

# **VALLEE SUD – GRAND PARIS**

## **ENQUÊTE PUBLIQUE**

**effectuée du 29 septembre 2020 au 31 octobre 2020,  
relative à la**

### **MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SCEAUX (92330)**

**Conclusions motivées de M. Jean-Jacques LAFITTE,  
commissaire enquêteur**

**Destinataires :**

- **Mme la Présidente du tribunal administratif de CERGY-PONTOISE**
- **M le Président de l'Établissement public territorial Vallée Sud – Grand Paris**



## *Préambule*

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Sceaux approuvé le 12 février 2015, révisé le 27 septembre 2016 et modifié le 25 septembre 2018 fait l'objet d'une procédure de modification de droit commun n°2 engagée par arrêté du président de l'établissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris en date du 19 février 2020.

Le projet de modification du PLU de Sceaux, le cas échéant modifié, sera soumis à la délibération du conseil de territoire de Vallée Sud – Grand Paris.

L'autorité organisatrice de l'enquête publique est le président de l'établissement public territorial Vallée Sud – Grand Paris qui a demandé au président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise la désignation d'un commissaire enquêteur. En application de l'arrêté territorial du 1<sup>er</sup> septembre 2020, l'enquête publique a été ouverte à la mairie de Sceaux du mardi 29 septembre au samedi 31 octobre inclus. Les permanences ont eu lieu, aux lieux et jours fixés par l'arrêté territorial, avec un horaire décalé pour une permanence en raison du retard du commissaire enquêteur. Les conditions matérielles de l'accueil du public ont été satisfaisantes. Outre le registre d'enquête et un poste informatique au siège de l'enquête, un site et une adresse Internet dédiés ont été mis à la disposition du public pour y consigner ses observations.

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions matérielles satisfaisantes, grâce à la disponibilité des personnels de la mairie de Sceaux.

Le registre en mairie a été clos le 31 octobre avec 20 contributions écrites, y compris les courriers, les notes et les deux pétitions reçues en mairie par le commissaire enquêteur. Les 136 contributions formulées sur le registre électronique ont été jointes au dossier d'enquête au fur et à mesure de leur réception. De plus, 19 contributions orales (O) ont été recueillies par le commissaire enquêteur.

Toutes les contributions ont été examinées par le commissaire enquêteur dans le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique qui a été remis et présenté par visioconférence, le vendredi 6 novembre 2020 à la représentante du président de l'établissement public du territoire Vallée Sud – Grand Paris

Les observations formulées par le président de l'établissement public territorial Vallée Sud – Grand Paris, en réponse aux questions soulevées dans le procès-verbal de synthèse, ont été adressées par lettre du 20 novembre au commissaire enquêteur et ont fait, après analyse, l'objet de remarques de ce dernier dans son rapport d'enquête arrêté ce jour et adressé à la présidente du tribunal administratif et au président de l'établissement public territorial Vallée Sud – Grand Paris.

Dans ses observations, le président de l'établissement public territorial Vallée Sud – Grand Paris indique qu'au vu des avis de l'Etat et des personnes publiques associées ainsi que des observations du public formulées lors de l'enquête, il est envisagé d'apporter plusieurs modifications, présentées et soulignées ci-après, au projet de modification du PLU qui sera soumis à l'approbation du conseil de territoire.

# 1 Conclusions motivées sur le projet de PLU

La proposition de modification n°2 du PLU de la commune de Sceaux présentée par l'EPT Vallée Sud – Grand Paris fait suite à un processus de concertation initié dans le cadre d'une démarche participative organisée par la ville de Sceaux au printemps 2019 : « Parlons ensemble de l'environnement. » La notice de présentation indique que plusieurs réunions ont été organisées entre juillet et novembre 2019, à l'issue desquelles un groupe d'habitants a formulé des propositions d'évolution de plusieurs dispositions du PLU, visant notamment à préserver le caractère des quartiers pavillonnaires de la ville (zone UE)

Le projet de modification N°2 du PLU de Sceaux a, selon les termes de l'arrêté du 18 février 2020, pour objectifs principaux :

- la protection des quartiers pavillonnaires à travers la modification du règlement de la zone UE et du plan de zonage visant à :
  - o assurer une plus grande cohérence entre la réglementation et la morphologie pavillonnaire de la zone, en faisant notamment évoluer les articles relatifs à l'implantation sur le terrain (articles 6,7 et 8), l'emprise au sol (article 9), la hauteur (article 10), l'aspect extérieur des constructions (article 11) et le stationnement (article 12) ;
  - o pérenniser et développer le caractère très végétal et arboré des quartiers pavillonnaires, en faisant notamment évoluer l'article 13 relatif aux espaces verts ;
- la prise en compte de l'évolution à venir de la réglementation thermique, en modifiant le règlement de la zone UC (à dominante collective) en ce qui concerne les articles 9 et 10 qui prévoit actuellement des bonus sur les règles d'emprise au sol et de hauteur pour les projets performants sur le plan environnemental et de la consommation d'énergie

Mon analyse sera conduite selon ces trois axes, avec de plus une quatrième partie consacrée à la gestion des eaux, sujet principalement abordé dans l'avis du SMBVB.

## 1.1 La mise en cohérence du règlement avec la morphologie des quartiers pavillonnaires

La mise en cohérence du règlement avec la morphologie des quartiers pavillonnaires\_a pour effet de réduire le volume des constructions susceptibles d'être édifiées dans la zone UE notamment en réduisant l'emprise au sol maximale de 200 à 150 m<sup>2</sup> et en réduisant leur hauteur maximale de 12 m à 11 m pour les toitures en pente et à 10 m pour les toitures terrasses. La taille maximale des immeubles d'habitations créés dans la zone s'en trouve significativement réduites, avec des volumes similaires à ceux des pavillons existants.

Comme l'indique la notice de présentation, le projet de modification a ainsi pour objet de diminuer les possibilités de construire, ce qui justifie que la modification soit conduite selon la procédure de droit commun en application de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme (et non pas selon une procédure simplifiée).

### 1.1.1 La compatibilité avec le PADD

La question de la compatibilité avec le PADD de cette évolution est traitée dans la notice de présentation qui conclut que la modification envisagée n'a pas pour objet de changer une orientation

du PADD et s'inscrit pleinement dans celui-ci. Elle se fonde sur l'objectif 3 du PADD « Valoriser l'identité urbaine et la qualité architecturale et paysagère » dont la première partie « Valoriser l'identité urbaine et promouvoir une architecture innovante » se termine par : « *Le tissu pavillonnaire constitue la forme urbaine la plus répandue de Sceaux, se traduisant par des ambiances urbaines variées. Cette spécificité urbaine et historique mérite une attention particulière et la Ville entend maintenir ce caractère pavillonnaire accompagné d'espaces arborés. Le PLU permettra leur pérennité, la préservation de leurs caractères identitaires, tout en ménageant les possibilités de leur évolution maîtrisée notamment par les possibilités d'extension des maisons.* »

**Conclusion** : *Il est clair que la modification va dans le sens du maintien du caractère pavillonnaire de la ville et resserre les possibilités d'évolution tout en maintenant des possibilités d'extension des maisons existantes. La compatibilité avec le PADD n'a pas été contestée lors de l'enquête. Elle me paraît établie pour ce premier et principal objectif de la modification.*

### **1.1.2 La compatibilité avec les normes supérieures**

La question de la compatibilité du PLU modifié avec les normes supérieures que sont le SDRIF (objectifs de densification) le PLH (constructions de logements) est également traitée dans la notice de présentation : « *la présente modification du PLU ne remet pas en cause les objectifs en matière de production de logements résultant du schéma directeur régional d'Ile-de-France (SDRIF) et du programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bièvre approuvé le 5 décembre 2014 pour la période 2015-2020. Conformément aux objectifs du PADD (objectif n°1 : aménager des quartiers « durables » et objectif n°2 : maintenir une dynamique de vie et d'habitat), la réponse aux obligations en termes de production de logements à Sceaux résulte de la mise en œuvre des secteurs de projets et de la production d'une offre en secteur diffus dans les quartiers de centralité et d'habitat collectif (zones UA et UC). Les quartiers pavillonnaires (UE) ne sont pas des secteurs où le développement d'une offre nouvelle de logements est attendu et ils ne doivent pas le devenir.* »

#### **1.1.2.1 La production de logements**

La faible contribution de la zone UE à la production de logements est rappelée : « *le PLU a jusqu'ici permis globalement d'atteindre les objectifs qu'il s'agissait de réaliser (...) 5% des logements autorisés se trouvent en zone UE, représentant 6 à 7 logements par an. 92% des dossiers autorisés sont des projets de construction de maison individuelle. Le restant représente 3 opérations d'habitat en petit collectif, d'une dizaine de logements, chacune. (...) Ainsi, si la modification n°2 du PLU aura pour conséquence de diminuer les possibilités de construire au sein des quartiers pavillonnaires (secteurs qui ne sont pas identifiés comme lieux de production de logements). Elle ne remet pas en cause les possibilités constructives dans les secteurs de projets et les secteurs de centralité qui, à eux-seuls, permettent d'atteindre les objectifs de production de logements.* »

**Conclusion** : *L'incidence de la modification du PLU sera donc très faible sur la production de logements neufs à Sceaux et ne me paraît pas de nature à interférer avec l'atteinte des objectifs du SDRIF et du PLH en matière de densification et de production de logements.*

### 1.1.2.2 La mixité sociale – La production de logements sociaux

S'agissant de la production de logements sociaux la notice précise : « En matière de production de logements locatifs sociaux et de respect des objectifs définis par la loi SRU (25% à l'horizon 2025), le PLU de Sceaux est également un outil adapté :

- le taux de logements sociaux à Sceaux augmente d'années en années : en 2014, il était de 21,5 % et il est porté à 23,0 % au 1<sup>er</sup> janvier 2019 ;
- la production prévisionnelle de logements sociaux dans les secteurs de projet et dans le diffus, grâce aux périmètres de diversité de l'habitat définis par le PLU, confirme la tendance annoncée en 2016 lors de la révision du document : le seuil de 25% sera dépassé en 2022. »

La part de logements sociaux au sein de la zone UE est probablement nulle ou anecdotique et la modification proposée du PLU n'est pas de nature à la faire évoluer.

Des propositions formulées lors de l'enquête visent à modifier le taux de logements sociaux (40% contre 30 % actuellement) et la superficie à partir de laquelle intervient cette obligation (1 000 m<sup>2</sup> voire 750 m<sup>2</sup> contre 2 000 m<sup>2</sup> actuellement) dans les trois périmètres de diversité de l'habitats existants. Une seule contribution demande son extension à tous les secteurs de la ville, donc à la zone UE.

L'avis du préfet aborde cette question. Il demande d'apporter des précisions sur la programmation des opérations de logements sociaux d'ici 2025 afin de vérifier que l'engagement d'atteindre le taux SRU réglementaire de 25% pourra être respecté. La diversification et la mixité sociale devant être promues à l'échelle de la commune, la baisse de constructibilité prévue en zone pavillonnaire aura pour conséquence d'empêcher la diffusion sociale à l'échelle de la commune. Au-delà de cet objectif quantitatif, la ville de Sceaux doit également veiller à la diversité des logements sociaux réalisés sur son territoire. A ce titre la modification du PLU aurait pu introduire des outils comme des emplacements réservés permettant d'assurer la diversité de logements produits. Les périmètres de diversité de l'habitat ne portent que sur 3 secteurs dont l'emprise est assez modeste. Aussi le seuil de 2 000 m<sup>2</sup> à partir duquel est imposé 30% de logements sociaux dans ces secteurs mériterait d'être ramené a minima à 1 000 m<sup>2</sup> pour plus d'efficacité.

La réponse du territoire rappelle les conclusions de la notice de présentation : « (...) si les objectifs en matière de préservation des quartiers pavillonnaires auront pour conséquence de diminuer les possibilités de construire en zone UE, la procédure ne remet pas en cause les possibilités constructives dans les secteurs de projets et les secteurs de centralité, et le respect des objectifs imposés par l'Etat en matière de production de logements. » La réponse précise ; « En prenant en compte les opérations connues à ce jour et en exploitant les données de la construction à Sceaux, le taux oscille ensuite autour du plancher des 25% jusqu'en 2025 pour le dépasser franchement à cet horizon, grâce à la livraison attendue de plusieurs opérations dans les secteurs des Quatre-Chemins, Albert 1er et de Gaulle et des opérations en cours issue de la convention d'intervention foncière entre la Ville et l'établissement public foncier d'Ile-de-France. »

Sur le fond, le Territoire envisage d'introduire dans la modification du PLU une disposition favorisant la production de logements sociaux sur la commune : « Sans soutien fort de la collectivité, les bailleurs

*sociaux ont difficilement accès au foncier scéen. Pour mieux maîtriser les objectifs de mixité sociale sur le long terme, un renforcement des outils permettant d'imposer la production d'un taux de logements sociaux par opération pourra être mis en œuvre dans le cadre de la présente procédure.*

*Il est ainsi envisagé d'étendre le périmètre des secteurs de diversité de l'habitat à l'ensemble des zones UA et UC. 32% du territoire communal serait ainsi couvert par l'obligation de réaliser une part de logements sociaux.*

*Il est proposé également d'abaisser le seuil de déclenchement de l'obligation à 1 500 m<sup>2</sup>, contre 2 000 m<sup>2</sup> aujourd'hui. En fixant un seuil plus bas comme il a été proposé (750 ou 1 000 m<sup>2</sup>), le risque est fort qu'aucun bailleur social ne soit en capacité de se porter acquéreur de trop petits volumes de logements éparpillés sur le territoire.*

*La modification de ces deux paramètres permettrait de toucher près de 80% des opérations de logements (l'analyse des permis de construire délivrés depuis 2010 hors secteurs de projet montre que 80% des opérations développent 1 500 m<sup>2</sup> ou plus de surfaces de plancher). »*

Par contre la création, suggérée par le préfet, de nouveaux emplacements réservés pour logements sociaux n'est pas retenue : « Le PLU actuel en comprend 5, dont un est en cours de mise en œuvre. L'outil n'a pas démontré une dynamique réelle de production de logements ».

Le Territoire apporte enfin des informations sur l'évolution de la mixité sociale à l'échelle des quartiers et la diffusion de logements sociaux dans les quartiers pavillonnaires, avec « en particulier une belle progression dans le quartier du parc de Sceaux, passant de 0,1% à 6% grâce à la mise en œuvre du périmètre de diversité l'habitat » Ce périmètre du Petit Chambord est situé en zone UC en limite de la zone UEb.

#### **Conclusion :**

***Les modifications envisagées répondent très largement à l'avis du préfet et à des observations du public. J'exprime un avis favorable à l'extension du périmètre des secteurs de diversité de l'habitat à l'ensemble des zones UA et UC et à l'abaissement du seuil de déclenchement de l'obligation de réaliser des logements sociaux qui va dans le sens de la mixité sociale, en notant que les zones UA, UC et UPB (déjà classée) seraient classées dans le périmètre des secteurs de diversité de l'habitat, mais pas l'autre secteur de projet qu'est la zone UPA (Quatre Chemins) et que la suggestion de porter de 30 à 40% le taux de logements sociaux n'a pas été retenue.***

### **1.1.3 Les principales modifications apportées au règlement du PLU**

Je traiterai ici la suite donnée par le Territoire aux suggestions exprimées dans le cadre de l'enquête

#### **1.1.4 Article UE 6 Implantation par rapport aux voies publiques**

Les modifications apportées à cet article sont de pure forme (sauf la réduction de 80 cm à 20 cm des saillies sur l'espace public pour d'une part l'isolation thermique extérieure des bâtiments existants et d'autre part l'installation de capteurs d'énergie solaire – question évoquée avec les emprises au sol - Article UE 9)

***Conclusion :*** *Le Territoire écarte, à mon sens à juste titre, les propositions visant à augmenter le retrait minimal par rapport aux voies pour le porter de 4 m à 5 ou 6 m, afin de garantir le stationnement des véhicules à l'intérieur de la bande de recul.*

### **1.1.5 Les bandes de constructibilité (articles U 6.2)**

Le bien-fondé des bandes de constructibilité (non modifiées) ayant été contesté par de nombreuses contributions, le Territoire rappelle dans sa réponse que les bandes de constructibilité sont une disposition ancienne issue du plan d'occupation des sols (POS) et reprises dans le PLU dès 2010. Les bandes de constructibilité ont tout d'abord vocation à préserver une structure urbaine dominante des quartiers pavillonnaires où le bâti est implanté le long des rues, préservant un espace jardiné à l'arrière. Cette organisation urbaine a pour caractéristique de constituer des cœurs d'îlot végétalisés et très peu construits répondant ainsi à l'objectif de préserver la trame verte communale. Les cœurs d'îlot verts ont une valeur indéniable en matière de biodiversité, de qualité des paysages, de gestion des eaux de pluie, de qualité de vie au quotidien et de gestion des conflits de voisinage. Leur mode de définition est rappelé. La définition des bandes de constructibilité dans le PLU de Sceaux repose donc sur des objectifs de préservation de la trame urbaine et de la trame verte.

***Conclusion :*** *Il n'est pas envisagé, à mon sens à juste titre, de faire évoluer les bandes de constructibilité.*

### **1.1.6 Article UE 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les règles sont modifiées dans le sens d'un maintien des perméabilités visuelles de la rue vers les cœurs d'îlot, la règle étant désormais modulée selon la taille du terrain : des implantations seront autorisées sur les limites séparatives pour les terrains dont la façade sur rue est étroite (sauf s'ils sont issues de nouvelles divisions). Les marges de retrait seront modulées selon la hauteur du bâtiment et la présence ou non de baies. La disposition qui assurait côté zone UE la transition avec les autres zones urbaines, plus denses, est supprimée (recherche de la plus grande perméabilité visuelle).

***Conclusion :*** *Le caractère détaillé de ces règles qui ne font pas l'objet de contestation de principe peut expliquer une absence de traitement des différentes suggestions d'adaptation, dans l'échange avec le commissaire enquêteur dans le délai imparti pour produire le mémoire en réponse par ailleurs très fouillé.*

### **1.1.7 La transition des formes urbaines entre zones**

La question de la transition des formes urbaines entre zones est abordée dans plusieurs contributions.

Le Territoire, dans sa réponse, rappelle que certains contributeurs souhaitent que le PLU prévoit des règles de hauteurs du bâti progressives entre la zone UE et les autres zones du PLU, afin d'assurer une transition des formes urbaines. Il rappelle qu'une disposition existe déjà dans le PLU entre la zone UE et la zone UC : l'article UC 7 du PLU impose un retrait systématique des constructions par rapport aux limites séparatives, dès lors que celles-ci jouxtent une zone UE, la distance minimale de retrait en zone UC étant alors définie au regard de la hauteur du bâti, imposant nécessairement un épannelage progressif du bâti en zone UC.

Une règle équivalente pourrait être proposée entre la zone UE et UA (les zones UE ne développant par ailleurs pas de limites séparatives avec les autres zones urbaines).

***Conclusion : La transition entre zones UE et autres zones urbaines est ainsi assurée uniquement par des dispositions spécifiques en zones UA et UC, la disposition en zone UE, défavorable aux perméabilités visuelles étant supprimée. Ce dispositif me paraît cohérent.***

#### **1.1.8 Article UE.8 – Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété**

La modification définit des distances entre bâtiments (sauf les annexes) plus importantes en introduisant les hauteurs des deux bâtiments dans le calcul de la distance à respecter. Elle n'a pas donné lieu à observation.

#### **1.1.9 Article UE 9 Emprises au sol des constructions**

C'est l'une des principales modifications apportées au règlement de la zone UE, accompagnée d'une modification du lexique s'appliquant à toutes les zones.

La règle actuelle relative à l'emprise au sol utilise la notion de bande de constructibilité et limite l'emprise au sol à 60% de la surface de la bande de constructibilité. Selon la notice de présentation, les difficultés observées (implantation non désirée d'immeubles collectifs) apparaissent lorsque le terrain est presque en totalité voire complètement, dans la bande de constructibilité, bénéficiant alors d'une emprise au sol maximale proche de 60%. Ce taux, quand il est atteint, est en contradiction complète avec la forme urbaine des quartiers pavillonnaires (dans ces quartiers, le bâti occupe en moyenne 25% du terrain et un peu plus de 100 m<sup>2</sup> par bâtiment).

Pour éviter cette dérive, en maintenant la référence à la bande de constructibilité, la nouvelle règle proposée dans la modification du PLU impose, dans les zones UE, UEa et UEc, le respect simultané de plusieurs conditions :

- Le taux d'emprise au sol par rapport à la surface totale du terrain est plafonné. Le taux maximum retenu est dégressif : de 35 à 20%, avec une exception à 20% pour tous les terrains issus d'une nouvelle division (disposition nouvelle),
- Dans la bande de constructibilité, l'emprise au sol maximum des constructions est plafonnée à 60% de la bande de constructibilité (disposition inchangée)
- En dehors de cette bande, l'emprise au sol maximum des constructions est plafonnée à 10% de la surface du terrain hors de la bande, pour les annexes (disposition inchangée), avec des dispositions particulières pour les extensions de constructions existantes.
- L'emprise au sol par bâtiment est au maximum de 150 m<sup>2</sup> (contre 200 m<sup>2</sup> actuellement).

La règle demeure inchangée dans la zone UEb (un tiers de la surface du terrain pour la construction principale et 10% pour les annexes, pas d'exception pour les terrains issus d'une nouvelle division)

Une disposition nouvelle est introduite pour l'isolation thermique extérieure de bâtiments existants (dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire).

La définition du mot « annexe » est modifiée pour réduire la surface maximale d'une annexe de 30 à 25 m<sup>2</sup> (protection des cœurs d'lot)

Ces dispositions font l'objet de nombreuses contributions et d'une observation dans l'avis du préfet :

- sur le taux d'emprise des « petites constructions » notamment après division avec des demandes d'une emprise plancher de 150 m<sup>2</sup> par terrain de plus de 400 m<sup>2</sup> et de suppression de la disposition sur les terrains divisés, discriminatoire par rapport aux autres zones (UEb notamment) qui pénalise les cessions d'une partie des terrains à des enfants souhaitant demeurer à Sceaux ou empêche le maintien sur place de personnes à ressources limitées souhaitant céder une partie de leur terrain et enfin figerait l'évolution du tissu pavillonnaire,
- de plafonner à 20 ou 25 m<sup>2</sup> l'emprise des annexes (et pas seulement à un pourcentage de tout ou partie du terrain) et de préciser la définition des annexes (en encadrant leur destination à travers l'interdiction de les affecter à l'habitation et à l'activité),
- de modification de la définition des saillies<sup>1</sup> pour en exclure certains éléments qui lorsque la projection verticale des saillies n'est pas prise en compte dans l'emprise au sol des constructions génère des surfaces de plancher supplémentaire (étages en encorbellement)
- a contrario, de réduction de la hauteur à partir de laquelle les saillies ne sont pas prises en compte (2,5 m et non plus 4,3 m, soit en pratique un niveau de plus) : modification dans le lexique de la définition « emprises au sol des construction » qui fixe cette hauteur
- introduction, dans le cadre de la lutte contre les effets d'îlot de chaleur, des dérogations [comprendre : des dispositions spécifiques dans le règlement] aux règles d'emprise et de recul pour inciter à la mise en place de dispositifs de protections solaires (avis du préfet)

La réponse du Territoire aborde la plupart des thèmes ayant fait l'objet de des observations ;

Emprise maximale autorisée en cas de division de terrains : le taux après division a été porté volontairement bas pour éviter le morcellement des grandes propriétés foncières et la tentation des opérateurs de diviser les fonciers pour gagner en emprise. L'argument selon lequel cette disposition priverait des familles de pouvoir loger leurs enfants semble peu pertinent : la division d'un terrain n'est pas le seul mode opératoire pour envisager ce type de projet. Il n'est donc envisagé de faire évoluer la règle sur les terrains divisés.

Spécificités propres à la zone UEb (lotissement du Parc de Sceaux) : La zone UEb correspond au lotissement du parc de Sceaux. La règle en matière d'emprise au sol est inspirée des dispositions figurant dans le cahier des charges de ce lotissement et il convient de préciser que ce dernier interdit le morcellement des propriétés. Il n'est donc pas envisagé de faire évoluer la règle.

La notion d'annexe est déjà définie par le lexique du règlement du PLU<sup>2</sup> comme étant un accessoire à l'habitation, et non l'extension de la construction principale. Il s'agit d'un complément fonctionnel, qui n'a pas vocation à être habité (au sens strict). Par ailleurs, la destination s'apprécie au sens large dans

---

<sup>1</sup> Les saillies peuvent avancer jusqu'à 1,5 m dans l'espace de recul (Article UE 6-3) et ne sont pas comptées dans l'emprise au sol si elles sont situées à 4,30 m de hauteur par rapport au niveau du sol ou au-dessus (Lexique, « Emprise au sol des constructions »). Le lexique comprend la définition (inchangée) « *Saillie : On entend par saillie toute partie de construction qui dépasse de la façade, tels que balcon, oriel (bow-window), auvent, marquise, brise-soleil, coursive, ... de profondeur inférieure à 1,5 m.* »

<sup>2</sup> Définition actuelle : « *L'annexe constitue un accessoire (bâtiment dissocié ou accolé) et non une extension de la construction principale. L'annexe est un complément fonctionnel limitée à 25 m<sup>2</sup> maximum. La hauteur d'une annexe ne peut être supérieure à 2,5 m. L'annexe est affectée à une destination complémentaire à celle de la construction principale : local de stockage des ordures ménagères, local à vélos, atelier, abri de jardin, buanderie, auvent, remise, piscine couverte ou non, serre etc..* »

le cadre du code de l'urbanisme : une remise ou un garage relève de la destination habitation. Cet accessoire est limité à 30 m<sup>2</sup> de surface et 2,5 m de hauteur.

La présente procédure prévoit de faire évoluer la définition pour limiter la superficie des annexes à 25 m<sup>2</sup>.

Ainsi l'EPT n'entend pas revoir la définition (modifiée) du terme annexe.

« Saillies » : L'EPT a bien pris acte de ces demandes. Néanmoins, y accéder, conduirait à un appauvrissement de l'écriture architecturale à laquelle la ville de Sceaux prête une attention particulière. Ainsi il n'est pas envisagé de faire évoluer la définition du terme saillie.

Dispositifs de protection solaire : Le PLU de Sceaux prévoit déjà un régime spécifique aux saillies (partie de construction dépassant en façade tel que « brise-soleil »), notamment en ce qui concerne le calcul de l'emprise au sol et les règles d'implantation (recul et retrait). Il ne semble donc pas nécessaire d'aller plus loin sur le sujet.

« Emprise au sol » : Une contribution demande de ne pas inclure dans le calcul de l'emprise les saillies à partir de 2,50m de hauteur (contre 4,30m actuellement) avec un effet sur l'ensemble des zones du PLU. Le retour d'expérience est assez mitigé. En effet les opérateurs immobiliers sont prompts à se saisir de toute disposition leur permettant de construire plus au détriment de la qualité des projets. Il est souvent préférable de créer des espaces extérieurs par creusement du bâti plutôt que venir réaliser des émergences de balcons, souvent disgracieuses. Au regard des éléments ci-dessus – et considérant qu'il s'agit d'une demande à la marge – la définition du terme emprise ne sera pas modifiée en ce sens.

***Conclusion : le maintien des dispositions modifiées relatives aux emprises au sol me paraît cohérent avec l'objectif de préservation du caractère des quartiers pavillonnaires.***

#### **1.1.10 Article UE 10 Hauteur maximale des constructions :**

C'est l'une des principales modifications apportées au règlement de la zone UE, accompagnée d'une modification du lexique s'appliquant à toutes les zones.

Selon la notice de présentation, la règle sur les hauteurs est déterminante pour assurer la cohérence des formes urbaines en quartier pavillonnaire. La règle actuellement en vigueur permet l'édification de bâtiments R+3, en rupture avec le gabarit d'un pavillon. Il est donc proposé de baisser les hauteurs maximales, en distinguant les toitures à pente des toitures terrasses. La règle relative à la surface du dernier niveau est maintenue, « *permettant d'éviter les contournements de la règle par la création de formes de toiture atypiques (toiture arrondie, faux Mansart) et mal intégrées à l'environnement.* »

La modification réduit les hauteurs maximales (actuellement fixées à 12 m) :

- Pour les toitures à pente : à 8 m à l'égout du toit, et à 11 m au faîtage,
- Pour les toitures terrasses : à 10 m.

Le dernier niveau, respectivement « sous comble » ou « en attique », ne pourra développer une surface de plancher supérieure à 50% de la surface du niveau inférieur.

La modification introduit le mot « attique » dans le lexique : « *Dernier niveau d'une construction dont les proportions sont moindres que le niveau inférieur.* »

Ces dispositions font l'objet de plusieurs contributions :

Dans sa réponse, le Territoire, traite :

- de la définition du mot « attique » considère qu'à travers certaines de contributions le public a exprimé la volonté de préciser, dans le lexique, que le toit d'un attique doit être plat. Se fondant sur une définition de la fédération nationale des CAUE, il indique que le terme d'attique, en matière d'architecture, désigne l'étage sommital d'un bâtiment, en retrait par rapport à l'étage inférieur. La nature de la toiture de cet étage ne constitue pas un critère pour caractériser un attique. Si l'architecture contemporaine a généralement recours à des attiques de forme cubique à toit plat cela ne signifie pas pour autant qu'il s'agit là de l'unique forme architecturale possible. Préciser dans le PLU qu'un attique doit avoir une toiture plate conduirait à limiter les possibilités d'écriture architecturale. L'EPT ne souhaite donc pas figer l'écriture architecturale des projets.
- du traitement de l'attique : il est proposé que son implantation soit imposée par le PLU avec un retrait systématique sur rue. Pour prendre en compte la diversité des situations possibles et ne pas trop contraindre la création architecturale, il ne semble pas pertinent de retenir cette proposition ;
- de la clarification de l'application de la règle sur la hauteur, en présence de combles. La jurisprudence est assez claire pour considérer qu'un comble s'apprécie sur la totalité du niveau sous charpente, dans lequel il n'y a pas de plafond. Il pourra cependant être envisagé de clarifier la rédaction.

***Conclusion : le maintien des dispositions modifiées relatives aux emprises au sol me paraît cohérent avec les objectifs de préservation du caractère des quartiers pavillonnaires.***

***Je suggère que dans la définition de l'attique, le mot « proportions » soit remplacé par le mot « surface de plancher » Un seuil minimum pourrait être fixé (par exemple 75%) pouvant être abaissé dans certaines zones (cas de la zone UE).***

#### **1.1.11 Article UE 11 Aspect extérieur des constructions**

La modification porte sur les clôtures (article UE.11.1 5)) et sur les ensembles urbains et paysager (article UE 11.3) (traitée dans le paragraphe suivant.)

Une contribution demande qu'un deuxième « Rappel » soit inséré dans les articles 11 de toutes les zones portant sur « *la préservation et la mise en valeur du bâti existant en référence, d'une part, à l'Inventaire du patrimoine remarquable de la Ville annexé au PLU et, d'autre part, aux règles de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager de la Ville de Sceaux (règlement de la ZPPAUP)* ». L'EPT émet un avis favorable quant à cette demande.

Selon la notice de présentation, la qualité des clôtures participe au paysage de la rue et à l'ambiance très végétale des quartiers pavillonnaires. Il est nécessaire de faire face à une double tendance avec la standardisation des éléments de clôture et un recours généralisé aux occultants, pour masquer à la vue les espaces extérieurs sur rue. La conséquence est un appauvrissement du paysage urbain et une atteinte forte portée à la qualité du cadre de vie.

Il est donc proposé, dans la modification du PLU de réglementer davantage le traitement des clôtures sur rue par :

- des dimensions revues à la baisse ;
- l'obligation de créer des clôtures à claire-voie (des lisses horizontales étant possibles si elles reprennent des éléments du bâti) ;
- l'accent mis sur la qualité de la végétalisation, par des haies aux essences diversifiées.

De plus est imposée la perméabilité des clôtures séparatives pour la petite faune.

Plusieurs contributions, parfois très précises, et pas toujours compatibles entre elles portent sur les clôtures :

- Traitement spécifique des accès qui, par construction, interrompent les haies
- Règles inadaptées dans les dispositions relatives à la zone UEb (réduction des hauteurs maximales des murets et des grilles)
- Rajout au lexique du mot « lice »,
- Suppression de la disposition autorisant les lices (occultantes)
- Extension des règles du SPR, aux nouvelles clôtures et à la rénovation de clôtures existantes, sur l'ensemble des zones UE
- Protection des clôtures anciennes au titre du patrimoine local,
- Augmentation de 2 m à 2, 5 m de la hauteur maximale des clôtures sur rue pour prévenir les intrusions

D'autres propositions portent sur d'autres dispositions de l'article UE 11 qui ne sont pas concernées par la modification :

- Demande de suppression de la disposition relative aux façades des extensions (article UE11.1 3)) qui « *doivent privilégier de préférence des structures légères (acier, bois, verre, etc...)* et éviter les structures maçonnées, hormis pour les fondations et soubassements. Ce principe est destiné à afficher une claire démarcation entre le bâti d'origine, généralement en maçonnerie et le bâti contemporain et favoriser la création et l'innovation architecturale » disposition contestée dans son principe
- Demandes d'encadrement (article du règlement limitant le bruit) ou d'interdiction des dispositifs permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (Article 11-1 7) Capteurs solaires et énergies renouvelables) car ces appareils, pouvant être des éoliennes, sont des nuisances sonores et visuelles et d'un rendement très faible dans le contexte urbain de Sceaux.
- A contrario suggestion d'une incitation plus forte à installer des panneaux solaires photovoltaïques (électricité) ou thermiques (eau chaude), alors que de réels progrès sont intervenus dans la production de matériels plus efficaces

Le Territoire apporte les réponses suivantes :

Si la plantation de végétaux peut constituer un filtre visuel entre l'espace public et l'espace privé, ce n'est pas possible au droit des accès piétons et véhicules. Il est proposé d'autoriser une occultation des clôtures au droit des portails et des portillons. Il pourra être envisagé de modifier la règle en ce sens.

En zone UEb (lotissement du parc de Sceaux), une règle spécifique aux clôtures est définie. Un contributeur soulève la rigidité de la règle qui définit des hauteurs maximales de muret, de grille et de clôture totale. Cette disposition est issue d'une règle mal retranscrite du règlement du SPR (sans autre précision sur l'erreur de transcription). Il sera donc envisagé de faire évoluer la règle.

Une contribution sollicite l'ajout au lexique du terme lice horizontale. L'EPT estime que ce terme est suffisamment explicite et ne nécessite pas d'être plus amplement développé. Ainsi il n'est pas envisagé d'ajouter ce terme au lexique du PLU de Sceaux.

Plusieurs contributions portent sur la mise en place d'une protection renforcée des clôtures jugées patrimoniales. L'EPT considère que cette proposition est intéressante. Il conviendra de définir la notion de clôture patrimoniale. Une réflexion doit donc être menée sur ce sujet.

Dans sa réponse, le Territoire rappelle enfin que la disposition sur les extensions reprend littéralement une règle figurant dans le règlement du SPR. Le PLU ne peut donc s'en écarter. Elle est par ailleurs rédigée de façon suffisamment souple (« de préférence ») pour laisser des marges de manœuvre à l'architecte dans la conception du projet.

**Conclusion : Je n'ai pas d'observation particulière sur les réponses apportées**

#### **1.1.12 Articles 11 3 Les ensembles urbains et paysagers**

La liste et le plan des ensembles urbains et paysagers (EUP) sont mis à jour pour prendre en compte les deux nouveaux EUP proposés :

- L'ancien lotissement de la Gare (quartier des Musiciens). Datant de 1933 il présente une trame parcellaire, une composition urbaine et une architecture très homogènes et caractéristiques de ce quartier. Il a fait l'objet d'un cahier de recommandations architecturales, adoptée le 14 novembre 2002. Il est proposé de le remettre en place un UEP qui permet de reconnaître le caractère patrimonial du quartier des Musiciens et de préserver ses caractéristiques fondamentales, avec à l'appui, la charte de recommandations architecturales de 2002.

- L'ancien lotissement du château de l'Amiral. Datant de 1923, il présente également une trame parcellaire et une composition homogènes. Un cahier des charges a servi de socle à la constitution de la partie pavillonnaire de ce lotissement, à travers l'application de règles de retrait, de hauteur, d'emprise au sol ou de typologie de construction. Une certaine diversité architecturale s'est exprimée mais la composition générale reste homogène.

Le fondement du classement de tous les EUP est modifié. Actuellement il est fondé sur l'article L. 151-29 du code de l'urbanisme<sup>3</sup>. Il le sera sur l'article L. 151-19<sup>4</sup> : motif architectural et non plus paysager)

Plusieurs observations et suggestions d'amélioration et d'extension du dispositif sont formulées :

- Appellation impropre : le lotissement du Château de l'Amiral existe toujours
- Retenir un double fondement pour les EUP : articles L. 151-19 et L. 151-29 du code de l'urbanisme (pour conserver les arbres),
- Rendre obligatoire le respect du le cahier de « recommandations » architecturales du quartier des Musiciens,
- Etablir un règlement pour chaque UEP,
- Extension du périmètre proposé en UEP dans la modification de l'ancien lotissement du château de l'Amiral : extension à l'ensemble du quartier Bertron qui comprend l'avenue de Fontenay, la rue Houdan, la rue de la Flèche, la rue Foch, la rue Joffre, la rue Bertron, la rue Charles Péguy et le boulevard Desgranges,
- Extension du périmètre proposé en UEP dans la modification de l'ancien lotissement de la Gare (dit quartier des Musiciens) à tout le quartier des Musiciens, notamment le bas de l'avenue Georges Clemenceau qui borde les parcelles de la rue Claude Debussy.
- Classement en EUP de l'avenue de la République.

Le Territoire répond à la plupart de ces observations :

- L'article L.151-19 du code de l'urbanisme fait référence à des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Les EUP sont identifiés dans le PLU au regard de leur conception d'origine (très souvent, d'anciens lotissements), de leur composition d'ensemble (rapport entre espaces bâtis et non bâtis, volumétrie) et parfois de leur homogénéité architecturale. C'est à ce titre qu'ils constituent des éléments patrimoniaux

L'article L.151-23 du code de l'urbanisme fait référence à des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique. Ceci correspond aux espaces verts protégés (EVP).

Il s'agit donc de deux nuances différentes et de deux outils distincts. Les quartiers en EUP sont identifiés pour leur forme urbaine spécifique souvent issue de lotissements. Peut s'y conjuguer le classement de secteurs en EVP. Il n'est pas envisagé de modifier le cadre des EUP en ce sens.

---

<sup>3</sup> Article L151-23 : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. (...)* »

<sup>4</sup> Article L. 151-19 : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

- De nombreux Scéens sollicitent le classement de l'avenue de la République en tant qu'ensemble urbain et paysager (EUP). Les arguments développés peuvent justifier ce classement de l'avenue de la République en tant qu'EUP. En effet, ces constructions ont été bâties dans le cadre d'un lotissement créé au début des années 1920. Le plan du lotissement de l'époque et la vue aérienne actuelle permettent de constater que la structure parcellaire actuelle demeure proche de la structure initiale. Les parcelles restent ordonnées même si on peut noter que la partie est reste davantage fidèle à la structure initiale que la partie ouest. Il est donc envisagé de créer un nouvel EUP qui reprendra les limites de l'ancien lotissement qui a constitué le quartier de l'avenue de la République.

- De la même façon un grand nombre de Scéens ont demandé l'extension de l'EUP relatif au lotissement du château de l'Amiral afin d'y inclure plusieurs axes. L'enjeu du classement est de reconnaître la dimension patrimoniale d'un secteur au regard de son histoire et des éléments de composition qui le caractérisent. La proposition d'extension du périmètre de l'EUP ne répond pas à ces critères puisque le secteur proposé dépasse les limites du lotissement d'origine et qu'il n'est pas possible d'identifier des axes de composition communs, caractéristiques du lotissement du château de l'Amiral (emprise maximale de 35%, implantation en retrait des limites séparatives, hauteur moyenne de R+2). Il est donc proposé de ne pas élargir le périmètre de l'EUP à des secteurs qui n'ont pas de caractéristiques historiques et urbaines communes avec le lotissement du château de l'Amiral.

- De nombreuses personnes souhaitent que le cahier de recommandations architecturales du quartier Marne Musiciens soit intégré au PLU. Ce cahier de recommandations a été approuvé en 2002. Il s'applique au quartier Marne-Musiciens, qui recouvre en partie le nouvel EUP de l'ancien lotissement de la Gare. Ce cahier des charges n'a jusqu'ici pas été inclus dans le cahier de recommandations architecturales et environnementales annexé au PLU mais il est régulièrement communiqué aux pétitionnaires construisant dans le quartier et il sert de support à l'instruction des autorisations. La définition d'un EUP sur ce quartier justifie que le cahier de recommandations bénéficie d'une communication plus large en étant ajouté au cahier de recommandations architecturales et environnementales annexé au règlement du PLU.

- Au regard de la justification apportée dans la notice d'enquête publique (l'homogénéité du quartier résulte de sa création sous forme de lotissement), il n'est pas envisagé de modifier le périmètre proposé pour l'UEP de l'ancien lotissement de la Gare (dit quartier des Musiciens).

***Conclusion : Le territoire me paraît avoir apporté des justifications argumentées sur le nouveau fondement réglementaire adopté pour les classements en EUP et sur les critères retenus pour opérer ou non ce classement.***

### **1.1.13 Article UE 12 Stationnement**

La modification n°2 introduit des ajustements à cet article pour les constructions neuves :

- les aires de stationnement doivent être réalisées de manière à être aisément accessibles. (y compris pour les terrains de faible largeur),
- la première place de stationnement devra nécessairement être intégrée au bâti (afin de privilégier les espaces verts),
- Les « places commandées<sup>5</sup> » ne sont pas comptabilisées pour le respect des obligations de stationnement.

---

<sup>5</sup> Une place de stationnement commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.

- Pour les logements sociaux : 0,5 place par logement de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher : il est rajouté ; « *Le nombre de place à réaliser est arrondi à l'unité supérieure.* »

Les observations du public ont porté sur :

- L'augmentation du nombre de places de stationnement obligatoire pour les immeubles collectifs, pour libérer l'espace public, notamment en faveur du vélo, si possible en mutualisant l'usage de ces places,
- Les normes de stationnement pour automobiles spécifiques aux logement sociaux sont estimées discriminatoires et doivent être les mêmes que celles des autres logements
- Les normes de stationnement pour vélos doivent, être renforcées compte tenu de l'augmentation de l'usage des vélos, en particulier électriques, dans différentes déclinaisons (cargo, tricycle, avec remorques), pour répondre au besoin de locaux adaptés et sécurisés dans les immeubles.
- L'obligation de première place couverte pouvant conduire à des travaux de voirie importants préjudiciables aux espaces verts, notamment lorsque plusieurs constructions sont implantées sur un grand terrain, donner la possibilité de regrouper (à l'air libre ?) les premières places de stationnement de plusieurs constructions neuves sur ce terrain.

La réponse apportée par le Territoire à ces observations est la suivante :

- En cas de collectif ou de plusieurs ensembles sur une même propriété les articles 12 de chaque zone du PLU n'imposent pas que les places de stationnement soient nécessairement situées dans le bâtiment à construire et permet leur mutualisation à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération. Il pourra être envisager de préciser que la règle s'apprécie à l'échelle du terrain d'assiette du projet et non par bâtiments.
- Le règlement du PLU de Sceaux dans sa rédaction actuelle sur les obligations en matière de stationnement applicables au logement locatif social est conforme aux dispositions de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme qui impose un minimum [lire « maximum »<sup>6</sup>] de 0,5 place / logement pour du logement locatif social situé dans un périmètre de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre (TCSP). Le territoire de Sceaux est situé presque en intégralité à moins de 500 m d'une gare. Le cadre législatif ne permet donc pas de faire évoluer la norme minimale [lire « maximum »] de stationnement pour le logement social.
- Revoir à la hausse le nombre de place de stationnement obligatoire (notamment pour du collectif) : En application de l'article L.151-36, il ne peut être exigé plus d'une place par logement dans un périmètre de 500 m autour d'une gare un d'une station de TCSP<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> Article L151-35 :

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

<sup>7</sup> Article L151-36

Comme évoqué précédemment, cette disposition concerne presque la quasi-totalité du territoire. Le cadre législatif ne permet donc pas de faire évoluer la norme minimale de stationnement pour le logement.

- Les observations portant sur les locaux dédiés aux vélos dans les constructions ont retenu l'attention de l'EPT. Ce sujet va être expertisé, pour tenir compte des évolutions de la pratique du vélo.

***Conclusion : Ces réponses appellent deux observations de ma part :***

- ***L'échéance de l'expertise sur le stationnement pour les vélos n'est pas précisée : modification du PLU ou PLUi ?***
- ***Confirmer que la règle sur la première place couverte s'applique à chaque nouvelle construction et que cette place peut être aménagée dans le volume d'une autre nouvelle construction accueillant des logements au sein du même projet.***

## ***1.2 La pérennisation et le développement du caractère très végétal et arboré des quartiers pavillonnaires***

Avec 65 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant, Sceaux est un territoire particulièrement vert et arboré. Le patrimoine végétal de Sceaux se caractérise par :

- de grands espaces verts structurants, dont le rayonnement dépasse largement le territoire communal ;
- un patrimoine arboré très présent (65 000 arbres recensés) et de qualité avec plus de 700 arbres identifiés comme remarquables ;
- une trame verte, constituée des parcs des grands équipements et des résidences de logements et des jardins des maisons en quartier pavillonnaire. Cette trame verte est le support d'une biodiversité ordinaire et constitue un réseau vert, favorisant les continuités biologiques.

A travers la modification du PLU de Sceaux, Vallée Sud - Grand Paris a notamment pour objectifs de renforcer les dispositions de protection des espaces verts à travers :

- la redéfinition des périmètres des espaces verts protégés, en lien avec la protection des cœurs d'îlot et la mise en place des bandes de constructibilité ;
- l'évolution des dispositions visant à protéger les espaces verts dans les quartiers pavillonnaires.

### **1.2.1 Les espaces verts protégés**

La modification du PLU comporte :

- la création de 5 nouveaux sites d'espaces verts protégés (identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme) et l'extension d'un site existant, la plupart en zone UE, l'un

---

*« Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »*

---

d'eux en zone UC. La notice de présentation comporte une description de ces sites, s'appuyant sur des photographies aériennes et justifiant leur classement.

- des compléments apportés de l'article UE 13.2 dédié aux EVP pour préciser que leur affectation comme jardins ou espaces naturels doit être maintenue, que leur modification n'est admise que pour la valorisation de cette affectation, sans modification de leur surface en pleine terre et que tout arbre abattu doit être remplacé. L'obligation de déclarer au préalable toute modification de l'EVP (article R 421-23 du code de l'urbanisme est rappelée dans cet article.

Les contributions du public sur les EVP sont nombreuses et variées :

- Approbation de l'instauration de nouveaux EVP,
- Opposition au renforcement, avec la création d'un nouvel EVP, de l'inconstructibilité de parcelles riveraine du sentier des Hauts,
- Demande de justification du choix des nouveaux EVP,
- Demande que le règlement sur les EVP de la zone UC soit identique à celui de la zone UE
- Proposition de compléter la définition donnée dans le lexique des espaces verts pour en exclure les espaces minéraux ou gravillonnés porteurs de végétaux en pots ou jardinières)
- Deux demandes de modification des limites d'EVP existants d'une part au 6 rue Michel Voisin, et d'autre part au 3 rue du Lycée
- Demande d'extension d'EVP existants, d'EVP proposés dans la modification n°2 et de création de nouveaux EVP
- Demande de classement en espace boisé classé (EBC) d'une partie du terrain au 26 rue Berton (maison Baltard) dont les deux EVP proposés dans la modification N°2
- Demandes de classement en EBC des EVP où pousse un arbre remarquable voire de tous les EVP,
- Suggestion d'évaluer le pourcentage d'espace vert a disparu à Sceaux dans les cinq ou dix dernières années.

Le Territoire dans réponse rappelle le statut respectif des espaces verts protégés (EVP, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) et des espaces boisés classés (EBC, en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme Les emprises identifiées comme EVP dans le PLU actuel et celles proposées dans le cadre de la modification n°2 du PLU ne sont pas nécessairement des espaces boisés : Le classement en EVP a pour objet de préserver des continuités écologiques existantes assurant un rôle de maillage vert à l'échelle du territoire. Conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme, l'évolution de ces espaces n'est pas de principe interdit mais soumis à autorisation préalable. Le PLU précise aux articles 13 que les interventions sur ces espaces doivent s'inscrire dans le cadre de leur vocation d'espaces verts et dans un souci de mise en valeur. Il s'agit essentiellement d'aménagements paysagers en lien avec la vocation de l'espace. Les constructions y sont de principe interdites et la surface de pleine terre doit être maintenue. Les EVP sont très souvent situés au-delà de la bande de constructibilité et dans ce cas, l'EVP ne constitue pas alors une contrainte supplémentaire d'inconstructibilité, sauf pour les annexes et les extensions

Si à travers la modification n°2 du PLU, il est proposé d'ajouter une obligation de replantation, par contre au regard de la nature des emprises inscrites ou proposées comme EVP, il n'est pas envisagé de modifier leur statut en EBC.

Le territoire énumère les critères qui président aux évolutions proposées des périmètres des EVP. Le public ayant proposé de nouveaux périmètres de protection, le Territoire a examiné la pertinence de ces propositions au regard des critères. Il apparaît qu'un certain nombre de périmètres d'EVP pourraient être soit recomposés, soit créés.

Les deux demandes d'ajustement de périmètre sont rejetées sur les bases du diagnostic : « *Afin de favoriser la mise en œuvre de projets privés, il est proposé de translater la surface d'EVP perdue sur d'autres parties du terrain qui, soit ne sont pas significativement végétalisées, soit morcellent l'EVP d'origine et lui font perdre sa cohérence.* » Pas de modification des périmètres d'EVP cités.

***Conclusion : La démarche conduite pour traiter les différentes propositions de nouveaux classements en EVP ou de modification de périmètres d'EVP existants me paraît cohérente. Elle demeure à compléter par la délimitation des extensions et créations retenues. Les critères retenus pour leur classement méritent, à mon sens, d'être repris dans le rapport modifié de présentation du PLU.***

Par ailleurs le Territoire précise qu'à la suite à une erreur matérielle, l'évolution rédactionnelle concernant des EVP n'a été proposée que pour l'article 13 de la zone UE. Elle a vocation à s'appliquer dans toutes les zones et il est donc envisagé de reprendre la rédaction dans toutes les zones.

***Cette extension me paraît logique.***

### **1.2.2 La préservation des arbres, notamment des arbres remarquables**

La modification proposée complète l'article UE 13.3 dédié aux arbres remarquables par une obligation de replantation, à proximité du site de l'arbre remarquable supprimé, d'un sujet susceptible de devenir un arbre remarquable.

Elle introduit à l'article UE 13.1 l'obligation de planter en zone UE un arbre par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Les contributions du public sur les arbres sont nombreuses et variées :

- sur l'encadrement des abattages,
- sur les obligations de replantation et leur encadrement,
- sur le classement des arbres remarquables (et de leurs abords immédiats : système racinaire) au titre de l'article L. 153-23 du code de l'urbanisme, avec des prescriptions adaptées et/ou au titre de l'article L. 130-1 du même code,
  - sur le classement de nouveaux arbres remarquables,
  - sur l'apport de compléments d'information dans la liste des arbres remarquables (adresse et référence cadastrale),
  - sur la réalisation immédiate de la mise à jour de l'inventaire des arbres remarquables.

Dans sa réponse, le Territoire expose le risque qu'à trop vouloir encadrer la manière de planter, le règlement devienne contreproductif. ... Il est souvent préférable de planter moins (moins dense, moins haut) mais mieux. Dans le cadre de sa politique de mise en valeur de son patrimoine arboré (charte de

l'arbre), la Ville accompagne techniquement et financièrement les particuliers qui souhaitent planter. Il n'est donc envisagé de faire évoluer la règle sur les replantations.

Le Territoire rappelle que L'inventaire des arbres remarquables du PLU est issu d'une étude réalisée par le département des Hauts-de-Seine en 2004. Dans le cadre de la démarche de concertation, la ville de Sceaux s'est engagée à renouveler l'inventaire des arbres remarquables et à associer le public à ce travail de recensement. Il s'agit d'un travail long (4 ans de travail pour le précédent inventaire) qui pourra trouver une traduction réglementaire dans le cadre du PLUi.

Le Territoire rappelle que les arbres remarquables répertoriés par le PLU le sont à deux titres : comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et comme arbres isolés, au titre de l'article L.113-1 du même code. Les arbres remarquables bénéficient donc d'un régime très protecteur. Définir de façon théorique un périmètre de protection autour de ces arbres ne lui n'apparaît pas nécessaire, voire même contreproductif. La protection des systèmes racinaire et aérien doit s'adapter à la singularité de chaque arbre. Il n'est pas envisagé de renforcer le dispositif législatif et réglementaire en matière de protection des arbres remarquables.

***Conclusion : Je prends acte des perspectives d'actualisation de l'inventaire des arbres remarquables à l'horizon du PLUi et de leur protection actuelle au titre des espaces boisés protégés. L'existence de cette protection au titre des espaces boisés protégés mérite, à mon sens, d'être mentionnée dans le rapport modifié de présentation du PLU.***

### 1.2.3 Les espaces verts de pleine terre, la Coulée Verte

Le projet de modification du PLU ;

- comme pour les emprises au sol, introduit à l'article UE 13.1 une double règle sur le taux d'espaces verts, en :
  - maintenant des coefficients d'espaces verts de pleine terre par rapport aux espaces libres différenciés pour la partie de terrain située dans la bande de constructibilité (coefficient porté à 50% contre 30 % actuellement) et pour la partie située en dehors (maintien de 80%),
  - introduisant un coefficient global de 40% appliqué à la surface totale du terrain pour tenir compte de la variété d'implantation des terrains.
- déplace sans en modifier le contenu une disposition de l'article UE 6.1 sur l'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique qu'est la Coulée Verte (à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 1,90 m.

Les propositions exprimées lors de l'enquête portent :

- sur le renforcement des coefficients de pleine terre, notamment en portant à 100 % ce coefficient pour la partie de terrain située en dehors de la bande de constructibilité,
- sur une obligation de retrait d'au moins 4 m, voire 5 m, par rapport aux limites de la Coulée,
- sur l'identification sur le plan de zonage du sentier piétonnier du Chemin du Ru d'Aulnay.

La réponse du Territoire est la suivante :

- Porter à 100% le taux d'espaces verts conduirait de facto à interdire les projets de terrasses au sol, de piscines, de création de cheminements... Les espaces situés hors de la bande de constructibilité sont parfois des espaces « habités », du fait de la présence de maisons proches

de la limite de la bande de constructibilité ou empiétant en tout ou partie hors de celle-ci. Il convient donc de permettre certains aménagements mesurés au-delà de la bande de constructibilité. Il n'est donc pas envisagé de faire évoluer la règle.

- A propos d'un retrait de 4 m à 5 m par rapport à la coulée verte, seule une très faible partie de la zone U est concernée, et ceci ne semble pas pertinent notamment au regard de la topographie du site (la coulée verte étant en surplomb des rues concernées – secteur cité Henri Sellier/Michel Bizos). Par ailleurs une partie de cette zone concernée constitue déjà en ensemble urbain et paysager. Il n'est donc pas envisagé de faire évoluer la règle.
- La sente piétonne qui relie le sentier des Torques à la coulée verte constitue le reliquat du chemin du ru d'Aulnay : une connexion piétonne été préservée au sein d'une opération immobilière, pour assurer la connexion entre le sentier des Torques et la coulée verte. Son caractère piéton justifie sa matérialisation sur le plan de zonage.

***Conclusion : Je prends acte des réponses apportées, notamment pour le chemin du ru de l'Aulnay. La réponse à propos de la Coulée Verte ne porte que sur l'interface avec la zone UE, qui est effectivement d'une longueur limitée et dans une configuration particulière. L'argumentaire développé par certains contributeurs vaut également pour l'interface de la Coulée Verte avec les autres zones urbaines. Je considère que ces arguments sont pertinents pour la confortation de la continuité écologique que constitue la Coulée Verte et je recommande que les retraits par rapport à ses limites soient réexaminés dans le cadre de l'élaboration du PLUi.***

### ***1.3 La suppression des bonus environnementaux et énergétiques compte tenu de l'évolution à venir de la réglementation thermique***

Le second principal objet de la modification n°2 est la prise en compte de l'évolution à venir de la réglementation thermique, en supprimant des bonus actuellement ouverts en zone UC pour les projets performants sur le plan environnemental et de la consommation d'énergie, en termes :

- d'emprises au sol (article UC 9-1), l'emprise maximale étant portée de 40 à 50% du terrain pour les constructions comportant une toiture végétalisée ou des dispositifs d'énergie renouvelable représentant au minimum 60% de l'emprise bâtie,
- de hauteurs (article UC 10-1), avec un niveau supplémentaire de 3,5 m de hauteur maximum et sur une emprise limitée à 75% du niveau immédiatement inférieur, pour
  - o les constructions existantes répondant au label Bâtiment basse consommation rénovation (BBC Rénovation)
  - o les constructions nouvelles dont le besoin énergétique (Bbio) est inférieur de 20% par rapport aux exigences de la réglementation thermique en vigueur (Bbio max).

La notice de présentation justifie ainsi cette suppression : « *En outre, les habitants se sont interrogés sur le maintien des bonus de hauteur et d'emprise accordés en zone UC (secteur d'habitat collectif) aux projets performants sur le plan du développement durable et de la consommation d'énergie. Dans un contexte où la réglementation thermique qui s'impose aux constructions nouvelles tend vers la production de bâtiments passifs voire à énergie positive, ces bonus ne sont pas apparus comme suffisamment incitatifs. La performance énergétique attendue n'a pas non plus semblé de nature à pallier les impacts collatéraux générés par ces bonus, en matière de développement durable (atteinte*

*portée à la capacité d'infiltration des eaux de pluie des sols, diminution des espaces verts et atteinte portée à la biodiversité, atteintes portées aux paysages et au cadre de vie...).* »

L'avis du préfet considère que la justification de la suppression du bonus n'est pas suffisante « d'autant que le bonus de constructibilité qui s'appuie notamment sur l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme a été modifié en 2019 pour tenir compte de l'entrée prochaine en vigueur de la RE 2020 et l'article D. 111-22-3 a été créé pour prendre en compte les évolutions du label bâtiment biosourcé ». Il conviendrait à minima dans le PLU de remplacer la disposition en cause par l'identification, comme le permet l'article L. 151-21 du code de l'urbanisme, des secteurs dans lesquels il est imposé de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit (mise en place de label ou certification BREEAM, HQE, BBCA, ...)

Cette suppression est approuvée dans de nombreuses contributions, car elle limite la densification de la ville. Elle est contestée dans plusieurs contributions car elle supprime une incitation à la maîtrise de l'énergie au-delà des obligations réglementaires actuelles (RT 2012) ou futures (RE 2020) en encourageant la pose de capteurs solaires et une isolation de « passoires thermiques » qui ne serait pas mise en œuvre sans ce bonus faute de ressources financières suffisantes, et à la régulation des eaux pluviales (toitures végétalisées). De plus, en autorisant la construction d'un niveau supplémentaire, outre la possibilité de financement de la rénovation énergétique de copropriétés existantes, elle constitue un moyen d'accroître le nombre de logements et de réduire ainsi la pression sur les zones pavillonnaires.

Dans sa réponse, le Territoire rappelle ces deux dispositions, ainsi que deux autres dispositions du PLU (demeurant inchangées) : la « *dérogation sur la norme de stationnement pour les opérations de surélévation du bâti existant s'accompagnant de travaux de rénovation thermique* » (en zone C) et un bonus sur les hauteurs en zone A, similaire à celui de la zone C (voir ci-après).

Il dresse le bilan de l'application de ces dispositions depuis 2010 :

- Sur les 423 logements neufs autorisés (opérations de plus de 10 logements) en zone UC sur la période 2010-2016, aucun projet n'a bénéficié d'un bonus environnemental. Sur la période 2016 à aujourd'hui, 64% des logements neufs autorisés (opérations de plus de 10 logements) ont bénéficié d'un bonus environnemental ;
- Toutes les opérations autorisées avec bonus font jouer les deux leviers de l'emprise au sol et de la hauteur. Pour la majoration de l'emprise, les projets comprennent majoritairement des toitures végétalisées (et très rarement des dispositifs de production d'énergie renouvelable) « *sans investir réellement dans la mise en œuvre de terrasses végétalisées de qualité, en capacité d'assurer une rétention des eaux de pluie ou d'être support de biodiversité* ». Pour la majoration de hauteur, la performance énergétique des projets, consiste en une réduction de 20% le besoin énergétique, « *sans être plus ambitieux en la matière* » ;
- Parmi ces logements autorisés avec bonus, 65% ont fait l'objet de recours alors qu'aucun permis de construire de plus de 10 logements n'a été attaqué sur la période 2010-2016 ;
- Aucun permis de construire couplant surélévation avec bonus et travaux de rénovation thermique n'a été à ce jour déposé.

Il considère que produire un logement plus performant que la réglementation thermique en vigueur (RT 2012) est devenu techniquement et financièrement à la portée de la plupart des opérateurs voire

même un critère indispensable pour commercialiser un logement, mais que les opérateurs ne se sont pas saisis des bonus environnementaux pour se montrer exemplaires en matière de développement durable : « *ils se contentent généralement de proposer des solutions techniques éculées et les moins onéreuses* ». Il considère que les effets urbains des bonus en termes de sur-hauteur ou de sur-emprise sont de plus en plus contestés par les riverains. Il conclut à un bilan en demi-teinte de la mise en œuvre des bonus est donc et à l'absence de réels effets incitatifs en faveur du développement durable. Il précise que l'incitation à la rénovation thermique des bâtiments existants par un bonus de constructibilité n'a montré aucune efficacité, les plafonds de hauteur définis sur le PLU laissent suffisamment de marges de manœuvre pour envisager la surélévation de bâtiment existants sans qu'un système de bonus ne soit nécessaire.

Il considère enfin que l'évolution de la réglementation thermique (RE 2020<sup>8</sup>) à respecter au 1<sup>er</sup> janvier 2021 pour les logements neufs) et de la réglementation en matière de gestion des eaux de pluies, vers de plus fortes exigences, constitue de meilleurs leviers pour la mise en œuvre d'un habitat durable.

Il conclut au maintien de la suppression des bonus.

Par ailleurs le Territoire répond à la suggestion du préfet d'instaurer des secteurs dans lesquels le règlement impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit, par exemple sous la forme de labels ou de certifications de type BREEAM, HQE ou encore BBCA.

Pour le Territoire, intégrer ce type de labels et certifications en constante évolution au sein d'un règlement de PLU traduisant un projet et une ambition politique pérennes ne semble pas pertinent et gage de sécurité juridique.<sup>9</sup> Par ailleurs, la marche à franchir entre la RT 2012 et la RE 2020 nécessite de prendre le temps du recul pour analyser les impacts de cette évolution sur la forme urbaine. Il paraît périlleux de fixer d'ores et déjà des objectifs de performance plus importants, sans diagnostic étayé et retour d'expérience.

Dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU, il n'est pas envisagé de faire évoluer les dispositions du règlement en matière de performance environnementale. Une telle réflexion pourra être engagée dans le cadre du PLU intercommunal (PLUi), dont la procédure a été prescrite par l'EPT.

**Observations du commissaire enquêteur :** La suppression du bonus interviendra alors que la RE 2020 sera rentrée en application. La question posée est celle de la pertinence de maintenir, dans ce nouveau

---

<sup>8</sup> LA RE 2020 est plus ambitieuse en matière de consommation d'énergie et élargit les usages à prendre en compte, notamment la consommation des appareils ménagers et électroménager. S'y ajoute l'obligation de produire de l'énergie pour construire des bâtiments passifs voire à énergie positive. Cette nouvelle réglementation prend en compte également l'empreinte environnementale du bâtiment à travers son cycle de vie.

<sup>9</sup> Le PLU en vigueur comporte ce genre de références, certaines seraient supprimées par la modification.

Le règlement des zones UPa et UPb contient la disposition : « *Le besoin énergétique (Bbio) des constructions nouvelles doit être inférieur ou égal de 20% par rapport aux exigences de la réglementation thermique en vigueur (Bbio max).* » ce qui correspond à la suggestion du préfet.

contexte le principe des deux bonus de la zone UC, puis le cas échéant de maintenir la rédaction actuelle des deux articles concernés. Accessoirement se pose la question du traitement similaire des autres dispositions du PLU favorisant les économies d'énergie.

Le bonus d'emprise lié aux toitures végétalisées ne paraît pas directement concerné par la RE 2020. L'évaluation du Territoire conclut à un intérêt limité des toitures végétalisées mises en place. Le maintien de ce bonus ne me paraît justifié que s'il était justifié par des prescriptions particulières sur ces toitures, mais ces prescriptions sont difficiles à définir et à faire respecter dans la durée.

Le maintien d'un bonus d'emprise lié aux panneaux photovoltaïques ne paraît plus justifié dans un contexte où l'objectif de production d'énergie dans la construction rendra ces dispositifs plus attractifs.

Le maintien du bonus de hauteur lié aux performances des constructions nouvelles dont le besoin énergétique (Bbio) est inférieur de 20% par rapport aux exigences de la réglementation thermique « en vigueur » serait à confronter aux exigences de la RE 2010 en la matière pour apprécier si le bonus à un sens. L'avis du préfet n'apporte pas d'élément sur ce point.

Le maintien du bonus de hauteur lié aux performances des constructions existantes répondant au label Bâtiment basse consommation rénovation (BBC Rénovation) dont la révision paraît engagée dépend du positionnement de ce label dans le cadre du nouveau dispositif de la RE 2020. L'avis du préfet n'apporte pas d'élément sur ce point.

***Conclusion : Au vu du faible gain environnemental du bonus pour les toitures végétalisées et des incertitudes sur les effets de la future réglementation RE 2020, la position du Territoire de maintenir la suppression des deux bonus dans la zone UC et de renvoyer l'examen de cette question à l'élaboration du PLUi me paraît fondée.***

***Par ailleurs, cette suppression ne me paraît pas contraire à l'objectif 1 du PADD « Lutter contre le changement climatique » dans son volet « Réduire les émissions de gaz à effet de serre et économiser les énergies », car le PLU conserve par ailleurs d'autres dispositions allant dans ce sens, permettant notamment d'assurer l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments existants.***

***Accessoirement, il me paraît souhaitable que le territoire examine la pertinence de conserver deux autres bonus du PLU, l'un identique (hauteurs dans le secteur UAa) l'autre similaire (obligations de places de stationnement en zone UC) <sup>10</sup> :***

---

<sup>10</sup> - bonus de hauteur : Article UA 10 1) « En secteur UAa : la hauteur maximale des constructions est fixée à 19 m. Possibilité d'une hauteur de 21,5 m pour les immeubles dont le besoin énergétique (Bbio) est inférieur de 20% par rapport aux exigences de la réglementation thermique en vigueur (Bbio max) en respectant une emprise maximum de 75% pour le dernier niveau par rapport au niveau inférieur (dont l'emprise est calculée hors saillie). »

- dérogation sur la norme de stationnement pour les opérations de surélévation du bâti existant : Article UC 12.1 : « Pour les constructions existantes réalisant des travaux de surélévation ou d'extension répondant au label Bâtiment basse consommation Rénovation (BBC rénovation), il n'est pas fixé de règle. »

## 1.4 La gestion des eaux

La modification n°2 apporte une précision dans les articles U4-2 (assainissement) à propos des eaux de ruissellement, leur rejet dans le réseau d'assainissement collectif étant limité à 2 l/s/ha « *sauf disposition particulière prévue par les règlements d'assainissement en vigueur.* » (rajout)

Les questions relatives aux eaux pluviales, souterraines et de surface ainsi que de retrait gonflement d'argile ont été abordées lors de l'enquête

Dans son avis le Syndicat mixte du bassin versant de la vallée de la Bièvre (SMBVB) rappelle que le schéma d'aménagement des eaux (SAGE) de la Bièvre est entré en vigueur le 7 août 2017. Les documents d'urbanisme ont 3 ans à partir de cette date pour se mettre en compatibilité avec le SAGE. Les dispositions 14, 16, 18, 43, 49, 50 du SAGE s'appliquent aux PLU

Les observations du SMBVB portent sur :

- l'identification du ru d'Aulnay sur le plan de zonage du PLU et le report de marges de recul de 6 m de part et d'autre du tracé du ru ;
- la réalisation d'une étude d'identification des zones humides et des zones d'expansion des crues ;
- la gestion des eaux de pluie en précisant les dispositions des articles 4. 2 2) « eaux pluviales » pour l'ensemble des zones du PLU : Le SMBVB recommande :
  - de rappeler que l'impossibilité d'infiltrer doit être dûment justifiée par le pétitionnaire.
  - de retenir l'obligation d'infiltrer une lame d'eau minimale de 10 mm/s/ha en 24h
  - de préciser la typologie des ouvrages de gestion des eaux pluviales attendus : ouvrages de gestion à ciel ouvert assurant plusieurs fonctions
  - de reprendre littéralement les dispositions des règlements d'assainissement en vigueur ;
  - de préciser l'objectif d'infiltration des toitures végétales (articles 11-1-2 de chaque zone, en ce qui concerne les dispositions sur les toitures).

Les observations du public portent :

- sur la perturbation des écoulements souterrains par la construction d'immeubles comportant souvent deux niveaux de parkings en sous-sol,
- l'application en cas d'extension d'un bâtiment, du principe de gestion à la source des eaux pluviales (articles 4.2 du règlement) à l'ensemble du bâtiment (existant + extension),
- la définition des événements pluvieux pour lesquels le débit maximum de 2 l/s/ha est autorisé (par exemple pour une pluie de période de retour de 50 ans) (articles 4.2 du règlement),
- certaines zones de Sceaux (quartier des Chenaux à la frontière avec Chatenay) semblant souffrir d'inondations de caves lors de pluies intenses, l'adoption de contraintes plus fortes en termes de rétention d'eau sur la parcelle à proximité de ces zones (par exemple retenir et gérer à la source au

moins 80% de la pluviométrie annuelle et limiter le débit rejeté au réseau public à 0,7 l/s/ha pour une pluie d'occurrence 50 ans),

-- les revêtements de surface admis dans les espaces libres qui devraient être poreux pour permettre l'infiltration des eaux pluviales (complément des règles générales de l'article UE3.1 sur les espaces libres).

La réponse du Territoire porte principalement sur les observations du SMBVB.

Au regard des nécessités de réaliser des investigations complémentaires en ce qui concerne le tracé précis du ru d'Aulnay et d'approcher le sujet à une échelle intercommunale, il est envisagé d'approfondir le sujet dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

A propos de l'inventaire des zones humides, il prend note de la recommandation du SMBVB et engagera les études nécessaires sur l'échelle plus large et cohérence de son périmètre d'intervention. Ces études viendront enrichir le processus d'élaboration du PLUi

La gestion des eaux de pluie relève de l'application des règlements d'assainissement locaux, en l'occurrence celui de Vallée Sud - Grand Paris et celui du département des Hauts-de-Seine. Le PLU précise clairement que les projets doivent se conformer aux règlements d'assainissement en vigueur. Ces derniers sont compatibles avec le SAGE, notamment en ce qui concerne l'obligation de justifier une impossibilité à infiltrer ou sur les limitations des rejets dans les réseaux d'assainissement.

Il n'appartient pas au PLU de se substituer aux règlements d'assainissement en vigueur : il doit en rappeler l'existence et la nécessité de s'y conformer. Il est proposé que figurent en annexe du PLU, les règlements d'assainissement en vigueur.

D'autre part, il sera ajouté en article 4 la formulation suivante : « *les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle (« zéro rejet »). Dans les zones de risques liés aux anciennes carrières et d'aléa retrait-gonflement des sols argileux de niveau fort, seul l'excédent des eaux pluviales qui ne pourra pas être géré à la parcelle pourra être rejeté dans le réseau d'assainissement à débit régulé de 2L/s/ha. Ce rejet sera soumis à autorisation du service assainissement du Territoire.* »

**Conclusion : Une clarification me paraît nécessaire sur l'objectif du rajout relatif aux rejets d'eaux pluviales dans les zones de risques liés aux anciennes carrières et d'aléa retrait-gonflement des sols argileux de niveau fort et sur l'articulation de cette disposition avec le principe retenu de renvoi de la gestion des eaux pluviales aux règlements d'assainissement.**

## 2 Avis motivé

Compte tenu :

- De la qualité de présentation du dossier mis à l'enquête,
- Des conditions satisfaisantes du déroulement de l'enquête et de participation du public, malgré le contexte particulier de la Covid 19,

- De la cohérence avec les objectifs poursuivis par l'EPR, des évolutions dans le règlement écrit et le plan de zonage du PLU de Sceaux apportées par le projet de modification n°2 du PLU mis à l'enquête et par les ajustements envisagés par l'EPT au terme de l'enquête,
- De la compatibilité avec le PADD du projet de modification n°2 du PLU et des ajustements de ce projet envisagés par l'EPT au terme de l'enquête,
- De la non remise en cause par cette modification du respect des orientations du SDRIF par le PLU notamment en termes de densité humaine,
- De la contribution du projet de modification à l'atteinte des objectifs de la loi SRU, compte tenu de l'ajustement envisagé par l'EPT consistant à étendre à l'ensembles des zones UA et UC le périmètre des secteurs de diversité de l'habitat et à abaisser le seuil de déclenchement de l'obligation de réaliser des logements sociaux,
- Des réponses apportées aux observations de l'Etat, du SMBVB et du public, notamment aux propositions de classement de nouveaux ensembles urbains et paysagers ou d'espaces verts protégés.

Après avoir formulé les huit **recommandations** suivantes :

Sur la mixité sociale et la production de logements sociaux :

Examiner l'intérêt d'intégrer la zone UPA dans le périmètre des secteurs de diversité de l'habitat, et la suggestion de porter de 30 à 40% le taux de logements sociaux dans les opérations concernées

Sur la hauteur maximale des constructions :

Dans la définition de l'attique, remplacer le mot « proportions » par le mot « surface de plancher » et fixer un plafond pour la surface de plancher de l'étage en attique par rapport à celle de l'étage inférieur (par exemple 75%) pouvant être abaissé dans certaines zones (cas de la zone UE).

Sur le stationnement :

Préciser l'échéance envisagée pour l'expertise sur le stationnement des vélos (modification du PLU ou PLUi)

Confirmer que la règle sur la première place couverte s'applique à chaque nouvelle construction et que cette place peut être aménagée dans le volume d'une autre nouvelle construction accueillant des logements au sein du même projet.

Sur les espaces verts protégés :

Reprendre dans le rapport modifié de présentation du PLU les critères retenus pour le classement des espaces verts protégés.

Sur la préservation des arbres, notamment des arbres remarquables

Mentionner dans le rapport modifié de présentation du PLU la protection des arbres remarquables au titre des espaces boisés protégés.

Sur la Coulée Verte :

Réexaminer les retraits par rapport aux limites la Coulée Verte dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Sur la suppression des bonus environnementaux et énergétiques compte tenu de l'évolution à venir de la réglementation thermique

Examiner la pertinence de conserver deux dispositions du PLU adoptant une démarche identique ou similaire à celle des deux bonus supprimés dans le projet de modification

Sur la gestion des eaux

Clarifier l'objectif du rajout d'une disposition particulière relative aux rejets d'eaux pluviales dans les zones de risques liés aux anciennes carrières et d'aléa retrait-gonflement des sols argileux de niveau fort, et l'articulation de cette disposition avec le principe retenu de renvoi de la gestion des eaux pluviales aux règlements d'assainissement.

Je donne un **avis favorable** à l'adoption du projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Sceaux, **assorti d'une réserve** :

Motiver, pour chacun d'eux, la non reprise dans la modification n°2 du PLU de Sceaux approuvée par le conseil de territoire de certains ajustements envisagés dans le mémoire en réponse de l'établissement public territorial.

Arrêté le 11 décembre 2020



Jean Jacques LAFITTE