandées sur le projet de gare routière ;
- des demandes de modification de plusieurs articles du règlement de la zone UP<sub>A</sub> sont exprimées concernant les implantations des bâtiments, les emprises au sol, les hauteurs, les clôtures, et le stationnement ;

- une observation est faite concernant le règlement applicable sur l'îlot 7 dont la hauteur est fixée à 12m dans le document graphique. Cette règle n'apparaît pas dans le règlement écrit ;
- plusieurs observations concernant le classement de la zone pavillonnaire dans la zone de projet UP<sub>A</sub>. Deux interprétations se distinguent : d'une part, la volonté de réintroduire dans la zone UP<sub>A</sub> la bande UE regroupant les cinq pavillons entre les 14 et 22 avenue du Plessis ; d'autre part, la volonté d'étendre la zone UE aux cinq pavillons en état moyen de l'îlot 3 ;

Ces observations étaient du même ordre que celles exprimées lors de l'enquête publique de 2012 et ne remettaient pas en cause le projet des Quatre-Chemins et ses orientations d'aménagement, telles qu'elles avaient été validées par le conseil municipal en 2012.

Une observation avait en outre été faite concernant la conservation de l'emplacement réservé n°9, situé au 47 avenue Georges Clémenceau, créé dans la perspective de permettre la réalisation d'aménagements spécifiques pour l'accessibilité à un équipement intercommunal.

Enfin, une observation proposait la modification des articles 14 des zones UC et UE du règlement pour supprimer les références au COS.

### ► **Les modifications approuvées par le conseil municipal, suite à l'enquête publique et aux conclusions du commissaire enquêteur**

Suite à la transmission du procès-verbal des observations, le commissaire enquêteur a invité la Ville à transmettre ses remarques et réponses. La Ville a donc adressé un mémoire de réponse le 15 mai 2015, à travers lequel elle a apporté des précisions sur les points soulevés au cours de l'enquête et mis en exergue par le commissaire enquêteur. Ce dernier a rendu son rapport et ses conclusions le 26 mai dernier.

Il a conclu son rapport par un avis favorable, assorti de deux recommandations :

- *modifier la rédaction de l'article UP<sub>A</sub> du règlement comme suit : « l'îlot 7 : hauteur maximale = 24 m, à l'exception de la zone hachurée figurant sur le document graphique du secteur des Quatre-Chemins, dans laquelle la hauteur maximale des constructions = 12m. » ;*
- *modifier le règlement pour les zones UC et UE du PLU par la mention suivante pouvant remplacer les dispositions des articles UC 14 et UE 14. En application de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), il n'est plus fait application du COS.*

Ainsi que le prévoit l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme, le dossier de modification du PLU peut être éventuellement adapté suite à l'enquête publique « pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ».

**Le conseil municipal, lors de sa séance du 24 juin 2015, a approuvé la modification n°1 du PLU** en y intégrant les deux recommandations formulées par le commissaire enquêteur :

- L'article UPA 10 sera modifié pour inscrire la hauteur spécifique de 12 mètres pour l'îlot 7 ;
- Les articles UC 14 et UE 14 seront modifiés : *En application de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), il n'est plus fait application du COS.*

### 3- La modification simplifiée n°1 du PLU adoptée le 17 décembre 2015

#### ► Objectifs de la procédure

En application du code de l'Urbanisme, le recours à la procédure a été décidé à l'initiative du Maire, par un arrêté en date du 8 septembre 2015. La modification simplifiée avait deux objectifs :

- modifier le règlement, le rapport de présentation et le plan de zonage, afin de lever les servitudes de gel de la constructibilité dans les périmètres de projet, devenues caduques le 6 octobre 2015 ;
- modifier le règlement d'urbanisme afin de supprimer l'interdiction de l'artisanat en zone UE dans le règlement du PLU.

L'article L. 153-45 du code de l'Urbanisme précise les conditions de mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée. Ainsi, cette procédure peut être mise en œuvre :

- lorsque les modifications envisagées n'appartiennent pas aux cas mentionnés à l'article L.153-41 du code de l'Urbanisme, c'est-à-dire qu'elles n'ont pas pour conséquence de :
  - majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan ou de
  - diminuer ces possibilités de construire ou de
  - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- lorsqu'il est fait application des articles L.151-28, L.101-2, L. 151-28, L. 151-29 et L.153-46 du code de l'Urbanisme pour majorer les possibilités de construire ;
- lorsque le projet de modification a pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Les évolutions envisagées dans le cadre de la présente procédure sont mineures. Elles **visent à réparer des erreurs matérielles** et n'ont pas pour incidence de réduire significativement les possibilités de construire, ni la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, ni d'augmenter de plus de 20% les capacités de construire. Elles entrent donc dans le cadre de la procédure de modification simplifiée.

Lors de sa séance du 30 septembre 2015, le conseil municipal a été invité à définir les modalités de mise à disposition du dossier au public, conformément aux éléments de procédure prévus à l'article L.153-47 qui dispose que le dossier est mis en consultation auprès du public pendant un mois. Le dossier présentant le projet de modification, l'exposé de ses motifs ainsi que les éventuels avis des personnes publiques associées, a été ainsi mis à la disposition du public pendant un mois, du 16 octobre au 16 novembre 2015.

#### ► Déroulement de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée

Les observations ont porté quasi exclusivement sur la possibilité d'implanter des activités artisanales en zone UE. Une part importante des participants (32%) se sont exprimés favorablement et sans réserve sur le sujet.

La majorité (68%) exprime des réserves plus ou moins fortes, estimant que les activités artisanales peuvent générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des zones pavillonnaires de Sceaux.

Certains participants ont également remis en cause la forme de la procédure engagée, considérant qu'elle aurait dû donner lieu à enquête publique et à l'intervention d'un commissaire enquêteur.

## ► Les modifications approuvées par le conseil municipal, suite à la mise à disposition du dossier

Après analyse de l'ensemble des avis exprimés, il apparaît que :

- La procédure consiste bien en la réparation de deux erreurs matérielles. La réintroduction de l'artisanat en zone UE a été jugée par certains comme étant une mesure excessive dans le cadre de la procédure engagée. Toutefois, comme il a été expliqué dans le dossier de présentation, cette évolution relève de la réparation d'une erreur matérielle :
  - la mention de l'artisanat apparaît en effet dans le rapport de présentation explicitant les dispositions réglementaires mises en œuvre en zone UE, ainsi qu'à l'article UE 12.
  - d'autre part, dans le PLU arrêté le 11 février 2010, le règlement de la zone UE ne mentionnait nullement une interdiction de créer de l'artisanat en zone UE. La mention est apparue postérieurement à l'enquête publique, sans qu'une telle demande n'ait été formulée par le public, une personne publique associée ou le commissaire enquêteur ;
  - enfin, la présence d'artisanat en zone UE est cohérent avec le PADD, qui promeut le renforcement de l'économie locale et l'accueil de petites entreprises performantes pour assurer un rapprochement emploi/lieu de résidence. Le PADD ne sanctuarise pas les quartiers pavillonnaires comme une zone où seule la vocation résidentielle est possible. En zone UE, les enjeux sont ceux de la pérennité de l'identité urbaine de ces quartiers, ce qui n'est pas contradictoire avec la présence d'artisanat.

L'ensemble de ces éléments démontre qu'il n'a jamais été envisagé d'interdire l'artisanat en zone UE et qu'il s'agit bien de réparer une erreur matérielle ;

- dès lors, ainsi que l'article L.153-41 le spécifie expressément, la rectification d'une erreur matérielle est mise en œuvre par le biais de la procédure de modification simplifiée, à travers laquelle le projet de modification est mis à la disposition du public pendant une durée d'un mois. La procédure a été respectée et il n'y avait pas lieu d'organiser une enquête publique ;
- enfin, pour répondre aux craintes de certains au sujet des nuisances éventuelles que pourraient générer certaines activités artisanales, il convient de préciser que les conditions économiques, notamment en terme de facilité d'accès au foncier, et les possibilités très limitées de construire en zone UE, ne sont pas suffisamment favorables pour envisager un développement de zones artisanales dans les quartiers pavillonnaires. L'objectif est essentiellement de maintenir les activités artisanales existantes. D'autre part, le règlement de la zone UE interdit l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : les activités artisanales relevant de cette réglementation soit les activités qui, par leur nature, leur taille ou les procédés mis en œuvre sont susceptibles d'occasionner des nuisances, sont interdites.

Prenant acte de l'analyse des avis exprimés, le conseil municipal a approuvé la modification simplifiée du PLU lors de sa séance du 17 décembre 2015.

## 4- La révision n°1 du PLU, approuvé le 27 septembre 2016

### ► Objectifs de la procédure

Le conseil municipal a prescrit la mise en révision du PLU, lors de sa séance du 12 février 2015.

En effet, le PLU adopté lors de la même séance, est issu d'une procédure engagée en juin 2008 et qui a abouti en octobre 2010, permettant ainsi son application jusqu'à la décision de la CAA du 22 janvier 2015. Il a été ré-approuvé le 12 février 2015, dans sa forme et son contenu de 2010, expurgés des éléments jugés illégaux.

Toutefois, depuis 2010, le droit de l'urbanisme a connu des mutations importantes. Parmi les principales évolutions, la loi du 10 juillet 2010 (loi d'engagement national pour l'environnement), la loi du 3 juin 2010 (relative au Grand Paris) et la loi du 24 mars 2014 (loi pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové) ont complété et ajusté le code de l'Urbanisme et la législation applicable aux PLU. D'autre part, plusieurs schémas relatifs à l'aménagement du territoire francilien ou intercommunal (SDRIF, PDU, PLH) ont été adoptés 2010, modifiant parfois profondément les orientations à mettre en œuvre au niveau local, par le biais des PLU. La mise en révision du PLU s'imposait donc.

Les objectifs de la mise en révision sont les suivants :

- prendre en compte la décision de la CAA en ce qui concerne les motifs de fond soulevés dans l'arrêt du 22 janvier 2015 ;
- intégrer les évolutions législatives intervenues récemment et modifiant la portée et la composition du PLU ;
- mettre le PLU en compatibilité avec les normes supra-communales, notamment le programme local de l'habitat (PLH), dont la procédure de révision est en cours et devrait aboutir concomitamment à la révision du PLU ;
- à partir du bilan qui sera dressé de la mise en œuvre du PLU depuis 2010, réaliser les ajustements nécessaires pour améliorer la lisibilité du document, notamment en ce qui concerne le zonage et le règlement ;
- définir les règles d'urbanisme pour la mise en œuvre des secteurs de projet Albert 1<sup>er</sup> et Quatre-Chemins.

### ► Les modifications apportées au PADD et leur traduction dans le PLU

Le conseil municipal a débattu le 24 juin 2015 des modifications à apporter aux orientations relatives au projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

La révision du PLU s'inscrit dans un contexte très riche en réflexions sur les grandes politiques d'urbanisme, sur l'évolution de la région Ile-de-France dans le cadre du SDRIF et sur la création de la métropole du Grand Paris. Cette dernière, créée par la loi du 27 janvier 2014, sera effective à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 et disposera de compétences en matière d'aménagement du territoire, qu'elle partagera avec les Territoires, notamment au titre du PLU.

Dans ce contexte, il est donc essentiel pour Sceaux de définir son projet de territoire et de défendre les caractéristiques qui lui sont propres tout en apportant des réponses aux enjeux de la loi relative au Grand Paris et au SDRIF de 2013.

La loi relative au Grand Paris pose l'objectif de construire 70 000 logements par an en Ile-de-France et de maîtriser l'étalement urbain. Cette loi s'est imposée au SDRIF de 2013, qui a traduit cet objectif en le territorialisant, selon la situation des territoires d'Ile-de-France. Ainsi, dans le SDRIF de 2013, la totalité du territoire de Sceaux est située dans un secteur à densifier à proximité d'une gare ; le quartier



de Robinson est, lui, qualifié de secteur à fort potentiel de densification. A l'horizon 2030, il est attendu une augmentation minimale de +15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Le SDRIF s'impose aux programmes locaux de l'habitat (PLH) définis et mis en œuvre à l'échelle des intercommunalités. La communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre est en cours de révision de son PLH pour la période 2015-2020. Le projet de PLH prend donc en compte le SDRIF à travers la territorialisation des objectifs de logement, définie par l'Etat et qui s'élève à 1 170 logements/an sur l'ensemble du territoire de la CAHB. Le conseil municipal, lors de sa séance du 18 décembre 2014, a donné un avis favorable au projet de PLH, qui prévoit, pour Sceaux, la création d'environ 870 logements sur la période 2015-2020.

Le PLH s'impose au PLU, dont les orientations du PADD et les dispositions du règlement doivent permettre la réalisation des objectifs fixés par le PLH.

Dans la continuité des orientations définies dans le PADD, la Ville réaffirme la **véritable opportunité** que constituent les secteurs de projets qu'elle a délimités, pour inscrire le territoire dans les enjeux de la loi ALUR, du SDRIF et du Grand Paris, par une politique de renouvellement et d'intensification urbaine sur des quartiers très bien équipés et desservis, permettant leur requalification et leur intégration au territoire. Il s'agit là de répondre au besoin de logements sans remettre en cause la qualité paysagère et la valeur patrimoniale du tissu urbain existant, et de répondre à l'objectif global de renforcement de la densité (humaine et de logements) comme le prescrit le SDRIF 2013.

Pour tendre vers les objectifs du SDRIF à l'horizon 2030, la production de logements devrait donc pouvoir s'inscrire dans un rythme moyen de l'ordre de 90 à 100 logements par an. La prise en compte de cet objectif, lissé sur une période d'une quinzaine d'années, résultera pour l'essentiel de la mise en œuvre de la démarche de secteurs de projets, avec :

- à court et moyen terme, sur la période couverte par le PLH en cours d'élaboration (2015-2020), un objectif d'autoriser la création de 800 logements environ (dont environ 270 logements pour étudiants) dans les secteurs Quatre-Chemins et Albert 1<sup>er</sup>. Soit un objectif de 130 logements par an sur cette période ;
- des perspectives à plus long terme pour ce qui concerne la finalisation de l'opération des Quatre-Chemins et dans les secteurs Place du Général De Gaulle et Petit Chambord ;

Cette nouvelle offre sera complétée par la réalisation de petites opérations, de type pavillonnaire ou de petits collectifs, bien intégrées dans l'environnement, permettant la production d'une offre raisonnable d'une vingtaine de logements par an.

Cet effort de renouvellement urbain s'inscrit dans les réflexions actuelles sur les transports en commun dans la zone dense métropolitaine, qui présentent un enjeu majeur pour Sceaux. Cet enjeu réside dans la mise en œuvre de liaisons transversales, « de banlieue à banlieue » : les projets émergents vont modifier profondément à moyen terme l'organisation du réseau de transport de l'agglomération parisienne. Sceaux se situe dans l'aire d'influence de plusieurs grands projets de transports structurants : la ligne T6 (Chatillon-Vélizy-Viroflay) du tramway qui est en service depuis 2015, la future ligne T10 (Antony-Châtenay-Malabry-Clamart), le prolongement de la ligne M4 à Bagneux et la ligne M15 du réseau du Grand Paris.

L'enjeu pour Sceaux est de poursuivre ses actions pour améliorer la performance du RER B (dont le projet de requalification du pôle d'échange de Robinson) mais aussi pour assurer des liaisons performantes vers les futures infrastructures de transport. La Ville a engagé une réflexion auprès de la RATP et du STIF pour améliorer les liaisons du territoire vers les futures gares de la ligne M15 du réseau du Grand Paris (Châtillon et Bagneux), par un réseau de bus performant et à haute fréquence.

Enfin, l'évolution de Sceaux doit nécessairement valoriser et préserver les grandes caractéristiques qui font la spécificité du territoire. Les secteurs de renouvellement urbain, dans lesquels la Ville privilégie de concentrer son effort de production de logements, sont des

secteurs qui présentent par ailleurs des enjeux urbains majeurs, au regard de leur localisation à proximité de gares ou de pôles de centralité : ils feront l'objet d'une requalification forte, permettant notamment de les arrimer au reste du territoire.

Le tissu pavillonnaire constitue la forme urbaine la plus répandue de Sceaux, se traduisant par des ambiances urbaines variées. Cette spécificité urbaine et historique mérite une attention particulière et la Ville entend maintenir ce caractère pavillonnaire accompagné d'espaces arborés. Le PLU permettra 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. Cette réflexion est menée également à travers la ZPPAUP et dans le cadre de son devenir en lien avec la future loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine.

Suite au débat mené avec le conseil municipal, trois axes de réflexions viennent guider la révision du PADD :

- la contribution de la ville de Sceaux à l'effort régional en matière de production de logements et la façon dont elle entend répondre à ses obligations, par la poursuite des projets de renouvellement urbain dans les sites de secteur de projet.

Cet enjeu se traduit dans le PLU révisé par :

- la création d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur deux secteurs de projet opérationnels, Quatre-Chemins et Albert 1<sup>er</sup> ;
- la création de la zone UP<sub>B</sub> permettant la mise en œuvre du projet Albert 1<sup>er</sup> ;
- les évolutions apportées à la zone UP<sub>A</sub> permettant de renforcer la stratégie urbaine poursuivie dans le secteur des Quatre-Chemins ;
- l'élargissement des périmètres de diversité de l'habitat, qui permettent d'imposer la création de 30% de logements sociaux pour toute opération de plus de 2 000 m<sup>2</sup> SDP ;
- la création de nouveaux emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux.

- l'inscription de Sceaux dans la dynamique métropolitaine en matière de mobilité, à travers le renforcement des liaisons vers les futures gares du métro du Grand Paris et la restructuration du pôle d'échange modal de Robinson.

Cet enjeu se traduit dans le PLU révisé par :

- la création d'OAP sur les secteurs de projets des Quatre-Chemins et Albert 1<sup>er</sup>, donnant des orientations respectivement sur la requalification du pôle d'échange multimodal de Robinson et sur la requalification des espaces publics aux abords de la gare de Sceaux ;
- les évolutions apportées à la zone UP<sub>A</sub>, afin de permettre la restructuration du pôle d'échange de Robinson à travers l'extension de l'accès ouest à la gare RER, la création d'une gare routière et l'insertion urbaine du pôle par la création d'un espace multifonctionnel, dédié au transport, à l'aménagement d'espaces publics généreux et à d'autres fonctions telles que commerce, bureau ou logement.

- la valorisation le patrimoine et les paysages scéens.

Cet enjeu se traduit dans le PLU révisé par :

- une réécriture fine du règlement de la zone UE permettant de :
  - identifier plus précisément les quartiers pavillonnaires en fonction de leur histoire, de leur évolution et de leur forme urbaine, en créant plusieurs sous-secteurs ;
  - conforter les cœurs d'îlot végétalisés ;
  - traiter de façon paysagère le rapport entre l'espace privé et l'espace public, par la végétalisation de la bande de retrait et la qualité des clôtures sur rue ;

- adapter le gabarit des bâtiments à la forme urbaine du quartier, tout en permettant leur extension mesurée ;
  - assurer une transition entre la zone UE et les autres urbaines en agissant sur les règles de retrait par rapport aux limites séparatives ;
  - morceler le bâti en limitant l'emprise au sol par bâtiment ou en imposant un traitement en combles ou en attiques du dernier niveau ;
  - limiter l'impact des murs aveugles ;
  - renforcer les dispositions en faveur des espaces verts de pleine terre.
- le renforcement des dispositions patrimoniale, notamment en développant les prescriptions aux articles 11. Celles-ci s'inspirent fortement du règlement de la ZPPAUP en matière d'organisation du bâti sur le terrain et de traitement des composantes architecturales ;
  - le maintien des dispositions déjà développées dans le PLU pour protéger les espaces verts remarquables, par un classement en espace boisé classé (EBC) ou en espace vert paysager (EVP), pour préserver les arbres remarquables, pour identifier les bâtiments remarquables à travers un inventaire annexé au PLU, pour repérer des ensembles urbains et paysagers et encadrer leur évolution dans un souci de préservation de ce qui constitue leur unité.

## ► Le bilan de la concertation

### ⊙ Les modalités de concertation définies par le conseil municipal

Conformément au code de l'Urbanisme, le conseil municipal, concomitamment au lancement de la révision du PLU, a défini les modalités de concertation à mettre en œuvre tout au long de la procédure. Il a été décidé que la population serait associée à ce projet avec

- une réunion publique de restitution et de recueil des observations ;
- une information dans le magazine municipal ;
- une information sur le site internet de la Ville.

Le projet de révision ayant notamment pour objectif de définir les règles d'urbanisme applicables aux secteurs de projet Albert 1<sup>er</sup> et Quatre-Chemins, lesquels font l'objet d'une concertation spécifique, il est proposé que, conformément aux articles L.103-2 à L. 103-6 du code de l'urbanisme, une concertation unique soit organisée selon les modalités définies ci-dessus.

### ⊙ La concertation mise en œuvre

La concertation mise en œuvre a pris la forme suivante :

- 4 réunions de travail se sont tenues avec les associations de quartier les 18 mars, 13 avril, 20 mai et 15 octobre 2015. Ces réunions ont permis de réaliser le bilan de l'application du PLU depuis 2010. A partir de ce constat, les associations ont été invitées à faire des observations et des propositions pour faire évoluer le règlement de la zone UE. La Ville a intégré certaines de ces propositions dans le travail de réécriture du règlement de la zone UE ;
- des articles sur la procédure de révision ont été publiés dans les magazines de mars 2015 (lancement de la procédure), mai 2015 (déroulement de la procédure), septembre 2015 (compte-rendu du conseil municipal du 24 juin 2015 relatif au débat sur les orientations du PADD), novembre 2015 (contenu de la révision du PLU et information sur les actions de communication/concertation), décembre 2015 (rappel des actions de communication/concertation en cours) ;

- le site internet [www.sceaux.fr](http://www.sceaux.fr) réserve une rubrique spéciale à la procédure de révision du PLU ; celle-ci a été régulièrement mise à jour ;
- une exposition sur la révision du PLU s'est tenue à l'hôtel de ville du 13 novembre au 3 décembre 2015 puis sur le site des Quatre-Chemins du 7 au 23 décembre 2015. Une brochure sur la révision du PLU est disponible à l'accueil de l'hôtel de ville et le site internet [www.sceaux.fr](http://www.sceaux.fr) ;
- une réunion publique sur le contexte de la procédure, son déroulement et son contenu s'est tenue le 2 décembre 2015, à l'hôtel de ville. Elle a réuni 130 personnes environ ;
- une réunion de travail avec les personnes publiques associées et consultées s'est tenue le 1<sup>er</sup> octobre 2015, réunissant environ 25 partenaires.

A cette concertation, il faut ajouter la concertation spécifique qui s'est tenue sur les deux secteurs de projet, Albert 1<sup>er</sup> et les Quatre-Chemins, lesquels ont été reliés à la procédure du PLU, conformément à la délibération du 12 février 2015 :

- **Sur le secteur de projet des Quatre-Chemins :**
  - o la concertation a été engagée dès 2007. Un premier bilan de la concertation a été établi par le conseil municipal lors de sa séance du 28 juin 2012, après 6 réunions de la commission consultative des Quatre-Chemins, 5 réunions publiques, 6 comités de pilotages du pôle d'échange multimodal (PEM) de Robinson, des informations dans le magazine municipal et sur le site internet de la ville. Suite à ce bilan, le conseil municipal a arrêté les orientations d'aménagement relative à ce secteur ;
  - o la concertation a été approfondie à l'occasion de la modification du PLU en décembre 2012, pour créer la zone UP<sub>A</sub>, qui a rendu opérationnel le projet des Quatre-Chemins : une exposition a été organisée en septembre/octobre 2012 et une brochure a été diffusée. Par la suite, une communication a été mise en place sur les palissades installées sur les différents sites du projet : elle est toujours en place ;
  - o le projet a été approfondi à compter de 2012 par la réalisation d'études spécifiques sur l'aménagement de la gare de Robinson, dans le cadre du comité de pilotage du PEM de Robinson. Ces études et leur résultat ont été présentés et débattus avec les partenaires du comité de pilotage, réuni à 3 reprises les 26 juin 2014, 15 janvier 2015 et 16 avril 2015. Ces réunions ont permis de stabiliser le schéma de référence du PEM de Robinson, qui sera présenté au STIF, pour validation, dans le courant du 1<sup>er</sup> semestre 2016 ;
  - o suite à l'avancement du projet, sur le PEM de Robinson et sur certains lots opérationnels, notamment le projet de la résidence des Mésanges, des réunions ont été organisées :
    - 3 réunions avec les locataires de la résidence des Mésanges les 22 mai 2012, 25 janvier 2013 et 26 janvier 2015 ;
    - 1 réunion de la commission consultative des Quatre-Chemins le 26 novembre 2015 ;
    - 1 réunion publique le 2 décembre 2015, commune à celle sur la révision du PLU.

Un bilan de la concertation sur le secteur des Quatre-Chemins a été dressé par le conseil municipal lors de sa séance du 17 décembre 2015 : les orientations d'aménagement ont évolué en conséquence.

- **Sur le secteur de projet Albert 1<sup>er</sup> :**

- la Ville a identifié le périmètre de projet en 2006 et défini les modalités de concertation en 2007 ;
- elle a réuni la commission consultative Albert 1<sup>er</sup> à plusieurs reprises, pour partager les études urbaines réalisées pour définir ce projet et en débattre :
  - le 12 mars 2009 – objet : diagnostic du site et identification des principaux enjeux ;
  - le 3 novembre 2010 – objet : orientations d'aménagement et programme ;
  - le 22 juin 2011 – objet : étude de circulation et de stationnement ;
  - le 4 novembre 2015 – objet : orientations d'aménagement et de programmation et premières esquisses architecturales ;
- l'avancement des réflexions a été présenté dans le magazine municipal à plusieurs reprises, ainsi que sur le site internet [www.sceaux.fr](http://www.sceaux.fr), qui comporte une page dédiée au projet ;
- le projet a été présenté en réunions publiques le 9 avril 2009 et le 2 décembre 2015, dans le cadre d'une réunion commune avec la révision du PLU. Dans le cadre de ces actions de concertation commune, l'exposition mise en place du 13 novembre au 23 décembre 2015 ainsi que la diffusion d'une brochure ont permis d'informer les scéens sur ce dossier.

Un bilan de la concertation sur le secteur des Albert 1<sup>er</sup> a été dressé par le conseil municipal lors de sa séance du 17 décembre 2015. Lors de la même séance, ce dernier a également approuvé les orientations d'aménagement relatives à ce projet.

⊙ **Les observations recueillies et les réponses apportées**

La mise en œuvre de la concertation a été l'occasion de moments d'échanges avec la population et les acteurs locaux concernés par le projet de révision du PLU. Le contenu de ces échanges a été regroupé selon les trois axes de réflexion issus du débat sur le PADD.

- **Mettre en valeur le patrimoine et les paysages scéens**

Ce thème a suscité de nombreuses observations et interpellations du public. Malgré l'orientation prise par le conseil municipal lors du débat sur le PADD en faveur d'une protection renforcée du patrimoine, du paysage et des zones pavillonnaires, une réelle inquiétude d'une partie des habitants s'est exprimée au travers de la concertation.

Quand la procédure de révision du PLU a été lancée, la Ville a rapidement souhaité engager un travail avec les associations de quartier les plus concernées. Ces réunions ont permis de :

- faire le bilan de l'application du PLU depuis fin 2010,
- évaluer les conséquences de l'application de la loi ALUR qui a fait disparaître le coefficient d'occupation des sols (COS) en mars 2014,
- proposer des évolutions du zonage et du règlement de la zone UE.

A partir de ce travail, la Ville a travaillé sur le règlement de la zone UE et intégré un certain nombre de propositions émises par les associations, notamment :

- une adaptation du zonage de la zone UE, au début de la rue de la Marne et au 2 sentier de Paris ;
- la création de sous-secteurs au sein de la zone UE, permettant de singulariser trois quartiers présentant un intérêt particulier et une certaine homogénéité urbaine ;
- la réaffirmation de la protection des cœurs d'îlots, par le maintien des bandes de constructibilité, l'obligation d'y préserver des espaces verts de plaine terre, l'interdiction d'y réaliser des extensions sur les limites séparatives et une limitation des hauteurs ;
- des règles revues pour mieux préserver la forme urbaine existante de ces quartiers : réduction du coefficient d'emprise au sol, limitation des murs aveugles, obligation de traiter le dernier niveau des bâtiments en combles ou en attique, renforcement des dispositions patrimoniales, transition avec la zone UC...
- une attention renforcée sur le rapport entre espace public et espace privé : aménagement des clôtures, végétalisation des espaces privés sur rue, maintien de percées végétales vers le cœur d'îlot.

Toutes les propositions des associations n'ont pu être retenues, notamment celles qui, par leur rigidité, auraient eu pour conséquence d'empêcher toute évolution des quartiers pavillonnaires, en contradiction avec les orientations du PADD.

Lors de la réunion publique du 2 décembre 2015, le projet d'évolution du règlement de la zone UE a été présenté. Ce sujet a occupé l'essentiel des débats et ce sont quasiment exclusivement les représentants des associations déjà consultées dans le cadre des réunions de travail, qui se sont exprimés, regrettant que la Ville n'ait pas intégré l'ensemble de leurs propositions.

Selon eux, le PLU proposé par la Ville pourrait avoir des conséquences inquiétantes sur l'évolution de la population scéenne, qui serait portée à + 10 000 voire + 20 000 habitants d'ici 15 ans.

La Ville a rappelé les faits suivants :

- le projet de PLU 2015 sera plus contraignant que le PLU de 2010 dans les zones pavillonnaires. Or, l'observation des chiffres de la constructibilité depuis 2010 montre que la production de logements en zone UE plafonne à 5 logements par an, y compris depuis que la loi ALUR est entrée en vigueur. Cette tendance sera confirmée avec le PLU 2015 et montre bien qu'il est matériellement impossible d'envisager une évolution de la population aussi forte ;
- les chiffres annoncés par les associations sont totalement irréalistes : ils supposent que l'ensemble des propriétaires de maisons décident dans un même mouvement de démolir leur habitation pour y bâtir au maximum des possibilités offertes par le PLU. Quand on connaît la qualité des pavillons à Sceaux et le prix immobilier auxquels ils s'échangent, les contraintes imposées par le PLU, les périmètres ABF, la ZPPAUP et le site classé ainsi que les normes en matière de construction, ce raisonnement ne paraît pas réaliste ;
- le cadre juridique qui s'impose à la Ville conduit à développer les moyens de construire plus de logements en région Ile-de-France. Préserver des quartiers pour leur qualité patrimoniale est une orientation cohérente, figer et empêcher toute évolution du bâti serait en contradiction avec la loi.

- **Par les secteurs de projet, répondre aux obligations qui s'imposent à la Ville en matière de production de logements**

La Ville s'inscrit dans les obligations que lui imposent la loi de 2010 sur le Grand Paris, avec un objectif de construire 70 000 logements par an. Repris par le SDRIF de 2013, cet objectif se décline à Sceaux par une augmentation de +15% de la densité humaine et bâtie à l'horizon 2030, soit + 1 400 logements.

Les secteurs de projet constituent une opportunité rare de tenir cet objectif tout en assurant une politique de requalification et de renouvellement urbain. Parmi les secteurs de projet identifiés dans le PLU, deux sont en phase opérationnelle et seront traduits réglementairement dans le document pour permettre leur mise en œuvre. Il s'agit des secteurs des Quatre-Chemins et Albert 1<sup>er</sup>.

Ces deux secteurs ont fait l'objet d'une concertation spécifique, engagée dès 2007 pour l'un et 2009 pour l'autre. Les bilans de ces concertations ont été dressés par le conseil municipal lors de sa séance du 17 décembre 2015.

Présentés au public, ces projets ont fait émerger les préoccupations suivantes :

Sur les deux secteurs de projet :

- un programme de constructions jugé trop important à certains au regard de la capacité et de l'efficacité du réseau RER de transport : les faiblesses du RER B en terme de capacité et de fonctionnement, sont une remarque formulée de façon récurrente quand il s'agit de produire une offre nouvelle de logements.

La Ville a rappelé les obligations qui s'imposent à elle par la loi en matière de production de logements. La qualité du réseau de transport est en effet un paramètre incontournable pour accueillir une nouvelle population. Des progrès sensibles sont en cours en la matière : le schéma directeur de la branche sud du RER B est en cours de déploiement et a permis déjà des améliorations de la régularité des trains ; la création d'une nouvelle ligne de tramway et du Grand Paris Express vont permettre de diversifier l'offre de transport et d'augmenter les capacités.

- un besoin en logements pour étudiants considéré comme surévalué au regard du projet de cluster sur le plateau de Saclay. La Ville a rappelé qu'elle accueille quotidiennement plus de 8 000 étudiants, dont seulement 4% sont scéens. Le besoin de logements est donc fort, à l'image de celui qui s'exprime en région Ile-de-France où l'offre n'est que de 5 logements pour 100 étudiants.

Les résidences qui seront construites dans les deux secteurs de projet seront gérées par des acteurs spécialisés et réservées aux étudiants.

- une insertion urbaine délicate avec la proximité de quartiers pavillonnaires : la question de l'insertion urbaine des projets est évoquée dans les deux secteurs de projet mais elle se pose de façon plus sensible pour le projet Albert 1<sup>er</sup>. Le PLU va permettre d'encadrer les possibilités de construire et d'assurer des transitions avec les zones pavillonnaires, notamment grâce à la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Sur le secteur Albert 1<sup>er</sup> :

- un quartier considéré comme sur-équipé, notamment en crèches : une partie du public émet des craintes quant aux conséquences en matière de circulation et de stationnement (cf. point suivant). La Ville a précisé que la création d'une crèche à Albert 1<sup>er</sup> a pour objectif premier de reconstituer la crèche de la rue du Lycée, située à moins de 300 m du secteur de projet.

- une problématique de circulation et de stationnement dans le quartier : la Ville a apporté des réponses à ce sujet en développant les points suivants :
  - o l'actuel parking Albert 1<sup>er</sup> est essentiellement un parking de rabattement pour la gare du fait de sa gratuité. Le report se fera sur les parkings déjà existants à Robinson et à Bourg-la-Reine, qui ont une capacité suffisante ;
  - o une quarantaine de parking seront aménagés dans le secteur ;
  - o le plan de circulation n'est pas modifié et vise, par la création d'espaces de rencontre, à pacifier les déplacements et à éviter les circulations de transit.
- une concertation jugée insuffisante dans le cadre de la mise en place d'OAP, dans le PLU. La Ville a rappelé que la mise en place d'OAP n'impose pas la réalisation d'une concertation différente de celle mise en place pour la révision du PLU. D'autre part, la Ville concerta depuis 2009 sur le projet Albert 1<sup>er</sup> et a tenu compte d'un certain nombre d'observations du public, qui seront traduites dans le PLU.

#### Sur le secteur des Quatre-Chemins

- un projet de rénovation de la résidence des Mésanges attendu par les locataires : les réunions organisées avec les locataires ont montré une attente forte des locataires pour que le projet de modernisation de leurs logements soit engagé. Le bailleur social, France Habitation a signé une charte de relogement et une convention de partenariat avec la Ville, définissant notamment un échéancier et un phasage de réalisation.
- des attentes en matière de développement des espaces verts : le quartier des Quatre-Chemins souffre aujourd'hui d'un déficit en espaces verts, que la Ville a pris en compte dans le cadre du schéma d'aménagement. Les OAP prévoient le développement des circulations douces, des cœurs d'îlots végétalisés, la création d'un square de quartier...

#### - **Inscrire Sceaux dans une dynamique de mobilité**

La Ville s'inscrit dans un projet de restructuration du pôle d'échange multimodal (PEM) de Robinson. Ce projet fait partie intégrante du secteur des projets des Quatre-Chemins. Il a été présenté au public dans le cadre de la concertation menée sur ce secteur. Une concertation spécifique sera par ailleurs menée par la RATP dans les prochains mois.

Ce projet a appelé les observations sur :

- L'organisation et le fonctionnement de la gare de bus ;
- Le devenir de la passerelle du RER ;
- Le calendrier de réalisation ;
- Les projets prévus sur la place historique de la gare.



## ► Le déroulement de la procédure

Suite au lancement de la procédure de révision le 12 février 2015, celle-ci s'est poursuivie conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme :

- Le conseil municipal a décidé du lancement de la procédure lors de sa séance du 12 février 2015, il a défini les objectifs et les modalités de concertation. La délibération a été affichée en mairie, publiée au recueil des actes administratifs de la commune et mentionnée dans le journal Le Parisien diffusé le 25 février 2015. Les personnes publiques associées et consultées ont été informées du lancement de la procédure ;
- Lors de sa séance du 24 juin 2015, le conseil municipal a débattu des évolutions des orientations du PADD ;
- La Ville a saisi l'Etat par le biais de la DRIEE, le 28 août 2015, dans le cadre de la procédure d'analyse au cas par cas, préalable à une éventuelle évaluation environnementale du PLU. Par décision du 23 octobre 2015, le préfet des Hauts-de-Seine a dispensé la révision du PLU de Sceaux d'évaluation environnementale ;
- La concertation a été menée conformément aux modalités définies, tout au long de la procédure de mise au point de la révision, préalablement à l'arrêt du PLU, de mars à décembre 2015 ;
- Le PLU a été arrêté par le conseil municipal lors de sa séance du 17 décembre 2015 ;
- Le PLU a été transmis aux personnes publiques associées et consultées par courrier du 24 décembre 2015. Parmi les 14 personnes publiques associées, l'Etat, le Département des Hauts-de-Seine, la Direction Régionale Interdépartementale de l'Alimentation de l'Agriculture et de la Forêt (DRIAAF), la Chambre de commerce et d'industrie d'Ile-de-France et le Département ont chacun fait parvenir un avis favorable avec des observations. Les autres avis sont réputés favorables. Parmi les 9 personnes publiques consultées, Hauts-de-Seine Habitat, les communes de Fontenay-aux-Roses, Plessis-Robinson et Châtenay-Malabry ont émis un avis favorable sans observation particulière. La commission départementale de la consommation des espaces agricoles a été saisie le 24 décembre 2015. Par courrier du 16 mars 2016, elle a remis un avis favorable avec recommandation sur la délimitation des STECAL en zone naturelle ;
- A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, la compétence en matière de PLU a été transférée à l'établissement public territorial (EPT) Vallée Sud - Grand Paris. Conformément aux dispositions prévues par la loi du 7 août 2015 dite NOTRe transposées dans le code de l'Urbanisme à l'article L.147-17, la ville de Sceaux a donné son accord, par délibération du 17 décembre 2015, pour que l'EPT poursuive la procédure engagée. Lors de sa séance du 16 février 2016 le conseil de territoire a décidé d'achever la procédure de révision du PLU de Sceaux, engagée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## ► Le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 11 avril au 20 mai 2016, en mairie de Sceaux, sous la direction de Jean-Claude LASAYGUES, commissaire-enquêteur nommé par le tribunal administratif.

M. LASAYGUES a tenu cinq permanences à l'hôtel de ville, au cours desquelles il a reçu le public et entendu ses observations. Des registres ainsi qu'une adresse électronique étaient également à disposition.

A la clôture de l'enquête, M. LASAYGUES a remis à la Ville un procès-verbal synthétisant les observations du public. Il a dénombré :

- 40 personnes venues consulter le dossier lors des permanences ;
- 81 observations dans les registres ;

- 89 courriers adressés en mairie à son nom ;
- 55 courriers électroniques.

Au total, 225 contributions ont été apportées, représentant ainsi 1% de la population scéenne, dont une centaine consiste en une « lettre type » diffusée par une association. 3 courriers sont arrivés hors délai et n'ont donc pas été traités.

Parmi les 225 contributions, 2 sont favorables aux principes généraux définis par le PLU de Sceaux, et 9 sont spécifiquement favorables au maintien des artisans dans la zone UE pavillonnaire. Toutes les autres contributions sont défavorables en tout ou partie au projet de PLU.

L'ensemble de ces contributions concerne principalement quatre thématiques :

- la densification et l'augmentation de la population ;
- les conséquences de la densification en termes de transports, stationnements et équipements publics ;
- les secteurs de projet des Quatre-Chemins et Albert 1<sup>er</sup> ;
- le règlement du PLU.

### ► **Les modifications approuvées par le conseil municipal, suite à l'enquête publique et aux conclusions du commissaire enquêteur**

Suite à la transmission du procès-verbal des observations, le commissaire enquêteur a invité l'EPT à transmettre ses remarques et réponses. L'EPT a donc adressé un mémoire de réponse le 21 juin 2016, à travers lequel il a apporté des précisions sur les points soulevés au cours de l'enquête et mis en exergue par le commissaire enquêteur. Ce dernier a rendu son rapport et ses conclusions le 4 juillet 2016.

Après avoir étudié le dossier d'enquête, visité la ville et les sites de projet, et analysé l'ensemble des contributions reçues, il considère que :

- les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur ;
- le dossier soumis à enquête était complet, il contenait l'ensemble des informations nécessaires à une bonne compréhension du projet de révision n°1 du PLU ;
- le diagnostic de la commune de Sceaux a été repris et actualisé, il examine bien notamment tous les aspects socio-économiques, il dégage bien les enjeux pour la commune ;
- les orientations du PADD identifiées en 2010 ont été confirmées, trois enjeux majeurs ont été identifiés et ont guidé les ajustements apportés au PADD ;
- le PADD, cœur du PLU est synthétique et clair, il permet de visualiser les objectifs du projet de territoire mettant en avant la protection environnementale et le développement durable ;
- les deux orientations d'aménagement et de programmation traduisent les objectifs d'évolution à court et moyen termes de la commune de Sceaux à travers les secteurs de projet des Quatre-Chemins et Albert 1<sup>er</sup> autour des deux gares de RER de Sceaux et Robinson ;
- la rédaction du règlement traduit fidèlement, pour l'essentiel et pour chacune des zones du PLU, les objectifs définis dans le PADD ;
- toutes les personnes concernées ou intéressées par le projet de révision n°1 du PLU ont eu la possibilité tout au long de l'enquête de prendre connaissance du dossier et de faire connaître sans restriction leur observations écrites ou orales ;

- les éléments de réponse apportés par l'EPT aux observations et courriers des habitants recueillis pendant l'enquête, ainsi qu'aux avis des PPA sont très complets et constructifs ;
- les objectifs fixés prennent bien en compte l'évolution de la commune de Sceaux tout en réaffirmant son identité et que les choix opérés sont réalistes, équilibrés et globalement cohérents ;
- les documents peuvent être facilement améliorés ou précisés pour tenir compte des remarques émises pendant l'enquête et ainsi parfaire le projet de révision du PLU.

En conséquence, le commissaire enquêteur a émis un **avis favorable** au projet de révision n°1 du PLU de Sceaux, assorti de trois recommandations :

- *« Je recommande à l'EPT Vallée Sud - Grand Paris que les remarques formulées par les personnes publiques associées (PPA), qui me paraissent particulièrement pertinentes, soient examinées et prises en compte dans le projet de PLU qui sera définitivement adopté ;*
- *Je recommande à l'EPT Vallée Sud - Grand Paris de réexaminer et de parfaire la rédaction du règlement du PLU, après une étude attentive des remarques formulées par les habitants, ainsi que celles que j'ai pu personnellement émettre dans ce rapport ;*
- *Je recommande à l'EPT Vallée Sud - Grand Paris, conformément aux remarques que j'ai pu personnellement émettre dans ce rapport, de poursuivre la concertation avec les habitants riverains et associations concernés par le secteur de projet Albert 1<sup>er</sup> pour la mise au point de ce projet. »*
- Ainsi que le prévoit l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme, le dossier de modification du PLU peut être éventuellement adapté suite à l'enquête publique « pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête ».

L'EPT s'est conformé à la première recommandation formulée par le commissaire enquêteur : les remarques formulées par les personnes publiques associées ont été examinées et prises en compte dans le projet de PLU soumis à l'approbation du conseil de territoire.

La deuxième recommandation visant parfaire la rédaction du règlement n'a pas été suivie. En effet, après un examen attentif des contributions sur ce sujet, l'EPT relève que les différentes demandes ne trouvent pas leur justification dans le projet d'évolution de la Ville et ne tiennent pas compte des enjeux actuels et des spécificités du terrain. Notamment, les règles de stationnement prévues pour les petits logements s'accordent parfaitement avec l'objectif du PDUIF de réduire le nombre de voitures et des infrastructures, et limiter ainsi les impacts sur l'environnement. La ville de Sceaux développe par ailleurs les réseaux d'auto-partage (autolib) et encourage les constructeurs à mettre en place ces systèmes au sein de leurs opérations. En outre, la prise en compte de l'aléa retrait-gonflement d'argiles ne peut être incluse au sein du règlement du PLU. Il ne ressort pas du règlement du PLU de légiférer sur les techniques de construction. En revanche, les fiches techniques destinées à sensibiliser les différents constructeurs seront maintenues dans les annexes du PLU et une mention sera insérée dans les arrêtés de permis de construire afin d'alerter davantage les pétitionnaires.

La troisième recommandation visant à poursuivre la concertation sur le projet Albert 1<sup>er</sup> n'a pas été suivie. En effet, plusieurs phases de concertation ont déjà eu lieu sur ce projet depuis 2009, et le bilan de la concertation a été dressé et approuvé par le conseil municipal de Sceaux lors de sa séance du 17 décembre 2015.

## ► L'adoption du PLU révisé

Le conseil de territoire, lors de sa séance du 27 septembre 2016, a approuvé la révision n°1 du PLU de Sceaux en y intégrant deux recommandations formulées par le commissaire enquêteur :

- Les remarques des personnes publiques associées ont été prises en compte ;
- La deuxième recommandation visant parfaire la rédaction du règlement n'a pas été suivie. En effet, après un examen attentif des contributions sur ce sujet, l'EPT relève que les différentes demandes ne trouvent pas leur justification dans le projet d'évolution de la Ville et ne tiennent pas compte des enjeux actuels et des spécificités du terrain. Notamment, les règles de stationnement prévues pour les petits logements s'accordent parfaitement avec l'objectif du PDUIF de réduire le nombre de voitures et des infrastructures, et limiter ainsi les impacts sur l'environnement. La ville de Sceaux développe par ailleurs les réseaux d'auto-partage (autolib) et encourage les constructeurs à mettre en place ces systèmes au sein de leurs opérations. En outre, la prise en compte de l'aléa retrait-gonflement d'argiles ne peut être incluse au sein du règlement du PLU. Il ne ressort pas du règlement du PLU de légiférer sur les techniques de construction. En revanche, les fiches techniques destinées à sensibiliser les différents constructeurs seront maintenues dans les annexes du PLU et une mention sera insérée dans les arrêtés de permis de construire afin d'alerter davantage les pétitionnaires.
- La troisième recommandation visant à poursuivre la concertation sur le projet Albert 1er n'a pas été suivie. En effet, plusieurs phases de concertation ont déjà eu lieu sur ce projet depuis 2009, et le bilan de la concertation a été dressé et approuvé par le conseil municipal de Sceaux lors de sa séance du 17 décembre 2015.

## 5- La modification simplifiée n°1 du PLU révisé, approuvée le 25 septembre 2018

### ► Objectifs de la procédure

En application du code de l'urbanisme, le recours à la procédure a été décidé à l'initiative du président de l'Etablissement Public Territorial, Vallée Sud – Grand Paris, par un arrêté en date du 20 avril 2018. La modification simplifiée avait pour objectif de permettre l'engagement opérationnel du secteur de projet de la place du général de Gaulle, en faisant évoluer le règlement de la zone UAb, dans les limites fixées par l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

Lors de sa séance du 29 mai 2018, le Conseil de Territoire a été invité à définir les modalités de mise à disposition du dossier au public, conformément aux éléments de procédure prévus à l'article L.153-47 qui dispose que le dossier est mis en consultation auprès du public pendant un mois. Le dossier présentant le projet de modification, l'exposé de ses motifs ainsi que les éventuels avis des personnes publiques associées, a été ainsi mis à la disposition du public pendant un mois, du 15 juin au 16 juillet 2018.

### ► Déroulement de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée

Durant la mise à disposition du dossier au public, 6 courriers électroniques ont été adressés à Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris via différentes adresses mail. Deux de ces courriels ont également été adressés via le registre mis à disposition du public au format papier. Les observations avaient pour objet les points suivants :

- Choix de la procédure de modification et visa d'articles du code de l'urbanisme ;
- Manque de communication et d'information ;
- Contenu et rédaction du dossier mis à disposition du public ;
- Non-respect de la Charte sur l'avenir du centre-ville de Sceaux ;
- Des propositions et demandes.

### ► L'adoption de la modification simplifiée

**Le conseil de territoire, lors de sa séance du 25 septembre 2018, a approuvé la modification simplifiée n°1 du PLU de Sceaux**

- La plupart des remarques, observations, propositions et demandes ne relevaient pas de la procédure de modification simplifiée n° 1 du PLU de Sceaux mais du projet urbain de requalification de la place Général de Gaulle. Elles n'ont donc pas pu être prises en considération.
- Les autres remarques, observations, propositions et demandes ont retenu toute l'attention de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris. Cependant, au regard des réponses qui y ont été apportées dans le bilan de mise à disposition, ces observations ne seront pas prises en compte dans le dossier de modification simplifiée n° 1 du PLU.

## 6- La modification n°2 du PLU, approuvée le 10 février 2021

### ► Objectifs de la procédure

En application du code de l'urbanisme, le recours à la procédure de modification de droit commun a été engagé à l'initiative du président de l'Etablissement Public Territorial, Vallée Sud - Grand Paris, par un arrêté en date du 19 février 2020. La modification de droit commun avait pour objectifs de :

- protéger les 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 (6, 7 et 8), l'emprise au sol (9), la hauteur (10), l'aspect extérieur des constructions (11) et le stationnement (12) ;
  - pérenniser et développer le caractère très végétal et arboré des quartiers pavillonnaires, en faisant notamment évoluer l'article relatif aux espaces verts (13) ;
- prendre 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 ;
- corriger des erreurs matérielles ou d'imprécisions du règlement ;
- mettre à jour les annexes, notamment pour annexer au PLU le règlement local de publicité intercommunal (RLPi) approuvé par l'EPT le 24 février 2020.

L'Etablissement Public Territorial, Vallée Sud - Grand Paris a défini les modalités de l'enquête publique conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme dans l'arrêté n° A57/2020 du 1er septembre 2020 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique de la modification n° 2 du PLU de Sceaux.

### ► Déroulement de la procédure d'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 29 septembre au 31 octobre 2020, en mairie de Sceaux, sous la direction de Jean-Jacques LAFITTE, commissaire-enquêteur nommé par le tribunal administratif.

M. LAFITTE a tenu quatre permanences à l'hôtel de ville, au cours desquelles il a reçu le public et entendu ses observations. Le dossier d'enquête était accessible au public en mairie de Sceaux et sur un site internet dédié. Des registres (papier et électronique) ainsi qu'une adresse électronique étaient également à disposition.

A la clôture de l'enquête, M. LAFITTE a remis à la l'Etablissement Public Territorial, Vallée Sud - Grand Paris un procès-verbal synthétisant les observations du public. Il a dénombré :

- 19 contributions orales recueillies lors quatre permanences ;
- 21 observations dans les registres papiers, y compris les courriers, notes et pétitions ;
- 136 contributions sur le registre électronique.

Au total, 176 contributions ont été apportées. Parmi ces contributions, écrites ou orales, certaines émanent d'une même personne physique ou morale. De même, plusieurs contributions sont collectives (groupement de riverains, associations de quartier, etc.). Un courrier est arrivé hors délai et n'a donc pas été traité.

Une grande partie des contributions écrites expriment explicitement un avis favorable sur le projet de modification du PLU.

L'ensemble de ces contributions concerne principalement les thématiques suivantes :

- les dispositions règlementaires de la zone UE ;
- la suppression des bonus de constructibilité en zone UC ;
- le plan de zonage du PLU (espaces verts protégés, ensembles urbains et paysagers, bandes de constructibilité, etc.) ;
- le lexique associé au règlement du PLU ;
- la mixité sociale.

### ► Les modifications approuvées par le conseil de Territoire, suite à l'enquête publique et aux conclusions du commissaire enquêteur

Suite à la transmission du procès-verbal des observations, le commissaire enquêteur a invité l'EPT à transmettre ses remarques et réponses. L'EPT a donc adressé un mémoire de réponse le 20 novembre 2020, à travers lequel il a apporté des précisions sur les points soulevés au cours de l'enquête et mis en exergue par le commissaire enquêteur. Ce dernier a rendu son rapport et ses conclusions le 11 décembre 2020.

Après avoir étudié le dossier d'enquête, visité la ville, et analysé l'ensemble des contributions reçues, il considère que :

- la présentation du dossier mis à l'enquête est de qualité ;
- les conditions du déroulement de l'enquête et de participation du public ont été de qualité, malgré le contexte particulier de la Covid-19 ;
- les objectifs poursuivis par l'EPT en termes d'évolutions du règlement écrit et du plan de zonage du PLU prévues dans la procédure de modification puis les ajustements envisagés au terme de l'enquête sont cohérents ;
- la modification du PLU puis les ajustements envisagés au terme de l'enquête sont compatibles avec le PADD ;
- la modification du PLU ne remet pas en cause les orientations du SDRIF, notamment en termes de densité humaine ;
- la modification du PLU permet d'atteindre les objectifs de la loi SRU compte tenu de l'ajustement envisagé par l'EPT consistant à étendre aux zones UA et UC les périmètres de diversité de l'habitat et à abaisser le seuil de déclenchement de l'obligation de réaliser des logements sociaux ;
- l'EPT a apporté des réponses aux observations de l'Etat, du Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre (SMBVB) et du public.

M. LAFITTE a également formulé les huit recommandations portant sur les thématiques suivantes :

- la mixité sociale et la production de logements sociaux ;
- la hauteur maximale des constructions (définition de l'attique) ;

- le stationnement ;
- les espaces verts protégés ;
- la préservation des arbres et notamment des arbres remarquables ;
- les retraits par rapport à la Coulée Verte ;
- les bonus de constructibilité environnementaux et énergétiques ;
- la gestion des eaux.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le commissaire enquêteur a émis un **avis favorable** au projet de modification n°2 du PLU de Sceaux, **assorti d'une réserve** :

- « *Motiver, pour chacun d'eux, la non reprise dans la modification n°2 du PLU de Sceaux approuvée par le conseil de territoire de certains ajustements envisagés dans le mémoire en réponse de l'établissement public territorial* ».

L'EPT s'est conformé à cette réserve et a établi, dans sa délibération d'approbation de la présente procédure, une liste des ajustements effectués au terme de l'enquête publique, conformément aux engagements pris dans le mémoire en réponse du 20 novembre 2020.



# ANNEXES

## *Annexes*

## ► Bilan de la concertation (menée jusqu'à l'arrêt du PLU et suivie de l'enquête publique)

### I) Phase 0 : prescription PLU

#### 1.1 Réunions de concertation avec les associations de quartier : présentation de la procédure de mise en révision du POS et de l'élaboration du PLU

- le 21 mai 2008 : association Sceaux-les-Blagis
- le 31 mai 2008 : association Sceaux-Robinson
- le 2 juin 2008 : association Château de l'Amiral
- le 3 juin 2008 : association Marne-Musiciens
- le 9 juin 2008 : association Chêneaux-Sablons
- le 10 juin 2008 : association Sceaux-Coudraies
- le 11 juin 2008 : association Cœur-de-Sceaux
- le 16 juin 2008 : association des riverains du parc de Sceaux

#### 1.2 Conseil Municipal le 26 juin 2008

*Délibération du conseil municipal sur « mise en révision du Plan d'Occupation des Sols ayant pour effet de prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme – approbation des objectifs généraux et des modalités de concertation »*

### II) Phase 1 : diagnostic

#### 2.1 Réunions CL3D

- le 22 octobre 2008
- le 4 février 2009

#### 2.2 Site Internet - ouvert depuis le 17 novembre 2008 en même temps que le forum

#### 2.3 Réunions avec les associations de quartier

- le 21 octobre 2008 : association Sceaux-les-Blagis
- le 23 octobre 2008 : association Chêneaux-Sablons
- le 12 novembre 2008 : association des riverains du parc de Sceaux
- le 19 novembre 2008 : association Cœur-de-Sceaux
- le 25 novembre 2008 : association Sceaux-Coudraies
- le 27 novembre 2008 : association Sceaux-Robinson
- le 2 décembre 2008 : association Château de l'Amiral
- le 8 décembre 2008 : association Marne-Musiciens

#### 2.4 Réunion avec les personnes publiques associées le 11 décembre 2008 : présentation du diagnostic

**2.5 Réunion de travail Ville-Etat-Région** - le 8 janvier 2009 : calcul du point mort et démarche Nouveaux Quartiers Urbains

### **2.6 Ateliers thématiques**

- le 10 janvier 2009 : transport, mobilité, déplacements
- le 17 janvier 2009 : développement urbain et développement durable
- le 24 janvier 2009 : mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle
- le 31 janvier 2009 : la vitalité à Sceaux

**2.7 Réunion du conseil consultatif commerces et artisanat** - le 2 février 2009 : présentation du calendrier du PLU et présentation du diagnostic

**2.8 Réunion publique** le 10 février 2009 : présentation du diagnostic

### **2.9 Exposition du diagnostic**

Le diagnostic a fait l'objet d'une exposition dans le hall de l'hôtel de ville du 1<sup>er</sup> février au 31 mars 2009.

## III) Phase 2 : définition des enjeux – élaboration du PADD

### **3.1 Réunions CL3D**

- le 28 mars 2009 : séminaire
- le 27 avril 2009
- le 11 mai 2009
- le 3 juin 2009
- le 9 juin 2009

### **3.2 Réunions avec les associations de quartier**

- le 16 mars 2009 : association Marne-Musiciens
- le 30 mars 2009 : association Chêneaux-Sablons
- le 6 avril 2009 : association Sceaux-les-Blagis
- le 8 avril 2009 : association Cœur-de-Sceaux
- le 28 avril 2009 : association Sceaux-Robinson
- le 14 mai 2009 : association Château de l'Amiral
- le 20 mai 2009 : association des riverains du parc de Sceaux
- le 29 mai 2009 : association Sceaux-Coudraies

**3.3 Réunion de copropriétés** - le 6 avril 2009

**3.4 Réunion agences immobilières** - le 30 avril 2009

**3.5 Réunion publique** - le 25 mai 2009

**3.6 Conseil consultatif du commerce et de l'artisanat** - le 8 juin 2009

**3.7 Réunion avec les personnes publiques associées** - le 22 juin 2009

**3.8 Conseil municipal** - le 25 juin 2009 : débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable

### **3.9 Exposition du PADD**

Le PADD fait l'objet d'une exposition dans le hall de l'hôtel de ville du 1<sup>er</sup> juillet 2009 au 30 octobre 2009.

## IV) Phase 3 : phase réglementaire

### **4.1 Réunions avec les associations de quartier**

- le 23 septembre 2009 : association Chêneaux-Sablons
- le 25 septembre 2009 : association Sceaux-les-Blagis
- le 29 septembre 2009 : association Château de l'Amiral
- le 14 octobre 2009 : association Sceaux-Coudraies
- le 19 octobre 2009 : association Marne-Musiciens
- le 16 octobre 2009 : amicale Sceaux-Robinson
- le 19 octobre 2009 : association des riverains du parc de Sceaux
- le 13 novembre 2009 : amicale des habitants du Cœur de Sceaux
- le 13 janvier 2010 : association Sceaux-les-Blagis
- le 13 janvier 2010 : association des riverains du parc de Sceaux
- le 13 janvier 2010 : association Chêneaux-Sablons
- le 14 janvier 2010 : association Sceaux-Robinson
- le 15 janvier 2010 : association Château de l'Amiral
- le 15 janvier 2010 : association Sceaux Marne-Musiciens

**4.2 Conseil consultatif du commerce et de l'artisanat** le 19 octobre 2009

### **4.3 Réunion publique**

- le 20 octobre 2009 : présentation de la politique de gestion du patrimoine urbain et paysager
  - o le plan local d'urbanisme (PLU)
  - o le périmètre de protection modifié (PPM)

**4.4 Réunion avec les personnes publiques associées** le 23 novembre 2009

**4.5 Réunion publique** le 25 novembre 2009 : les grands principes du zonage et du règlement

Site Internet dédié au PLU : [www.plu-sceaux.fr](http://www.plu-sceaux.fr)

**Sur ce site**

- Des explications sur ce qu'est un PLU et quels en sont les principaux enjeux
- Un forum de discussion
- Des documents en ligne téléchargeables :
  - Diagnostic
  - Porter-à-connaissance de l'Etat
  - Contributions des personnes publiques associées
  - Actes des quatre ateliers
  - Verbatim des quatre ateliers
  - Plan régional pour la qualité de l'air
  - Discours du Président de la République du 29 avril 2009 sur le Grand Paris
  - Projet de PADD présenté en réunion publique le 25 mai 2009
  - Avis du CL3d sur le projet de PADD
  - Projet de PADD débattu en conseil municipal le 25 juin 2009
  - Version actualisée du projet de PADD - septembre 2009
  - Premier bilan de la concertation

## ATELIERS THEMATIQUES ET FORUM INTERNET

**Atelier n°1 – 10 janvier 2009**

**Transports, mobilité, déplacements**

**Synthèse des contributions de l'atelier n°1**

- Sensibilité du territoire de Sceaux à la qualité du service RER B – branche Robinson (ligne de Sceaux). Importance du pôle Robinson face aux enjeux locaux et régionaux ;
- Besoin d'améliorer l'accessibilité par les modes doux aux équipements scolaires, notamment, et le stationnement aux abords des équipements;
- Besoin de poursuivre et renforcer les actions en faveur de la circulation des vélos avec mise en cohérence des actions déjà engagées (aménagement des voies communales classées en zone 30, mesures en faveur du stationnement des vélos dans les propriétés privées et sur l'espace public) afin d'améliorer la sécurité et le confort des déplacements en vélo ;
- Besoin d'améliorer l'accessibilité du quartier des Blagis au centre de Sceaux (transports publics et circulation modes doux);
- Besoin d'améliorer la sécurité et le confort des déplacements, notamment piétons, dans le centre ancien ;

**Forum Internet : 26 messages – 8 fils de discussion**

**Atelier n°2 – 17 janvier 2009**

**Développement urbain – développement durable**

**Synthèse des contributions de l'atelier n°2**

- Comment intégrer les nouveaux enjeux et objectifs, issus du Grenelle de l'environnement, en matière d'économie d'énergies dans un tissu urbain d'une réelle valeur patrimoniale ?
- Peut-on densifier les quartiers pavillonnaires qui affichent aujourd'hui une certaine qualité urbaine et des paysages de valeur patrimoniale ?
- Est-il vraiment nécessaire de construire de nouveaux logements à Sceaux, les objectifs affichés du SDRIF ne peuvent-ils pas être reportés sur la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre ?
- Si Sceaux doit accueillir de nouveaux logements sociaux pour contribuer aux efforts de solidarité exigés par l'état, ces logements doivent être distribués sur tout le territoire pour éviter la création de ghettos.
- Peut-on envisager de densifier l'habitat au coup par coup sur les parcelles isolées sans prendre le risque d'engager une mutation profonde du tissu urbain de Sceaux ?
- Que prévoit le SDRIF pour les transports en commun ?
- Est-il vraiment nécessaire de construire plus ?

**Forum Internet : 72 messages – 26 fils de discussion**

### **Atelier n°3 – 24 janvier 2009**

#### **Mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle**

##### **Synthèse des contributions de l'atelier n°3**

- Peut-on inventer de nouvelles formes d'habitat ? Des logements plus souples et modulables ? Peut-on prévoir des locaux communs (exemple : buanderie, salle de jeux, etc.) dans les résidences ?
- Faut-il densifier les zones pavillonnaires ?
- Comment améliorer les conditions d'accueil des étudiants, pour accompagner le dynamisme des établissements de formation installés sur le territoire de la ville ?
- Quelle est la répartition géographique des logements sociaux ?
- Que peut-on faire pour la résidence des Bas-Coudrais : logements dégradés, phénomènes de sur-occupation, projet de vente de la résidence ?
- Comment peut-on encourager les jeunes à pousser la porte des maisons de retraite pour rencontrer les générations plus âgées ?
- La mixité sociale existe-t-elle dans les maisons de retraite ?
- Pourquoi ne pas réaliser les logements sociaux nécessaires à l'échelle de la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bievre ?

#### **Forum Internet : 11 messages – 6 fils de discussion**

### **Atelier n°4 – 31 janvier 2009**

#### **Vitalité à Sceaux : équipements, enseignement, culture, sport, vie économique**

##### **Synthèse des contributions de l'atelier n°4**

- Des places de parking sont-elles prévues pour améliorer l'attractivité des pôles de commerce ?
- Que pensent les commerçants de leur situation à Sceaux ?
- L'union des commerçants et artisans de Sceaux ne pourrait-elle pas mettre en place un système de tickets de parking gratuit ?
- Il faut plus de diversité et de concurrence dans l'offre des commerces.
- Y aura-t-il un prolongement de la partie piétonne de la rue Houdan vers Robinson ?
- Où sont les artisans aujourd'hui ?
- Pourrait-on mettre en place un sentier touristique reliant le parc de Sceaux à la maison de Pierre et Marie Curie et passant par la rue piétonne ?
- Que peut-on faire des terrains de tennis situés derrière le gymnase des Blagis ?
- Il faut construire des logements pour étudiants. C'est primordial.
- Il y a plus de 8000 étudiants à Sceaux : comment favoriser l'échange inter-générationnel ?
- Pourquoi ne pas investir dans des locaux existants pour les équiper et les mettre à disposition d'étudiants et/ou de consultants ?
- Nous sommes préoccupés par l'avenir de la cité Lakanal compte tenu de la dégradation des bâtiments et de leur non-conformité aux règles de sécurité.
- Pourrait-on prévoir un internat mutualisé avec d'autres établissements scolaires de la Ville ?

Comment permettre au campus urbain scéen de se trouver une âme

Forum Internet : 12 messages – 6 fils de discussion

### Parutions Sceaux magazine

<b>Juillet - août 2008 - n° 383</b>	annonce de la mise en révision du POS et de la prescription du PLU (délibération du conseil municipal du 26 juin 2008)
<b>Septembre 2008 – n° 381</b> :	le PLU vers un projet de ville durable
<b>Décembre 2008 –n° 387</b>	le PLU 1 ère phase, le diagnostic – première annonce des ateliers thématiques des <b>10, 17,24 et 31 janvier 2009</b>
<b>Janvier 2009 – n° 388</b> :	confirmation des ateliers thématiques distribution de plaquettes décrivant les thèmes abordés
<b>Février 2009 – n° 389</b>	annonce de la réunion publique du <b>10 février 2009</b> pour faire le point sur le diagnostic – annonce <b>de l'exposition sur le diagnostic du 1<sup>er</sup> février au 31 mars</b>
<b>Mars 2009 – n° 390</b>	annonce la 2ème phase du PLU, le projet d'aménagement de développement durable (PADD)
<b>Avril 2009 – n° 391</b>	article sur quelques points du PADD (annonce de la réunion publique du <b>3 avril 2009</b> )
<b>Mai 2009 – n° 392</b>	annonce de la réunion publique <b>du 25 mai 2009</b> (phase du PADD) , débattu au conseil municipal du 25 juin 2009
<b>Juin 2009 – n° 393</b>	annonce de <b>l'exposition sur le PADD de mi-juillet à fin septembre</b>
<b>Juillet - août 2009 – n° 394</b>	PADD finalisé – le CL3D a émis un avis le 9 juin avant le débat en conseil municipal du 25 juin 2009
<b>Septembre 2009 –n° 395</b>	annonce de la prochaine réunion publique le <b>20 octobre 2009</b> sur le volet patrimonial du PLU + brochure de synthèse sur le PADD distribuée en parallèle
<b>Novembre 2009 – n° 397</b>	annonce de la réunion publique du <b>25 novembre 2009</b> pour la présentation de la phase réglementaire.