

Conseil régional**La vice-présidente**

chargée de l'aménagement du territoire,
de l'interrégional, de l'égalité territoriale
des contrats régionaux et ruraux



Paris, le 9/06/09

Réf : CR/UAD/DADT/JCG/ELS/NLP/N° 269

Monsieur Philippe LAURENT
Maire de Sceaux
Hôtel de Ville
122, rue Houdan
92331 Sceaux Cedex

Objet : Lettre d'information régionale sur le projet de Plan local d'urbanisme de la ville de Sceaux

Monsieur le Maire,

Par courrier daté du 10 juillet 2008, vous m'avez notifié la prescription de l'élaboration du plan local d'urbanisme (P.L.U.) de la commune de Sceaux.

En réponse, le 23 juillet 2008, je vous ai informé du souhait de la Région d'être associée à cette élaboration.

Suite au diagnostic qui a été réalisé sur le territoire communal, les recommandations indiquées dans le présent courrier sont destinées à exprimer les priorités régionales et les orientations qu'elle vous encourage à retranscrire dans le P.L.U.

Ces recommandations déclinent les principes d'aménagement et de développement inscrits dans le projet de Schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) adopté par le Conseil régional le 25 septembre 2008.

En effet, le SDRIF définit le projet d'urbanisme et d'aménagement du territoire régional à l'horizon 2030. Il s'attache à dessiner une région socialement équitable, économiquement ambitieuse et écologiquement durable et créer les conditions d'un rayonnement global de l'Ile-de-France. Il vise à maîtriser la croissance urbaine et l'utilisation de l'espace, apporter une réponse ambitieuse au besoin de logements, corriger les disparités spatiales, sociales et économiques, coordonner l'offre de déplacement, préserver les zones rurales et naturelles.

Avec 11 millions d'habitants, une économie dynamique et un rayonnement international, l'Île-de-France est confrontée à de nombreux défis, attentes et opportunités. Les changements climatique et énergétique, les mutations du système productif, les nouvelles attentes et pratiques sociales sont autant d'enjeux exigeant des stratégies et des politiques à long terme pour faire de l'Île-de-France une métropole solidaire, durable, performante.

Je vous rappelle les cinq grands objectifs de la Région définis dans le projet de SDRIF :

- viser 60 000 logements par an pour offrir un logement à tous les Franciliennes et les Franciliens ;
- accueillir l'emploi et stimuler l'activité économique, garantir le rayonnement international ;
- promouvoir une nouvelle approche stratégique des transports au service du projet spatial régional ;
- préserver, restaurer, valoriser les ressources naturelles et permettre l'accès à un environnement de qualité
- doter la métropole d'équipements et de services de qualité.

C'est au regard de ces considérations et des caractéristiques propres à la ville de Sceaux que je vous formule le présent avis.

La commune de Sceaux a la particularité d'être située dans l'agglomération centrale régionale et d'appartenir au territoire stratégique de la vallée scientifique de la Bièvre.

Elle présente par ailleurs de forts atouts urbains : une très bonne desserte en transports en commun ; la présence, sur un tiers de sa surface, du parc et de la coulée verte ; la qualité du patrimoine architectural ; la présence de plusieurs grands établissements d'enseignement (Faculté de droit Jean Monnet, Lycées Lakanal, Marie Curie, Florian, EPF, IUT, ...).

★

Je souhaite en premier lieu attirer votre attention sur la priorité que constitue la réponse au besoin de logements.

La population de la commune est stable depuis une quarantaine d'années et compte 19 410 habitants en 2006¹.

Le diagnostic communal relève un vieillissement significatif de la population. Il est à noter que Sceaux a un indice de jeunesse particulièrement faible par rapport à la Communauté d'agglomération des Hauts de Bièvre à laquelle elle appartient, au Département, à la Région et même à l'échelle nationale. Il est donc essentiel pour la commune de répondre à ce problème de fuite des populations jeunes. Ce phénomène est d'autant plus paradoxal que la ville offre des établissements scolaires et universitaires nombreux et de qualité, susceptibles d'attirer un grand nombre de populations jeunes.

La ville s'est donnée comme objectif de maintenir le niveau de population autour de 20 000 habitants.

Compte tenu de cet objectif, des caractéristiques de la population scéenne, du retard pris dans la création de logements (rythme de 21 logements par an sur la période de 1999 à 2005), il est donc essentiel d'apporter l'offre de logements adéquate pour préserver le dynamisme et le développement de la commune.

¹ Source RGP

Le nombre minimal de logements à créer pour permettre le maintien de la population actuelle et pour contribuer à l'objectif régional de construction de logements, compte tenu notamment des caractéristiques de la population scéenne, de la desserte et du potentiel foncier de la commune, est estimé à 110 logements par an, sur la période 2005-2030.

La ville de Sceaux prévoit la création de logements neufs, principalement dans le secteur dit des Quatre Chemins, à proximité de la gare de Robinson. La volonté de développer ce quartier correspond aux objectifs affichés dans le projet de SDRIF qui préconise une densification des quartiers de gare et place ce quartier en secteur de densification préférentielle. Cette densification concerne l'habitat mais aussi l'emploi, les services, les équipements. Compte tenu du potentiel offert par ce secteur, les efforts doivent être accrus en matière de densification du tissu, d'augmentation et de diversification de l'offre de logements et de mixité des fonctions.

Pour le reste du territoire, le PLU doit être l'occasion de porter un regard sur les développements et réaménagements urbains qui se font en diffus dans le tissu existant notamment pour accroître l'offre de logement. Le projet de la ville sur le secteur Albert 1^{er} s'inscrit dans cette problématique de densification du tissu urbain existant.

Je souhaite insister sur la possibilité d'une densification raisonnée parfaitement harmonieuse avec l'environnement urbain et paysager et concourant à la valorisation de la ville.

Il est à noter par ailleurs, dans le parc de logements actuel, la très faible part de logements sociaux (11,5%) qu'il est nécessaire de corriger.

Le projet de SDRIF souhaite mobiliser tous les territoires en faveur de l'habitat social. Le développement d'une offre sociale est essentiel dans le cœur d'agglomération et les secteurs de marché tendu pour permettre le maintien d'une offre de logements accessibles aux classes modestes et moyennes. Le ratio de 20% de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales, posé par l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains est considéré comme un niveau minimal. Dans le cœur d'agglomération et les secteurs bien desservis, notamment ceux où la hausse des prix est la plus forte et où une part croissante des actifs peine à se maintenir, l'offre locative sociale et intermédiaire doit être développée. L'objectif est ainsi d'atteindre un taux de 31% dans le parc total à l'horizon 2030.

Le diagnostic souligne qu'il est possible d'accroître le parc de logements sociaux par le biais de la réhabilitation. De plus, les prévisions communales montrent que 63% des constructions neuves envisagées sont des logements conventionnés (dont 28% des logements étudiants).

La volonté affichée par la commune d'accroître son parc de logements étudiants s'articule de manière cohérente avec un des objectifs généraux de l'élaboration du PLU qui est de renforcer et de valoriser la vocation universitaire de la commune en lien avec la modernisation des équipements d'enseignement.

★

Concernant le développement économique, je souligne les aspects suivants :

A l'échelle communale, le secteur public recouvre une part importante de l'emploi ; l'enseignement en particulier est une des activités les plus créatrices d'emplois.

Un programme stratégique de développement économique élaboré entre 2003 et 2005, à l'initiative de la communauté d'agglomération, mettait en évidence plusieurs atouts fondamentaux en termes de développement économique qui concernent en partie la ville de Sceaux :

- la localisation du territoire à proximité de Paris, Massy et Orly ;
- une population active qualifiée,
- des centres de recherches et d'enseignement de haut niveau.

La ville de Sceaux participe à la conférence territoriale de la Vallée scientifique de la Bièvre dont l'objectif est d'œuvrer pour le maintien et le renforcement de la vocation scientifique et universitaire au sein du « cône sud » de développement de la Région.

Le projet de SDRIF adopté en 2008 identifie la Vallée scientifique de la Bièvre comme lieu de regroupement d'équipements lourds de recherche et en fait, à ce titre, un pôle d'excellence à développer en réseau et en complémentarité avec les autres pôles de recherche franciliens notamment le pôle de Saclay/Orsay.

La modernisation des équipements d'enseignement et le développement d'une offre résidentielle pour étudiants et chercheurs qui sont un des objectifs généraux de l'élaboration du PLU vont dans ce sens.

Néanmoins il est à craindre que certains établissements quittent le territoire communal à l'avenir, l'Etat projetant de créer un cluster scientifique sur le plateau de Saclay où seraient transférés de nombreux établissements d'enseignement supérieur implantés actuellement dans la Vallée scientifique de la Bièvre. Ce projet concerne notamment la ville de Sceaux et serait susceptible d'avoir un impact fort sur sa population et son développement économique.

Par ailleurs, il faut signaler le dynamisme des commerces et services de proximité très bien structurés autour du centre-ville, en raison de la présence de nombreux commerces de bouche mais aussi des commerces de standing tels que des épiceries fines dont la zone de chalandise s'étend bien au-delà du territoire communal.

Un des objectifs de l'élaboration du PLU est de travailler au renforcement de cette offre commerciale. Dans cet objectif, il paraît important de profiter de cette dynamique commerciale pour soutenir le développement de centralités secondaires de commerces autour notamment de la gare de Robinson qui figure comme lieu de densification préférentielle au projet de SDRIF adopté en 2008.

Enfin, la ville de Sceaux est concernée à sa marge par les projets de requalification de l'axe de la RD 920 (ex-RN20). Les potentiels de développement tertiaire qui se dessinent le long de cet axe situent la commune dans une logique de développement économique qui doit être appréhendée à une échelle intercommunale et au regard des développements tertiaires qui ont déjà vus le jour entre Paris et Arcueil.

★

La commune bénéficie d'une très bonne desserte en transports collectifs.

Le diagnostic du PLU est assez étayé sur le thème des transports et fait notamment ressortir la part prédominante de la voiture malgré la présence de deux gares sur le territoire communal et de deux autres à proximité immédiate (celles de Bourg-La-Reine et du Parc de Sceaux).

Une grande partie des habitants sont à une distance de moins de 500 mètres d'une de ces gares et l'ensemble du territoire est à une distance de moins de 850 mètres. Cette situation est très privilégiée.

Plusieurs solutions pour diminuer l'impact de la voiture sont à développer dans le PLU, notamment l'amélioration du réseau de bus. Le diagnostic montre² que les modes de déplacement privilégiés sont la voiture et les modes de déplacements doux. Les transports en commun viennent souvent en dernière position. Cela conforte l'idée de développer un réseau de bus pratique pour les différents types de public concernés (notamment les parents d'élèves, élèves, étudiants ...).

La requalification des grands axes de circulation en boulevards urbains, en plus de participer à l'amélioration du cadre de vie des habitants, est également une solution pour diminuer l'impact de la voiture.

Dans sa politique de déplacements visant à un meilleur partage de la voirie, la ville a augmenté le nombre de places de stationnement et a privilégié le stationnement de courte durée autour du centre ville, ainsi que le dépose minute près de certains équipements scolaires. Ces dispositions ne représentent pas une piste pour diminuer l'utilisation de la voiture. La mise en place d'un système de stationnement résidentiel inciterait davantage à laisser sa voiture et prendre les transports en commun.

S'agissant des circulations douces, le diagnostic³ du PLU montre qu'il existe un réseau cyclable et piéton à Sceaux fragmenté. Il convient dans le projet de PLU de veiller au développement et surtout à la continuité de ces cheminements piétons et cyclables, en liaison avec la coulée verte et notamment au sud-est du parc où ils sont insuffisants. La continuité des circulations douces est en effet décisive pour leur usage.

★

Le territoire communal se caractérise par la qualité de son paysage et de son patrimoine architectural.

Il convient de souligner notamment la grande perspective Est-Ouest qui correspond à la ligne de crête du relief, la diversité des tissus urbains et la présence du Parc de Sceaux qui forme une grande emprise.

A l'échelle du territoire communal, on compte près de 40 % de parcs ou d'espaces verts (Parc de Sceaux et coulée verte : 32 %).

Plusieurs secteurs pavillonnaires peuvent être relevés, notamment les pavillons en meulière situés le long de la ligne du chemin de fer et les grands pavillons des années 1930 situés en continuité du parc et bâtis pour financer la restauration du parc et du château.

Le diagnostic du PLU fait mention de la célèbre manufacture royale de faïence et de porcelaine. On peut souligner également le marché aux bestiaux de Sceaux, sur la nationale 20, moins connu mais important dans l'histoire de la ville.

Les objectifs généraux retenus pour l'élaboration du PLU misent sur l'environnement et la qualité des paysages de la commune. Toutefois, le diagnostic du PLU développe

² tableau page 31

³ carte page 37

relativement peu la partie paysage, patrimoine et environnement alors que les objectifs adoptés par le conseil municipal de juin 2008 reposent en grande partie sur ces thèmes.

Le PLU devra bien identifier, notamment par un bon usage des possibilités offertes par l'article L-123-1-70 du code de l'urbanisme, les secteurs de qualité patrimoniale et paysagère de manière à les mettre en valeur, notamment lors de l'élaboration de la Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP), relancée en même temps que l'élaboration du PLU. A cette occasion, la grande perspective Est-Ouest accompagnée des vues qui s'en dégagent pourra être affirmée comme un des axes structurants de la commune.

Un des objectifs de l'élaboration du PLU est de travailler sur l'accès à ces espaces verts notamment en lien avec le réseau des liaisons douces.

En outre, un travail sur l'ouverture au public des espaces collectifs et des espaces ouverts attenants aux équipements pourra être envisagé lors de l'élaboration du PLU.

Le projet de SDRIF indique une liaison verte à créer ou renforcer entre le Parc de Sceaux et la vallée de la Bièvre. Cette continuité est à considérer sous l'aspect spatial et sous l'aspect fonctionnel. La définition de ces continuités peut s'appuyer sur les différentes cartes indicatives figurant dans le projet de SDRIF, à savoir, dans le cas de la liaison entre Sceaux et la vallée de Bièvre, la carte des connexions écologiques et du maillage des liaisons vertes (p.102) faisant apparaître la coulée verte et la vallée de la Bièvre avec une zone tampon, noyau de biodiversité, qui intègre le parc de Sceaux.

Le Parc de Sceaux et la vallée de la Bièvre sont également répertoriés en Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF de type II). Le diagnostic du PLU indique cette « continuité à créer vers la zone humide de la Bièvre ». Le PLU sera l'occasion de préciser les moyens de mise en œuvre de cette continuité.

La carte du relief montre la particularité de la situation géographique de la ville de Sceaux, constituée autour d'une ligne de crête et des coteaux avec différentes expositions. Cette situation géographique est favorable à l'utilisation des énergies solaires. Le PLU devra intégrer des dispositions encourageant le recours à l'énergie solaire.

Quant à la gestion de l'eau et des déchets, le diagnostic pose les problématiques qui devront être développées dans le PLU.

★

Enfin, je souhaite mettre l'accent sur la qualité des équipements présents sur le territoire communal.

La commune a comme objectif de renforcer et de valoriser la vocation universitaire de la commune en favorisant le maintien et la modernisation des équipements scolaires et universitaires, ce qui va dans le sens du projet de SDRIF qui préconise de soutenir le développement tertiaire et de conforter les pôles d'enseignement supérieur.

La surface de la ville est occupée pour 10% par des équipements d'enseignement secondaire ou supérieur (en excluant le parc et la coulée verte). A Sceaux, le tissu économique est dominé par le secteur public et l'enseignement, celui-ci étant la première activité économique de la ville, notamment avec le lycée Lakanal et la Faculté Jean Monnet.

La présence de ces nombreux équipements crée une attractivité qui pourrait être soutenue et valorisée pour contribuer à l'animation urbaine. Or, actuellement, ces équipements ne retiennent pas la population qui les fréquente, notamment les populations étudiantes.

La faculté de droit Jean Monnet, proche de la gare de Robinson, est complètement invisible et sans lien avec les activités voisines. Dans le projet de la ville autour de la gare de Robinson, il est indispensable de désenclaver la faculté et de rechercher son insertion dans l'animation urbaine.

La commune est bien dotée en équipements de proximité. Comme évoqué ci-dessus, le centre-ville de Sceaux constitue un pôle de commerces très attractif.

Trois secteurs semblent cependant moins desservis : le secteur Chéneaux-Sablons à l'ouest du territoire communal, le secteur du Parc de Sceaux au sud-est et le secteur des rues de Fontenay, des Pépinières et du boulevard Desgranges. Le PLU est l'occasion de réfléchir à la nécessité ou non de mieux doter ces secteurs en équipements.

★

Voici, à ce stade de la consultation, les observations que je soumetts à votre considération.

Je vous remercie de me tenir informée de l'avancement de la procédure, comme vous l'avez fait jusqu'à présent.

La Direction de l'aménagement et du développement territorial, qui s'appuie notamment sur l'expertise de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAUidf), reste à votre disposition pour approfondir ces différents thèmes.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée,

Mireille FERRI



Mireille FERRI