

Réunion du 9 juin 2009

OBJET : avis relatif sur le projet PADD

Le conseil,

Vu la demande d'avis formulée le 18 novembre 2008 par M. Philippe Laurent, maire de Sceaux, auprès du président du conseil local du développement durable en ce qui concerne le le projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Considérant les éléments portés à la connaissance du CL3d lors du séminaire du 28 mars 2009,

Considérant les éléments portés à la connaissance des Scéens lors de la réunion publique le 25 mai 2009,

Considérant le projet PADD remis le 29 mai 2009 aux membres du CL3d (annexé à ce document),

Considérant les réunions de travail impliquant l'ensemble des membres du CL3d, les 27 avril 2009, 11 mai 2009, 18 mai 2009, 3 juin 2009,

Après en avoir délibéré, à la majorité

ADOpte l'avis relatif sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui suit :

Apports du CL3d dans l'élaboration du PADD

Réunions du 28 mars, 27 avril, 11 mai 2009

Le Conseil local du développement durable a formulé un ensemble de propositions pour le PADD (39 au total) couvrant les domaines suivants :

- les quartiers pavillonnaires : comment préserver leur pérennité et leur caractère tout en ménageant les possibilités de leur évolution maîtrisée ;
- la construction de logements et les mixités sociale et générationnelle ;
- l'économie, les emplois, les services et la mixité fonctionnelle ;
- l'animation, les commerces et les équipements ;
- la mobilité et les déplacements ;
- les performances énergétiques et l'environnement.

Le Conseil local du développement durable prend acte du fait qu'un assez grand nombre de ses propositions ont été intégrées dans la version du 29 mai 2009 du PADD, notamment :

- 1- en matière de déplacements : l'extension de la zone 30 à certaines voies départementales, l'aménagement de « zones de rencontre » à des endroits où se croisent circulation automobile, liaisons piétonnes et cyclistes, l'aménagement d'espaces de stationnement des vélos en centre-ville, près des gares et équipements collectifs, et dans les nouvelles constructions, l'élargissement des trottoirs au bénéfice des piétons et des personnes à mobilité réduite, l'amélioration de la desserte et du fonctionnement du réseau de bus dans le secteur d'aménagement de Robinson, une offre de stationnement automobile adaptée aux besoins et aux fonctions de chaque secteur, la promotion de l'auto-partage ;
- 2- en matière de performance énergétique et d'économie des ressources naturelles : la volonté que le PLU facilite l'isolation du bâti par l'extérieur et l'utilisation des énergies renouvelables, l'offre d'une assistance aux particuliers et aux copropriétés pour maîtriser les techniques d'économie d'énergie et de ressources naturelles ;
- 3- en matière d'aménagement urbain : la volonté de ménager une offre en logements pour étudiants et chercheurs en séjour temporaire, ainsi qu'une offre en immobilier tertiaire équipé de haut débit, la volonté dans les secteurs d'aménagement d'assurer un équilibre des fonctions urbaines (logements, emplois, commerces et services) et d'être exemplaire en matière d'économie des ressources naturelles et de mutualisation des sources d'énergie, la création d'un hôtel artisanal ;
- 4- en matière d'équipements publics : l'adaptation du parc des équipements scolaires à l'accueil des nouvelles familles, la requalification, la modernisation et l'ouverture des équipements sportifs, la modernisation et la requalification des équipements collectifs et leur desserte par le réseau des déplacements doux ;
- 5- en matière d'environnement : l'aménagement de locaux dédiés au tri des déchets dans les nouvelles constructions et l'incitation au compostage individuel, l'encouragement par le PLU à une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle et à la limitation de l'imperméabilisation des sols, la mise en valeur des perspectives paysagères ;
- 6- pour les quartiers pavillonnaires : l'affirmation que le PLU prévoira leur pérennité et la préservation de leurs caractères identitaires, tout en ménageant les possibilités de leur évolution maîtrisée, l'extension maîtrisée des maisons individuelles et la préservation de cœurs d'îlots verts.

Avis du CL3d

Le Conseil local du développement durable demande que le projet de PADD soit amélioré sur les points suivants :

1- La programmation de la construction de logements dans les secteurs Robinson et Albert 1^{er} doit être conditionnée par le constat établi conjointement avec la RATP de l'amélioration notable de la qualité de service de la branche Robinson du RER B. Une étude du prolongement du RER B vers le Sud sera sollicitée.

2- La création de logements sociaux doit recourir, dans toute la mesure du possible et dans le cadre d'une politique municipale, à l'intégration dans le parc social de logements existants par conventionnement ou par préemption d'immeubles privés et réhabilitation par un bailleur social.

3- Pour assurer la mixité sociale, les logements sociaux créés par construction nouvelle doivent être répartis sur le territoire. Dans les opérations à caractère privé d'une taille minimale à définir, le PLU devrait prévoir un taux minimal de logements aidés.

4- Pour garantir la pérennité du commerce de proximité, la municipalité doit utiliser si nécessaire la possibilité de préemption de locaux commerciaux permettant de s'opposer à leur reconversion pour un autre usage.

5- Le stationnement temporaire de durée variable doit être développé de façon à favoriser le commerce de proximité.

6- Compte tenu des menaces sur la pérennité de l'habitat pavillonnaire résultant des dispositions de déréglementation du droit de l'urbanisme intervenues récemment ou à venir, le PADD doit préciser comment il entend préserver cette pérennité.

7- Le PADD doit être complété par des orientations d'aménagement propres à chacun des quatre secteurs d'éco-quartiers : indication des constructions préservées, SHON globale créée et répartition entre logements, activités, commerces et services, gabarit des constructions, taux d'emprise au sol et d'espaces verts.

8- La ville de Sceaux doit être volontariste et exemplaire vis-à-vis de ses citoyens en matière d'économies d'énergie et de ressources naturelles en élaborant un programme échelonné dans le temps des améliorations apportées à ses équipements publics et en indiquant pour chacun les objectifs techniques chiffrés et la réduction des coûts de fonctionnement attendus.

9- La mise en valeur des perspectives paysagères identifiées comme à protéger doit se traduire dans le PLU par des dispositions concrètes préservant les cônes de vue.

10- L'élaboration du dossier de la ZPPAUP doit être faite de façon concertée en même temps que celle du PLU car elle aura inévitablement des répercussions sur le contenu de celui-ci. Elle doit s'inscrire dans une politique de promotion touristique du patrimoine communal en complément du parc et du château.

Adopté le mardi 9 juin 2009,

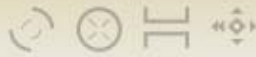
Le président du CL3d

Jean-François VASSEUR



P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE SCEAUX



VILLE DE
SCEAUX
À LA CROUÉE DES TALENTS

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE - PADD -

Document préparatoire

Sommaire

Une ville acteur du territoire	3
Déclinaison du projet de ville durable.....	4
1 – Objectif 1: Lutter contre le changement climatique	4
▲ 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 ».....	6
▲ Accompagner l'évolution des quartiers existants vers des quartiers durables	7
2 – Objectif 2 : Vivre, étudier et travailler à Sceaux.....	7
▲ Maintenir une dynamique de vie et d'habitat.....	7
▲ Conforter la vocation universitaire.....	8
▲ Conforter et dynamiser les pôles de centralité	8
▲ Renforcer l'économie locale.....	9
▲ Assurer un accès à des services publics et des équipements collectifs efficaces.....	9
3 – Objectif 3 : Valoriser l'identité et la qualité paysagère	9
▲ Valoriser l'identité urbaine et architecturale	9
▲ Valoriser la qualité paysagère	10
▲ Maîtriser l'évolution urbaine.....	10
▲ Préserver et affirmer la qualité des espaces publics	10
4 – Objectif 4 : Préserver les ressources naturelles	11
▲ Optimiser la consommation d'espace	11
▲ Préserver la biodiversité et les milieux naturels.....	11
▲ Améliorer la gestion de l'eau et des déchets	11

Une ville acteur du territoire

Le contexte d'élaboration du projet de Ville de Sceaux intervient à une période particulièrement riche de réflexions croisées et élargies aux territoires intercommunaux, de la métropole parisienne, de la région francilienne, voire du Grand Bassin Parisien, sans omettre les enjeux sociétaux nationaux et internationaux en regard notamment des problématiques environnementales (Kyoto, Grenelle de l'Environnement et autres lois cadres à venir...) et de logement.

Le territoire et les habitants de la ville de Sceaux sont interpellés et seront acteurs dans ce qui est en train de se dessiner aujourd'hui, pour définir demain et le cadre de vie des prochaines générations.

Selon la définition d'une ville durable, reprise par le Ministère de l'Ecologie et du Développement 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 écologique et social

Le territoire scéen s'est déjà largement engagé dans ces trois directions et des démarches récentes traduisent encore l'objectif de les conforter : bilan carbone (enjeux climatiques), réalisation de logements sociaux (enjeux de mixité social), projet de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (enjeux patrimoniaux), futur Agenda 21 (enjeux « durables »)...

Il en ressort un trait majeur du projet de Ville : s'appuyer sur son histoire, 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. L'objectif est de permettre à Sceaux de tenir sa place et de créer une dynamique dans un cadre en mouvement qui déborde largement ses limites communales et qui se projette à long terme dans une logique durable...

Le positionnement de Sceaux est donc fondamental face aux 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 19ème siècle, à son intégration forte dans un réseau de transport routier et ferré (RER B et RD 920) et en adhérant aujourd'hui au Syndicat Mixte Paris Métropole.

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

C'est en marquant et en valorisant ses spécificités et ses atouts que la Ville pourra s'inscrire dans une dynamique réfléchie, maîtrisée afin de bénéficier et de ne pas subir les futurs enjeux du « Grand Paris », du Syndicat Paris Métropole, du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF), de la Vallée Scientifique de la Bièvre (enseignement, recherche, innovation) et à une échelle locale ceux de la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre, avec laquelle Sceaux partage des compétences en matière d'aménagement du territoire.

Ne pas être spectateur et attentiste, mais être acteur à travers un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ambitieux au service d'une ville effectivement « durable ».

Déclinaison du 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 un contexte de la raréfaction des énergies fossiles, de l'envolée amorcée du coût des carburants et de l'impact insupportable des émissions de gaz à effet de serre (CO²), tout en faisant face à une demande croissante de mobilité. Le fonctionnement de la ville nécessite de s'adapter à un usage renforcé des transports collectifs et de modes de déplacements diversifiés tels que la marche et le vélo ainsi que de favoriser l'usage de véhicules moins polluants et de raccourcir les déplacements.

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

Sceaux est déjà bien pourvue en desserte par les transports en commun puisqu'elle compte trois gares RER sur son territoire (Robinson, Sceaux, Parc de Sceaux) et une gare située à proximité (Bourg-la-Reine). Cette ligne B du RER fonctionne dans une logique Nord-Sud, en liaison avec Paris.

Cette excellente desserte ferrée ne doit pas masquer l'insuffisante qualité de fonctionnement du réseau qui nuit à son attractivité. La ville restera vigilante et développera ses contacts avec les responsables des transports régionaux afin d'accélérer les décisions nécessaires à une amélioration de la qualité de service de la branche B2 du RER (tronçon Bourg-la-Reine / Robinson).

L'un des enjeux réside dans la mise en œuvre de liaisons transversales, « de banlieue à banlieue » mais aussi de quartiers à quartiers. Il s'agit d'organiser une meilleure desserte interne de Sceaux par les bus pour faciliter les liaisons vers les gares RER mais aussi vers le centre ville. Ainsi, l'amélioration de la desserte du centre ville depuis le quartier des Blagis doit être envisagée pour faciliter l'usage de ce pôle de centralité et pour atténuer les effets du relief qui éloignent davantage ces deux quartiers.

La requalification urbaine de deux secteurs situés aux abords des gares de Robinson (les Quatre Chemins) et de Sceaux (Albert 1^{er}) et intégrant dans leur démarche la volonté de développer une meilleure accessibilité aux gares pourra également accompagner l'enjeu de rapprocher les habitants et les emplois des pôles de déplacement.

- **Limiter 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 avenue de la République et rue de Penthièvre. Aujourd'hui, officiellement appelées « zone de rencontre », ces sections de voies en agglomération, limitées à 20km/h sont partagées entre tous les usagers, y compris les piétons qui peuvent circuler sur la chaussée et qui bénéficient de la priorité sur les véhicules. 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. La ville souhaite étendre cette réglementation à certaines voiries départementales, notamment la RD77 (avenue Le Nôtre et avenue Claude Perrault), avec pour objectif de sécuriser et assurer un véritable partage de la voirie.

Enfin, afin de réduire l'utilisation de la voiture individuelle, pourquoi ne pas la partager avec d'autres automobilistes? A ce titre, la ville réfléchit à la mise en place d'un système d'auto-partage et participe à la construction d'un réseau d'autos en libre service et les moins polluantes possibles à l'échelle du territoire du grand Paris.

Par ailleurs, afin de raccourcir les déplacements et limiter la vitesse des véhicules, la Ville s'engage dans une démarche visant à prôner les rues à double sens avec zones de croisement.

- **Adapter l'offre de stationnement pour tous les modes**

De façon générale, l'espace public n'a pas pour vocation de répondre aux besoins de stationnement de longue durée et de pallier le déficit de places dans les propriétés privées.

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 supprimer le stationnement de surface afin de rendre l'espace public aux piétons et de renforcer sa vocation de zone de rencontre sociale.

Par ailleurs, le centre ville en tant que pôle de commerce au rayonnement particulièrement étendu, doit être en mesure d'offrir suffisamment de places de stationnement pour maintenir voire renforcer son attractivité.

Ainsi, l'aménagement d'un parc de stationnement en sous-sol de la Place du Général de Gaulle permettra de répondre aux besoins en stationnement de ce lieu de centralité tout en s'accompagnant d'une requalification urbaine de la place.

Un aménagement des parkings Charaire et Penthivière pourrait aussi permettre à terme de pallier à la suppression des places de stationnement de surface dans le centre ancien, de renforcer l'attractivité du centre ville et de répondre aussi aux besoins aujourd'hui non satisfaits en matière de stationnement des usagers du Parc de Sceaux.

Le développement des déplacements cyclables suppose également une offre en stationnement de qualité et suffisante pour les deux roues non motorisés. La ville rendra donc obligatoire l'aménagement de locaux aisément accessibles spécifiquement dédiés au stationnement des deux roues non motorisés dans les nouvelles constructions.

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...)

- **Faciliter les liaisons piétonnes**

Les scéens bénéficient déjà de liaisons piétonnes, principalement à destination de gares ou des secteurs commerçants. Plusieurs sentiers ou sentes maillent le territoire et facilitent les déplacements à pied, même si certains sont moins attractifs du fait du relief. Les autres obstacles en matière de liaisons piétonnes sont de deux natures : les grands îlots ou grandes emprises foncières impénétrables et les coupures urbaines telles que les tranchées du RER.

Afin d'encourager les déplacements piétons, la ville envisage, d'une part, de favoriser l'élargissement des trottoirs – par une diminution notamment des surfaces réservées au stationnement – afin de les rendre plus accessibles et plus sécurisés et, d'autre part, de poursuivre l'aménagement de cheminements spécifiques dans une logique d'itinéraires complets permettant de rejoindre différents pôles attractifs de la ville.

L'aménagement des éco-quartiers exprimera des exigences particulièrement fortes en matière de dessertes piétonnes et les aménagements s'inscriront dans une logique de maillage vers les autres quartiers. L'aménagement du secteur du Petit Chambord pourrait par exemple intégrer la création d'une passerelle au dessus des voies RER.

La mise en place d'un réseau continu et sécurisé d'itinéraires doux à l'échelle de la ville s'appuyera sur une signalisation mieux identifiée.

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

La question énergétique constitue un élément fondamental 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 l'émission 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 par la réduction de la part énergétique consacrée au chauffage domestique des logements et l'amplification de l'utilisation d'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, ...).

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 ces nouvelles exigences thermiques avec la mise en valeur du cadre bâti. Le règlement du PLU devra tenir compte de cet enjeu

L'utilisation d'autres sources énergétiques permet aussi de réduire l'utilisation d'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.

Les ouvrages à caractère public intégreront systématiquement la démarche de Haute Qualité Environnementale en matière de construction

▲ Aménager des quartiers « durables »

Quatre secteurs stratégiques ont été identifiés sur le territoire de la ville sur lesquels sera engagé une démarche de requalification urbaine sous la forme d'éco-quartiers. 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.

Il s'agit des secteurs « Quatre Chemins », « Albert 1er », « Place du Général de Gaulle » et « Petit Chambord ». Leur aménagement sous la forme d'éco-quartiers suppose :

- ✓ une certaine volonté de densifier pour reconstruire la ville sur elle-même,
- ✓ une 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 assure une certaine 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 pluviales) et d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments (choix de l'orientation, isolation thermique, mutualisation des énergies...)
- ✓ 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.

Les secteurs Quatre Chemins et Albert 1^{er} sont situés à proximité immédiate de gares RER. L'objectif d'intensification et de requalification urbaine de ces secteurs s'inscrit tout à fait dans une démarche de développement durable, notamment en rapprochant des gares de futurs usagers résidents ou actifs.

L'aménagement du secteur des Quatre Chemins s'inscrit dans une logique globale de valoriser un pôle de centralité scéen, partagé en partie avec la ville de Châtenay-Malabry. La présence du terminus de la ligne B2 du RER confère également à ce secteur une forte attractivité en terme de flux. C'est la raison pour laquelle son aménagement devra nécessairement prendre en compte une amélioration de desserte et de fonctionnement du réseau de bus et d'un pôle d'échanges (en lien avec les réflexions en cours du Comité de pôle).

En centre-ville, la place du Général de Gaulle est aujourd'hui un croisement routier complété par un parc de stationnement de surface. En le libérant de sa vocation de stationnement (reporté en souterrain), son réaménagement urbain permettra de renforcer l'attractivité du centre ville par des logements, commerces, équipements et de restructurer l'espace public en faveur des piétons dans un cadre urbain de qualité.

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 moderniser ses équipements scolaires et universitaires, et d'aménager de nouveaux logements.

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

La ville souhaite accompagner tous les habitants, y compris les copropriétés, dans la traduction des lois Grenelle actuelles et à venir. A ce titre, le règlement du PLU devra permettre, voire inciter 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, récupération et valorisation par réutilisation des eaux pluviales, énergies renouvelables, construction de garages pour les deux-roues facilement accessibles...).

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

▲ Maintenir une dynamique de vie et d'habitat

La ville souhaite maintenir le niveau de sa population autour de 20 000 habitants. Pour cela, il est nécessaire d'inverser la tendance récemment observée de baisse de la population. La construction de logements, qui a connu un rythme très ralenti sur les dix dernières années, devra être relancée afin de réengager une dynamique démographique et de palier le phénomène de desserrement des ménages.

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

Sceaux veut rester une ville vivante et animée, riche de la diversité de ses classes d'âges et de ses catégories socio-professionnelles. L'objectif est de pouvoir continuer à habiter Sceaux ou venir s'y installer selon les époques 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 en logements aidés, en logements intermédiaires, logements libres ; une offre locative et une offre en accession ; une offre en habitat individuel et en habitat collectif.

Cet objectif nécessite une amélioration de la diversité de l'habitat. Aujourd'hui, la situation de Sceaux au regard du taux de 20% fixé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (13 décembre 2000) met en avant 12,5% de résidences principales en logements aidés. Ce taux se portait à plus de 23% avant le « dé-conventionnement » des logements ICADE de la résidence des Bas Coudrais. Des démarches sont en cours pour réintégrer ces logements dans le parc social.

Quoi qu'il en soit, la mise en œuvre d'une mixité sociale et générationnelle devra continuer à être pensée de manière à poursuivre une répartition intégrée et équilibrée de petites opérations sur l'ensemble du territoire communal.

Par ailleurs, 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 (cf. infra).

- **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 personnes par logement et donc à la nécessité, à population égale, d'offrir toujours plus de logements. Sceaux n'échappe pas à ce phénomène national.

Afin de replacer la ville dans une dynamique démographique, même modérée, il convient de relancer la production de logement. Pour cela, la ville se fixe l'objectif de permettre la mise sur le marché d'une offre supplémentaire au rythme moyen d'environ 70 logements par an. La Ville souhaite intégrer à cette production globale une ambition forte en faveur du logement aidé pour atteindre au minimum les 20% réglementaires,

▲ **Conforter la vocation universitaire**

Avec la présence de la faculté Jean Monnet, de l'EPF, de l'IUT (institut universitaire de technologie) et des deux cités scolaires de 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.

Cette richesse et ce rayonnement scolaires et universitaires constituent un puissant facteur d'attractivité de la ville et contribuent ainsi fortement à l'animation et au dynamisme de la commune : plus de 8 000 étudiants fréquentent et animent la ville quotidiennement.

La ville souhaite conforter cette vocation universitaire et 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, notamment en ce qui concerne les aménagements nécessaires sur la cité scolaire de Lakanal.

La mise en réseau de ces équipements, leur accessibilité depuis les gares RER et leur nécessaire ouverture sur la ville doivent permettre à Sceaux de renforcer sa vocation de « campus urbain » au sein duquel l'offre de services et de logements pour les étudiants reste à développer.

Actuellement, l'offre en logements est insuffisante et nécessite d'être renforcée d'une part pour accueillir les étudiants des établissements scéens et d'autre part contribuer au développement de l'offre en logements nécessaires aux chercheurs de la Vallée Scientifique de la Bièvre.

▲ **Conforter et dynamiser les pôles de centralité**

De façon globale, les pôles de centralités 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 de l'attractivité de la gare RER. Pour maintenir une dynamique, limiter le phénomène d'évasion commerciale et préserver la qualité d'une offre de proximité, il est important de pouvoir renforcer leurs vocations de centralité.

L'attractivité commerciale de Sceaux et notamment le quartier structuré autour du marché et de la partie piétonne de la rue Houdan, s'étend largement sur les communes voisines. L'objectif est de maintenir et de renforcer la vocation commerciale du centre ville. La requalification et le réaménagement urbain de la Place du Général de Gaulle participeront à cette dynamique (cf. supra).

Par ailleurs, la ville souhaite maintenir et développer ses autres pôles de commerces de proximité : Robinson, les Blagis et le Petit Chambord. Il s'agit de conforter des centralités à dimension humaine regroupant une diversité de fonctions urbaines.

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 l'ancienne 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 accompagnées par une offre de logements

▲ Renforcer l'économie locale

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

La ville dispose de nombreux atouts (dessertes RER, dynamique étudiante, besoins en services domestiques, Vallée Scientifique de la Bièvre...) pour développer l'emploi et l'économie locale, notamment dans les quatre futurs éco-quartiers ainsi que dans le centre ville et le long de la rue Houdan. Ce développement permettra le rapprochement indispensable entre résidence et emploi, dans le cadre de la recherche d'une diminution des besoins en transports et des consommations d'énergie.

Dans ce cadre, la ville souhaite permettre l'accueil d'entreprises ou de supports de nouveaux modes de travailler grâce à une offre d'immobilier tertiaire. Le PLU prévoit aussi la possibilité d'implantation d'un hôtel artisanal.

Enfin, il convient de poursuivre les aménagements en faveur des réseaux de haut débit pour permettre de développement du télétravail et l'accueil de nouvelles entreprises.

▲ Assurer un accès à des services publics et des équipements collectifs efficaces

Sceaux dispose d'une armature d'équipements collectifs complète et bien répartie. La ville souhaite maintenir cette bonne répartition et permettre la modernisation et la requalification de ces équipements sans oublier leur bonne intégration dans leur environnement bâti. La bonne desserte de ces équipements par les réseaux de déplacements doux est également nécessaire pour améliorer et développer leur usage à partir de l'ensemble des quartiers.

Pour lutter contre la tendance à la baisse des effectifs scolaires, l'accueil de nouvelles familles est un enjeu important pour favoriser une utilisation optimale des équipements scolaires.

A l'échelle communale, la ville souhaite maintenir la vocation des équipements sportifs existants et permettre leur requalification, leur modernisation et leur ouverture sur la ville.

3 - Objectif 3 : Valoriser l'identité et la qualité paysagère

▲ Valoriser l'identité urbaine et architecturale

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

En lien avec le projet de ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager), le PLU protégera et valorisera les éléments de patrimoine qui participent à la composition du paysage urbain et à l'identité de la ville. 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. Afin de lutter contre le risque de banalisation du tissu urbain, la ville a la volonté de valoriser et de préserver le patrimoine identitaire existant

tout en poursuivant le renouvellement de la ville par des architectures innovantes, contemporaines et de qualité.

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 souhaite maintenir ce caractère pavillonnaire accompagné d'espaces arborés. Le PLU prévoit leur pérennité, la préservation de leurs caractères identitaires, tout en ménageant les possibilités de leur évolution maîtrisée.

En certains secteurs, le cadre paysager et la richesse des espaces non bâtis (parcs, jardins...) pourrait justifier la mise en place d'outils visant à préserver la trame parcellaire en place.

▲ 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 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.

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...) et par de grands arbres, souvent anciens, qui forment l'horizon des rues. La ville souhaite maintenir autant que possible, la présence de ces éléments de patrimoine végétal, repères visuels témoignant de la présence des grands jardins privés du XIX^{ème} siècle.

Les caractéristiques topographiques de Sceaux offrent de nombreuses vues sur les horizons lointains. Les échappées visuelles sont nombreuses et participent directement à l'identité de certains quartiers. La ville souhaite mettre en valeur ces perspectives paysagères.

▲ 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.

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

▲ Préserver et affirmer la qualité des espaces publics

L'espace public est l'ensemble des espaces de circulation et de rassemblement ouverts à tous. C'est également un facteur déterminant dans les choix d'aménagement et de composition urbaine.

Déjà avant-gardiste par la mise en place 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. Elle a pour objectif de poursuivre cette politique dans le sens affirmé d'un meilleur partage, en faveur des piétons et des vélos, et d'assurer une plus grande accessibilité et sécurité des déplacements pour l'ensemble des usagers.

La poursuite de la qualification et de la mise en cohérence des espaces publics contribuera à renforcer l'attractivité des pôles de centralité et des secteurs stratégiques. Ainsi, 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.

4 - Objectif 4 : Préserver les ressources naturelles

▲ Optimiser la consommation d'espace

La pression foncière qui caractérise le territoire témoigne de la nécessité de gérer le sol comme une ressource rare et non renouvelable. En fonction des quartiers et des trames parcellaires, le PLU cherchera à mettre en œuvre les conditions d'un équilibre raisonné entre surfaces construites et surfaces de pleine terre.

Cet objectif devra se traduire en conciliant les enjeux paysagers, les enjeux environnementaux (risques naturels, eau, biodiversité) et les enjeux démographiques en répondant aux besoins des habitants actuels et futurs, par l'extension modérée des constructions existantes.

▲ Préserver la biodiversité et les milieux naturels

La trame verte communale qui s'appuie sur des éléments structurants majeurs comme le Parc de Sceaux, le Jardin de la Ménagerie et la Coulée verte 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'espace vert doit participer à la préservation des milieux naturels. A ce titre, le PLU protégera 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 composées des alignements d'arbres ou des talus plantés du RER au Sud-Est de la commune et préservera les poumons verts constitués par des cœurs d'îlots significatifs présents dans les quartiers pavillonnaires et certaines opérations d'ensemble.

L'aménagement des secteurs stratégiques veillera également à s'insérer voire à compléter la trame verte en prévoyant des zones de végétations.

▲ Améliorer la gestion de l'eau et des déchets

L'infiltration de l'eau pluviale 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. L'objectif du PLU est d'encourager une meilleure gestion de l'eau à la parcelle et de limiter l'imperméabilisation des sols (pleine terre, toitures-terrasses végétalisées...).

Chaque Scéen produit par jour plus d'un kilogramme de déchets, dont l'élimination est de plus en plus complexe et coûteuse. La ville a mis en place depuis de nombreuses années une politique de collecte sélective. Elle souhaite poursuivre et accentuer les efforts engagés en matière de tri des déchets en imposant la réalisation de locaux aisément accessibles et spécifiquement dédiés au tri au sein des nouvelles constructions.

En outre, l'objectif de diminution de la production de déchets pourrait inciter au compostage individuel qui permet de recycler à domicile les déchets verts.