

# 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

## 2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE PADD

# Sommaire

<b>Une ville acteur du territoire.....</b>	<b>3</b>
<b>Le projet de ville durable .....</b>	<b>4</b>
<b>1 – Objectif 1: Lutter contre le changement climatique .....</b>	<b>4</b>
▲ Promouvoir et participer au développement des pratiques de mobilité durables.....	4
▲ Réduire les émissions de gaz à effet de serre et économiser les énergies .....	6
▲ Aménager des quartiers « durables » .....	7
▲ Accompagner l'évolution des quartiers existants vers des quartiers durables.....	8
<b>2 – Objectif 2 : Vivre, travailler et étudier à Sceaux.....</b>	<b>9</b>
▲ Maintenir une dynamique de vie et d'habitat.....	9
▲ Faire de Sceaux un véritable « campus urbain » .....	10
▲ Conforter et dynamiser les pôles de centralité, en maintenant la diversité de fonction et d'activités.....	10
▲ Renforcer l'économie locale .....	11
▲ Assurer l'accès pour tous à des services publics et des équipements collectifs efficaces .....	11
▲ Donner à chacun les moyens de son développement personnel.....	12
<b>3 – Objectif 3 : Valoriser l'identité urbaine et la qualité architecturale et paysagère .....</b>	<b>13</b>
▲ Valoriser l'identité urbaine et promouvoir une architecture innovante.....	13
▲ Valoriser la qualité paysagère .....	13
▲ Maîtriser l'évolution urbaine .....	14
▲ Préserver et affirmer la qualité des espaces publics.....	14
<b>4 – Objectif 4 : Préserver les ressources naturelles et limiter les pollutions.....</b>	<b>16</b>
▲ Optimiser la consommation d'espace .....	16
▲ Préserver la biodiversité et les milieux naturels .....	16
▲ Améliorer la gestion de l'eau et des déchets.....	17
▲ Limiter les sources de pollution et les nuisances .....	17

# Une ville acteur du territoire

Le contexte de la révision du PLU intervient à une période particulièrement riche de réflexions croisées et élargies aux territoires intercommunaux et de la métropole parisienne, sans omettre les enjeux sociétaux nationaux et internationaux en regard notamment des problématiques environnementales (Kyoto, la conférence de Copenhague, la COP21, le Grenelle de l'Environnement, la loi ALUR...) et de logement.

Le territoire et les habitants de la ville de Sceaux sont ainsi interpellés et seront acteurs de ce qui se dessine aujourd'hui pour définir le cadre de vie des prochaines décennies.

Selon la définition d'une ville durable, ses trois fondements sont :

1. Une ville capable de garder son identité pour se projeter dans l'avenir.
2. Une ville capable d'offrir une qualité de vie dans tous ses quartiers, supposant une mixité sociale et fonctionnelle.
3. Une ville à la recherche d'un développement équitable sur le plan culturel, écologique et social.

Le territoire scéen s'est déjà largement engagé dans ces trois directions et plusieurs démarches récentes traduisent encore l'objectif de les conforter : bilan carbone et thermographie aérienne du territoire de l'agglomération (enjeux climatiques), réalisation de logements sociaux (enjeux de mixité sociale), mise en œuvre du projet urbain des Quatre-Chemins et requalification du pôle d'échange multimodal de Robinson, approbation d'une Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) dont le devenir doit être déterminé dans le cadre de la future loi « Liberté de création, architecture et patrimoine » (enjeux patrimoniaux), futur plan climat énergie territorial (enjeux environnemental)...

Il en ressort deux traits majeurs du projet de Ville :

- assumer pleinement ses responsabilités dans la lutte contre le réchauffement climatique et s'en donner les moyens juridiques, techniques et pédagogiques. La Ville doit en effet à la fois agir sur ses pratiques propres et chercher à se rendre la moins dépendante possible des énergies fossiles, créer les conditions d'une évolution du comportement de l'ensemble de ses acteurs – au premier rang desquels ses habitants et développer une pédagogie du changement pour tous ;
- s'appuyer sur son histoire et son identité pour lui permettre de préparer son avenir, de valoriser ses potentiels et de conforter ce qui aujourd'hui contribue à la qualité de vie de ses habitants. En particulier, la Ville entend porter sur son territoire l'idée du lien étroit entre qualité de la formation, développement culturel et capacité d'innovation.

L'objectif est de permettre à Sceaux de tenir pleinement sa place et de créer une dynamique dans un cadre en mouvement qui déborde largement ses limites communales, qui se projette à long terme dans une logique durable d'écologie urbaine et qui fasse de Sceaux une ville résolument engagée et pilote dans la lutte contre le réchauffement climatique.

Le positionnement de Sceaux est donc fondamental dans les réflexions engagées dans le cadre métropolitain. Ses relations privilégiées avec Paris en particulier font partie de son histoire et Sceaux a toujours été associée à la dynamique du Grand Paris : de Colbert et son marché aux bestiaux à la fonction universitaire aujourd'hui, en passant par la fonction administrative de sous-préfecture au 19<sup>e</sup> siècle, son intégration forte dans un réseau de transport routier et ferré (RER B et RD 920) et son adhésion parmi les toutes premières collectivités, dès 2008, au syndicat mixte Paris Métropole. Sceaux considère que la proximité avec Paris est une chance et un atout de premier plan et affirme clairement sa conviction que l'avenir de son territoire est indissociablement lié à celui de Paris, qui doit demeurer une ville attractive et rayonnante de niveau mondial.

L'agglomération parisienne n'est pas un territoire comme les autres et Sceaux n'est pas une ville comme les autres.

C'est en identifiant, en valorisant et en communiquant ses propres spécificités et ses propres atouts que la Ville pourra s'inscrire dans une dynamique réfléchie et maîtrisée afin de bénéficier - et de ne pas les subir - des apports de la Métropole du Grand Paris, du Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), de la Vallée scientifique de la Bièvre (enseignement, recherche, innovation) et, à une échelle plus locale, du Territoire avec lequel Sceaux partage des compétences en matière d'aménagement du territoire.

En résumé, Sceaux, son territoire et ses habitants, ne seront pas spectateurs et attentistes, mais pleinement acteur à travers un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ambitieux au service d'une ville effectivement « durable », engagée dans la lutte contre toutes les pollutions et en pleine synergie avec les territoires qui l'entourent.

# Le projet de ville durable

## 1 – Objectif 1: Lutter contre le changement climatique

### ▲ Promouvoir et participer au développement des pratiques de mobilité durables

Sceaux doit prendre en compte le contexte incontesté de raréfaction progressive des énergies fossiles, d'envolée inéluctable du coût des carburants et d'impact insupportable des émissions de gaz à effet de serre (CO<sub>2</sub>), tout en faisant face à une demande croissante de mobilité. Les orientations du PADD intègrent donc la démarche volontaire de rendre la ville, ses habitants et ses usagers les moins dépendants possible à terme aux énergies fossiles, afin notamment de ne pas subir les effets d'une hausse de leurs prix et de leur taxation.

Le fonctionnement de la ville nécessite de s'adapter à un usage renforcé des transports collectifs et des modes de déplacements actifs tels que la marche et le vélo, afin de limiter l'usage des véhicules polluants.

- **Encourager l'usage des transports collectifs**

Sceaux est déjà bien pourvue en desserte par les transports en commun puisqu'elle compte deux gares sur la ligne B du RER (historiquement dénommée « ligne de Sceaux ») sur son territoire (Robinson et Sceaux), une troisième en limite sud du territoire (Parc de Sceaux) et une quatrième au nord, à proximité (Bourg-la-Reine). Cette ligne B du RER fonctionne dans une logique Nord-Sud, en liaison avec Paris.

Cette importante infrastructure de transport ferré ne doit pas masquer les aléas de fonctionnement du réseau, encore trop fréquents, ce qui altère sensiblement l'image d'un territoire potentiellement bien desservi. La Ville agit depuis plusieurs années auprès de la RATP et du STIF pour fiabiliser la ligne B du RER. L'approbation du Schéma directeur pour la branche sud du RER B, en 2013, apporte des réponses concrètes à l'amélioration de la ligne et constitue une avancée significative. La Ville restera vigilante afin d'accélérer les décisions nécessaires à une amélioration de la qualité de service de la ligne B du RER, et tout particulièrement de la branche B2 (tronçon Bourg-la-Reine / Robinson).

Pour Sceaux et ses habitants, l'un des enjeux des réflexions actuelles sur les transports en commun dans la zone dense métropolitaine 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 de métro M4 à Bagneux et la ligne de métro M15 du réseau du Grand Paris.

L'enjeu pour Sceaux est d'assurer des liaisons performantes vers ces 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.

L'aménagement des abords de la gare de Robinson, dans le cadre du secteur des Quatre-Chemins, intègre dans son principe la volonté de développer une meilleure accessibilité à la gare et répondre à l'enjeu de rapprocher les habitants et les emplois des pôles de déplacement. Le projet des Quatre-Chemins s'inscrit en effet pleinement dans les réflexions menées sur la requalification du pôle d'échange multimodal de Robinson, à travers notamment une optimisation du réseau de bus en intermodalité avec la gare, l'agrandissement de l'accès ouest et une requalification de grande ampleur des espaces publics aux abords du pôle.

La Ville poursuivra par ailleurs la mise aux normes d'accessibilité des arrêts de bus sur les voiries communales.

- **Limiter et encadrer l'usage de l'automobile**

Afin de développer la palette des pratiques de mobilité, il est nécessaire de replacer l'automobile au même niveau que les autres modes de déplacements, dans une optique de partage de la voirie. C'est exactement le principe mis en place dans les « cours urbaines » expérimentées il y a quelques années avenue de la République, rue de Penthièvre et rue du Docteur Roux. Le code de la Voirie a depuis officialisé cette pratique sous l'appellation « zones de rencontre » : il s'agit de sections de voies en agglomération, où la vitesse est limitée à 20 km/h, partagées entre tous les usagers, y compris les piétons qui peuvent circuler sur la chaussée et qui bénéficient de la priorité sur tous les véhicules. La Ville a reconduit ces aménagements à l'occasion des projets de requalification de la rue Mademoiselle Mars, de la rue des Ecoles et de la rue Florian. Ce dispositif sera étendu pour faciliter les échanges entre les quartiers, favoriser les circulations douces et améliorer la qualité des espaces publics.

La réglementation « zone 30 » s'applique actuellement sur l'ensemble du réseau de voiries communales et sur une section de l'avenue du Président Franklin-Roosevelt. La Ville souhaite étendre progressivement cette réglementation à la voirie départementale, notamment la RD77 (avenue Le Nôtre et avenue Claude Perrault), avec pour objectif constant de sécuriser les déplacements et d'assurer un véritable partage de la voirie. Cet objectif a été mis en œuvre à travers la requalification de la RD 920 (avenue du général Leclerc) qui, si elle constitue une voie structurante maintenue à 50 km/h, a fait l'objet d'aménagements permettant de maîtriser la vitesse des véhicules et assurant une requalification paysagère (diminution et resserrement des voies, plantations, piste cyclable, suppression de la linéarité de la voie...).

Afin de réduire l'usage et la présence des voitures individuelles dans la ville, le service de véhicules automobile en libre-service Autolib' a été introduit à Sceaux dès 2011. Aujourd'hui l'offre est bien distribuée avec 5 stations sur son territoire. La Ville encouragera la mise en place de systèmes d'auto-partage dans les opérations immobilières dont elle a la maîtrise.

Par ailleurs, afin de raccourcir les déplacements automobiles et limiter la vitesse des véhicules, la Ville prônera, à chaque fois que cela sera possible, le double sens dans les rues (y compris celles qui ne comportent qu'une seule voie de circulation, avec dans ce cas l'aménagement de zones de croisement). Cet objectif nécessite une action de pédagogie à long terme et ne saurait faire obstacle, par ailleurs, au principe de hiérarchisation des voies qui implique parfois la mise en place de sens uniques afin de dissuader des circulations de transit dans les quartiers résidentiels.

La circulation des véhicules de lourd tonnage a été interdite avenue de la Gare, dans une voie de desserte locale auparavant très sollicitée, et dans le quartier de Robinson. Il conviendra d'élargir la réflexion à l'ensemble des voiries de desserte locale.

- **Adapter l'offre de stationnement pour tous les modes et en fonction des usages**

De façon générale, et conformément aux règles de droit, la ville de Sceaux considère que l'espace public n'a pas pour vocation de répondre aux besoins de stationnement de longue durée des véhicules privés, ni de pallier le déficit de places de stationnement dans les propriétés privées. L'espace public ne doit donc pas, de manière générale, faire l'objet d'une appropriation privée - ce qui est le cas avec le stationnement de véhicules privés, y compris devant les entrées carrossables de propriétés. La Ville souhaite développer un stationnement résidentiel réglementé et étendre la réglementation engagée dans le quartier de Robinson avec paiement d'une redevance pour occupation du domaine public et une tarification pour les résidents.

Pour autant, le stationnement des véhicules de toute nature doit être organisé et régulé dans les secteurs d'activité afin de permettre une bonne desserte des équipements, des commerces et des activités économiques. Ainsi, l'offre en stationnement doit être adaptée aux besoins et aux fonctions de chaque secteur.

Dans le centre ancien de Sceaux, la Ville ambitionne de réduire progressivement le stationnement de surface afin de rendre l'espace public aux piétons et aux activités, et de renforcer sa vocation de zone de rencontre sociale. Pour autant, le centre-ville en tant que pôle de commerce au rayonnement particulièrement large, doit être en mesure d'offrir suffisamment de places de stationnement pour maintenir, voire renforcer, son attractivité.

Ainsi, sous réserve de sa faisabilité économique, la Ville pourra compléter l'offre de stationnement en aménageant un parc de stationnement en sous-sol dans le secteur de la place du Général de Gaulle, afin de permettre de répondre aux besoins en stationnement de ce lieu de centralité tout en menant la requalification de la place et ses abords.

Une attention particulière devra être portée à l'organisation et au fonctionnement des parkings Charaire et Penthièvre afin d'optimiser cette offre majeure au cœur du centre historique et commerçant.

Les besoins de stationnement des deux-roues motorisés, en forte progression, seront mieux pris en compte, notamment en ce qui concerne les capacités de stationnement qui seront augmentées et adaptées aux caractéristiques techniques des

véhicules. Le respect de l'accès pour tous aux espaces publics suppose parallèlement que l'usage des trottoirs soit réservé aux piétons et ne devienne pas un lieu de garage des deux roues motorisés.

De la même façon, les espaces publics seront aménagés afin de développer de bonnes conditions de stationnement pour vélos (centralités, abords des gares et des équipements collectifs...), garantissant notamment la sécurité des matériels et des utilisateurs et offrant si possible des services d'entretien simple.

Enfin, en matière de stationnement dans les espaces privés, le PLU intégrera voire renforcera, dans son règlement, les prescriptions de la réglementation nationale et les orientations du plan de déplacement urbain (PDU) en matière de stationnement des automobiles et des vélos. Elle encouragera par ailleurs l'aménagement de stationnement deux roues dans les immeubles existants.

#### ● **Faciliter et sécuriser la pratique des modes actifs (marche, vélo...)**

La faible superficie du territoire, la distribution des services et des commerces de proximité, l'absence de coupures urbaines majeures, le maintien et l'entretien des sentes et sentiers historiques de la ville, font de Sceaux un territoire de prédilection pour promouvoir et pratiquer des déplacements à pied et à vélo.

Pour une politique cohérente et permanente en faveur de ces modes de déplacement :

- le centre-ville commerçant est interdit à la circulation automobile depuis plus de 40 ans ;
- la vitesse est limitée à 30 km/h dans toutes les voies communales ;
- l'environnement immédiat des équipements est aménagé – ou en cours d'aménagement – en zone de rencontre.

La Ville entend encore améliorer les cheminements piétons dans les secteurs réaménagés et sécuriser et faciliter la pratique du vélo sur son territoire.

#### ▲ **Réduire les émissions de gaz à effet de serre et économiser les énergies**

La question énergétique constitue un élément essentiel de la ville durable. L'objectif prioritaire est la diminution de l'usage des combustibles fossiles (pétrole, charbon, gaz naturel) pour tenir compte de l'amenuisement de leur réserve et de leur impact sur les émissions de gaz à effet de serre impactant sur le changement climatique.

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 du recours aux énergies renouvelables.

Une meilleure isolation des bâtiments constitue l'outil prioritaire et incontournable pour réduire les consommations d'énergies. Les nouvelles constructions devront réglementairement répondre aux normes prévues par le code de la construction (bâtiment basse consommation, très haute performance énergétique, ...) et devront viser à des performances supérieures d'au moins 20% par rapport à la réglementation thermique : le PLU prévoira des dispositions incitatives en ce sens.

Pour les constructions existantes, il est nécessaire de prévoir une amélioration de leur isolation que ce soit à l'intérieur des bâtiments ou à l'extérieur selon les cas. L'enjeu pour la Ville est de rendre compatible, à travers le règlement du PLU notamment, ces nouvelles exigences thermiques avec la mise en valeur du cadre bâti.

Le recours aux nouvelles sources d'énergie sera également encouragé pour réduire l'utilisation et la dépendance aux énergies fossiles. Les systèmes fonctionnant grâce aux énergies renouvelables, notamment l'énergie solaire ou la géothermie, pourront être mis en œuvre sur les constructions existantes et futures.

La Ville contribue à la mise à disposition de capacités d'expertise (espace Habitat info énergie) et de conseil à l'égard des particuliers (fiches pédagogiques) nécessaires et engagera une réflexion participative avec l'ensemble des acteurs économiques et de l'habitat, au premier rang desquels les copropriétés.

Traduisant déjà des progrès notables en matière d'amélioration énergétique, les ouvrages communaux et à caractère public continueront d'intégrer systématiquement la démarche de haute qualité environnementale en matière de construction et les normes les plus exigeantes de basse consommation, et viseront la neutralité énergétique. En ce qui concerne l'éclairage public, la recherche d'une réduction des consommations d'énergie liées à l'éclairage public, est déjà engagée pour le choix de matériel plus performant et de dispositifs de limitation de puissance.

## ▲ Aménager des quartiers « durables »

Quatre secteurs ont été identifiés sur le territoire de la ville sur lesquels sera engagée à court terme une démarche d'aménagement sous la forme de quartiers durables. En effet, il s'agit de valoriser durablement des opportunités foncières (de plus en plus rares) et d'apporter une réponse solidaire aux besoins en logements de la région Ile-de-France, ainsi qu'aux besoins de la ville et de ses habitants, en matière de services et de commerce en particulier.

Ces secteurs représentent une véritable opportunité pour inscrire la Ville 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. 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.

Il s'agit des secteurs « Quatre-Chemins », « Albert 1<sup>er</sup> », « Place du Général de Gaulle » et « Petit Chambord ». Leur aménagement en quartier durable suppose :

- ✓ 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 et son appartenance, avec le respect de la mémoire et de l'histoire du lieu
- ✓ un quartier facile à vivre et accessible pour tous, qui privilégiera la mixité sociale en prévoyant une diversité de logements
- ✓ un quartier équilibré en termes de fonctions urbaines et qui offre 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 (choix de l'orientation, isolation thermique, mutualisation des équipements permettant de valoriser les énergies renouvelables ...)
- ✓ une excellente qualité des espaces publics
- ✓ une vraie diversité des formes urbaines et architecturales
- ✓ un quartier qui s'insère dans un réseau de déplacement et vise 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.

**Le secteur des Quatre-Chemins** s'inscrit dans une logique globale de valoriser un pôle de centralité scéen, partagé en partie avec les villes voisines. La présence du terminus de la ligne B2 du RER confère à ce secteur une forte attractivité en terme de flux, et des enjeux forts en matière de transport. L'objectif d'intensification et de requalification urbaine de ce secteur s'inscrit tout à fait dans une démarche de développement durable, notamment en rapprochant des gares de futurs usagers résidents ou actifs.

Le projet du secteur des Quatre-Chemins s'appuie sur ce pôle urbain et le conforte :

- en développant une diversité et une mixité de fonctions où commerce, artisanat, espace de télétravail, transport et logement ont leur place. Le secteur des Quatre-Chemins pourra accueillir environ 700 logements nouveaux à l'horizon 2023, en déclinant une diversité de statuts de logements (logements locatifs sociaux et intermédiaires, logement en accession, logements pour étudiants) ;
- en réaménageant le pôle d'échange multimodal de Robinson, composante essentielle du projet par :
  - la restructuration et la rationalisation du réseau de bus, visant à créer une gare routière en interface avec la gare de RER, dont l'accès ouest sera agrandi et requalifié ;
  - la requalification de l'axe de l'avenue du Plessis, en cohérence avec le développement du pôle de transport à l'Ouest ;
  - la requalification de la place de la Gare et de ses abords.
- en renforçant l'intensité urbaine du quartier, d'une part par la diversité des fonctions (cf. supra) mais également par un travail sur la forme urbaine, privilégiant des gabarits en adéquation avec l'environnement de la rue Houdan et une implantation à l'alignement pour favoriser le commerce. L'enjeu est également de travailler sur l'interface entre la gare et le quartier des Quatre-Chemins et d'assurer une mixité voire une superposition des usages, permettant d'optimiser le fonctionnement de la gare et de renforcer le positionnement des Quatre-Chemins comme pôle de centralité.

L'aménagement du secteur des Quatre-Chemins s'inscrira dans le site et dans l'environnement à travers :

- la cohérence du réseau viaire et les continuités assurées avec les quartiers voisins ;
- le renforcement de la trame verte ;
- la valorisation des perspectives paysagères.

A l'échelle de l'îlot, la Ville a pour objectifs de promouvoir une architecture cohérente à l'échelle du quartier tout en permettant l'expression de formes architecturales diversifiées, dans un esprit contemporain. Les principes du développement durable sont au cœur de la conception du projet et se déclinent notamment à travers la recherche d'une performance thermique du bâti, d'une gestion raisonnée des eaux de pluie, de l'appropriation du quartier par ses futurs habitants, ... L'enjeu est pour la Ville de concevoir un quartier durable, visant la labellisation EcoQuartier, bien intégré au territoire et conforme aux objectifs définis dans le PADD.

**Le secteur Albert 1<sup>er</sup>** est également situé à proximité immédiate d'une gare de RER (gare de Sceaux) et bénéficie d'une bonne desserte vers le centre-ville. La Ville a souhaité mettre en valeur ces atouts en recomposant un morceau de quartier avec pour objectifs :

- de créer une crèche nouvelle, qui permettra de renouveler un équipement existant tout en renforçant la capacité d'accueil des jeunes enfants ;
- de répondre à la demande locale des étudiants, nombreux à étudier à Sceaux et de loger la population qui, faute d'une offre suffisante de logements, est contrainte de quitter la Ville. L'objectif est de produire environ 180 logements.

Située à la croisée des axes structurants de la ville – la ligne de crête est/ouest et l'un des axes nord/sud reliant l'autoroute A86 à Paris), **la place du Général de Gaulle** constitue un secteur stratégique à proximité du quartier commerçant de la rue piétonne et du plateau Charaire. Ce site est constitué d'un parking de surface organisé sur l'emprise libérée après la déconstruction d'une partie du centre historique, dans les années 30. Il subsiste de cette époque deux immeubles vétustes et quasiment impropres à l'habitation. Le réaménagement de ce secteur devrait permettre de réorganiser les circulations automobiles et piétonnes à proximité immédiate du centre-ville piéton, de réorganiser l'offre de stationnement et de renouveler ces logements très dégradés tout en requalifiant les perspectives paysagères du site.

L'aménagement du **secteur du Petit Chambord**, situé en bordure de la RD920, constitue une opportunité pour la Ville de valoriser le patrimoine historique (ancien marché aux bestiaux de Colbert), de répondre aux besoins des équipements d'enseignement et d'aménager des locaux d'activités ou de nouveaux logements.

L'élaboration de ces quatre projets urbains avance avec des temporalités qui leur sont propre dans le respect et la cohérence de l'évolution de la ville :

- le secteur des Quatre-Chemins est engagé dans une phase opérationnelle. Le PLU a été modifié pour permettre le lancement des premières opérations. Les études sur le pôle de transport sont en voie de finalisation : le projet de requalification du pôle d'échange multimodal de Robinson sera traduit dans le PLU révisé ;
- le secteur Albert 1<sup>er</sup> est également entré dans une phase opérationnelle, le PLU révisé permettra la mise en œuvre du projet ;
- pour les secteurs de la place du Général de Gaulle et du Petit Chambord, la Ville poursuit sa politique de maîtrise du foncier dans la perspective d'engager à moyen terme les études de faisabilité et de conception. Lorsque les plans et principes d'aménagement seront élaborés, validés et finalisés au terme du processus de concertation engagé avec les habitants, le PLU sera, le cas échéant, modifié pour la réalisation des projets.

## ▲ Accompagner l'évolution des quartiers existants vers des quartiers durables

La Ville se donne comme objectif - dans la mesure de ses moyens - d'accompagner tous les habitants, y compris et en priorité les copropriétés qui regroupent globalement plus de la moitié des logements de Sceaux, vers la transformation des immeubles en bâtiments durables et performants.

A ce titre, le règlement du PLU devra permettre, voire inciter ou obliger, à la mise en œuvre de techniques alternatives en faveur d'économies d'énergie et de réduction des impacts sur l'environnement (isolation performante des bâtiments, dispositifs de récupération et valorisation par réutilisation des eaux de pluie, énergies renouvelables, construction de garages pour les deux-roues aisément accessibles, traitement local des déchets ménagers par des composteurs, ...).

## 2 – Objectif 2 : Vivre, travailler et étudier à Sceaux

### ▲ Maintenir une dynamique de vie et d'habitat

Conformément aux principes fixés par le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013, et le projet de programme local de l'habitat (PLH) intercommunal, avec lesquels le PLU doit être compatible, la Ville répondra, à son échelle, aux objectifs en matière de production de logements.

Ces objectifs restent cohérents avec la capacité des équipements publics dont la Ville s'est dotée, en permettant leur optimisation et une bonne qualité de service, tout en veillant à ce que chaque âge de la vie puisse trouver sa place sur son territoire. Ces équipements pourront être ponctuellement renforcés ou renouvelés si leur état le justifie. 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, tout en préservant les capacités d'accueil des personnes âgées sur son territoire.

Pour cela, il est indispensable de conforter la tendance actuelle d'augmentation mesurée de la population. La construction de logements, qui a connu un rythme très ralenti sur les dix dernières années, sera relancée afin de réengager une dynamique démographique et de pallier le phénomène en constante augmentation du desserrement des ménages. Ainsi que cela a été exposé précédemment, la Ville privilégie les secteurs de projet pour concentrer son effort de production de logements, dans le cadre d'opérations globales et cohérentes, avec un souci fort d'insertion urbaine et de qualité environnementale. C'est également dans ce contexte que la Ville est en mesure d'anticiper les nouveaux besoins et de renforcer ponctuellement l'offre d'équipements publics.

- **Permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel**

Sceaux veut rester une ville vivante et animée, où se croisent les générations et toutes les catégories socioprofessionnelles. L'objectif est de pouvoir continuer à habiter Sceaux ou de venir s'y installer à tous les âges de la vie : étudiants, jeunes couples, familles avec enfants, personnes âgées... Il s'agit donc de favoriser le déroulement d'un parcours résidentiel complet pour chacun et à chaque étape de la vie : cela implique une offre de logements aidés, de logements intermédiaires et de logements aux loyers libres ; une offre locative et une offre en accession à la propriété ; une offre en habitat individuel et une offre en habitat collectif.

Les opérations de logement social programmées par la Ville dans les secteurs de projets permettront de rééquilibrer l'offre et d'atteindre le seuil prévu par la loi. Le PLU prévoira des dispositifs permettant d'assurer une production régulière de logements sociaux visant à maintenir un équilibre de logements sociaux sur le territoire communal, conformément à la loi.

Cela suppose avant tout de renforcer encore la capacité d'accueil des familles. Sceaux est par-dessus tout la « ville des familles ». Elle dispose en effet d'équipements d'accueil de la petite enfance importants en nombre et d'un niveau de qualité élevé. Elle dispose également d'écoles bien réparties, bien entretenues et équipées. Elle offre un cadre de vie propice à une vie de famille équilibrée.

Cela suppose enfin de disposer de logements adaptés aux besoins spécifiques de certaines catégories de populations : étudiants, personnes à mobilité réduite, personnes nécessitant un accompagnement étroit, etc.

Enfin, et afin de tenir compte du cycle de vie des familles, la Ville portera une attention particulière aux possibilités de faire évoluer le bâti existant, notamment dans le cadre d'extensions maîtrisées des maisons individuelles.

- **Relancer et diversifier la production de logements**

Le phénomène de desserrement des ménages (divorces, vieillissement, départ des enfants...) conduit à une diminution du nombre de résidents par logement et donc à la nécessité, à population égale, d'augmenter le parc de logements, Sceaux n'échappant pas à ce phénomène national.

Afin de replacer la ville dans une dynamique démographique, il convient de poursuivre la production de logements en intégrant à cette production globale une ambition forte en faveur du logement aidé.

La préservation voire le développement d'une réelle mixité sociale et générationnelle constitue un enjeu pour la Ville. En complément des quatre nouveaux quartiers durables identifiés, le tissu existant pourra accueillir de petites opérations de

logements parfaitement intégrées au tissu existant (et donc ne remettant pas en question l'équilibre actuel des quartiers) sur l'ensemble du territoire communal.

La création de logements sociaux pourra aussi recourir à l'intégration de logements existants dans le parc social, par conventionnement de logements privés après acquisition et, le cas échéant, réhabilitation par un bailleur social.

Enfin, la création de nouveaux logements par division de certaines habitations existantes, avec préservation de l'aspect architectural pourra contribuer à diversifier le tissu urbain.

Néanmoins, les secteurs de projet contribueront à la part la plus importante de production de nouveaux logements à Sceaux.

La production de logements s'inscrira dans un rythme moyen de production permettant de respecter les objectifs supra-communaux qui s'imposent à la Ville. 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 de projets. Le renouvellement urbain diffus permettra de produire une offre complémentaire, par la réalisation de petites opérations, de type pavillonnaire ou collectif, bien intégrées dans l'environnement.

### ▲ Faire de Sceaux un véritable « campus urbain »

Avec la présence de la faculté Jean-Monnet, de la Fondation EPF, de l'IUT (institut universitaire de technologie) et des classes préparatoires aux grandes écoles des deux cités scolaires Lakanal et Marie Curie, Sceaux se caractérise par la richesse et le rayonnement de ses équipements d'enseignements supérieurs répartis sur l'ensemble du territoire. Ces établissements universitaires s'appuient sur un tissu dense d'établissements d'enseignement secondaire, avec trois collèges et trois lycées.

Cette richesse et ce rayonnement scolaire et universitaire constituent un puissant facteur d'attractivité de la ville et contribuent, par ailleurs, fortement à l'animation et au dynamisme de la commune : près de 10 000 étudiants et plus de 1 000 emplois induits fréquentent et animent la ville quotidiennement.

La Ville souhaite conforter cette vocation universitaire ancienne et bien identifiée, parfaitement intégrée au sein du territoire de la Vallée scientifique de la Bièvre et, plus largement, du Cône sud francilien de la recherche. Pour cela, elle souhaite affirmer l'ancrage territorial de ces établissements, qui pour certains, souffrent aujourd'hui d'insuffisantes possibilités de fonctionnement sur site. Le PLU doit donc leur permettre de se moderniser et de se développer. La situation est particulièrement critique et urgente en ce qui concerne les aménagements nécessaires dans la cité scolaire Lakanal, qui fait l'objet d'un véritable plan de préservation et de sauvegarde de ses installations.

La prise en compte de leurs besoins futurs en locaux d'enseignement et de recherche, éventuellement adaptés, leur raccordement à des réseaux de télécommunication à très haut débit, l'amélioration de leur accessibilité depuis les gares RER et le centre-ville, leur nécessaire ouverture sur l'ensemble de la ville et notamment sur ses équipements culturels et sportifs, 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. En effet, actuellement, l'offre en logements et en hébergements est notoirement insuffisante et nécessite d'être renforcée pour accueillir les étudiants, les enseignants et les chercheurs de passage. Pour répondre à cette problématique, la Ville s'est engagée dans une politique de création de logements pour étudiants, dont la première réalisation (résidence Edouard Depreux) a été livrée en 2015, permettant de loger 71 étudiants. Les objectifs pour les dix prochaines années permettront la production d'une offre supplémentaire de logements pour étudiants, évaluée à environ 270 logements, à travers la mise en œuvre des secteurs de projet.

### ▲ Conforter et dynamiser les pôles de centralité, en maintenant la diversité de fonction et d'activités

De façon globale, les pôles de centralité de Sceaux sont caractérisés par la présence de commerces, de services et d'équipements de proximité. Ils génèrent des flux, plus ou moins nombreux en fonction des sites, le pôle de Robinson bénéficiant notamment de l'attractivité de la gare RER, terminus de la ligne B2. Pour maintenir une dynamique, limiter le phénomène d'évasion commerciale et préserver la qualité d'une offre de proximité, et donc réduire le besoin de mobilité, il est important de pouvoir renforcer la vocation de ces pôles de centralité.

L'attractivité commerciale de Sceaux, et notamment le quartier structuré autour du marché, du secteur piéton de la rue Houdan et de l'îlot Charaire, rayonne largement sur les communes voisines. L'objectif est de maintenir et de renforcer la vocation

commerçante du centre-ville. La requalification et le réaménagement urbain de la place du Général de Gaulle, l'extension de l'appareil commercial et le développement de l'offre de stationnement participeront à cette dynamique (cf. supra). Par ailleurs, la Ville souhaite maintenir et renforcer les autres pôles de commerces de proximité des quartiers des Blagis, du Petit Chambord et de Robinson. Il s'agit à chaque fois de conforter des centralités à dimension humaine regroupant une diversité de fonctions urbaines. Ainsi, la Ville considère que la présence d'équipements culturels ou de loisirs (cinéma, bibliothèque, centre social et culturel, ...) ainsi que d'équipements sociaux (foyers-logements, crèches, ...) au sein même de ces pôles de centralité est un atout inestimable en ce qu'elle permet l'échange et la proximité. En outre, la Ville sera très attentive au maintien et à la diversité dans les commerces et activités proposés, afin de satisfaire le plus complètement possible aux besoins des habitants par une offre de proximité dans tous les domaines. A cet égard, un volet « commerce, artisanat et activités » spécifique est inclus dans le cadre du PLU.

La Ville ambitionne enfin d'étendre la notion de « centralité » à l'ensemble de l'axe historique correspondant à la crête de la colline de Sceaux - tracé de la rue Houdan - qui se développe du carrefour Lakanal à l'est à celui des Quatre-Chemins à l'ouest. Il s'agit, pour l'essentiel, d'accompagner l'organisation urbaine de la commune tout au long de cette épine dorsale appelée « ligne de vie de Sceaux » pour en faire un espace cohérent, de convivialité, de promenade et de services.

Ainsi, la rue Houdan, qui relie le pôle de Robinson et le centre-ville, a un rôle à jouer dans la structuration du territoire et la répartition des fonctions. La Ville souhaite que cet axe soit le support d'activités commerciales et de services accompagnés par une offre de logements, et que cette évolution se traduise par une requalification importante des espaces publics et une cohérence du front bâti, faisant de la rue Houdan un véritable boulevard urbain.

### ▲ Renforcer l'économie locale

Outre les nombreux emplois liés à l'enseignement et à la formation, le tissu économique scéen est constitué de commerces de proximité, d'artisans, de TPE et de PME, et de services aux personnes et aux entreprises.

De manière générale, la Ville n'entend pas accepter que son territoire, pas davantage celui de la Vallée scientifique de la Bièvre ou celui du sud des Hauts-de-Seine, soit réduit à un territoire « intersticiel ».

La Ville dispose de nombreux atouts (image forte et de qualité, desserte RER, dynamique étudiante, besoins en services domestiques, population à haut pouvoir d'achat, situation au cœur de la Vallée scientifique de la Bièvre...) pour développer l'emploi et l'économie locale, notamment dans les secteurs d'aménagement ainsi que dans le centre-ville et le long de la rue Houdan. Ce développement pourra contribuer au rapprochement souhaitable entre résidence et emploi, et réduire d'autant les besoins en transports, les consommations d'énergie induites et donc la dépendance carbone. Les entreprises existantes doivent pouvoir pérenniser leur activité sur le territoire et assurer leur développement.

Dans ce cadre, la Ville souhaite permettre l'accueil de petites entreprises innovantes et à forte valeur ajoutée, et plus globalement de l'activité économique, grâce à une offre d'immobilier tertiaire spécifique, adapté et de grande qualité (hôtel artisanal, locaux d'accueil de télé-travail destinés tant aux salariés qu'aux travailleurs indépendants en réseau). Ces équipements trouveront leur place au sein des secteurs de projet, celui des Quatre-Chemins notamment. Dans ce cadre, la Ville sera attentive au développement du réseau numérique à très haut débit, en intervenant auprès des opérateurs privés et du département des Hauts-de-Seine qui s'est engagé dans le déploiement d'un réseau départemental.

La Ville portera une attention particulière au développement des activités de tourisme, en lien avec les autres acteurs du territoire du sud parisien, riche d'opportunités. Les liens avec le Domaine de Sceaux seront notamment renforcés. La Ville dispose pour ce faire d'atouts importants, comme sa Maison du tourisme.

En prolongement de la vocation de « campus urbain », la Ville entend ainsi favoriser la création de lieux d'échanges sur son territoire en encourageant le développement de sa capacité d'accueil hôtelier tant en direction des besoins des entreprises ou des établissements d'enseignement supérieur et de recherche, que des besoins touristiques induits par la place de Sceaux.

### ▲ Assurer l'accès pour tous à des services publics et des équipements collectifs efficaces

Sceaux dispose d'une armature d'équipements collectifs complète et bien répartie sur l'ensemble de son territoire. La Ville souhaite conforter ce parc et le moderniser en veillant à sa bonne intégration dans l'environnement urbain et bâti de la ville. L'accent sera mis sur l'amélioration de leur accès par un réseau de déplacement doux depuis chacun des quartiers.

Pour lutter contre la tendance actuelle 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. Ces équipements sont en capacité structurelle d'accueillir de nouveaux élèves ; ils pourront être renforcés ou rénovés. Une réflexion sur la carte scolaire permettra de recomposer les affectations dans un souci de rapprocher les élèves des établissements les plus proches, en cohérence avec l'évolution urbaine de la ville.

En ce qui concerne la demande de places en crèche, la Ville dispose aujourd'hui d'une capacité d'accueil importante. Elle a entrepris un programme de rénovation et de renouvellement des équipements de petite enfance, qui permettra à terme de proposer une offre optimisée, en adéquation avec l'évolution de la demande et avec un fonctionnement maîtrisé de ses établissements.

A l'échelle communale, la Ville attache une grande importance à maintenir globalement la capacité d'accueil et la diversité des équipements sportifs et à permettre leur restructuration, leur modernisation et leur ouverture sur la ville.

La Ville souhaite également apporter une attention particulière au maintien et à l'amélioration des services publics de la vie quotidienne : transports collectifs, poste, relations avec les entreprises publiques de réseaux, administration des finances publiques, sécurité sociale, ... Dans cette perspective, afin de maintenir la qualité de gestion des bâtiments et espaces publics, la Ville envisage de procéder à l'extension du centre technique municipal, soit sur site, soit en multi-sites.

Elle souhaite aussi veiller à la qualité, la pérennité et la diversité actuelle des établissements – publics et privés – d'accueil des personnes âgées sur son territoire, afin de permettre aux résidents et à leur famille de continuer à bénéficier de l'environnement urbain de Sceaux.

#### ▲ Donner à chacun les moyens de son développement personnel

De longue date, la ville de Sceaux s'est donnée pour mission de permettre à ses habitants de trouver localement les moyens de leur développement personnel, que ce soit dans le domaine éducatif, dans celui des arts et de la culture, du sport ou des loisirs. Cette politique d'exigence et de qualité a permis à Sceaux d'encourager et faciliter « la croisée des talents », véritable moteur de la dynamique du territoire et de son rayonnement régional.

Dans le cadre de son projet de ville, Sceaux entend poursuivre, voire accentuer, cette démarche.

Il s'agit donc, pour atteindre cet objectif, et au-delà de la consolidation d'un accueil de qualité pour les activités de formation :

- ✓ de poursuivre le soutien aux équipements culturels et socio-culturels présents sur la ville, qui ont montré de longue date leur pérennité, leur volonté d'être accessibles à tous et leur engagement territorial ;
- ✓ de favoriser l'accueil des artistes de toutes disciplines (ateliers, etc.) et de mettre en valeur auprès du public leurs créations ;
- ✓ de rénover les équipements sportifs et de loisirs, et d'en adapter le fonctionnement aux nouvelles pratiques, et notamment en direction des familles ;
- ✓ de proposer à toutes celles et tous ceux qui organisent, dans le cadre d'une vie associative riche et diversifiée, un grand nombre de manifestations de toute nature, des locaux et des moyens techniques appropriés ;
- ✓ de créer enfin les conditions d'un accès pour tous – et notamment sur le plan pécuniaire - aux activités culturelles et sportives.

## 3 – Objectif 3 : Valoriser l'identité urbaine et la qualité architecturale et paysagère

### ▲ Valoriser l'identité urbaine et promouvoir une architecture innovante

Du centre villageois, qui constitue le noyau historique de la ville, aux maisons du XIX<sup>ème</sup> siècle, en passant par les créations d'architectes du XX<sup>ème</sup> siècle, les constructions sociales innovantes du quartier des Blagis ou encore le parc de Sceaux et son château, Sceaux présente de multiples visages.

Le PLU valorisera les éléments de patrimoine qui participent à la composition du paysage urbain et à l'identité de la ville. La protection d'éléments du paysage est réalisée au titre des sites classés, qui offrent une protection renforcée en interdisant, sauf autorisation spéciale, la réalisation de tous travaux tendant à modifier l'aspect d'un site. Le Jardin de la Ménagerie et le Parc de Sceaux sont les deux sites classés du territoire communal. Complémentairement au PLU, la Ville a mis en place une ZPPAUP, qui constitue une servitude d'utilité publique dont la loi ENE a décidé la disparition au profit des AVAP. La Ville a décidé d'engager l'élaboration d'une AVAP en décembre 2014.

Toutefois, le projet de loi « Liberté de création, architecture et patrimoine », mise en débat parlementaire en septembre 2015, va profondément remanier ces dispositifs, en donnant un poids prépondérant aux PLU qui deviendront l'outil principal de protection du patrimoine. Il est donc essentiel pour la Ville d'anticiper sur cette réforme et de développer la dimension patrimoniale du PLU. La mise en place d'une AVAP sera poursuivie en fonction des directives qui seront apportées par la loi « Liberté de création, architecture et patrimoine ».

De facture ancienne, classique ou contemporaine, la qualité et la diversité architecturales présentes à Sceaux sont un atout majeur dans l'agrément du cadre de vie urbain, ainsi que pour l'image même de la Ville. Afin de lutter contre le risque malheureusement très présent de banalisation du tissu urbain, la Ville manifeste fortement la volonté de mettre en évidence et de préserver le patrimoine identitaire existant, tout en poursuivant le renouvellement de la ville par des architectures contemporaines et de qualité, faisant appel à des techniques constructives innovantes, à de nouvelles filières et à des matériaux performants et durables (la filière bois, par exemple).

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.

### ▲ Valoriser la qualité paysagère

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. 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.

Le PLU portera ainsi une attention particulière aux clôtures, espace de transition entre l'espace public et l'espace privé, pour lesquelles des règles précises seront définies.

Le paysage de Sceaux se caractérise aussi par un certain nombre de résidences d'habitat collectif construites dans les années 1960 (résidences des Bas Coudrais, Penthièvre, des Pépinières, etc.) et caractérisées par des espaces verts privés de grande dimension, souvent composés avec qualité et possédant un certain nombre d'arbres à grand développement.

La Ville souhaite maintenir l'originalité et la qualité des plans masse de ces résidences ainsi que l'équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis qui en résulte.

La Coulée verte (ou promenade des vallons de la Bièvre), espace vert aménagé et géré par le Département au-dessus des voies du TGV Atlantique, a longtemps été considérée comme une emprise verte traversant la ville sans y être réellement intégrée.

La Ville souhaite renforcer les liens entre la ville et la Coulée verte et diminuer l'effet de coupure que cette emprise peut parfois engendrer en donnant la priorité de la traversée de la Coulée verte sur les voies de circulation et en autorisant les implantations à l'alignement.

En lien avec le département des Hauts-de-Seine, la Ville souhaite aussi qu'un soin particulier soit apporté au traitement de l'interface entre le tissu urbain et la Coulée verte.

La Ville compte également un patrimoine végétal abondant formé par des espaces verts privés et publics (Parc de Sceaux, Jardin de la Ménagerie, jardins, squares, Coulée verte du sud parisien ...) et par de grands arbres, souvent anciens, qui forment l'horizon des rues. La ville souhaite maintenir la présence de ces éléments de patrimoine végétal, repères visuels témoignant de la présence des grands jardins privés du XIX<sup>ème</sup> siècle.

Plus généralement, le PLU définira des règles précises concernant les arbres, leur conservation éventuelle lors des opérations de construction ou d'extension, la préservation de leur système racinaire et leur entretien. Il est proposé de se référer au guide de gestion contractuelle de l'arbre des Hauts-de-Seine élaboré par le Département qui définit – tant pour les aménageurs privés que pour les constructions et espaces publics – des principes et des prescriptions relatifs à la gestion des arbres existants ainsi qu'à la plantation de nouvelles espèces.

Les caractéristiques topographiques de Sceaux offrent des vues sur les horizons lointains. Ces nombreuses échappées visuelles participent directement à l'identité de certains quartiers et forment des cônes de vue bien identifiés. La Ville préservera et valorisera ces perspectives paysagères.

La Ville affirme aussi son attachement à la perception de l'identité de Sceaux depuis l'extérieur et veillera à ce que cette identité visuelle – végétalisation abondante et architecture de qualité – soit perceptible et remarquée depuis notamment les coteaux de Fontenay-aux-Roses et la ligne du RER.

### ▲ 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. Elle est également support d'animation et de mixité sociale au sein des quartiers. La Ville souhaite maintenir cette diversité urbaine ainsi que la cohérence urbaine de grande qualité qui en résulte.

Le PLU portera une attention particulière aux possibilités d'évolution des immeubles collectifs insérés dans un tissu pavillonnaire afin de permettre leur bon entretien et leur adaptation aux exigences à venir en matière d'économies d'énergies et d'isolation.

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, le PLU autorisera des formes urbaines innovantes et durables à la fois pour des opérations nouvelles mais également pour accompagner l'évolution du tissu existant (orientation des constructions par rapport au soleil, amélioration des conditions d'isolation grâce à des formes bâties adaptées, utilisation de matériaux performants et appropriés...).

### ▲ Préserver et affirmer la qualité des espaces publics

L'espace public constitue 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. A cet égard, l'espace public n'a pas vocation à être « privatisé » ou « approprié » de quelque manière que ce soit, sauf dans des cas précis qui doivent faire l'objet de règles et donner lieu à redevance d'occupation : occupation commerciale et stationnement notamment. Dans ce domaine, la redevance est la règle, l'exemption de redevance est l'exception.

Déjà précurseur par la réalisation, en 1976, de la première rue piétonne d'Ile-de-France, la Ville porte depuis de nombreuses années, une attention particulière à la qualité et au traitement de l'espace public, afin de marquer l'identité du territoire : choix du revêtement et des matériaux qualitatifs, implantation d'une gamme de mobilier urbain spécifique. Elle a pour objectif de poursuivre cette politique en réaffirmant la vocation première de l'espace public qui est de créer un espace appropriable par tous, de permettre la rencontre la plus diverse et de créer du « lien social », et dans le sens affirmé d'un meilleur partage en faveur des piétons et des vélos, 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. Ainsi, par exemple, l'aménagement de la place du Général de Gaulle et le traitement de ses espaces publics redonneront convivialité et urbanité à ce secteur central, mettront en valeur les éléments du patrimoine architectural, urbain et paysager tels que le château de l'Amiral et offriront une continuité visuelle et partiellement piétonne à la rue Houdan.

La qualité des espaces publics s'exprime à la fois par :

- ✓ le dessin et l'organisation, qui doit tenir compte des pratiques (par exemple les cheminements) et prévoir une accessibilité totale à tous les usagers, y compris les personnes à mobilité réduite ou à besoins spécifiques ;
- ✓ la qualité des matériaux employés au sol, qui doit privilégier la facilité d'entretien courant et de réparation ;
- ✓ l'ergonomie et la robustesse du mobilier urbain ainsi que son implantation, qui doit tenir compte des déplacements notamment piétons ;
- ✓ le choix des végétaux, qui doit privilégier la durabilité de l'aménagement ;
- ✓ la qualité de l'éclairage public, qui doit être pensé en cohérence avec l'aménagement, et recréer la nuit de nouveaux espaces urbains de qualité ;
- ✓ les choix de mise en lumière des éléments caractéristiques du patrimoine et du paysage urbain, qui doit contribuer à mettre en valeur ces éléments.

Par ailleurs, la Ville engagera une réflexion sur la requalification du jardin de Ménagerie, laquelle devra permettre de concilier les enjeux de remise en valeur historique du site et son rôle majeur d'espace public et de lieu d'activités de plein air.

Enfin, il conviendra de créer les conditions d'un lien fonctionnel et patrimonial plus étroit avec l'ensemble du Domaine de Sceaux, notamment dans la perspective de la mise en valeur des potentialités touristiques importantes de ce site.

## 4 – Objectif 4 : Préserver les ressources naturelles et limiter les pollutions

### ▲ Optimiser la consommation d'espace

La pression foncière est extrêmement vive dans les zones périurbaines de la région Ile-de-France, qui voient se développer l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, au détriment des espaces naturels, forestiers et agricoles. La préservation de ces espaces aux franges de l'agglomération parisienne suppose de penser une ville compacte, qui se renouvelle sur elle-même et optimise les équipements déjà existants.

Le territoire scéen fait partie de la zone urbanisée de l'agglomération parisienne. Hormis la présence de grands espaces verts structurants, dont le rayonnement dépasse l'échelle de la commune, le territoire est urbanisé en totalité et la problématique des extensions urbaines et de l'étalement urbain, qui n'a pas de réalité à l'échelle du territoire de Sceaux, se pose ici en termes de capacité du tissu urbain existant à se renouveler et à évoluer. Sceaux doit donc composer pour assurer à ses habitants une qualité de vie durable, préserver son identité et répondre solidairement aux enjeux franciliens de maîtrise de l'étalement urbain.

Les objectifs pour Sceaux sont :

- d'apporter une réponse aux besoins 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 projets ;
- de préserver les zones naturelles présentes sur le territoire, en maintenant le zonage de protection ;
- et par conséquent de poursuivre son développement urbain sans consommer d'espaces naturels (soit objectif de consommation de 0%), mais au contraire de valoriser les rares terrains urbains non bâtis ou les terrains bâtis (mutation, densification...).

### ▲ 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, reconnus par le Schéma de cohérence écologique pour leur intérêt écologique. Cette trame 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. A ce titre, le PLU privilégiera l'articulation de la ville avec les trois grands espaces naturels ouverts au public que sont le Parc de Sceaux, le Jardin de la Ménagerie ou la Coulée verte, favorisera les continuités écologiques constituées par les alignements d'arbres ou des talus plantés du RER, et préservera les poumons verts (le plus souvent à statut privé) constitués par des cœurs d'îlots significatifs présents dans les quartiers pavillonnaires et les grandes résidences collectives. La participation des propriétaires privés et institutionnels est donc indispensable au maintien de la biodiversité, et le règlement du PLU devra en tenir compte.

L'aménagement des quartiers durables veillera également à s'insérer, voire à compléter, la trame verte en prévoyant des zones de végétation.

Plus généralement, et au-delà de la préservation des espaces eux-mêmes, la présence de la nature en ville est devenue un nouvel enjeu identifié et doit faire, à ce titre, l'objet d'une politique municipale volontariste, hiérarchisée et largement partagée car nécessitant une participation accrue des habitants : gestion différenciée des espaces, choix des espèces végétales, refus des produits nuisibles à l'environnement, qualité du travail d'entretien, économie de moyens, convention d'entretien avec les riverains, etc.

Dans le même ordre d'idées, la Ville portera une attention particulière à la préservation de la présence sur son territoire d'espèces animales elles-mêmes parfois indispensables au bon développement des espaces naturels, comme les abeilles par exemple.

## ▲ Améliorer la gestion de l'eau et des déchets

L'infiltration de l'eau de pluie dans les sols permet de réduire à la fois les rejets d'eau supportés par les réseaux d'assainissement et les ruissellements urbains excessifs, sources d'inondations ponctuelles. Le PLU encouragera une meilleure gestion de l'eau à la parcelle (limitation des ruissellements), permettra la stricte limitation de l'imperméabilisation des sols (préservation des cœurs d'îlots) et favorisera la re-perméabilisation des sols (pleine terre, végétalisation des toitures-terrasses, etc.). Par ailleurs, les dispositifs de récupération des eaux de pluie seront encouragés et systématisés dans les équipements publics.

Chaque Scéen produit plus d'un kilogramme de déchets par jour, dont l'élimination est de plus en plus complexe et coûteuse. La Ville a mis en place depuis de nombreuses années une politique de collecte sélective efficace. Dans le cadre des compétences en matière de collecte transférées à l'intercommunalité, elle agira pour que soient poursuivis et accentués les efforts engagés en matière de tri sélectif des déchets afin d'en accroître encore la performance, tout en choisissant le mode de collecte le plus adapté à la configuration des quartiers (porte-à-porte, apports volontaires en containers enterrés, fréquence des collectes, etc.). Egalement, les efforts d'information et de pédagogie devront être poursuivis, voire renforcés.

Pour sa part, la Ville imposera la réalisation de locaux aisément accessibles, spécifiquement dédiés au tri au sein des nouvelles constructions et suffisamment spacieux et équipés.

En outre, l'objectif de diminution de la production de déchets conduira à un encouragement fort au compostage individuel, qui permet de recycler à domicile les déchets verts. Cette politique sera étendue aux copropriétés à chaque fois que cela s'avérera possible.

D'autre part, la Ville s'implique et souhaite jouer le rôle de facilitateur pour développer l'économie circulaire : collecte et recyclage, nouvelles activités pionnières, ateliers de réparation, partage de biens et de services...

Enfin, la Ville encouragera toutes les actions visant à éviter le gaspillage alimentaire aussi bien au niveau des cantines scolaires qu'au niveau de la restauration professionnelle.

## ▲ 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, source de pollution de plus en plus importante. Le plan communal de lutte contre le bruit sera renforcé :

- ✓ en favorisant une bonne isolation phonique des constructions ;
- ✓ en imposant l'utilisation de revêtements routiers absorbants le bruit de roulement ;
- ✓ en réduisant l'utilisation de matériels bruyants (soufflettes, véhicules, ...) ;
- ✓ en menant des campagnes régulières de prévention et de répression en direction des utilisateurs de deux-roues bruyants ;
- ✓ en développant des campagnes de sensibilisation pour lutter contre les bruits de voisinage.

Au titre du principe de précaution, la Ville entend rester vigilante sur la présence et l'installation d'antennes de relais de téléphonie mobile sur son territoire, ainsi que sur la présence de lignes à haute tension aériennes et enterrées. Des études de mesures de champs électromagnétiques sont ainsi régulièrement effectuées.