

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 17 décembre 2015

NOTE DE PRESENTATION

OBJET : Révision du PLU - bilan de la concertation - arrêt du projet de plan local d'urbanisme révisé

Rapporteur : Patrice Pattée

Par délibération en date du 12 février 2015, le conseil municipal a approuvé le plan local d'urbanisme (PLU) et lancé sa mise en révision.

Conformément aux articles L. 123-6 et L. 123-13 du code de l'Urbanisme, le conseil municipal, lors de sa séance du 12 février 2015, a défini les modalités de concertation.

Le déroulement de la procédure de révision du PLU

La procédure de révision d'un PLU se déroule en trois phases :

- une phase d'élaboration, comprenant la mise à jour du diagnostic, les évolutions apportées au projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune ainsi que sa traduction réglementaire par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation, d'un règlement et d'un zonage.

Cette élaboration se fait dans le cadre des modalités de concertation définies par la Ville, selon la délibération du 12 février 2015.

Cette phase prévoit un débat en conseil municipal sur les orientations générales du PADD qui s'est tenu le 24 juin 2015.

La Ville a également saisi l'Etat, à travers la DRIEE, pour connaître ses obligations en matière d'évaluation environnementale du PLU. Par décision du 23 octobre 2015, le Préfet a dispensé la Ville de la réalisation d'une évaluation environnementale, considérant que le projet de révision n'est pas de susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement et la santé humaine.

A l'issue de cette phase, conformément aux articles L. 123-9 et R.123-18 du code de l'Urbanisme, le projet de PLU révisé est arrêté par une délibération du conseil municipal. La délibération qui arrête le document peut simultanément tirer le bilan de la concertation, conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme. Le dossier définitif, alors arrêté, est tenu à la disposition du public.

- une phase de consultation sur le projet de PLU révisé arrêté : une fois le PLU révisé arrêté, il est transmis pour avis à l'ensemble des personnes publiques associées ainsi qu'à leur demande, aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés. Le projet de PLU révisé est ensuite soumis à enquête publique, les avis des personnes publiques consultées étant joints en annexe au dossier d'enquête.
- une phase d'approbation : après l'enquête publique, le PLU révisé, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques consultées et du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.

Le bilan de la concertation

Conformément aux articles L. 123-6 et L. 123-13 du code de l'urbanisme, le conseil municipal, lors de sa séance du 12 février 2015, a défini les modalités de concertation suivantes :

- au minimum une réunion publique de restitution et de recueil des observations ;
- une information dans le magazine municipal ;
- une information sur le site internet de la Ville.

Le projet de révision ayant notamment pour objectif de définir les règles d'urbanisme applicables aux secteurs de projet Albert 1^{er} et Quatre-Chemins, lesquels font l'objet d'une concertation spécifique, il est proposé que, conformément à l'article L.300-2 du code de l'Urbanisme, une concertation unique soit organisée selon les modalités définies ci-dessus.

La concertation s'est ainsi déroulée de septembre à décembre conformément aux prescriptions définies le 12 février 2015 et selon les modalités détaillées dans le « bilan de la concertation » joint au présent document.

L'arrêt du projet de plan local d'urbanisme

La révision du PLU poursuit les objectifs suivants :

- prendre en compte la décision de la CAA de Versailles du 22 janvier 2015 en ce qui concerne les motifs de fond retenus dans l'arrêt ;
- intégrer les évolutions législatives intervenues récemment et modifiant la portée et la composition du PLU ;
- mettre le PLU en compatibilité avec les normes supra-communales, notamment le programme local de l'habitat (PLH) - dont la procédure de révision est en cours par la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bievre (CAHB) et devrait aboutir préalablement à l'approbation de la révision du PLU - ainsi que le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) en vigueur depuis le 27 décembre 2013 ;
- à partir du bilan qui a été dressé de la mise en œuvre du PLU depuis 2010, réaliser les ajustements nécessaires pour améliorer la lisibilité du document, notamment en ce qui concerne le zonage et le règlement ;
- définir les règles d'urbanisme pour la mise en œuvre des secteurs de projet notamment sur les secteurs Albert 1^{er} et Quatre-Chemins.

Le projet de PADD débattu en juin 2015 conserve les quatre orientations politiques majeures, déjà identifiées en 2010, au moment de l'élaboration du PLU :

- la lutte contre le réchauffement climatique,
- la capacité de vivre, travailler et étudier à Sceaux,
- la mise en valeur de l'identité urbaine et de la qualité architecturale et paysagère,
- la préservation des ressources naturelles et la limitation des pollutions.

Trois enjeux majeurs ont été identifiés et ont guidé les ajustements apportés au PADD :

- valoriser le patrimoine et les paysages scéens ;
- contribuer à l'effort régional en matière de construction de logements ;
- inscrire Sceaux dans la dynamique métropolitaine de mobilité.

1) Sur la valorisation du patrimoine et des paysages scéens

Les enjeux que constituent les dispositions du schéma régional de cohérence écologique (SRCE), du schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) en matière de construction de logements et les impacts possibles sur la structure urbaine de la ville, le devenir de la zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) au regard de la future « loi Patrimoine » ont conduit à renforcer certaines dispositions afin de :

- préserver l'identité urbaine et la qualité architecturale et paysagère. Cela se traduit dans le règlement à travers le renforcement des dispositions pour la protection du patrimoine, des paysages et des zones pavillonnaires, notamment dans la zone UE ;
- renouveler la ville sur elle-même dans les secteurs de projet en requalifiant les quartiers et en les intégrant à la structure paysagère de la ville (cf. point suivant) ;
- conforter la trame verte de cœur d'îlot, assurer une plus grande présence du végétal dans les projets, protéger les espaces verts et préserver les arbres remarquables.

2) Sur la contribution à l'effort régional en matière de construction de logements

Face à la loi du Grand Paris, qui fixe un objectif de construire 70 000 logements/an en Ile-de-France et à la traduction de cet objectif dans le SDRIF et le programme local de l'habitat (PLH), une augmentation de 15% de la densité humaine et bâtie est attendue à l'horizon 2030. La loi fixe également l'objectif de porter à 25% le taux de logements sociaux à l'horizon 2025. Tenant compte des obligations qui lui incombent, la Ville saisit l'opportunité que constituent les secteurs de projet pour assurer la plus grande part de la production de logements, préservant ainsi de toute évolution brutale les secteurs ayant une grande valeur patrimoniale et paysagère. Les orientations du PADD sont définies en ce sens de manière à permettre :

- la production de 1 400 logements à l'horizon 2030, soit 90 à 100 logements par an répartis de la façon suivante :
 - une production de logements dans le tissu urbain diffus évaluée à 20 logements par an, en cohérence avec les chiffres observés depuis 2010 et avec l'évaluation du potentiel de mutation du tissu urbain ;
 - une production renforcée dans les secteurs de projet. Ces secteurs constituent une véritable opportunité pour la Ville de valoriser durablement des opportunités foncières devenues rares, de requalifier la ville sur elle-même et de contribuer à l'effort régional de production de logements. Ce sont ainsi 140 logements par an qui seront produits à l'horizon 2020 par la mise en œuvre des secteurs de projet des Quatre-Chemins et d'Albert 1er. Sur la période 2020-2030, la finalisation du quartier des Quatre-Chemins et la mise en œuvre des projets aux abords de la place du général De Gaulle et au Petit Chambord, permettront d'assurer l'offre complémentaire conforme aux objectifs ;
- la Ville est également concernée par les objectifs de la loi sur le logement social de 2012, qui relève le seuil de logements sociaux de 20% à 25% d'ici 2025. Les projections en matière de création de logements sociaux permettent d'envisager atteindre le taux de 25% à l'horizon 2025. Pour ce faire, les secteurs de projet seront mobilisés avec la création en moyenne de 30% de logements sociaux et un effort particulier de la Ville dans le secteur des Quatre-Chemins, où il est envisagé des objectifs plus ambitieux ;
- enfin, conformément au caractère universitaire fortement marqué de son territoire, la Ville ambitionne de poursuivre la stratégie déjà engagée de production de logements étudiants, afin de créer une offre nouvelle de 270 logements.

Cet enjeu se traduit dans le PLU révisé par :

- la modification des dispositions de la zone UP_A relative au secteur des Quatre-Chemins ;
- la création de la zone UP_B relative au secteur Albert 1^{er} ;
- la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les secteurs des Quatre-Chemins et d'Albert 1^{er}.

3) Sur l'intégration de Sceaux dans la dynamique métropolitaine de mobilité

Le développement du réseau de transport et notamment de la ligne 15 du métro du Grand Paris, le schéma directeur pour l'amélioration de la branche sud du RER B et la requalification du pôle d'échange multimodal de Robinson constituent des enjeux majeurs pour Sceaux qui doit maintenir et renforcer la performance de son réseau de transport et s'inscrire dans la dynamique métropolitaine de transport.

Les orientations du PADD vont dans ce sens et :

- prévoient la mise en œuvre d'un schéma d'aménagement de la gare de Robinson en lien avec le développement du quartier des Quatre-Chemins. Le règlement du PLU sera adapté dans ce sens et permettra l'aménagement et la requalification du pôle gare pour améliorer la qualité d'accueil et de transport des voyageurs mais également pour apporter des réponses urbaines permettant d'insérer la gare dans la ville.
- entendent s'appuyer sur les futures gares de la ligne 15 à Bagneux et Châtillon pour mobiliser les partenaires pour développer un réseau de bus performant ;

Le projet des Quatre-Chemins permettra d'assurer la restructuration du pôle gare de Robinson. Pour ce faire, la zone UP_A est adaptée et des OAP sont mises en place sur ce secteur.

Ainsi, dans la continuité des engagements pris par le conseil municipal, il est proposé :

- de prendre acte du bilan de la concertation menée dans le cadre de la procédure de révision du PLU ;
- d'arrêter le projet de PLU révisé.