

**DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE  
VILLE DE SCEAUX**

**ELABORATION DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**PHASE DIAGNOSTIC**

**ACTES**

**ATELIER N° 2**

**Développement urbain, développement durable**

*Animé par Cyrille Poy*

**Samedi 17 janvier 2009**

***Les experts :***

- Catherine Brown, directrice d'étude, CODRA
- Jean-Sébastien Soulé, architecte, directeur du CAUE 92
- Vincent Lelièvre, architecte conseil CAUE 92
- Françoise Weets, architecte des bâtiments de France
- Emmanuel Acchiardi, responsable du service aménagement à la DDE 92
- Luc Savonnet, architecte du patrimoine (étude ZPPAUP)
- Yves Deshayes, paysagiste DPLG
- Bernard Viel, ingénieur Ville de Paris
- Michel Riottot, président de l'association Environnement 92

***Les principales questions de ce débat :***

- Quelles sont les capacités de développement urbain pour la commune ?
- Comment maintenir et gérer le caractère paysager et verdoyant des zones pavillonnaires ?
- Quelles formes urbaines pour demain ?
- Quels sont les défis du développement durable ?

**Introduction de M. le maire :**

M. le maire rappelle que cet atelier s'inscrit dans la démarche que l'équipe municipale a souhaité engager pour que le PLU résulte, tout au long de son élaboration, d'une réflexion collective.

M. le maire évoque quelques éléments nouveaux qui peuvent modifier l'avenir de la ville de Sceaux :

- La diminution du nombre d'habitants (150 personnes).
- La vocation universitaire de la ville (elle accueille le plus d'étudiants en Île-de-France avec Orsay) remise en question par le grand projet d'aménagement du plateau de Saclay. Les terrains en question pourraient être ôtés du PLU pour mise à disposition de l'État. Un projet de loi est en discussion au Sénat cette semaine et la semaine prochaine.
- La question du fonctionnement du RER B sur branche Robinson/Bourg-la-Reine.
- La fermeture envisagée, pour raison de dégradation, de la Cité scolaire Lakanal, si rien n'est fait.

M. le maire rappelle l'adresse du site Internet où sont consultables tous les documents nécessaires à la réflexion : [www.plu-sceaux.fr](http://www.plu-sceaux.fr)

***Cyrille Poy :** Merci M. le Maire pour cette introduction. Mesdames et Messieurs, bonjour et bienvenue à ce deuxième atelier de concertation préparatoire au PLU, consacré aujourd'hui au développement urbain et au développement durable. Comme vous venez de l'évoquer, Philippe Laurent, cette journée est l'occasion, pour tous les Scéens et les Scéennes qui y participent, de contribuer à la réflexion de l'avenir de leur ville en apportant leur réflexion au diagnostic. Cet atelier s'inscrit dans une démarche de concertation puisque toutes les idées qui seront formulées aujourd'hui seront retranscrites dans le but d'enrichir le diagnostic préalable au PLU.*

*Concrètement, cet atelier va se dérouler en deux grands moments, Comme la semaine dernière, le premier moment va être consacré à une sorte d'état des lieux de la situation, grâce à trois communications. Ces exposés permettront à chacun d'avoir à l'esprit les données fondamentales du problème. Je précise que nous avons tenu compte des remarques exprimées lors de l'atelier précédent et donc raccourci le temps de présentation des experts afin que chacun ici puisse s'exprimer plus longtemps.*

*Catherine Brown, du CODRA, bureau d'études spécialisées dans l'aménagement urbain, va nous présenter, dans un court instant, le diagnostic qui a été fait en matière de développement urbain et nous préciser ce que recouvre la notion de développement durable.*

*Nous écouterons ensuite l'architecte du patrimoine et urbaniste Luc Savonnet qui avec Yves Deshayes, paysagiste, travaillent actuellement à la définition d'une zone de protection du patrimoine architecturale urbain et paysager. Il nous expliquera ce que recouvre exactement la ZPPAUP puisque c'est son acronyme, et les rapports que ce type de document entretient avec les autres documents d'urbanisme, notamment le PLU.*

*Enfin, Vincent Lelièvre, architecte conseil au CAUE des Hauts de Seine, fera un point précis sur les textes réglementaires, législatifs, qui sont à prendre en compte dans le cadre de ce PLU. Un focus sera fait sur les dispositions du Grenelle 2, qui n'est pas encore appliqué puisque le projet de loi va passer au Parlement, mais ce projet de loi, tel qu'il est aujourd'hui, risque d'introduire des nouvelles obligations pour les communes. Il*

*nous parlera également des enjeux du Grand Paris, alors que la ville de Sceaux a adhéré à Paris Métropole qui est une structure de coopération qui se met actuellement en place, comme vous le savez, sous la forme d'un syndicat mixte à venir entre la capitale et les collectivités territoriales de son agglomération. Nous en reparlerons avec lui tout à l'heure.*

*Puis, passé ces exposés, le micro partira dans la salle afin que chacun puisse s'exprimer et poser des questions aux invités de la table ronde qui abordera quatre questions :*

- Quelle capacité de développement urbain pour la commune ?*
- Comment maintenir et gérer le caractère paysager et verdoyant des zones pavillonnaires ?*
- Quelles formes urbaines et quel paysage urbain pour la ville de Sceaux demain ?*
- Comment relever le défi du développement durable ?*

*Comme je viens de le dire, Mesdames et Messieurs, vous aurez largement la parole au cours de cet échange, je vous demande juste, outre de vous présenter, d'être le plus bref possible. Je vous précise que cet atelier n'est pas une réunion publique et qu'il n'est donc pas question d'attendre ici des réponses mais seulement de nous faire part de votre réflexion et de vos attentes. L'équipe municipale est là pour vous écouter afin d'enrichir le diagnostic du PLU qui servira ultérieurement à sa formalisation. Je vais tout de suite céder la parole à Catherine Brown, du CODRA, qui va nous faire une présentation du développement urbain et de la notion de développement durable. On en a pour 15 petites minutes. Je vous annonce les tempos comme ça vous ne serez pas surpris : Luc Savonnet et Vincent Lelièvre présenteront ensuite leur exposé pendant une dizaine de minutes. On se retrouve après pour la discussion.*

**Catherine Brown :** Bonjour à tous. Je vais donc essayer de faire moins de 20 minutes cette fois-ci !

Un petit rappel, c'est la position particulière de Sceaux si proche de Paris qui explique en grande partie son histoire et notamment certains grands aspects de son développement urbain. La couronne urbaine dense de Paris et le partage d'un certain nombre de problématiques entre Paris et les territoires voisins. M. le Maire évoquait tout à l'heure l'aspect scientifique et l'enseignement qui contribuent aussi à l'attractivité de Sceaux.

*Le développement durable et le développement urbain :*

Sceaux n'est pas une île, le contexte urbain est proche et continu à des territoires voisins. Des réflexions sont aussi partagées sur certains aspects du développement durable avec la Communauté d'agglomération des Hauts de Bièvre (CAHB).

On va regarder les formes urbaines, et la façon dont le territoire de Sceaux est occupé, la façon dont le bâti est implanté. Nous sommes dans un contexte intercommunal avec les sept communes de l'intercommunalité.

*Carte des espaces bâtis/ non bâtis.*

Un espace peu bâti à l'échelle de l'ensemble du territoire, avec la spécificité, sur une grande partie de votre commune, du parc de Sceaux. En intégrant dans le calcul la spécificité du parc de Sceaux : 15 % du territoire est construit. Presque un tiers du paysage est occupé par ces grandes entités vertes qui sont le parc et la coulée vert, ce

qui confère bien à cette ville son aspect vert dans ses grands paysages.

L'espace public est présent. On y intègre la voirie et le jardin de la Ménagerie qui joue un rôle plus local de proximité pour les habitants de Sceaux, contrairement au parc et à la coulée verte qui ont une visée beaucoup plus large, départementale voire régionale. Les espaces libres privés représentent 43 % de l'occupation des sols. Donc 15 % du territoire est occupé par des constructions, c'est peu, relativement peu, surtout comparé à d'autres territoires dans ce contexte parisien.

Les paysages de Sceaux sont variés, notamment ces paysages urbains. Vous pouvez voir les photos illustrant différents types de rues et d'espaces avec des photos aériennes qui évoquent la façon dont le sol est diversement occupé et bâti.

Globalement, ce qui ressort du constat, c'est que souvent les constructions sont implantées en retrait de l'alignement public, avec un petit espace planté, quelques fois ouvert sur le public. *A contrario*, les alignements de constructions - ce que l'on appelle une rue avec une continuité, des commerces en rez-de-chaussée - représentent un linéaire très réduit, très faible, localisées dans le centre-ville ancien et la rue Houdan. On verra tout à l'heure que les îlots qui composent votre ville sont de taille très variée : des petits, des grands, des carrés, des allongés et, pour certains, des cœurs d'îlots différemment occupés, puisqu'on y trouve, en fonction des cas, du bâti de second rang. Cela peut être la maison individuelle et un bâtiment annexe à l'arrière, soit une deuxième maison individuelle avec une allée pour y accéder ou bien encore du petit collectif qui s'y est implanté. Des espaces verts très privatifs, des jardins et puis, pour un certain nombre d'îlots, des traversées pour les modes doux tels que les vélos. Quelques culs-de-sac mais pas beaucoup et c'est plutôt un point positif, notamment quand on parle développement durable, quand on parle déplacement et d'accessibilité en modes doux. J'insiste aussi au niveau des bâtis de second rang, c'est-à-dire qui ne donnent pas directement sur la rue mais sont implantés en retrait ou en recul de la première construction. C'est vrai qu'il est intéressant de constater qu'il y a cette imbrication et cette diversité des formes bâties.

Ce qui ressort aussi de ce constat, c'est que lorsque l'on est dans une rue de Sceaux, bien souvent, on a accès visuellement soit au jardin, qui est devant une construction, soit à celui qui se trouve à l'intérieur d'une parcelle. Des percées donnent accès visuellement à des vues sur des jardins privés. Cela confère un charme réel à la ville et à ses parcours piétons.

Pour l'emprise bâtie à la parcelle - carte qui démontre que globalement chaque parcelle est occupée de manière faible - vous avez :

La moitié des parcelles de la commune sont occupées seulement à 25 %, c'est-à-dire que sur la moitié des parcelles de la ville, les 3/4 sont composées d'espaces libres. En fonction des cas, cela va être des jardins, des espaces de stationnement, ou des cheminements. La densité à la parcelle est faible. 88 % des parcelles sont occupées à moins de 50 %.

Donc un territoire qui a été préservé pour différentes fonctions. Une forte proportion de toutes petites parcelles de moins de 300 m<sup>2</sup>. Plus de la moitié des parcelles font moins de 1000 m<sup>2</sup>.

Il s'agit du parcellaire dédié principalement à l'habitat individuel, seulement 11 % des parcelles sont relativement grandes (environ 1000 m<sup>2</sup>).

M. le maire évoquait tout à l'heure les fonctions prédominantes résidentielles et universitaires - *carte qui repère les grandes fonctions de la ville* - On voit bien que sur

l'ensemble du territoire, les 40 % de parcs et jardins sont quasi à égalité avec les fonctions d'habitat.

10 % pour les équipements collectifs, dont 6 % pour les équipements d'enseignement secondaires et supérieurs. 1 % seulement de parcelles dédiées à l'activité économique, en dehors des activités commerciales, qui sont elles cumulées avec les fonctions résidentielles. La part de logement dense de centralité couvre seulement 5 % du territoire.

Si l'on retire du calcul, le parc et la coulée verte, on remarque que près de la moitié du territoire est occupé par du tissu pavillonnaire. Cette moitié du territoire est occupé par 28 % de la population. Le ratio inverse : l'habitat collectif s'étend sur 31 % du territoire urbanisé de Sceaux, tout en y accueillant 70 % de la population.

Le contraste est réel en densité : 60 hectares sont occupés par l'habitat collectif pour 6 300 résidences principales, soit une densité moyenne de 105 résidences principales à l'hectare. Le ratio pour l'habitat individuel est quatre fois plus faible puisque l'on est à 23 résidences principales à l'hectare.

Concernant la démographie, entre 1999 et 2006, la tendance à été légèrement à la baisse mais avec de forts mouvements. La moitié de la population présente en 1999 n'habitait pas Sceaux en 1990. On attend les chiffres pour la période la plus récente, mais cela vous donne une idée des mouvements de population et de la façon dont l'immigration et les besoins en logements s'expriment.

La population des ménages est elle aussi en diminution. Depuis 1962, la commune tourne autour des 19 000 habitants. Même si la population n'a pas cru, des logements ont été construits. Le solde de logements entre 1999 et 2006 est de 85 logements, et va même à 104 en comptant les 19 résidences secondaires devenues depuis des résidences principales.

La taille moyenne des ménages en 1999 était de 2,28 personnes. On est passé à 2,25 en 2006. Vous allez me dire « 0,04, c'est bien peu ». Mais en nombre de logements cela représente quelque chose. Les besoins en termes de décohabitation (le jeune qui quitte la cellule familiale et qui a besoin d'un logement, la séparation des couples, le vieillissement des ménages, etc.) sont réels.

Le développement durable implique, sur le territoire et la forme urbaine de Sceaux, des problématiques particulières pour assurer la proximité des différentes fonctions urbaines : accès aux logements, aux commerces, aux emplois, aux équipements, aux transports en commun. Et cela implique également une mixité sociale, mixité des fonctions, une gestion économe des sols, des objectifs de densité. Cela veut aussi dire : limiter les impacts des activités humaines sur l'environnement donc de gérer l'eau, de favoriser le respect de la biodiversité, de limiter les émissions de gaz à effet de serre par l'isolation des bâtiments nouveaux et anciens. Il s'agit de tenir compte des besoins des générations futures, de préserver le patrimoine, de répondre aux différents besoins de logement. C'est aussi la notion de développement économique, d'accès à l'emploi et aux activités. Il s'agit de concilier au mieux, en fonction des réalités des problématiques sociales, économiques et environnementales.

*Applaudissements*

**Animateur** : Merci Catherine Brown. Vous avez tenu en 17 minutes 30 ! Nous allons maintenant écouter Luc Savonnet, architecte du patrimoine qui travaille avec Yves

Deshayes, paysagiste, à la définition de la ZPPAUP. Pouvez-vous nous dire ce que signifie une ZPPAUP, puisque c'est tout de même un acronyme barbare...

**Luc Savonnet** : Bonjour à tous. ZPPAUP signifie Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager. Ce n'est pas un document d'urbanisme comme le PLU, mais une servitude d'utilité publique qui est annexée au document d'urbanisme, d'où l'intérêt de mener conjointement les études du PLU et celles préalables. Il faut qu'il y ait une belle articulation entre le PLU et la ZPPAUP. Il s'agit donc de la reprise des études préalables à la ZPPAUP qui a démarré il y a une dizaine d'années.

Nous sommes dans un contexte où le patrimoine à Sceaux est déjà largement reconnu, entre autre par l'Etat à travers un certain nombre de sites classés et des monuments historiques protégés. Un des enjeux de la ZPPAUP est de passer de l'approche un peu monumentale, liée à la protection des édifices, à une approche globale sur l'ensemble du territoire. L'autre aspect du contexte est qu'effectivement un certain nombre d'études ont été menées depuis les années 1990. Concernant le calendrier, il ne s'agit pas aujourd'hui de vous présenter le diagnostic, mais une démarche.

Les enjeux patrimoniaux sont diagnostiqués. Voici les compléments d'investigation qui nous semblent indispensables. Il faut comprendre que nous sommes dans un contexte historique, la ville s'est constituée et s'est transformée depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle. Il ne s'agit pas de figer cette situation mais bien au contraire de tirer parti de l'Histoire pour que le développement de la ville se fasse avec un dynamisme qui la prenne en compte. L'idée à terme est d'aboutir à des prescriptions, en termes de règlements, puisque la ZPPAUP c'est à la fois un périmètre et un document. Cette prescription doit être bien adaptée aux spécificités locales.

Les patrimoines reconnus sont les deux sites classés et des édifices protégés. Les protections datent du début du XX<sup>ème</sup> siècle. Certaines sont très récentes et concerne un patrimoine contemporain.

Les sites classés sont à la fois le parc du domaine de Sceaux (protégé en 1958) et le jardin de la ménagerie (classé en 1942). A l'intérieur de ces sites, vous avez un certain nombre de monuments historiques qui génèrent des rayons de protection (500 mètres), qui est la manière utilisée par l'Etat pour gérer les abords de ces édifices. Un ensemble d'édifices du XX<sup>ème</sup> siècle protégés sont répartis sur l'ensemble du territoire. Nous avons donc une couverture quasiment complète du territoire communal.

Un des objectifs de la ZPPAUP est de se substituer à ces rayons qui sont une abstraction géométrique, afin de définir un périmètre qui soit bien adapté aux spécificités et à l'identité patrimoniale de Sceaux.

Pour revenir sur l'histoire, une première étude avait été engagée au début des années 1990 qui avait abouti à un premier périmètre portant essentiellement sur le centre ancien. Une deuxième étude engagée entre 1996 et 2002 a pris en considération le P de Paysage (loi de 1983) et a abouti à une proposition de périmètre beaucoup plus large, prenant en considération une grande partie du patrimoine bâti y compris celui du XX<sup>ème</sup> siècle.

Une seconde étude dite urbaine et paysagère, et beaucoup plus récente, a permis de compléter une lacune de la première en ayant un point de vue un peu plus global, à la fois urbain et paysager, qui a permis de caractériser un peu mieux le tissu urbain et le territoire.

L'étude de 1992 concernait un périmètre très restreint.

L'étude de 2002 a été élaborée sous la forme d'un inventaire, d'un répertoire, élément par élément, qui a le défaut de ne pas mettre en valeur l'articulation entre les différents éléments du patrimoine.

Une des lacunes également de l'étude de 2006 est cette limite à un certain nombre d'entités.

#### *Documents cartographiques : cartes typologiques*

Le premier point important de la ZPPAUP est la démarche conjointe entre la collectivité et les services de l'Etat, l'architecte des bâtiments de France et la DRAC, pour aboutir à des règles élaborées en concertation. Il faut donc bien repérer les éléments pérennes de la ville, ceux qui ont été modifiés pour voir quels peuvent être leurs rapports dans le développement urbain. Il ne s'agit pas d'opposer le patrimoine à la modernité et au développement nécessaire... La ZPPAUP est soumise à une enquête publique et il y a une procédure assez longue de validation administrative.

#### *Applaudissements*

***Animateur*** : Vincent Lelièvre, nous vous donnons la parole concernant l'environnement réglementaire et législatif, actuel et à venir, et également le Grand Paris et le SDRIF. Moins de dix minutes, ce serait parfait !

***Vincent Lelièvre*** : On m'a demandé de rappeler, non seulement le cadre des procédures du PLU mais aussi les lois qui encadrent ces procédures. Je vais, en fait, me limiter à deux choses qui concernent directement la ville de Sceaux : tout ce qui touche à l'avenir de la région Île-de-France et qui va donc avoir des conséquences sur la ville, et d'autre part la question du logement.

Je commencerais par préciser certaines notions :

Avec le *porter à connaissance*, le préfet porte à la connaissance des communes un certain nombre de prescriptions, éventuellement des projets d'intérêts généraux et des informations générales relatives à la matière urbanistique. Cela se fait pendant l'élaboration du PLU. Lors du contrôle de légalité, le préfet peut également intervenir pour s'assurer que le PLU est bien conforme au principe défini par l'article L121 du code de l'urbanisme qui définit la notion de compatibilité du PLU avec un certain nombre d'autres documents, notamment le plan de déplacement urbain.

Les projets d'intérêts généraux : « Peut constituer un projet d'intérêt général tout projet d'ouvrage, de travaux et de protection présentant un caractère d'utilité publique et répondant aux conditions suivantes : être destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement au fonctionnement d'un service public à l'accueil et au logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes. »

Cela signifie que l'État peut décider d'un projet d'intérêt général pour la question du logement.

Le SDRIF : « Il a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. »

Par rapport au projet adopté par délibération du conseil régional, il n'y a pas longtemps, le 25 septembre 2008, deux choses interviennent immédiatement : « *Les défis pour une Île-de-France durable* », c'est le rôle de l'Île-de-France dans le contexte national, européen et mondial. Et « *les objectifs et les orientations pour un développement durable de l'Île-de-France* » qui visent 60 000 logements par an sur 25 ans, soit 1,5 million de logements pour offrir un logement à tous les Franciliennes et les Franciliens. L'argumentation est simple : « *la hausse spectaculaire des niveaux de prix et de loyers pratiqués que rend compte le marché du logement francilien résulte de l'insuffisance globale de logements face à la croissance continue des besoins. Les volumes annuels de construction sont nettement inférieurs aux besoins depuis plus de 15 ans et la pénurie de l'offre de logements s'est creusée face à la pression de la demande.* »

Pour une ville comme Sceaux, cela signifie, si l'on fait un bête ratio, 19 000 habitants par rapport aux 11 millions d'habitants en Île-de-France, rapporté à 60 000 logements par an, ça nous donnerait 102 logements par an.

L'État donne un avis sur le SDRIF, il l'a donné en septembre 2007. C'est la préfecture : « Les principes d'aménagement du SDRIF sont cohérents avec les positions de l'État : économie d'espace, polarisation et densification des tissus urbains existants et à créer, autour des réseaux de transport en commun ». Les transports en commun, c'est donc fondamental. L'État a demandé au préfet de la région Île-de-France d'engager une réflexion d'ensemble pour identifier et lever les freins à la construction de logements. Ça, c'est une chose, mais on va retrouver un peu plus loin que l'État décide d'autres initiatives et plus précisément, je dirais le chef de l'État... Le Grenelle de l'environnement, ce n'est pas qu'un discours puisque ça va être suivi de lois. Il y a donc un projet de loi qui a été soumis à délibération du conseil des ministres le 7 janvier 2009, il y a donc une semaine. ... Deux articles nous intéressent : « *Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés le règlement peut, sous réserve de justifications particulières, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de construction.* »

**Animateur** : Cela veut dire que ça se superpose au PLU ?

**Vincent Lelièvre** : Absolument.

**Animateur** : L'Etat va dire : « Non, là, vous avez choisi une densité qui n'est pas en relation avec le contexte qui vous entoure, donc on augmente la densité ».

**Vincent Lelièvre** : Oui. Il y a le *Porter à connaissance*, qui dit ça une première fois, et ensuite le contrôle des légalités qui dit « vous avez fait ou vous n'avez pas fait ». Deuxième article : « *Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit et la densité d'occupation des sols résultant d'un PLU peut être autorisé dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles du document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou comportant des équipements performants de production d'énergie renouvelable.* » C'est nouveau, car avant, on ne touchait pas au gabarit.

**Animateur** : C'est une disposition qui avait été évoquée par Christine Boutin qui voulait augmenter d'un étage les immeubles. C'était ça. Donc, là c'est dans le Grenelle, enfin pour l'instant car le texte n'est pas encore voté.

**Vincent Lelièvre** : Par rapport à la loi SRU, dans son fameux article 55, c'est 20 % de logements sociaux. Une autre loi, celle du 13 juillet 2006, donc encore récente, portant Engagement National pour le Logement (ENL). Titre premier : « Mobilisation de la ressource foncière pour la réalisation de logements. Chapitre premier : Faciliter la réalisation de logements sur les terrains publics. » C'est la notion qui vise à définir un caractère d'intérêt national. Voyez aussi la loi Boutin, avec le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale. Et puis, il y a d'autres initiatives...

**Animateur** : *En Île-de-France, le 115, par exemple, qui était géré avant par les départements, le sera désormais en commun. C'est-à-dire que les départements se communiqueront les places disponibles. Avant, le sans-abri parisien dépendait du 115 Paris. Le sans-abri des Hauts-de-Seine des Hauts-de-Seine. Et on arrivait à des aberrations : un sans-abri de Montreuil, par exemple, ne pouvait pas aller dans un centre d'hébergement dans le XX<sup>ème</sup> arrondissement. On l'envoyait à l'autre bout du département, alors que ça aurait été beaucoup plus simple, à deux stations de métro, de l'héberger à Paris. Cela peut aussi avoir des implications en terme de centre d'hébergement puisque les communes sont obligées d'avoir des centres d'hébergement en fonction du nombre d'habitants. Voilà, c'était juste une petite précision sur ce point d'actualité.*

**Vincent Lelièvre** : Tout à fait. Par rapport aux initiatives gouvernementales qui se font en parallèle du SDRIF et concernant l'avenir de la région Île-de-France, je vais vous lire juste un extrait de l'allocution de Monsieur le Président de la République. Le 26 juin 2007, à l'occasion de l'inauguration du satellite n°3 de Roissy Charles-de-Gaulle : « L'aménagement de l'Île-de-France est une mission qui revient bien sûr au conseil régional, mais l'État peut-il se priver d'avoir un projet, une stratégie pour la région économiquement la plus puissante d'Europe, qui produit 28 % de la richesse nationale de notre pays ? Je ne le pense pas. Je vois, en somme, deux grands enjeux pour l'Île-de-France en 2007 : la cohésion et la croissance. Retrouver la cohésion, c'est simplement reconstruire une ville équilibrée à partir d'une agglomération en voie d'éclatement. Il faut aussi une ambition de croissance. Il n'y aura pas de France forte et ambitieuse si l'Île-de-France se recroqueville sur elle-même. »

Donc, cela veut dire, faire venir des chercheurs de valeur mondiale et c'est aussi faire en sorte que la région Île-de-France devienne une place financière de premier plan.

Autre allocution du président de la République, le 17 septembre 2007, à l'occasion de l'inauguration de la Cité de l'architecture et du patrimoine au Palais de Chaillot. Là, il lance l'idée de réfléchir à un nouveau projet d'aménagement global du Grand Paris : Un diagnostic prospectif urbanistique et paysager à l'horizon de 20, 30, voire 40 ans.

Cela a eu des suites à toutes ces allocutions. Il y a eu la nomination de Christian Blanc, secrétaire d'Etat, chargé du développement de la région capitale, le 18 mars 2008. Sa lettre de mission indique : *Imaginer une vision, une ambition, à 20 ou 30 ans. Redonner une vitalité économique forte à la région capitale. Tenir compte des populations qui habitent des zones en grande difficulté. Anticiper les conséquences du nouveau contexte économique planétaire. Redimensionner les infrastructures. Prévoir des gestes architecturaux forts contribuant au rayonnement culturel.*

Le processus : création d'un cluster - un pôle, en français - technologique et scientifique

d'envergure mondiale sur le plateau de Saclay, au sud, et aménagement de la Plaine de France, au nord-est. Présentation fin 2009 - donc tout ça va à la vitesse de l'éclair - d'un projet global pour l'avenir de la région capitale et proposition d'un mode de gouvernance.

Il y a eu aussi une consultation internationale de lancée pour l'avenir du Paris Métropolitain.

5 mars 2008 : envoi de l'annonce de l'appel d'offre à la consultation.

Avril 2009 : inauguration de l'exposition à la Cité de l'architecture et du patrimoine.

La problématique générale de cette consultation identifie deux chantiers de recherche : recherche fondamentale sur la métropole du XXI<sup>ème</sup> siècle de l'après Kyoto, et recherche appliquée sur la diagnostic prospectif de l'agglomération parisienne, où bien la question du Grand Paris.

Face à toutes ces initiatives, les maires étaient un peu les oubliés. Eux aussi ont pris des initiatives avec la Conférence métropolitaine qui a été installée le 7 juillet 2006 à Vanves et qui a lancé tout un tas de travaux sur la question des déplacements, le logement et l'habitat, l'emploi, le développement économique et la gouvernance métropolitaine. Cela a donné lieu aux Assises de la Métropole, le 25 juin 2008, avec l'annonce du lancement du Syndicat mixte d'études Paris Métropole. Le Syndicat mixte ouvert d'études Paris Métropole a adopté des statuts et des principes le 7 novembre 2008.

#### *Applaudissements*

***Animateur :*** *Merci Vincent Lelièvre. Nous allons maintenant débiter la seconde partie de notre après-midi avec un échange avec vous, public, et commencer par la question de la capacité de développement urbain de Sceaux. On abordera ensuite 3 questions : Comment maintenir et gérer le caractère paysager et verdoyant des zones pavillonnaires ? Quelles formes urbaines et quel paysage urbain pour la ville de Sceaux demain ? Et enfin : Comment relever le défi du développement durable ?*

*Je vais maintenant demander à nos experts de bien vouloir rejoindre la tribune : Catherine Brown, que nous avons vu tout à l'heure, directrice d'études au CODRA ; Luc Savonnet, architecte du patrimoine et urbaniste et M. Deshayes, paysagiste ; Emmanuel Acchiardi, responsable du service Aménagement de la DDE 92 ; Bernard Viel, ingénieur des collectivités territoriales et directeur du Pôle aménagement 92 ; Michel Riottot, président de l'association Environnement 92 ; Françoise Weets, architecte des bâtiments de France et Jean-Sébastien Soulé, architecte et directeur du CAUE 92.*

*Je vous prie de bien vouloir respecter autant que possible l'ordre des questions que je viens d'évoquer afin que l'on puisse tout simplement progresser dans nos échanges et que l'on ne revienne pas d'un sujet à l'autre. Nous allons commencer par la question de la capacité de développement urbain à Sceaux et on continuera par les autres thèmes évoqués.*

*On a parlé de densification autour du pôle Robinson et de la construction des logements...*

***Dans la salle :*** Je suis désolé, car je pense que l'on aurait dû parler d'abord du développement durable. Dans ce que j'ai pu lire du SDRIF, je ne vois pas quelle est la cible du développement durable qui aurait du être définie par les collectivités du niveau supérieur, et en particulier, je ne vois pas quel transport en commun nous allons avoir. Or, si on n'a pas de transport en commun, je ne vois pas comment on peut parler de

densification. Tout ça n'a pas de sens. Si on pense développement durable sur plusieurs dizaines d'années, dans 50 ans, il n'y aura peut-être plus de voitures. Qu'est-ce que le SDRIF prévoit ? La voiture ne servira que pour les petits déplacements. Je n'ai pas vu d'infrastructures prévues, ni de réserves foncières, donc je ne vois pas comment on peut parler du développement de Sceaux.

**Animateur :** *Je comprends où vous voulez en venir. Vous nous dites : les déplacements vont évoluer. Vous partez du principe que la place de la voiture va diminuer et vous vous dites que s'il y a moins de voiture il faut développer les infrastructures de transport en commun ?*

**Dans la salle :** Il y a très peu d'emplois à Sceaux, il y a un ratio emploi par habitant de près de 0,29 or il est de 0,47 sur l'ensemble de la région IDF. Le développement durable c'est quand même d'aller travailler à pieds ou sinon avoir des transports en commun fiables. On a vu la semaine dernière qu'il y a une déficience de ces transports en commun. Nous n'avons pas de réponse ni de geste pour une réponse correcte à ce point de vue là. Vous avez vu les contributions des associations de Sceaux, vous avez vu que l'on était tous préoccupés par le développement durable et par exemple des possibilités d'isolation des logements anciens surtout dans la ZPPAUP. Pourquoi protéger les maisons si l'on va être obligé de les isoler. L'isolation va être difficile si l'on vise par exemple 50 kw/h de consommation par mètre carré et par an hors électricité spécifique.

**Dans la salle :** Le thème du développement durable nous parle beaucoup à tous ici qui sommes des défenseurs de l'environnement.

**Animateur :** *Comme 97 % des français selon un sondage paru dans La tribune hier...*

**Dans la salle :** Il me semble que ce terme est un peu détourné, du moins de l'idée que je m'en fais. A savoir que les chiffres - je voudrais remercier Mme Brown pour le travail très intéressant qu'elle a fourni - paraissent un peu orientés. Quand on calcule les pourcentages d'habitations en incluant le parc de Sceaux, le parc de la Ménagerie, les parcs des lycées, cela change un peu les choses. Il y a 44 % de Sceaux qui concerne l'habitat. Les superbes photos de Sceaux ont montré des vues aériennes, mais n'ont absolument pas montrées les immeubles. Or à Sceaux, il y a toutes sortes d'immeubles et il n'y a pas que des espaces verts. Vous englobez beaucoup de choses dans vos présentations. Vous parlez du SDRIF, du Grand Paris, etc. Nous avons l'impression qu'à Sceaux nous voulons répondre à tous les problèmes du monde parisien : les problèmes de bureaux, de polarité, d'habitat. Si Michel Rocard a dit que l'on ne pouvait pas accueillir toute la misère du monde, on ne pourra pas régler tous les problèmes de Paris et de la petite couronne. Concernant les chiffres que vous nous avez donnés, Mme Brown, de 1999 à 2006, en nous montrant que la population restait stable. La solution n'est absolument pas dans la construction. Il y a, ce que l'on appelle un développement démographique cyclique. Il y a des pavillons où il y a des gens seuls, et des jeunes couples avec enfants qui cherchent des pavillons. Il faut attendre un peu. Il ne faut pas construire un immeuble à la place du pavillon. Il faut garder une qualité de vie qui n'est pas si désagréable. Au plan du développement économique, vous avez parlé du centre, encore faut-il y avoir accès ! Il y a une certaine diminution des places de stationnement, et on entend parler d'une façon récurrente de la place Charles de Gaulle qui va être construite. Peut-être un niveau de parking au-dessous mais l'immeuble du dessus aura

aussi besoin de parkings, or le 3<sup>ème</sup> sous-sol est dans l'eau, donc on ne pourra pas faire 3 niveaux.

**Animateur :** *Vous êtes inquiète à propos des opérations qui ont été annoncés ? Quelle est votre question ?*

**Dans la salle :** Dans les zones de polarité, autour des RER, il y a des constructions. Or quand on a des parkings de délestage autour, on peut se garer. Donc, est-il nécessaire que l'on construise et reconstruise à Sceaux ? N'a-t-on pas besoin de voir plutôt Sceaux dans un cadre plus large, non pas communal mais au niveau de la CAHB ?

*Applaudissements et désapprobations*

**Dans la salle :** Peut-on envisager des mutations totales et profondes à Sceaux ? La ville par exemple définit des secteurs d'intervention. Elle en a défini deux, l'un par exemple à Robinson en fonction de demandes bien précises. Un autre, sans demande précise, autour de la Gare de Sceaux, Albert 1<sup>er</sup>. Comment serait-il possible de rayer carrément un secteur pavillonnaire de la carte, par grignotage, de faire changer une zone UD de R+2+combles à l'angle de la rue Houdan, pour arriver à R+5 ? La commune serait-elle en mesure, comme autour de la place à Arcueil, par exemple, de rayer un secteur qu'elle choisirait ? Le lotissement du parc de Sceaux, Les Musiciens, Les Chêneaux ? Sceaux Robinson, c'est déjà pratiquement fait !

*Applaudissements*

**Animateur :** *Je me tourne vers le représentant de l'État, Emmanuel Acchiardi, certaines nouvelles lois vont permettre de modifier les gabarits, donc, pouvez-vous nous donner la position de l'État sur cette mutation des formes urbaines ? Et également, par rapport à la question de Madame : est-ce que Sceaux peut accepter toute la misère d'Île-de-France ? Quels types de solidarités, de relations avec les autres communes peut-on envisager et comment ça se passe ?*

**Emmanuel Acchiardi :** Je voudrais vous dire d'abord clairement que, contrairement à ce que l'on pourrait penser, si on ne construit pas de logements sur un territoire donné, que ce soit Sceaux ou la région parisienne, et si vous avez écouté attentivement le diagnostic qui vous a été présenté, vous avez vu qu'il y a eu + 100 logements dans le parc de logements de Sceaux ces dernières années et pourtant la population a baissé. Deux phénomènes l'expliquent : il faut renouveler le parc de logements, c'est absolument indispensable. Une ville se renouvelle. Si vous considérez que tous les 250 ans, un parc de 1 000 logements ou de 10 000 logements doit se renouveler, il faut en faire un peu chaque année. On ne va pas attendre 249 ans pour faire l'ensemble du renouvellement. Cela veut dire que si l'on prend le parc des logements de Sceaux, qui fait à peu près 10 000 logements, et que l'on considère que tous les 250 ans on doit les renouveler, rien que cet aspect-là vous obligerait à faire 40 logements par an, uniquement pour renouveler. Sans compter les nouvelles normes développées avec le Grenelle en termes de performance énergétique, d'acoustique, de confort, de mise aux normes. Sans compter également ce qui a été dit, tout à l'heure, sur le quartier des Blagis où il y a justement une nécessité massive de renouvellement. Cela veut dire que pour cet aspect-là, à population égale, il faut déjà faire à Sceaux une quarantaine de

logements par an. Cela ne veut pas dire que l'on va les faire chaque année.

Deuxième facteur : le desserrement. On va aujourd'hui être moins nombreux dans les logements, ceci est lié à des modes de vie que l'on ne va pas remettre en question. On était trois par logement en moyenne en 1975. Nous sommes, aujourd'hui, au niveau national à 2,3 habitants par logement. A Sceaux, on est un petit peu moins car on est dans la proximité de Paris et les modes de vie sont particuliers, mais on va aller inexorablement vers 2. Donc, pour compenser cette baisse du nombre de personnes, il faut aussi produire du logement. Si vous voulez maintenir une population égale, il faut un peu plus de logements. Si vous êtes 3, il faut, s'il y a 20 000 habitants, 6 000 logements. Si vous n'êtes plus que 2, il faut 10 000 logements, et compenser uniquement pour maintenir la population, et là encore il faut encore construire 30 à 40 logements par an en moyenne. Rien que sur ces deux aspects, il faut faire entre 60 et 70 logements par an, uniquement pour maintenir la population.

*Applaudissements*

**Animateur :** *Donc à la question : est-il nécessaire de construire, l'Etat répond oui. J'aimerais que l'on entende l'avis d'un architecte. Jean-Sébastien Soulé. On voit qu'il y a des inquiétudes sur la forme urbaine, on voit qu'il y a une appréhension pour savoir comment gérer cette nouvelle relation dans le cadre du Grand Paris. Que peut-on dire à ce propos ?*

**Jean-Sébastien Soulé :** Il y a un point important à faire sur les peurs liées à la densification, notamment au logement collectif. Lorsque l'on dit densifier, cela ne veut pas dire faire du R+5, R+6 ou R+7, mais plutôt de l'intermédiaire en R+2. A l'heure actuelle, l'habitat individuel représente entre 0 et 40 logements à l'hectare. Pour l'habitat intermédiaire, c'est-à-dire pour une maison de ville en R + 2 avec une copropriété verticale ou horizontale, c'est 100 logements à hectare. Ce type d'habitat intermédiaire se développe de plus en plus. Des communes résidentielles, comme Sceaux, font des opérations de logements intermédiaires. Dans les Hauts-de-Seine, 45 % du territoire abrite 15 % de la population. 85 % sont logés dans les 55 % autres du territoire. Si on reste ainsi, il n'y a plus de possibilité de construire, sauf à faire supporter l'augmentation de la densité aux seuls quartiers collectifs qui sont déjà assez fournis. On ne va pas s'en sortir d'ici l'horizon 2030.

L'habitat intermédiaire est une solution. Le gros problème de la région parisienne, c'est le départ des primo accédant. Il y a un exode des primo accédant vers l'étalement urbain, c'est-à-dire vers la grande couronne. Or, l'étalement urbain est anti développement durable. Actuellement en France, en moyenne, les constructions en zone rurale ont augmenté de 112 %. Ce chiffre n'est que de 20 % en région parisienne. L'étalement urbain au travers du schéma directeur est combattu en toute solidarité entre Paris Métropole et les autres communes. C'est ça la problématique. Et le problème des primo accédant, c'est que ce sont des ménages avec un enfant (le deuxième est à venir), qui ont besoin d'appartement de 3 à 4 pièces. Or ces appartements, qu'on ne trouve que très rarement dans le collectif privé où prédominent de petits ou de grands logements, sont davantage situés en grande couronne. Du coup, ils sont contraints d'acquérir un deuxième véhicule pour pouvoir travailler, ce qui est anti développement durable. Donc, la grande problématique est de pouvoir loger ces ménages dans Paris et la petite couronne.

**Animateur :** *Pour revenir à Sceaux, quelle capacité de développement urbain est envisageable ?*

**Jean-Sébastien Soulé :** Il ne faut pas se voiler la face. Nous avons une vision synoptique, puisqu'on travaille à l'échelle de Paris Métropole. Il y a plusieurs problèmes. Il faut densifier les zones pavillonnaires. Actuellement vous avez une occupation du sol qui est beaucoup trop restreinte, et même pour vous-même, propriétaires ou occupants, il y a un éloignement de votre famille, qui fait que la population étudiante va se loger de plus en plus loin. Toutes les statistiques du CROUS le démontrent. Il y a la décohabitation. On doit construire un ou deux logements en plus sur des très grandes parcelles pour pouvoir loger sa propre famille ou éventuellement faire du logement étudiant.

Ce qui serait intéressant pour Sceaux, à mon avis, c'est de développer dans certains secteurs ce système de maisons de ville qui permet de loger pas mal de gens en occupant le sol à 60 % ou 70 % pour dégager un nombre de logements assez important qui permettra de loger 100 familles sur un hectare. Ce qui est un impact limité.

Il y a une peur du gigantisme, ce qui est normal, mais il y a des solutions intermédiaires. Il y a des tas de hiérarchies de types d'habitat possible.

*Applaudissements*

**Dans la salle :** Je ne suis pas tout à fait d'accord avec ce que vous dites, parce que j'ai l'impression que l'on est en train de tirer Sceaux vers le bas et non vers le haut. Je ne vois pas pourquoi on cherche à toute fin à grossir la population sur une petite commune. Il y a d'autres communes dans les Hauts-de-Seine où la population est stagnante et ça se passe très bien. Je citerais Marnes-la-Coquette, que tout le monde connaît. On n'en est pas très loin et la semaine prochaine quand on va parler d'autres formes de mixité, j'aurais aussi à citer d'autres exemples. Si l'on veut construire, il faut construire des appartements plus grands. Ce n'est pas une question de pièces, parce que l'on peut faire 5 pièces dans 90 m<sup>2</sup>, mais ce n'est pas vivable. Je suis architecte d'intérieur et je peux vous dire que l'on explose l'appartement pour essayer de loger 4 personnes ! Est-ce qu'il y aura un accroissement des espaces verts sur Sceaux ou pas ?

*Rires du public*

Et je voudrais répondre à M. Lelièvre qui nous faisait peur avec une épée de Damoclès concernant les logements sociaux. Je peux vous dire qu'il y a des moyens de contourner cette loi.

*Désapprobation du public*

**Animateur :** *Donc, vous ne voulez pas appliquer l'article 55 de la loi SRU ?!*

**Dans la salle :** Je remercie les experts pour la qualité des exposés. Par contre, j'ai une question. Il y a des objectifs au niveau départemental, régional, communal, mais j'ai du mal à voir quel est le diagnostic réel au niveau de la commune de Sceaux. Quelles sont les opportunités en termes de terrains. On a parlé de près de 10 % à 17 % d'espaces publics. Est-ce que c'est pour la partie des lycées, des établissements, des choses comme ça ? On sait que souvent, ce sont des espaces bâtis relativement anciens. Il y a

peut-être des espaces à récupérer, cela se fait sur certaines communes. Je sais bien que tout le monde est très attaché à la qualité du cadre de vie de Sceaux, mais du coup, quelles sont les opportunités de surfaces libres ? On a parlé de ZPPAUP, mais cela amène forcément des contraintes, ça réduit les opportunités. C'est sur la gare, sur les lignes de chemin de fer ?

Par ailleurs, il y a la CAHB, l'adhésion à la grande métropole de Paris, dans tout ça, il y a des communes qui ont un peu les mêmes contraintes que nous, ce qui est légitime. Les gens ne veulent pas être expulsés de chez eux... Y-a-t-il des regroupements de communes au niveau plus large ?

**Dans la salle :** Au sujet du logement aidé. On a beaucoup parlé du logement privé qui est difficilement contrôlable sauf par les propriétaires. Pour les logements aidés où il y a des appartements avec beaucoup de pièces où il ne reste plus qu'une seule personne ou un couple qui habite un 5 pièces. Est-il normal qu'ils continuent de les occuper ?

**Animateur :** Je me permets de répondre. D'abord il y a un projet de loi et des choses risquent de changer à ce sujet. Christine Boutin, ministre du logement, a justement pris en main cette thématique de la sous-occupation et il y a tout un tas de dispositifs qui vont inciter les gens à partir de grands logements pour aller dans de plus petits logements, en ce qui concerne le logement aidé. Par ailleurs, la mixité sera le thème du débat de notre 3<sup>ème</sup> atelier.

**Dans la salle :** Deux points. Premièrement, je pense que la richesse d'une ville passe par sa capacité à favoriser la mixité sociale et à intégrer l'ensemble des catégories sociales. Moi, j'habite depuis 25 ans à Sceaux avec mes parents. Je suis parti pendant 6 ans à l'étranger et je suis revenu à Sceaux car c'est une ville que j'aime et j'aimerais bien avoir la possibilité d'accéder à un logement. Je viens de visiter deux logements, et vu les prix qui sont pratiqués, je ne suis pas sûr de pouvoir rester. Je pense qu'il est important de construire un certain nombre de logements, ne serait-ce que pour la population qui est déjà sur Sceaux et qui souhaite fonder un nouveau ménage, ce qui est difficile aujourd'hui. Construire un peu plus de logements sociaux, bien entendu, car je crois qu'à Sceaux, on a un logement social qui est bien intégré. Insuffisant en nombre mais bien intégré architecturalement. Donc, il faut continuer dans cette logique mais en intensifiant beaucoup plus ce qui a été fait jusqu'à présent.

Le deuxième point concerne la partie développement économique. Nous avons la chance d'avoir un certain nombre de commerçants de qualité, reconnus mais assez faible en termes d'activité économique. Nous avons 4 RER qui desservent la ville mais nous n'utilisons pas assez cette chance. Nous sommes à proximité d'un aéroport, d'un nœud autoroutier. Je pense qu'il y a vraiment nécessité d'apporter un développement économique par l'implantation d'entreprises dans différents programmes de construction, d'intégrer principalement des entreprises de service, pas les banques, car nous en avons déjà trop.

*Applaudissements*

**Animateur :** Je vous rappelle que l'on parlera spécifiquement de l'activité économique au 4<sup>ème</sup> atelier.

**Dans la salle :** Le fait que la population de Sceaux ait tendance à baisser, et que d'autre part, le taux de logements sociaux soit nettement inférieur aux 20 %, conduit inévitablement vers un certain niveau de constructions dans les années à venir. Je voudrais réagir par rapport aux propos de M. Soulé qui dit que l'on peut faire une certaine densité avec de l'habitat individuel type maisons de ville. Moi, personnellement, je n'ai rien contre des maisons de ville. Je viens de Calais. Il y en a qui ont été faites ces dernières années dans la ville de Châtillon qui me paraissent tout à fait valables. Il va y en avoir à Bagneux, mais on ne peut compter sur l'évolution des zones pavillonnaires existantes, qui sont de qualité à Sceaux, pour faire une transition progressive en matière de maisons de ville. Car il n'y a pas de terrains importants qui se libèrent dans ces zones. Comment peut-on refaire un tissu individuel plus dense à partir de parcelles isolées ? Cela me paraît un peu difficile comme évolution...

**Animateur :** *Il s'agit d'habitat intermédiaire et non individuel, c'est un peu plus dense que l'habitat individuel avec d'autres types de qualité.*

**Dans la salle :** Je voudrais rappeler quand même un texte qui m'avait paru très bien. C'est le texte de délibération du conseil municipal de Sceaux, lors de l'enquête publique du SDRIF, qui disait que la ville proposait qu'il soit beaucoup plus clairement précisé qu'il ne peut pas être concevable de maintenir une exigence de quantification dans des quartiers présentant un bâti de bonne qualité et que la densification ne doit pas se faire au détriment de la qualité. Les zones pavillonnaires de Sceaux sont de très bonne qualité.

*Applaudissements*

**Dans la salle :** J'ai une remarque d'ordre général sur la démographie. Quand on dit que la population de Sceaux a décru entre 1999 et 2006 d'une centaine d'habitants, j'aurais été pour ma part beaucoup plus intéressé d'avoir la pyramide des âges sur ces deux périodes et de voir les flux annuels d'habitants. L'interprétation d'un chiffre brut sans avoir ni les flux, ni les pyramides des âges, me paraît peu intéressante.

*Applaudissements*

Et on pourrait faire la même analyse sur les logements. Moi je suis quand même frappé qu'il y ait des logements conçus par des professionnels comme la Caisse des dépôts dans les années 50 - la résidence des Bas Coudrais a été citée par des architectes comme une opération exemplaire - qui au bout de 20, 30 ans sont passables et au bout de 50 ans accumulent de gros défauts. Pourquoi la Caisse des dépôts n'arrive t-elle pas à entretenir un bâti qui était de qualité au début ?

*Applaudissements*

**Dans la salle :** Je vais vous donner un autre exemple. J'ai travaillé à la Défense. J'ai vu une superbe tour pousser au début des années 80. Trente ans après, on met tout par terre. On parle d'un milliard d'euros pour la réhabiliter. Il faut prendre conscience aujourd'hui du bâti, qu'il soit dans des immeubles de grande hauteur ou dans des immeubles R+3, tout ça se refait non pas au bout de 250 ans mais au bout de 30 ans ! Pourquoi le bâti est plutôt bien entretenu à Sceaux ? Parce que les propriétaires mettent

en général de l'argent et n'attendent pas toujours 50 ans pour faire des travaux.

*Applaudissements*

**Dans la salle :** Je voudrais dénoncer le défaut de méthodologie de l'étude du CODRA concernant le périmètre pris en considération pour le PLU de Sceaux. Manifestement, le CODRA a fait l'impasse totale sur l'appartenance de la ville à la CAHB. Or, à ma connaissance, cette communauté d'agglomération doit certainement avoir un projet de territoire, un programme local de l'habitat, un plan local de déplacements urbains, que la ville et l'État doivent prendre en considération. Alors que Monsieur vienne nous dire qu'il faut densifier à tout prix parce que l'on refuse l'étalement urbain, je le comprends très bien, mais que Monsieur se réfère à la ville de Sceaux pour se permettre cette considération, c'est irresponsable de sa part dans la mesure où ...

**Animateur :** Attendez...je n'ai pas bien compris. Que Monsieur se réfère à quoi ?

**Dans la salle :** Qu'il ne prenne pas en considération les problèmes de sécurité publique, de catastrophes naturelles que l'on connaît. Les sols de la ville de Sceaux sont exposés aux inondations, tassements, gonflements, sols marneux, etc. Pourquoi ne pas prendre en considération ces éléments ? Et pourquoi ne pas prendre en considération le fait que la ville supporte des établissements d'enseignement qui vont du lycée technique au lycée professionnel, au collège, aux enseignements universitaires ? Ils nécessitent un équilibre avec l'habitat. Il y a lieu effectivement de revoir les choses mais il faut prendre en compte l'appartenance de la ville à la communauté d'agglomération et voir comment on peut densifier. On densifie mais sur la communauté d'agglomération !

**Animateur :** Nous allons revenir vers nos experts référents pour des réponses. Catherine Brown, votre étude a été évoquée à plusieurs reprises, on parlait de méthodologie. Quand on parle de Sceaux, il y a la CAHB, et monsieur disait que vous n'en aviez pas assez parlé. Pouvez-vous nous dire pourquoi ?

**Catherine Brown :** Il ne me fallait pas 17 minutes mais 50 ! J'ai évoqué la CAHB, les déplacements, les compétences à l'échelle intercommunale, le programme de l'habitat, mais aujourd'hui nous travaillons sur le territoire de Sceaux et je n'avais pas le temps de vous parler de tout ce qui est discuté à l'échelle intercommunale. Cela dit ce n'est pas parce qu'il y a une communauté d'agglomération que le logement social ne vous concerne pas. Ce sont bien des logiques intercommunales de partage que j'ai évoqué. En ce qui concerne le chiffre qu'évoquait madame, je maintiens les chiffres sur la répartition spatiale. On a bien, effectivement, en enlevant la coulée verte et le parc, 48 % du territoire urbain de la commune qui est occupé par de l'habitat pavillonnaire et qui accueille 28 % des habitants de la commune et nous avons 31 % du territoire de Sceaux qui est occupé par l'habitat collectif, soit 1/3 du territoire, et qui accueillent 70 % de la population.

*Applaudissements*

**Animateur :** Une autre intervention qui vous concernait était sur les chiffres de la démographie et la pyramide des âges.

**Catherine Brown** : On attend les chiffres très précis de la pyramide des âges et classes d'âges 2006. L'INSEE va échelonner durant toute l'année qui vient les résultats précis par commune.

**Catherine Brown** : On est malheureux de ça. On attend un état précis pour 2006 et à partir de 2010 ou 2011, chaque territoire fera l'objet d'estimations tous les deux ans.

**Dans la salle** : Mais à titre pédagogique sur les vingt dernières années, il serait intéressant pour les Scéens que nous sommes, que vous consolidiez l'impression que nous avons qu'il y a beaucoup de changements mais que ce n'est pas la même structure des âges. On le sent, on le voit chacun dans nos quartiers, mais pour les années connues jusqu'en 1999, vous ne l'avez pas mis en évidence.

**Catherine Brown** : Vous trouverez cela dans le rapport de présentation, une fois qu'il sera mis sur le site mi-février. Cela dit, à Sceaux, vous êtes dans une tendance nationale de vieillissement. Et l'on peut considérer qu'au regard du prix du foncier, et des catégories socioprofessionnelles qu'il y a plus chez vous qu'ailleurs, le phénomène de vieillissement risque d'être plus marqué ici, avec un contraste entre cette population propriétaire qui va être plus vieillissante qu'ailleurs et un contraste avec les étudiants qui sont aussi présents et qui ont des besoins que l'on évoquait tout à l'heure.

*Applaudissements*

**Animateur** : M. Riottot, où peut-on faire de l'habitat pavillonnaire à Sceaux et quelles sont les opportunités en termes de terrains ?

**Michel Riottot** : L'accroissement des espaces verts sur la ville, les Scéens ne sont pas trop mal lotis, ils sont autour de 60 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant.

**Animateur** : Une des meilleures moyennes d'Île-de-France, non ?

**Michel Riottot** : Non ! Si vous allez à Marne-la-Coquette, vous êtes à 700 m<sup>2</sup> par habitant ! Mais si vous allez à Levallois-Perret, ou à Vanves, voire même Neuilly, on est à 3 ou 4 m<sup>2</sup> par habitant. A Paris, vous êtes à 5 m<sup>2</sup> par habitant et au double en comptant les deux bois (Vincennes et Boulogne). Donc, je ne pense pas que Sceaux soit désavantagée sur ce plan-là.

**Animateur** : La question n'est donc pas d'étendre les espaces verts à Sceaux ?

**Michel Riottot** : Non, je ne crois pas. Sur le développement durable, lorsque l'on visite des villes phares comme Fribourg en Allemagne, la densité dans le logement collectif - dans des zones vierges au départ - est de 50 logements à l'hectare. Il y a, en Île-de-France, le problème du mitage. Vous avez des villes comparables à Sceaux comme Sèvres (environ 20 000 habitants), ou des villes plus importantes comme Meudon ou Issy-les-Moulineaux, qui ont mis dans leur PLU - pour rester avec un niveau constant de population à Sceaux, nous avons estimé qu'il fallait construire entre 30 et 40 logements annuel - le nombre de logements à construire chaque année. Meudon veut garder ses 45 000 habitants et souhaite construire 150 logements par an. On lui dit : c'est trop ! A Issy-les-Moulineaux, il y a eu une augmentation de 17 % de la population, soit 10 000

habitants et ce n'est pas fini. Vous voyez que l'on a tous les panoramas dans le département. Je crois qu'il faut être raisonnable ici. Pour les terrains, moi je ne suis pas un Scéen, je ne peux pas me mouiller. Mais pour le nombre, 30 à 40 logements par an me paraît raisonnable.

Où construire à Sceaux? Je ne sais pas. Il faut préserver l'habitat pavillonnaire de qualité.

Il y a deux solutions dans une ville : l'urbanisation de terrains vierges ou la gestion de l'ancien. Et sur la gestion de l'ancien, je pense qu'il peut y avoir des efforts. À Fontenay, par exemple, des discussions ont lieu avec ICADE pour la réhabilitation d'un certain nombre de logements pour améliorer et augmenter peut-être un peu le nombre de logements.

**Animateur :** *M. Acchiardi, comment réagissez-vous lorsque l'on dit que l'on peut contourner la loi SRU ?*

**Emmanuel Acchiardi (DDE 92) :** L'état aimerait bien que les communes fassent un effort pour tendre vers ces 20 % de logements sociaux. On voit qu'il y a des communes qui ne font pas cet effort, qui ne se lancent pas dans une politique d'acquisition foncière ou qui verrouillent le foncier dans leurs documents d'urbanisme. Les problèmes évoqués par rapport au logement sont liés à la fluidité du marché du foncier. Il n'y a pas de terrains disponibles. L'enjeu du PLU est bien d'identifier des terrains, des sites où l'on peut faire des opérations un peu massives. On les connaît à Sceaux, ce sont ceux autour des gares : Robinson et Sceaux.

Le deuxième aspect est de faire évoluer le tissu, un travail en finesse pour, par exemple, créer un logement supplémentaire sur une parcelle et répondre à une situation familiale. Pour garder des parents âgés à domicile par exemple. Créer un logement c'est aussi s'adapter, répondre aux besoins des jeunes, de la personne qui divorce, de situations familiales qui évoluent.

**Animateur :** *Quelles seraient les conséquences pour Sceaux s'il devenait possible d'augmenter de 30 % la surface bâtie sur un terrain ? Cette mesure, prévue dans le Grenelle est-elle de nature à faire évoluer les choses en matière de logement ?*

**Emmanuel Acchiardi :** Les dispositions dites Grenelle 2 sont des armes de dissuasion. Nous n'avons pas les moyens de nous substituer aux communes pour le moment. On essaie de voir avec elles comment elles peuvent aller vers les 20 %. Nous ne sommes pas dans la coercition mais voulons déverrouiller le territoire de l'Île-de-France. La densification doit être expliquée. M. Soulé nous a expliqué comment on peut densifier sans faire peur. Après, nous utiliserons des outils plus coercitifs. Il ne s'agit pas de faire peur mais de répondre aux besoins de la population. Il faut répondre aux besoins de toute la population. Il faut savoir que le logement social concerne la majorité des français. 70 % des Français y sont éligibles, le logement social, c'est le logement pour tous, tout simplement.

**Animateur :** *Avant que l'on évoque des notions patrimoniales avec la ZPPAUP, j'aimerais que l'on entende Bernard Viel. Vous me disiez : il y a un travail de solidarité à faire avant que l'État ou d'autres structures ne l'imposent. Comment gère-t-on cette solidarité ?*

**Bernard Viel :** Gérer, je ne sais pas, mais d'après ce que j'ai entendu dans cette salle,

ce n'est pas vraiment de la solidarité !

### *Applaudissements*

Tout le monde est a priori d'accord pour le développement durable. Mais l'équilibre se fait autour des trois piliers : l'économique, le social et la gouvernance. Pour le pilier économique, il est évident que quelque chose est en péril. Nous sommes dans une période de crise. Il faut trouver des réponses. Rien que sur le logement, il y a une demande de 40 000 à 50 000 logements dans le département. On peut trouver des solutions dans les bâtiments existants ou en créant de nouveaux logements.

**Animateur :** *Il manque quand même 800 000 logements en France et plusieurs centaines de milliers en Île-de-France.*

**Bernard Viel :** Tout à fait. Il faut trouver un équilibre entre les deux. Il y a aussi la crise de l'énergie et des ressources naturelles. Il s'agit aussi de trouver un équilibre avec l'emploi dans le développement de la ville. Le taux d'emploi est de l'ordre de 60 %. La ville est essentiellement résidentielle et universitaire. Il faut peut-être envisager plus de logements pour les étudiants, les enseignants, mais aussi un renouvellement des transports par rapport à ceux qui vont travailler ailleurs. Monsieur évoquait tout à l'heure la question des transports. Il y a des projets en Île-de-France très importants, le plus important étant le métrophérique et à plus court terme, tout un tas de tramways en prévision. Donc la réponse est dans l'équilibre.

**Animateur :** *Par un dialogue ou par la force ?*

**Bernard Viel :** Par un dialogue, par le consensus, par la réflexion simple et pas en se renfermant sur soi-même. Le développement durable c'est global et local. La difficulté est de trouver cet équilibre, et c'est le vrai exercice qu'il faut faire dans le cadre de l'établissement du PADD. La vision qui a été affirmée par la ville de Sceaux dans sa contribution au SDRIF est de ne pas augmenter sa population, mais c'est aussi de construire une quantité acceptable de logements. Il est possible de trouver des terrains, il n'y a que 15 % de bâti, en enlevant le parc de Sceaux et le jardin de la Ménagerie, la moyenne du département est de 70 % de bâti, entre les deux, il y a peut-être quelque chose de possible.

**Animateur :** *Où, puisque vous habitez Sceaux ?*

**Bernard Viel :** Mais nous ne savons pas où car nous n'en sommes toujours qu'au diagnostic !

### *Rires du public*

Bien évidemment, il y aura des zones de mutation. Il y en a autour des gares...

**Dans la salle :** Vous habitez dans un pavillon ou dans du collectif ?

**Bernard Viel :** Je vais chercher un logement à Sceaux.

**Dans la salle :** Et vous souhaitez habiter dans quoi ?

**Bernard Viel :** D'abord je souhaite habiter à Sceaux, parce que c'est merveilleux d'habiter à Sceaux !

**Dans la salle :** Arrêtez la langue de bois ! J'ai quitté le collectif pour le pavillon. Vous, les experts, quels sont vos souhaits ? Est-ce que votre souhait n'est pas comme le mien ?

**Bernard Viel :** J'ai eu l'avantage de passer ma jeunesse à Sceaux dans un immense pavillon, dans le quartier des Musiciens, sur un terrain qui faisait 2 000 m<sup>2</sup> environ et je pense qu'il y avait largement la place de construire d'autres pavillons. J'aimerais bien habiter dans un de ces pavillons !

**Animateur :** J'aimerais que l'on aborde aussi la question du patrimoine avec les experts invités.

**Dans la salle :** L'État demande à chacun d'être solidaire pour la densification. Il faudrait peut-être que l'État aussi soit solidaire ! Car cette résidence des Bas Coudrais faisait partie, lorsqu'elle a été construite, d'un parc social. Or, cette résidence n'a jamais été conventionnée. Les loyers étaient de types intermédiaires. La loi SRU a fait échapper notre résidence à ce quota de logements sociaux. La municipalité a tout fait pour garder cette résidence dans le quota de logements sociaux mais cela n'a pas abouti. Il est vrai, comme le disait M. le maire, que les loyers continuent de payer 40 % des dividendes des actionnaires d'ICADE. Les loyers, par le biais de l'article 17c de la loi de 1989, ne cessent d'augmenter. Les logements vacants proposés à la relocation, sont à 15,78 euros le m<sup>2</sup>. Il semblerait que ce prix soit largement supérieur à celui de certains logements du centre de Sceaux.

Le quartier des Blagis est un peu considéré comme le quartier pauvre, on dit que c'est la « verrue plantaire » ou le « cancer » de Sceaux. Plus les loyers augmentent, moins il y a de travaux. Plus de 60 logements visités par les agents de la salubrité de la communauté d'agglomération sont considérés comme insalubres. Il y a de la moisissure. Les réunions prévues avec ICADE n'ont pas abouti. Maintenant, nous ne connaissons pas notre avenir parce que cette résidence est à vendre. Tout est possible !

**Animateur :** En bloc ou à la découpe ?

**Dans la salle :** Pour le moment nous ne savons pas. J'ai participé à une réunion avec la municipalité de Bagneux puisque tous les logements d'ICADE, soit 35 000 logements, sont à vendre. Nous ne savons pas si la totalité du parc sera rétrocédée à une autre société de la Caisse des dépôts. On ne sait pas si ce sera une vente à la découpe. Pour le moment, il y a une opacité totale.

**Dans la salle :** J'ai une remarque sur le nombre de logements à construire et la démographie. Je pense qu'il y a une sur sophistication. On a investi à Sceaux dans le mobilier urbain. La ville a fait beaucoup de travaux. Mais ces travaux, notamment sur l'espace public, coûtent chers. Ça va être difficile pour des familles avec enfants d'acheter demain dans l'opération de la Coulée verte où le logement est vendu à 7 000 euros le m<sup>2</sup>. Donc à terme, faisons attention à ne pas trop dépenser dans l'espace public mais...

**Animateur :** *Ne pas embellir la ville pour faire des prix bas ? Je ne comprends pas le sens de votre question ?*

**Dans la salle :** Faire attention aux dépenses publiques. Faire des choix entre l'esthétique et la nécessité. Bien que je sois très sensible à l'architecture, mon père est architecte. Mais, à force d'en vouloir de plus en plus, on va devoir payer de plus en plus d'impôts et les familles auront du mal à venir. Deuxième remarque : M. Devedjan a très bien réussi à Anthony en montant le COS ! On a rénové la ville d'Anthony grâce à des investissements privés.

**Dans la salle :** Question de base : pourquoi den-si-fier ? Il faut surtout limiter les déplacements. Au risque de voir l'inverse de ce que la DATAR a essayé de faire. A la suite d'entretiens avec divers chefs d'entreprises qui ont leurs sièges sociaux soit dans Paris soit en proche banlieue, on en est arrivé à la conclusion que l'on ne comprenait pas bien pourquoi ces gens ont leur comptabilité en Île-de-France. Avec les moyens modernes de communication que nous avons, il est absolument inutile d'avoir des comptables situés en IDF. Surtout que si on maintient leurs salaires, ils auront un pouvoir d'achat beaucoup plus élevé en province.

**Animateur :** *On sait où ça commence mais on ne sait pas où cela finit ! Vous savez que les informaticiens sont délocalisés en Inde ?!*

**Dans la salle :** Non, je ne parle pas d'aller si loin ! Mais on pourrait essayer de faire ce que la DATAR n'a pas réussi pendant des décennies. Ensuite, j'ai entendu, il faut construire 100 logements par an à Sceaux...

**Animateur :** *Il y a eu plusieurs chiffres donnés : 30, 60, 70, 100...Mais tout le monde a dit qu'il fallait construire.*

**Dans la salle :** Sceaux a perdu environ 150 habitants au cours des dix dernières années. Ceci, malgré la construction de nouveaux logements que l'on va estimer à 100 et qui ont amené environ 220 personnes si on applique le ratio en moyenne. Donc, je me suis dit que pour les années prochaines, le phénomène va se répéter : on va perdre 150 habitants.

Selon les chiffres de M. Riottot, disons que l'on va construire 400 logements les 10 prochaines années. Par ailleurs, on devrait faire des ratios quartier par quartier, car il y a des risques de discrimination et de ghettos. Il faut répartir le mieux possible la densification, la construction de nouveaux logements sociaux, bien entendu, puisque nous sommes très loin des 20 %. Je vous rappelle que si l'on construit 40 logements par an (chiffre de M. Riottot) et que l'on fait 50 % de logements sociaux, cela ne fera que 20 par an et 200 sur 10 ans pour une population d'environ 500 personnes. Si l'on veut densifier, il faut répartir le mieux possible.

**Dans la salle :** J'ai trois questions. 1/ Aurons-nous, Mme Brown, la semaine prochaine la répartition géographique des logements sociaux à Sceaux au niveau des territoires ?

**Catherine Brown :** Oui, la semaine prochaine.

**Dans la salle :** Merci. 2/ Quelle est l'offre de locaux commerciaux dans les programmes

en cours à Sceaux si l'on veut attirer de nouvelles sociétés ? 3/ Concernant la transformation de l'habitat individuel en habitat collectif harmonieux, quels sont les moyens de la commune ? Les terrains ne risquent-ils pas d'être achetés par des promoteurs en vue de faire construire des programmes d'assez grande hauteur, comme on trouve à Robinson ?

**Dans la salle :** Je veux ouvrir un peu le débat en parlant de la banlieue Sud. Les logements que vous avez prévu de faire construire dans les années à venir - cela ne me dérange pas, je suis entrepreneur ! -, ne doivent pas être construits au détriment des entreprises de maintenance. Il n'y a plus d'entreprises de maintenance. Par ailleurs : pensez à faire des réserves foncières !

*Applaudissements*

**Dans la salle :** Une remarque de méthodologie : dès le lancement du diagnostic, la municipalité a souhaité rencontrer les associations de quartier. Mais il n'y a pas eu de suite à la lettre co-signée par les 8 associations de quartier qui ont demandé à rencontrer le bureau d'études CODRA pour participer réellement à un diagnostic qui finirait par être partagé. Le deuxième point concernant ce diagnostic : on nous annonce que le rapport sera en ligne le 14 février, c'est à dire à la fin du diagnostic, comment peut-on avoir le temps de réagir, de se l'approprier et de le partager ?

Autre question : dans un diagnostic concernant l'occupation des sols, peut-on faire l'impasse sur la réalité du bâti à Sceaux. Peut-on avoir accès de façon formelle à la réalité de l'emprise au sol ?

**Catherine Brown :** Les cartes présentées tout à l'heure étaient des cartes à la parcelle, en fonction du cadastre existant.

**Dans la salle :** Alors veuillez excuser mon retard ! Une autre question concernait ce qui a été souligné par l'association des habitants des Bas Coudrais, puisqu'il a été annoncé que cette résidence était en vente. Est-ce qu'il y a, dans le diagnostic, des perspectives de réflexion sur ce que l'on pourra faire pour augmenter, via cette opération, la part de logements sociaux à Sceaux ?

Dernier point. Juste une remarque. J'ai entendu plusieurs fois dans la salle la question « faut-il construire 30, 60, 100 logements par an ? ». Il suffit de regarder l'engagement de la ville de Sceaux dans le plan local d'habitat de la communauté d'agglomérations. A moins que la signature du maire n'ait aucune valeur, la ville s'est engagée à construire 60 logements par an.

**Animateur :** En termes de représentativité, que faut-il faire ? Que représentent les associations ? Est-ce qu'elles représentent tout le monde ?

**Dans la salle :** J'aurais aimé avoir un complément dans les chiffres. Le parc de Sceaux et la coulée verte représentent 32 %. Ce serait intéressant d'avoir le chiffre qui inclut les établissements secondaires et universitaires et les grands équipements.

**Catherine Brown :** Les grands équipements d'enseignement représentent 6 % du territoire de la commune.

**Dans la salle :** On arrive à 38 % si on les inclut.

**Catherine Brown :** On a 40 % d'espaces verts publics, si on y ajoute les 6 % d'équipements d'enseignement secondaires et universitaires, on est à 46 %.

**Dans la salle :** Si on enlève de ce chiffre l'espace bâti de ces équipements ? Ce serait intéressant d'avoir tous les chiffres en regardant la partie hors 46 %.

**Catherine Brown :** Quand on dit que l'on a 15 % d'espaces bâtis au total et 44 % de la ville qui dédiés à l'habitat, on comprend la parcelle occupée par une maison. Vous voyez ce que je veux dire ? Les chiffres ne sont pas toujours additionnables.

**Bernard Viel :** Le Conseil général a effectué une étude sur le taux de végétalisation du département et a réalisé que, sur la ville de Sceaux, 56 % du territoire est perméable et végétalisé. Ce qui est énorme.

**Dans la salle :** Au moins un point rassurant : comme on doit densifier, on ne va pas perdre notre fameux RER B ! Par contre, juste une question car je n'ai pas compris la semaine dernière : si la Faculté part à Saclay, quelle surface peut-on récupérer ? Peut-on avoir une réponse précise ?

**Animateur :** On ne peut pas répondre encore à cette question aujourd'hui. Les choses ne sont pas encore actées. On devait aussi parler de patrimoine aujourd'hui. Sceaux est une ville qui a une richesse patrimoniale assez exceptionnelle...

**Dans la salle :** Si, mais il n'y a pas eu de réponse. Justement, si on applique la ZPPAUP, que reste-t-il si l'on protège tout ?

**Dans la salle :** Par rapport aux Blagis - puisque historiquement, c'était le village des blagis qui regroupe Sceaux, Fontenay et Bourg-la-Reine - y a-t-il une réflexion dans le cadre du PLU sur ce concept de village historique des Blagis avec les communes voisines ?

**Animateur :** Françoise Weets, il y a des questions sur la ZPPAUP, sur les contraintes que cela engage. Pouvez-vous réexpliquer ce que c'est qu'une ZPPAUP ? On a vu que cela couvrait une grande partie du territoire, alors quelles sont les contraintes ?

**Françoise Weets :** La ZPPAUP a pour rôle de mettre en exergue la qualité et le patrimoine de la ville et de définir un certain nombre de règles dans un corps de prescriptions mais aussi de recommandations. C'est pour cela qu'il est intéressant d'entendre les réflexions et les souhaits des uns et des autres.

La ZPPAUP sera en servitude du PLU. Plusieurs interventions ont fait remarquer qu'il y avait une qualité existante à laquelle finalement tout le monde est attaché. Cette qualité est liée à l'architecture et aux espaces publics, aussi peut-être à une densité équilibrée. Je pense que cette fois-ci, la ZPPAUP sera réellement bien coordonnée avec le PLU. Nous verrons quelles seront les possibilités. Nous avons parlé de maisons de ville, de densification de parcelles tout en tirant profit de toutes les qualités existantes.

Il y a un autre élément dont je voulais parler. Moi, je compte bien à ce que la ZPPAUP puisse permettre de communiquer sur le thème du développement durable en lien avec

le patrimoine et les exigences techniques du développement durable qui impliquent des modifications physiques du bâti. Ce sera notre rôle d'apporter, à travers la ZPPAUP, des réponses en lien avec le patrimoine sur ces exigences nouvelles. Et puisqu'elle est là pour définir le patrimoine fort de la ville, le paysage, l'architecture, etc., l'ensemble de ces paramètres devrait nous permettre de donner des orientations, un cahier des charges. Sachant que nous, architectes des bâtiments de France, nous avons aussi comme mission la promotion d'une qualité architecturale dans la ville. Cette promotion passe par les moyens contemporains et l'expression nouvelle que nous pouvons proposer. Nous devons accompagner les nouvelles propositions.

### *Applaudissements*

**Animateur :** *Alors, comment faire évoluer les bâtiments anciens vers des bâtiments durables ? Est-ce difficile ? Concrètement, comment transformer un bâtiment classé E en termes énergétiques ?*

**Luc Savonnet :** Un élément très concret est l'isolation thermique par l'extérieur. Cette réglementation thermique a été élaborée sans tenir compte de la diversité du bâti ancien. Actuellement, on peut déroger à l'intérieur de la ZPPAUP, c'est un atout, même si on ne sait pas encore comment faire, mais il y a des exemples qui existent, c'est un facteur d'innovation.

**Michel Riottot :** Je vais encore parler de l'expérience qui existe en Allemagne. Il faut savoir qu'ils ont, au moins, une vingtaine d'années d'avance sur nous. Je ne vais pas parler du pavillon ancien de qualité mais vous avez aussi des solutions de rénovation pour des bâtiments qui sont des cubes, des HLM, et où nous avons vu des rénovations qui amenaient ces bâtiments à 80 kw/h/m<sup>2</sup>/an, c'est à dire des dépenses de 200 euros de chauffage pour un 100 m<sup>2</sup>. Il y a toute une technologie mise au point par nos amis allemands. Je ne parle pas des pavillons anciens. Moi, j'habite un pavillon sur la colline Bellevue. Je ne suis pas quelqu'un qui a des soucis de ce côté-là, mais je suis en train d'isoler et cela n'est pas facile. Il faut le faire par l'intérieur et on perd de la surface.

**Jean-Sébastien Soulé :** Il ne faut pas tout mélanger. Dans développement durable, il y a deux aspects. Il y a l'économie d'énergie et là on sait faire en Allemagne, en Autriche. Et puis d'autre part il y a le rejet de CO<sub>2</sub>. Le Grenelle c'est surtout le rejet de CO<sub>2</sub>. En Hollande et en Autriche, la consommation est de 8 tonnes/logement/an. À Paris, elle est de 2 tonnes, et à Sceaux de 4 tonnes. C'est pour cette raison qu'il est nécessaire de densifier. C'est la volonté de l'État, moi je n'y peux rien !

**Dans la salle :** Et la maison passive ? Vous pouvez nous en dire un petit mot ?

**Jean-Sébastien Soulé :** Actuellement, vous êtes à une réglementation obligatoire de RT 2005. Vous devez passer en bâtiment basse consommation à 50 kw/h/m<sup>2</sup>/an en 2012 pour tous les logements. Le problème est qu'à l'heure actuelle, si vous faites 20 km par jour en voiture, ce n'est pas la peine de faire une maison passive. Et en avion c'est encore pire ! Transports et logements sont indissociables. Avantage et inconvénient : vous êtes une des rares communes de l'agglomération qui a quatre gares de RER. Les attendus du Grenelle sont liés à des tas de choses. Il y a aussi une réforme de la fiscalité locale. En 2010, il y aura des malus que devront payer les promoteurs qui ne

construiront pas à la hauteur autorisée.

**Bernard Viel** : J'ai vu avec grand intérêt dans le journal de Sceaux le bilan carbone de la ville et j'ai vu qu'elle produisait 40 000 tonnes par an d'équivalent carbone. C'est intéressant de voir que le résidentiel, sur ces 40 000 tonnes représentent 9 000 tonnes. Donc, pour aller dans le même sens que Jean-Sébastien Soulé, le transport en avion des scènes correspond à plus de 5 500 tonnes de CO<sub>2</sub> par an. Il y a un effort à faire pour le résidentiel, mais il y a aussi d'autres comportements à modifier pour arriver à quelque chose d'obligatoire : la réduction de 20 % des émissions d'ici 2020. Il faudra donc que Sceaux réduise de 8 000 tonnes, presque autant que pour le résidentiel.

**Dans la salle** : A propos de la concertation. C'est un choix de la municipalité de l'avoir sectorialisée. Dans la municipalité précédente, il existait des commissions extra-municipales. Par exemple, la commission de mise en œuvre du POS en 1995 et en 1993 faisait appel à des gens venant de tous les horizons. Si l'ensemble qui avait réussi à mettre en place une concertation relativement harmonieuse avec la ville, le POS de 93...

**Dans la salle** : Nous avons amendé le POS de 93 qui a été annulé. En 95, nous avons obtenu la non constructibilité de la place de Gaulle... La question est très simple : vous allez étudier la ZPPAUP. Elle doit être étudiée en même temps que le PLU, mais s'il y a une concertation obligatoire pour le PLU, y en a-t-il pour la ZPPAUP ? Non, donc vous faites ce que vous voulez. La seule discussion a lieu maintenant.

**Françoise Weets** : Lorsque le document sera établi, il y aura une enquête publique. L'étude démarre.

**Dans la salle** : Ce sera trop tard !

**Patrice Pattée** : Sur les ZPPAUP, il y aura effectivement une enquête publique à la fin. Néanmoins, nous prévoyons des réunions publiques pour vous présenter son avancement, avant l'été ou à la rentrée, en septembre. Vous y serez associés.

**Dans la salle** : Le problème de l'isolation thermique est un problème essentiel mais si l'on pense développement durable, il faut encore mettre des chauffe-eau solaires sur toutes les maisons. Je sais que ce n'est pas très beau mais je serais partisan que les chauffe-eau solaires soient obligatoires sur toutes les nouvelles constructions. Par ailleurs, la majorité de la population va travailler en voiture donc il faudrait que les autorités supérieures...

**Animateur** : On a déjà abordé la question de la voiture et il me semble que nous avons dit la dernière fois que ce n'était pas tant un problème de nombre de voitures que d'émission. A terme, la voiture ne va pas disparaître, elle sera moins dépensière en énergie. Jean-Pierre Orfeuil a énormément écrit à ce propos. Je vous invite à le « Googeliser » comme on dit.

**Dans la salle** : Nous, les habitants des Chêneaux Sablons, sommes très inquiets pour la concertation au sujet de la ZPPAUP, vu ce qui s'est passé pour la construction du belvédère de la coulée verte. Je sais qu'il a été aussi le fruit de la décision de la région et

du département. Il a coûté 2,2 millions d'euros. Nous avons rencontré les architectes des bâtiments de France au moment de sa conception car nous étions inquiets. Il faut bien dire que le résultat est effroyable. Je vous invite à aller voir les tags qui ont commencé à recouvrir l'espèce de cuirasse rouillée et qui disent : c'est hideux ! J'espère qu'il y aura plus de concertations pour la ZPPAUP !

*Applaudissements*

**Françoise Weets** : Vous n'avez peut-être pas été informé, mais il y a eu une réunion avec l'association des riverains, avec ensuite une réunion publique en mairie. Le projet a été exposé par le paysagiste, il y a eu une discussion au moment où le projet était à l'étude.

**Dans la salle** : Non, c'était trop tard !

**Françoise Weets** : Il était encore à l'étude au moment de ces discussions. Sur la qualité esthétique de l'ouvrage, vous pouvez ne pas aimer le matériau employé, c'est un acier oxydé teinté que l'on emploie aujourd'hui couramment en construction.

**Animateur** : *Rassurez-vous, l'acier Corten tient très bien !*

**Françoise Weets** : C'est un projet paysager, et les teintes des matériaux renvoient aux teintes des terres. Cela s'intègre très bien. On l'a également autorisé à Châtenay-Malabry dans un jardin qui est monument historique inscrit et je peux vous assurer que cela s'intègre très bien dans le paysage.

**Animateur** : *Le public est apparemment partagé. Richard Serra travaille avec de l'acier Corten, Jean Nouvel également. C'est un matériau qui est de plus en plus utilisé.*

**Yves Deshayes** : Juste une précision sur la ZPPAUP et la densification. La ZPPAUP a pour mission de rendre vivant le patrimoine et son évolution. Dans le volet paysage dont je m'occupe, il y a la chlorophylle mais pas que cela. Par rapport au paysage, il y a une définition que j'aime assez : une étendue du territoire offerte au regard. A Sceaux, les paysages sont multiples, il y a les grands paysages interrégionaux et d'autres beaucoup plus rapprochés, plus locaux, tels que les petites rues pittoresques très vivantes. C'est ce patrimoine qui nous intéresse aussi. Pour rassurer certains, on peut densifier en augmentant la présence du végétal. Il y a des lotissements modestes sans arbre dans la rue, cela sous-entend de traiter les relations entre les petits espaces, le bâti, la clôture, c'est-à-dire un travail sensible. Nous avons l'intention de porter cette pédagogie pour maintenir ces grandes caractéristiques et ces vues très variées.

**Animateur** : *Bien, le temps est venu de remercier nos intervenants. Je rappelle que nous nous retrouvons la semaine prochaine et encore dans 15 jours...M. le Maire ?*

**Clôture de l'atelier par M. Le Maire** :

M. le maire rappelle que la non-intervention des élus pendant l'atelier n'est pas une prise de position sur ce qui a été dit.

Il remercie les participants de leur présence et les invite aux prochains ateliers les samedis 24 et 31 janvier.