

PLU

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

3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Sommaire

Préambule	3
Le secteur Albert 1^{er}	4
▶ Le contexte et les enjeux du secteur Albert 1 ^{er}	4
▶ Les orientations en matière de programme	6
▶ Les principes de composition urbaine	6
Le secteur des Quatre-Chemins	8
▶ Le contexte et les enjeux du secteur des Quatre-Chemins	8
▶ Un secteur dont le développement s'appuie sur le pôle existant et qui le conforte	10
▶ Un secteur dont le développement doit s'inscrire dans le site et l'environnement	11
▶ A l'échelle de l'îlot, une architecture de qualité et une prise en compte du développement durable	12

Préambule

En application de l'article L.151-2 du code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme (PLU) comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement et des annexes.

Les articles L.151-6, L.151-7 et R.151-6 à R. 151-8 du code de l'urbanisme définissent le contenu des OAP et leur portée, et notamment 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 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^{er} : 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 la gare de Robinson et la gare 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 ces 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_A et UP_B, correspondant respectivement aux secteurs des Quatre-Chemins et Albert 1^{er}.

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.

Le secteur Albert 1^{er}

■ Le contexte et les enjeux du secteur Albert 1^{er}

Le secteur de projet Albert 1^{er} se situe aux abords immédiats de la gare RER de Sceaux, à mi-chemin entre le centre-ville et le quartier des Blagis. Ce positionnement stratégique à proximité d'une gare ainsi que la présence de foncier mutable, ont conduit la Ville à définir un projet d'aménagement et de renouvellement urbain sur ce secteur, par la création d'un quartier durable, répondant aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques retenus dans le PADD. Le développement de ce secteur situé aux abords de gares répond ainsi aux enjeux franciliens de développement durable des territoires.

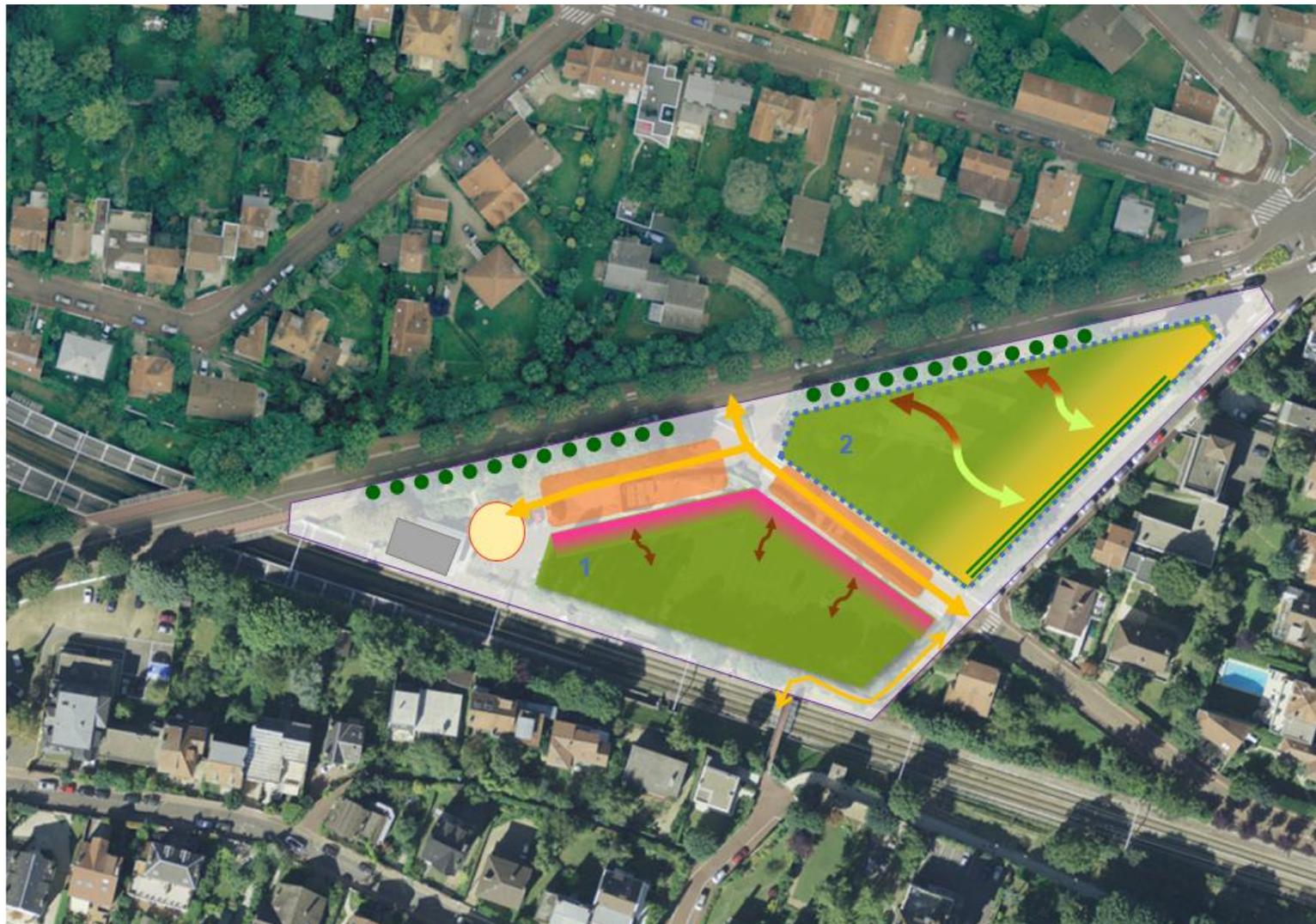
Le secteur Albert 1^{er} est situé au cœur d'un tissu urbain mixte, à proximité d'un équipement de rayonnement intercommunal (piscine intercommunale des Blagis) au cœur de zones pavillonnaires. Le secteur bénéficie d'une bonne liaison vers le centre-ville et le quartier des Blagis, par une voie structurante, l'avenue Raymond Poincaré (RD 77) et un réseau de voies plus adaptées aux circulations douces telles que la rue de Bagneux, le chemin de Paris et la passerelle qui franchit les voies du RER. Le secteur Albert 1^{er} est enfin marqué par des dénivelés importants d'est en ouest et du nord au sud. Ces éléments de diagnostic constituent des atouts que la Ville souhaite exploiter et valoriser en recomposant ce quartier.

Les études urbaines conduites sur ce secteur et la concertation avec les acteurs du quartier ont permis de définir les principes d'aménagement de ce secteur, en conformité avec les orientations d'aménagement et de développement durable (PADD). Le conseil municipal a approuvé ces orientations d'aménagement lors de sa séance du 17 décembre 2015.

Ces principes sont basés sur plusieurs objectifs issus du PADD :

- une volonté affirmée d'optimiser l'utilisation des ressources foncières d'un territoire très bien équipé, pour reconstruire la ville sur elle-même ;
- une bonne intégration dans un site existant ayant déjà sa propre identité dans le respect de la mémoire et de l'histoire du lieu ;
- 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 ;
- un quartier facile à vivre et accessible à tous, qui privilégiera la mixité sociale en prévoyant une diversité de logements ;
- conforter la vocation universitaire de la ville ;
- un quartier équilibré en termes de fonctions urbaines et qui privilégie la mixité emplois/services/logements ;
- une préservation des ressources naturelles et de l'environnement (bonne gestion des eaux de pluie) et d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments (choix de l'orientation, isolation thermique, mutualisation des équipements permettant de valoriser les énergies renouvelables ...) ;
- une conception très qualitative des espaces publics qui devra garantir l'urbanité des lieux ;
- une vraie diversité des formes urbaines et architecturales qui contribueront à enrichir le patrimoine urbain et bâti de la ville ;
- un quartier qui valorise les infrastructures et services de mobilité 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 ;
- un quartier qui protège et renforce la biodiversité ;
- une élaboration étroitement concertée avec les habitants actuels et futurs.

Ces principes ont été traduits dans le PLU à travers notamment les présentes orientations d'aménagement et de programmation (OAP).



- 1 Réflexion globale à l'échelle de l'îlot
- Dominante habitat
- Dominante habitat avec équipement à rdc, avec cœurs d'îlots paysagers
- Transition vers le quartier pavillonnaire par une baisse des hauteurs bâties
- Traitement paysager du retrait
- Perméabilité visuelle végétalisée
- Perméabilité visuelle par une césure des derniers niveaux bâtis
- Alignement végétal à conforter
- Espace de rencontre
- Circulation piétonne requalifiée
- Zone de stationnement réglementée
- Requalification de l'entrée de la gare

■ Les orientations en matière de programme

Sceaux est une ville universitaire, où se croisent plus de 10 000 étudiants à travers les différents établissements d'enseignement supérieur de la ville. Véritable campus urbain, la Ville souhaite renforcer l'attractivité de son territoire en proposant sur place du logement pour les étudiants. Sceaux est aussi une ville appréciée par les familles, pour lesquelles il est nécessaire de développer l'offre de logement mais aussi de consolider les services dédiés à la petite enfance.

Les orientations en matière de programme du secteur Albert 1^{er} s'articulent autour des principes suivants :

- Sur l'îlot 1 : un programme à dominante habitat, préférentiellement pour du logement destiné aux étudiants, avec l'implantation d'un équipement de petite enfance à rez-de-chaussée ;
- Sur l'îlot 2 : un programme à dominante habitat.

■ Les principes de composition urbaine

Le secteur est constitué de deux îlots, pour lesquels une réflexion globale d'aménagement est demandée afin de produire des ensembles bâtis cohérents et qui mutualisent certaines fonctions (notamment le stationnement).

● Hiérarchisation et requalification des espaces publics

Le secteur Albert 1^{er} s'appuie sur les voies qui seront redéfinies en cohérence avec leur vocation et leur fonction à travers :

- la hiérarchisation du schéma de circulation pour que les voies de desserte locale soient aménagées conformément à leur vocation. Celles-ci seront traitées comme espace de rencontre où le piéton est prioritaire sur les autres modes ;
- la création d'une voie à priorité piétonne desservant l'accès à la gare RER et l'aménagement d'un parvis d'entrée afin de désenclaver l'entrée Nord de la gare et d'en faciliter l'accès ;
- la création de stationnements aux abords de la gare ;
- la requalification des circulations piétonnes dans les zones de rencontre aménagées.

● Conforter la trame verte du quartier

Le secteur Albert 1^{er} est actuellement pauvre en espace vert : l'objectif est de conforter la trame verte par :

- Le maintien et le renouvellement des alignements d'arbres sur l'avenue Raymond Poincaré, afin de préserver le paysage de la rue et de maintenir des espaces de respiration entre les programmes d'habitat et cette voie principale ;
- la végétalisation des îlots ;
- l'implantation en retrait du bâti le long du sentier de Paris et le traitement paysager de l'espace ménagé par ce retrait, dont les clôtures feront l'objet d'une attention particulière.

● Mettre en valeur les paysages et assurer une transition vers le tissu pavillonnaire

Le secteur Albert 1^{er} est marqué par une topographie importante et la proximité immédiate avec les pavillons du sentier de Paris. L'objectif est donc d'inscrire le projet dans le relief et le tissu urbain existant :

- sur l'îlot 1 : par l'aménagement de percées visuelles se concrétisant par la césure des derniers niveaux bâtis. Outre le dégagement de cônes de vue, cette orientation incite à une architecture aérée, adaptée au tissu pavillonnaire proche ;
- sur l'îlot 2, par :
 - un morcellement du bâti et une prise en compte de la topographie pour implanter les bâtiments et éviter de bouleverser la lecture naturelle du paysage ;
 - un recul des futurs bâtiments et une baisse des hauteurs bâties aux abords du sentier de Paris, en cohérence avec le gabarit de la rive opposée du sentier ;
 - l'aménagement de percées végétales vers le cœur d'îlot le long du sentier de Paris, percées qui se prolongeront visuellement vers l'avenue Raymond Poincaré, éventuellement par l'aménagement de césures des derniers niveaux bâtis du côté de l'avenue.

● **Entre qualité paysagère et architecture innovante**

La conception architecturale des projets doit garantir la cohérence et l'homogénéité du projet. Les projets devront permettre l'expression de formes architecturales diversifiées, dans un esprit contemporain et de qualité, poursuivant ainsi le renouvellement de la ville et l'enrichissement de son patrimoine bâti. La diversité architecturale est en effet déjà très présente sur Sceaux et représente un atout majeur pour l'agrément du cadre de vie urbain, ainsi que pour l'image même de la ville.

● **Un quartier pour des modes de vie durable**

A l'échelle de l'îlot, la conception du bâti sera conduite avec comme ligne directrice la volonté, non seulement de limiter le plus possibles les impacts sur l'environnement, mais également de renouveler les pratiques et les modes de vie des habitants et des usagers.

Ainsi les projets devront développer :

- des bâtiments performants en termes de consommation et de production d'énergie, l'objectif étant d'aller au-delà de la réglementation thermique ;
- une gestion des eaux pluviales permettant de réduire les rejets dans le réseau d'assainissement et de réutiliser la ressource pour des usages appropriés ;
- une démarche sur la biodiversité en allant au-delà d'un simple verdissement des espaces extérieurs. L'enjeu est une véritable réflexion sur les usages des espaces extérieurs, leur mode de gestion, le choix des végétaux, la place de la faune...
- l'accès pour la plupart des habitants à des espaces extérieurs privatifs ou à des jardins partagés.

Le secteur des Quatre-Chemins

► Le contexte et les enjeux du secteur des Quatre-Chemins

Le secteur des Quatre-Chemins constitue un lieu stratégique de l'aménagement du territoire communal.

Situé à l'extrémité ouest de la rue Houdan, et en limite des communes de Châtenay-Malabry, du Plessis-Robinson et de Fontenay-aux-Roses, il présente un potentiel de développement important caractérisé par :

- la présence de la gare de Robinson, retenu comme *pôle d'échanges du plan de déplacement urbain (PDU)* par le syndicat des transports d'Ile-de-France (STIF) ;
- le croisement de deux voies départementales structurantes ;
- la présence d'une offre commerciale de proximité de bonne qualité ;
- des disponibilités foncières, maîtrisées par la Ville et par ses partenaires publics (Conseil départemental, RATP, EPF92).

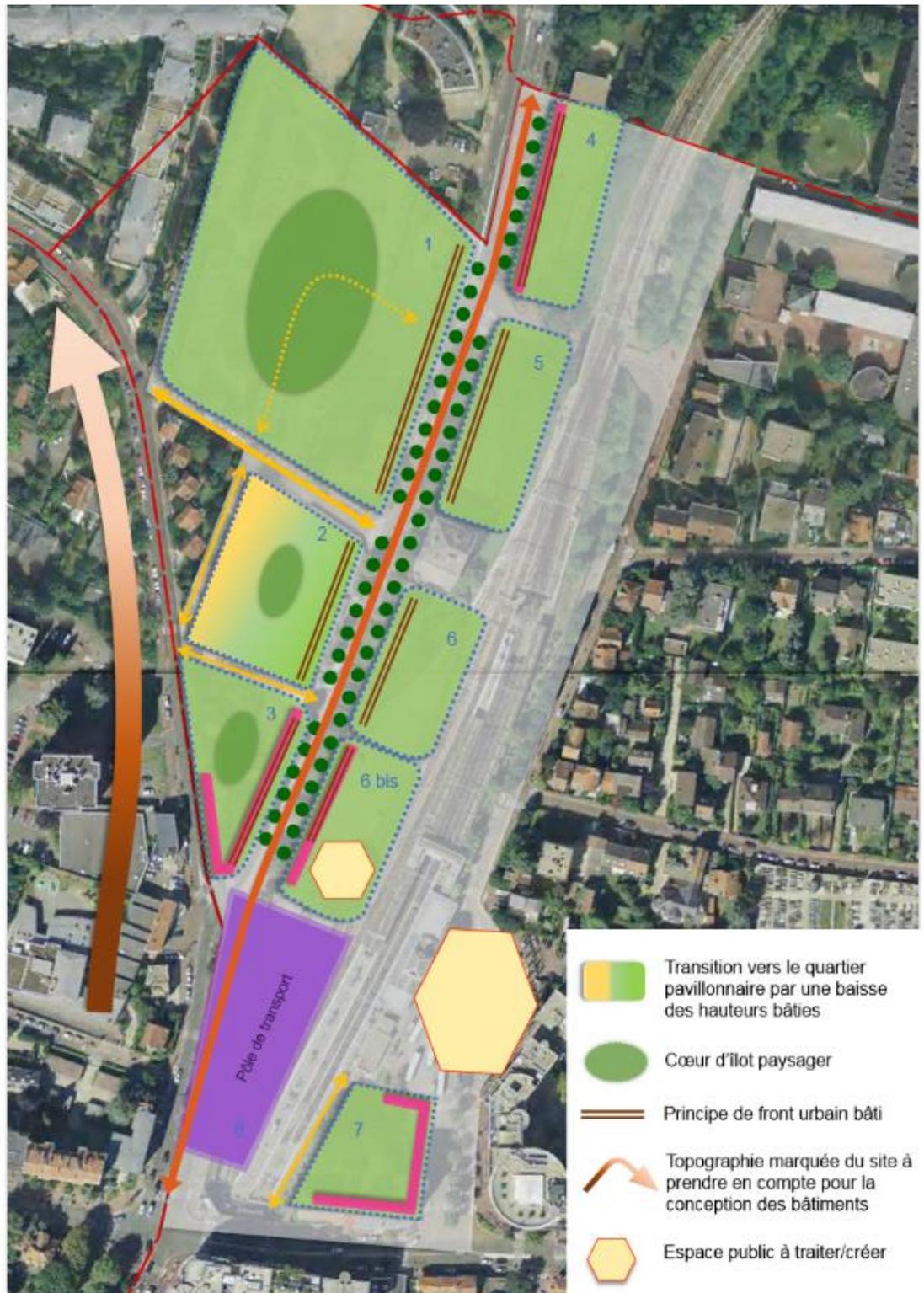
Le secteur des Quatre-Chemins constitue également un élément significatif dans l'organisation urbaine du territoire en tant qu'entrée de ville, pôle de centralité secondaire relié au centre de Sceaux par la rue Houdan, ligne de crête dans le paysage local et véritable ligne de vie du territoire.

La réflexion sur le quartier des Quatre-Chemins a été engagée depuis de nombreuses années, et s'insère dans la politique globale de la Ville qui apporte les réponses aux enjeux définis dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), notamment :

- optimiser l'utilisation des ressources foncières d'un territoire très bien équipé, pour reconstruire la ville sur elle-même ;
- valoriser un site existant ayant déjà sa propre identité et son appartenance, avec le respect de la mémoire et de l'histoire du lieu ;
- 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 ;
- développer un quartier facile à vivre et accessible pour tous, qui privilégiera la mixité sociale en prévoyant une diversité de logements ;
- développer un quartier équilibré en termes de fonctions urbaines et qui offre une mixité emplois/services/logements ;
- économiser les ressources naturelles (bonne gestion des eaux pluviales) et d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments (choix de l'orientation, isolation thermique, mutualisation des équipements permettant de valoriser les énergies renouvelables ...) ;
- concevoir des espaces publics de qualité ;
- construire des formes urbaines et architecturales diversifiées ;
- améliorer l'offre locale de déplacement et 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 ;
- protéger et renforcer la biodiversité locale ;
- Associer les habitants à l'élaboration du projet grâce à une étroite concertation avec les habitants actuels et futurs.

Les principes d'aménagement de ce secteur ont été définis suite à la réalisation d'études urbaines et d'une concertation avec les acteurs du quartier. Suite au bilan tiré de la concertation, le conseil municipal a approuvé les orientations d'aménagement lors de ses séances du 28 juin 2012 et du 17 décembre 2015.

Ces principes ont été traduits dans le PLU à travers notamment les présentes orientations d'aménagement et de programmation (OAP).



- 1 Réflexion à l'échelle de l'îlot
- Dominante habitat avec commerce/artisanat en rdc ou équipement
- Dominante habitat familial ou étudiants
- Restructuration du pôle d'échange modal de transport - ouest

- Transition vers le quartier pavillonnaire par une baisse des hauteurs bâties
- Cœur d'îlot paysager
- Principe de front urbain bâti
- ↷ Topographie marquée du site à prendre en compte pour la conception des bâtiments
- Espace public à traiter/créer
- Voie de desserte principale à maintenir et requalifier
- Espace de rencontre
- ⋯ Sentes piétonnes semi-publiques à créer
- Sentes piétonnes à préserver ou créer
- Alignement d'arbres à maintenir

► Un secteur dont le développement s'appuie sur le pôle existant et qui le conforte

Le secteur est constitué de 8 îlots, pour lesquels une réflexion globale d'aménagement est demandée afin de produire des ensembles bâtis cohérents qui mutualisent certaines fonctions (notamment le stationnement).

◎ Par la diversité des fonctions qui le compose

L'aménagement du secteur des Quatre-Chemins devra conforter la vocation d'espace de centralité de ce lieu. Cette orientation se traduit par une mixité fonctionnelle des îlots permettant :

- Le renforcement de l'appareil commercial et artisanal ;
- La création d'activités, par exemple la mise en place d'un centre de télétravail ;
- La possibilité d'accueillir un équipement public d'intérêt intercommunal pour les activités de musique et de danse.

L'objectif est également d'affirmer la mixité sociale du secteur et de soutenir l'accès au logement de tous. Les îlots seront à dominante habitat et permettront la création d'une diversité de statut de logements permettant une mixité de logements (social / intermédiaire / accession).

◎ Par la restructuration du pôle de transport de Robinson

La gare de Robinson constitue un atout majeur pour le quartier et plus globalement pour le territoire. Elle a été retenue comme *pôle d'échange* dans le plan de déplacement urbain d'Ile-de-France par le STIF.

Sa présence assure une aire de chalandise élargie pour les commerces et participe au dynamisme du territoire et à son attractivité.

Le projet des Quatre-Chemins constitue une opportunité pour restructurer le pôle de transport et apporter des réponses aux problématiques qui pénalisent aujourd'hui les usagers et les riverains. En effet, le réseau de bus est très dense et irrigue le territoire en profondeur, mais il génère des dysfonctionnements pour le stockage et la fluidité de la circulation des bus. Par ailleurs, les espaces de circulation, dans et aux abords de la gare, sont inconfortables et répondent très partiellement aux normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La gare de Robinson fera l'objet d'une restructuration en profondeur dans le cadre du schéma de référence du pôle d'échange multimodal de Robinson qui sera soumis à l'accord du STIF.

La restructuration du pôle gare doit permettre d'apporter des réponses fonctionnelles pour améliorer la qualité d'accueil et de transport des voyageurs mais également des réponses urbaines permettant d'insérer la gare dans la ville. Cela pourra notamment se traduire par une mixité des fonctions permettant le développement de programmes diversifiés connexes ou superposés aux installations de transport.

◎ Par la place accordée aux espaces publics structurants

En lien avec le projet de restructuration du pôle Robinson, les espaces publics structurants à l'échelle du secteur, seront réaménagés ou développés, en faveur du piéton qui y aura toute sa place et bénéficiera d'un confort d'usage et d'une ambiance paysagère de qualité.

Cette attention apportée à la qualité des espaces publics a pour objet, non seulement de conforter la vocation de pôle urbain de Robinson, mais aussi d'atténuer la rupture urbaine constituée par les voies du RER et de recréer des liens avec le territoire scéen.

Cet enjeu se traduit notamment par le réaménagement des espaces publics aux abords des accès à la gare de Robinson :

- la requalification du parvis Est de la gare permettra de redonner de la lisibilité à cet espace, notamment en atténuant les contraintes liées au fort dénivelé. L'appropriation de l'espace, son accessibilité et les cheminements vers la gare seront ainsi facilités ;
- l'aménagement des abords de la future gare routière pour pacifier les espaces routiers. D'autre part, les abords de la gare verront se développer un véritable lieu de vie avec la création d'espaces publics.

► Un secteur dont le développement doit s'inscrire dans le site et l'environnement

⊙ Par la cohérence du réseau viaire et les perméabilités assurées avec les quartiers voisins

Le projet urbain des Quatre-Chemins s'appuie sur les rues existantes et conforte la cohérence du réseau et les liens avec les territoires voisins par :

- la hiérarchisation du schéma de circulation pour que les voies de desserte locale soient aménagées conformément à leur vocation. Elles seront traitées comme espace de rencontre où les modes doux (piétons et vélos) sont prioritaires sur les autres modes ;
- la requalification des espaces publics structurants aux abords du pôle de transport (cf. précédemment) ;
- la reconquête de sentes piétonnes ;
- le développement du réseau des circulations douces afin d'assurer la perméabilité des îlots bâtis.

⊙ Par le renforcement de la trame verte

Le quartier des Quatre-Chemins, comparativement aux autres quartiers de la ville, se caractérise par la faiblesse des espaces verts et l'absence totale d'espaces verts accessibles au public.

Cette trame verte sera confortée et ses fonctions diversifiées, en permettant d'une part de les rendre plus largement accessibles au public et d'autre part de renforcer la biodiversité :

- les talus du RER jouent un rôle de corridor et participent aux échanges écologiques entre les grands parcs et bois voisins ;
- le principe d'un alignement d'arbres sur l'avenue Jules Guesde est maintenu ;
- le principe d'une affirmation du végétal en cœur d'îlot et de la mise en réseau des aménagements végétalisés ;
- pour certains îlots, l'implantation des bâtiments en retrait de l'espace public afin de végétaliser les fronts de rue.

⊙ Par la valorisation des perspectives paysagères

A l'échelle du grand paysage, l'objectif est d'inscrire le projet dans le relief du territoire. Le secteur présente une topographie marquée-

Depuis la rue Houdan implantée sur la crête du site, le quartier des Quatre-Chemins se développera jusqu'au fond du vallon en dégagant des vues lointaines sur le versant adjacent, la colline de Fontenay-aux-Roses.

L'implantation des bâtiments doit prendre en compte cette topographie et démarquer les différentes courbes de niveaux. Ainsi :

- au niveau de la rue Houdan, les immeubles reproduiront les gabarits des immeubles existants (square Robinson et 196 rue Houdan) ;
- des percées visuelles sur le paysage lointain seront ajustées et cadrées par la constitution d'un front urbain cohérent le long de l'avenue Jules-Guesde
- le gabarit des bâtiments tiendra également compte des formes urbaines environnantes de manière à assurer des transitions douces selon les typologies.

► A l'échelle de l'îlot, une architecture de qualité et une prise en compte du développement durable

⦿ Entre qualité paysagère et architecture innovante

La conception architecturale des projets doit garantir la cohérence et l'homogénéité du projet. Les projets devront permettre l'expression de formes architecturales diversifiées, dans un esprit contemporain et de qualité, poursuivant ainsi le renouvellement de la ville et enrichissant le patrimoine urbain, paysager et architectural de la ville. La diversité architecturale est en effet déjà très présente sur Sceaux et représente un atout majeur pour l'agrément du cadre de vie urbain, ainsi que pour l'image même de la ville.

⦿ Un quartier pour des modes de vie durable

A l'échelle de l'îlot, la conception du bâti sera conduite avec comme ligne directrice la volonté, non seulement de limiter le plus possibles les impacts sur l'environnement, mais également de renouveler les pratiques et les modes de vie des habitants et des usagers.

Ainsi les projets devront développer :

- des bâtiments à très faible empreinte sur l'environnement, avec des consommations d'énergie très réduites, l'objectif étant d'aller au-delà de la réglementation thermique ;
- une gestion des eaux pluviales permettant de réduire les rejets dans le réseau d'assainissement et de réutiliser la ressource pour des usages appropriés ;
- une démarche sur la biodiversité en allant au-delà d'un simple verdissement des espaces extérieurs. L'enjeu est une véritable réflexion sur les usages des espaces extérieurs, leur mode de gestion, le choix des végétaux, la place de la faune...
- l'accès pour la plupart des habitants à des espaces extérieurs privatifs ou à des jardins partagés.