



ELEMENTS RELATIFS AU PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SCEAUX DANS LE CADRE DU PORTER A CONNAISSANCE

Située au sud du département des Hauts-de-Seine, la Ville de Sceaux, membre de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bievre, a une vocation principalement résidentielle. Elle dispose d'une bonne accessibilité : proximité de l'A 86, RD 920, RD 75, RD 60 et RD 67; deux stations du RER B sur son territoire et deux autres à proximité immédiate; treize lignes de bus.

La Ville de Sceaux et les objectifs régionaux de développement urbain

- Le **Conseil régional** a adopté en septembre dernier, le nouveau Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), au terme d'une procédure de révision engagée depuis 2004. Au regard de la rareté du foncier et des ressources financières publiques limitées, la politique régionale aspire désormais à un développement durable de l'Ile-de-France, en vue de limiter les consommations énergétiques et d'espace. Ainsi, le principe d'intensification urbaine, qui s'appuie notamment sur la **densification, la compacité et l'accessibilité**, guide l'ensemble de la démarche du SDRIF.
- Les propositions formulées par la **Ville de Sceaux**¹ concernant la mise en œuvre du schéma directeur (construction de logements étudiants proches des lieux d'enseignement, meilleure utilisation des capacités de logements disponibles dans le bâti existants, incitations fortes aux actions de rénovation de l'habitat et de restructuration d'immeubles anciens) témoignent de la volonté de la commune de contribuer aux efforts de construction de logements et de participer aux objectifs régionaux d'intensification urbaine. Cependant, la Ville de Sceaux considère que « **la densification prônée par le SDRIF n'est envisageable que sur des terrains en friche ou supportant un bâti de mauvaise qualité** ».
- A ce propos, la **CCIP Hauts-de-Seine** avait indiqué² qu'elle était favorable aux objectifs régionaux de densification de l'habitat, eu égard au déficit de logements constaté en Ile-de-France et étant données les difficultés à se loger qu'éprouvent les salariés et les étudiants de la zone dense de l'agglomération francilienne. Tout comme la Ville de Sceaux, elle s'était montrée favorable à une **densification raisonnée de l'habitat**.

¹ Élaboration du SDRIF - juin 2006 - Contribution de la ville de Sceaux adoptée à l'unanimité par le conseil municipal lors de sa séance du 29 juin 2006

² Courrier daté du 27/12/07 adressé au Maire de Sceaux concernant la contribution de la Ville de Sceaux à la révision du SDRIF.

La Ville de Sceaux et le contexte intercommunal

- La commune de Sceaux est membre de la **Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvres**, qui rassemble également les communes d'Antony, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Le Plessis-Robinson, Wissous et Verrières-le-Buisson (91). Créée par arrêté préfectoral du 23 octobre 2002, la Communauté d'agglomération a pris ses fonctions à la date du 31 décembre 2002. Le Plan Local de Déplacements des Hauts-de-Bièvres est actuellement en cours d'élaboration et la CCIP Hauts-de-Seine est associée à cette procédure.

- Par ailleurs, la Ville de Sceaux fait partie des 14 communes de la **Conférence Territoriale de la Vallée Scientifique de la Bièvre (VSB)** co-signataires de la Charte de Développement de la VSB. Le document instaure « un processus de coopération intercommunale, inter-agglomérations et inter-départementale » pour la réalisation de projets permettant un développement économique et urbain dans le domaine de la santé et pour l'organisation d'un véritable « campus urbain » en lien avec la recherche, le développement et l'innovation.

Les actions prioritaires définies par la Charte de Développement de la VSB concernent notamment la création d'entreprises, l'amélioration de la filière innovation et l'identification du potentiel foncier pour développer les activités innovantes.

En ce sens, la Convention de Partenariat³ entre la Conférence territoriale de la VSB et la Chambre de commerce et d'industrie de Paris vise, parmi les actions partenariales à engager, « la réflexion sur les espaces dédiés à l'accueil et l'implantation des entreprises notamment des entreprises innovantes, dans la VSB ».

- Les préconisations de la CCIP Hauts-de-Seine concernant le territoire de la VSB⁴ visent à : « favoriser la filière de l'innovation et permettre un parcours résidentiel des entreprises, de l'incubation à l'implantation durable. »

Dans son projet de Plan Local d'Urbanisme, la Ville de Sceaux devra donc veiller à ce que les orientations stratégiques du PADD et les dispositions réglementaires assurent des **conditions d'implantation favorables à l'intégralité des entreprises de la filière de l'innovation**, depuis la recherche et la production, jusqu'à la distribution.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de Sceaux

Jusqu'alors, la commune de Sceaux était couverte par un Plan d'Occupation des Sols, approuvé en 1995 et dont la dernière modification date de février 2008.

Aujourd'hui, la Ville envisage de mettre en place un Plan Local d'Urbanisme. Ce document permettra de donner une cohérence à ce territoire en définissant une stratégie de développement économique et urbain globale et actualisée, ce qui est satisfaisant.

- Le projet de PLU est l'occasion de définir **un nouveau projet pour la Ville de Sceaux**. Le PLU intègre, depuis la loi SRU du 13 décembre 2000, un volet économique conséquent. Aussi, la CCIP Hauts-de-Seine portera-elle une attention particulière aux orientations que s'est fixée la Ville en matière de développement économique et à la traduction réglementaire et spatiale de ces objectifs dans les différents documents qui composeront le PLU.

³ Convention de Partenariat entre la Conférence Territoriale de la Vallée Scientifique de la Bièvre d'une part, et la Chambre de commerce et d'industrie de Paris, la Chambre de commerce et d'industrie de Paris Val-de-Marne et la Chambre de commerce et d'industrie de Paris Hauts-de-Seine, d'autre part, signée à Paris le 09 mai 2007

⁴ La Vallée Scientifique de la Bièvre, un territoire de projets – Accompagner les entreprises innovantes dans un territoire d'excellence, Livre Blanc présenté en Assemblée Générale de la CCIP le 05/12/06

Ces orientations devront s'appuyer sur un **diagnostic étayé du tissu économique et urbain**. Si l'approche thématique est essentielle dans la phase de diagnostic et de définition des grands axes du projet communal, une approche transversale doit pouvoir être abordée lors de l'élaboration du PADD et du règlement, notamment en ce qui concerne la mixité des fonctions urbaines et les capacités de régénération et de renouvellement de celles-ci à moyen et long termes.

De plus, il est nécessaire que le PLU prenne en compte l'**environnement extra-communal** de Sceaux sur l'ensemble des thématiques suivantes : développement économique et plus particulièrement commercial, transports, etc. Par ailleurs, il pourrait être intéressant d'avoir, sur certaines thématiques, une approche départementale.

- Par ailleurs, le PLU de Sceaux devra **intégrer les enjeux liés au développement commercial**. En effet, la Loi de Modernisation de l'Economie (LME) du 4 août 2008 remet aujourd'hui en cause la loi Royer du 27 décembre 1973, qui instaurait un processus de contrôle préalable à l'implantation commerciale, à travers une autorisation délivrée par des commissions départementales d'équipement commercial (CDEC). La nouvelle loi, pour répondre aux exigences de l'Union Européenne, prévoit à terme l'intégration de la réglementation de l'urbanisme commercial dans le cadre général de l'urbanisme réglementaire.

Dans ces conditions, les documents d'urbanisme (SCOT et PLU) pourront **prévoir les conditions permettant d'assurer la diversité commerciale** et la préservation des commerces de détail et de proximité. Le diagnostic urbain du PLU devra comporter un volet sur le commerce et le règlement pourra identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Les principales caractéristiques du territoire de Sceaux

Les activités économiques

Sceaux accueille **1 224⁵ établissements** dont :

- 952 sont issus des services (soit 66,5% et 71,7% pour le département),
- 192 sont tournés vers le commerce⁶ (soit 15,7% et 16,8% pour les Hauts-de-Seine),
- 44 vers l'industrie (soit 3,6% et 5,6% pour le département),
- 31 vers la construction (soit 2,5% et 5,5% au niveau départemental).

La commune accueille **2 681 salariés⁷** et ne compte pas de pôle économique majeur. En effet, le tissu économique est composé principalement d'activités tertiaires implantées de manière diffuse sur le territoire scéen.

Les activités de production sont peu nombreuses et on dénombre principalement des PMI exerçant dans le secteur de l'imprimerie et de l'édition (livres, revues, périodiques et enregistrements sonores), au nombre de 15. Une dizaine d'entreprises liées au secteur de l'industrie alimentaire (boulangerie, pâtisserie, charcuterie) sont également implantées sur le territoire.

Le tissu commercial

Sceaux dispose d'une offre commerciale composée de **243 commerces et services de proximité⁸ en activité, 4 commerces de plus de 300 m²⁹, 2 marchés et 1 cinéma**. Le tissu commercial de la commune s'organise principalement autour des rues et secteurs suivants :

- la RN 20,
- la rue Houdan (RD 60) et la rue des Écoles,
- le secteur des Quatre Chemins (l'avenue du Plessis, l'avenue Jules-Guesde, l'avenue de la Gare et la partie nord de la rue Houdan),
- la rue du Docteur Roux.

L'offre commerciale de Sceaux est dominée par le commerce non alimentaire (30,6%), les services (22,6%), l'alimentaire (13,6%) et les agences (13,6%), suivis des hôtels-café-restaurants (12,5%) et de l'automobile (1,9%). Les locaux libres d'occupation représentent 4,9% de l'équipement commercial communal, contre 10,2% dans les Hauts-de-Seine.

Malgré un environnement concurrentiel dû à la proximité des centres commerciaux de Vélizy 2 (102 000 m² de surface GLA) et de la Vache Noire (40 000 m² de surface GLA), **le centre-ville de Sceaux présente un potentiel commercial important**. Il se caractérise en effet par une forte représentation des commerces liés à l'alimentation spécialisée, à l'équipement de la personne et à la beauté/santé. Deux éléments peuvent cependant constituer des freins au développement commercial du centre-ville : la sur-représentation des agences immobilières ou bancaires et un taux de vacance qui ne permet pas d'assurer la rotation et le renouvellement des activités.

A travers le **projet commercial de la rue Houdan**, la Ville a pour objectif de favoriser l'émergence d'un nouveau pôle économique en rez-de-chaussée entre la gare du RER B Robinson et le pôle centre-ville, représentant un linéaire d'environ 500 mètres. Pour le mettre en œuvre, elle a procédé à la requalification en boulevard urbain de la rue Houdan et au

⁵ INSEE – Sirene comptage 2008

⁶ Le secteur d'activités du commerce comprend le commerce de gros, le commerce de détail, etc.

⁷ GARP - Recensement 2007

⁸ Cartographie de l'équipement commercial – Territem CCIP Hauts-de-Seine – mars 2008. Recensement terrain de l'ensemble des commerces et services de proximité.

⁹ DDCCRF – février 2008

renforcement de l'animation commerciale et vise le développement de nouvelles activités (commerces, artisanat, services, bureaux).

- Concernant l'élaboration du PLU, la CCIP Hauts-de-Seine préconise d'une manière générale **le maintien des pôles commerciaux existants et le développement d'une offre commerciale diversifiée répondant à des besoins différenciés qui évoluent (habitants, actifs)**.

Le Schéma de Développement Commercial des Hauts-de-Seine approuvé en septembre 2004 propose, pour le secteur sud du département, les recommandations suivantes :

- l'amélioration de la lisibilité de l'offre (signalétique),
- la réorganisation partielle et dans le temps des linéaires commerciaux sur les axes principaux, notamment la route nationale 20,
- le soutien ciblé aux offres de proximité, avec un maillage un peu moins dense.

- Au delà du PLU, la Ville de Sceaux a engagé, depuis plusieurs années, diverses actions sur son territoire pour favoriser un bon équilibre de son tissu commercial. A cet égard, en 2005, la CCIP Hauts-de-Seine a signé avec la Ville une convention de partenariat visant à l'accompagner dans son projet de redynamisation commerciale, notamment pour la **réalisation d'un dossier FISAC** et la mise en œuvre des actions y afférant afin, notamment, d'améliorer le professionnalisme des commerçants et de soutenir les associations les représentant.

Enfin, la Ville de Sceaux a délimité un **périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité** sur lequel la CCIP Hauts-de-Seine a émis, par courrier daté du 04/04/08, un avis favorable. En outre, même si le décret¹⁰ en vigueur ne l'impose pas, le périmètre arrêté par le Conseil municipal pourrait être annexé au PLU, comme il en est obligatoirement pour les zones de préemption de droit commun.

Les transports et les déplacements

Une politique de développement des transports s'est mise en œuvre avec l'application du **Contrat de Projet Etat/Région 2000-2006** puis du **CPER 2007-2013** et la mise en œuvre du **Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France**, à laquelle participe la CCIP Hauts-de-Seine au travers des comités d'axes et des comités de pôles.

- Dans le cadre de la mise en œuvre du PDU d'Ile-de-France, on notera sur le territoire de Sceaux, le projet de restructuration du **pôle multimodal « Robinson »** (comité de pôle).

- Le projet de **requalification de la RD 920** en boulevard urbain (comité d'axe), en parallèle du comité d'axe de la ligne de bus 187, fait l'objet d'une concertation publique préalable qui se déroulera jusqu'au mois de janvier 2009. Dans le cadre de cette concertation et plus généralement, la commune devra être attentive à ce que les aménagements prévus pour cet axe ne constituent pas une contrainte pour le fonctionnement des entreprises implantées en bordure. Elle devra également veiller à ce que l'accessibilité des commerces, nombreux sur cet axe, soit préservée pour la clientèle ainsi que pour les livraisons. La CCIP Hauts-de-Seine se prononcera dans le cadre de l'enquête publique sur le projet.

- Plus globalement, la CCIP Hauts-de-Seine rappelle l'importance d'une **bonne gestion des flux de circulation**, notamment en ce qui concerne la **desserte des activités économiques**.

La prise en compte des besoins en **livraisons** des commerces et des entreprises apparaît indispensable pour assurer aux activités économiques les conditions d'un fonctionnement cohérent.

¹⁰ Décret du 26 décembre 2007 pour l'application de la loi du 2 août 2005

Les normes de **stationnement** affectées aux différents types de locaux économiques (commerces, bureaux...) devront être étudiées finement en fonction de la nature de l'activité (commerces, hôtels...), de leur localisation (zone urbaine dense...) et de leur desserte, notamment par les transports en commun.

Les établissements d'enseignement supérieur

Le territoire scéen est marqué par une **vocation universitaire forte** de par la présence d'établissements d'enseignement supérieur reconnus : Lycée Lakanal, Faculté de droit et de sciences économiques, Ecole féminine polytechnique et IUT de Sceaux.

En conséquence et comme indiqué dans la délibération du Conseil Municipal de Sceaux du 06/06/08, un des objectifs de l'élaboration du PLU doit consister à « renforcer et valoriser la vocation universitaire de la commune en favorisant l'implantation de logements pour étudiants ainsi que le maintien et la modernisation des équipements scolaires et universitaires ».

Ainsi, la Ville de Sceaux a un rôle majeur à jouer en matière de formation, de recherche et d'accueil des étudiants et chercheurs dans le projet de « campus urbain » de la VSB dédié à la recherche, au développement et à l'innovation.

L'environnement et le cadre de vie

- Le projet de **Ville 30** a été élaboré dans un objectif de préservation de l'environnement et de renforcement de la sécurité routière. Dans le cadre de sa contribution à la révision du SDRIF¹¹, la Ville de Sceaux avait décidé d'appliquer à l'ensemble de son territoire le dispositif de zone 30. Ainsi, depuis le mois de mai 2007, la circulation est limitée à 30 km/h dans toutes les voies communales de Sceaux. Ce dispositif vise la limitation de l'usage de l'automobile en incitant à l'utilisation de modes de transport non motorisés et des transports en commun afin de réduire les nuisances dues au bruit et à la pollution.

Une des mesures compensatoires est la mise en œuvre du **Plan vélo** de Sceaux (en vigueur depuis février 2007) qui permet le report d'une partie des usagers de l'automobile vers l'utilisation du vélo.

- Le projet de **Coulée verte** entre Paris et la gare RER de Massy-Verrières est en cours de réalisation. Le dernier tronçon de ce cheminement à aménager est celui de Sceaux, localisé le long des rues Houdan et des Chêneaux. Cet aménagement pourrait également permettre de favoriser les déplacements en modes doux (non motorisés) dans la commune.

- Enfin, les **installations classées pour la protection de l'environnement** (ICPE) sont souvent exclues des zones urbaines du PLU, et notamment dans celles où domine le logement. Il s'agit en premier lieu de distinguer les installations classées soumises à autorisation et les installations classées soumises à déclaration.

Dans le premier cas, il est primordial d'encourager leur implantation dans les zones d'activités puisqu'elles peuvent représenter un danger pour les populations et l'environnement.

Dans le second cas, ces installations peuvent répondre aux besoins quotidiens des habitants et autres usagers de la commune¹² (actifs par exemple). La réglementation du PLU devra alors permettre leur implantation dans les secteurs urbains denses.

¹¹ Document adopté à l'unanimité par le conseil municipal de juin 2006

¹² Par exemple : une boulangerie, un pressing, une droguerie, un parc de stationnement de moins de 1 000 places, etc.