

## Le nouveau PLU de Sceaux est soumis à enquête publique du 11 avril au 20 mai.

### *Venez donner votre avis en participant à l'enquête publique*

Modalités sur le site de la ville et dans la revue municipale

Voici ce qu'il en est pour notre quartier :

#### **Rappel**

Le premier Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sceaux a été élaboré en 2010. Divers changements intervenus depuis ont conduit la ville de Sceaux à entreprendre en février 2015 une révision générale. Celle-ci aboutit aujourd'hui à un projet soumis à enquête publique.

- Parmi les éléments à prendre en compte dans cette révision, figurait bien entendu la loi ALUR de mars 2014 qui a supprimé le COS (coefficient d'occupation des sols) et modifié les conditions de validité des cahiers des charges des lotissements.
- En novembre 2014 l'assemblée générale de l'ARPS avait mandaté son conseil d'administration notamment « pour qu'il intervienne auprès des autorités compétentes dans le but que les obligations figurant dans le cahier des charges et relevant de l'urbanisme continuent de s'imposer ». Nous avons eu des échanges constructifs avec les deux municipalités. Et l'ARPS, forte de ses nombreux adhérents, a été largement écoutée.

Voici le bilan que l'on peut tirer pour la ville de Sceaux de l'examen du projet maintenant soumis à l'enquête publique.

#### **Contexte général pour la ville.**

En préalable voici quelques remarques sur la situation globale de l'ensemble de la ville de Sceaux, c'est-à-dire hors règles spécifiques à notre quartier et hors cahier des charges. En mars 2014, en supprimant le COS, la loi ALUR a très sensiblement augmenté ce qu'il est possible de construire en application du PLU en vigueur. Le projet actuellement soumis à enquête publique durcit un certain nombre de règles en diminuant les possibilités de construire, mais ceci est loin de compenser le changement provoqué en sens inverse par la loi ALUR.

#### **Bilan pour notre lotissement** (qui constitue maintenant la sous-zone UEb de la commune)

La situation est différente dans notre lotissement du fait des règles propres à ce secteur prévues par le projet de PLU, et bien entendu du fait des contraintes apportées par ailleurs par les règles contractuelles de notre cahier des charges, au premier rang desquelles l'obligation de la maison individuelle.

Le projet a pris en compte l'essentiel de nos demandes concernant les caractéristiques propres au lotissement, issues du cahier des charges (mandat de 2014) :

- introduction d'une limite d'un tiers maximum pour l'emprise au sol (c'est-à-dire la valeur qui figure dans notre cahier des charges),
- maintien des distances aux limites latérales spécifiques au lotissement,
- fixation d'un pourcentage minimum d'espace vert dans la bande des 5 m côté rue qui complète utilement le concept de « jardin d'agrément » du cahier des charges,
- obligation de clôtures à claire voie.

A également été prise en compte une demande de correction d'anomalies dans les règles de la zone UC de notre lotissement (immeubles collectifs le long de la D920). Les limites deviennent en conséquence plus strictes pour l'implantation des immeubles dans cette partie.

Sur des modifications concernant l'ensemble de la ville, et que nous avons soutenues, on note :

- L'obligation d'une part importante d'espace vert dans le cœur d'îlot (= hors bande de constructibilité)
- La taille plus réduite des annexes.

### ***Des améliorations peuvent encore être proposées à l'occasion de la présente enquête publique :***

Dans le cadre de la disparition du COS suite à la loi en mars 2014 certaines règles qui paraissaient auparavant acceptables soulèvent maintenant des inquiétudes. Il s'agit ici de règles générales à l'ensemble de la ville.

Nous souhaitons ainsi, comme dans d'autres quartiers de la ville, demander à l'occasion de l'enquête publique des améliorations sur les points suivants :

- Hauteur des toits-terrasses. La hauteur maximum des constructions dans l'ensemble des quartiers pavillonnaires (dont notre lotissement) est actuellement de 12 m. Les toits-terrasses ayant un aspect plus imposants, il nous paraît nécessaire de prévoir une hauteur maximum un peu plus faible dans ce cas.
- Distance minimum à la limite de fond de parcelle. Les fonds de parcelle sont d'abord protégés par le principe de la bande de constructibilité limitée à 20 m à partir de la rue. Néanmoins, dans le cas des terrains peu profonds, la façade arrière peut être construite jusqu'à 6 m de la limite de fond de parcelle. Une limite comme par exemple celle d'Antony serait plus adaptée : distance au fond de parcelle au moins égale à la hauteur de la façade arrière avec un minimum de 8 m.
- Aménagement des règles des zones UC (immeubles collectifs) quand elles sont limitrophes d'une zone UE (pavillonnaire). C'est le cas de zone du Petit Chambord en ce qui nous concerne. Le projet de nouveau PLU a, heureusement, introduit dans le règlement de la zone UC l'interdiction de construire en limite séparative avec une zone UE avec une distance minimum (mais avec dérogation pour les constructions nécessaires aux services publics). Il nous paraît nécessaire d'introduire aussi une hauteur maximum intermédiaire entre celle d'UE et celle d'UC pour les bâtiments ou parties de bâtiment les plus proches de la limite avec une zone UE.

#### **La zone du Petit Chambord**

Rappel : Le premier PLU tel qu'il était en projet avant l'enquête publique de juin 2010 classait l'emprise RATP située entre la moitié nord de l'avenue Racine et l'allée de Trévisse en zone UC, dans le cadre du projet du Petit Chambord, et l'emprise RATP située entre la moitié sud de l'avenue Racine et l'avenue de Touraine en zone UE. À la suite de l'inquiétude des riverains qui s'est manifestée lors de cette enquête publique, seul le talus le long de l'allée de Trévisse est resté dans ce périmètre de projet en zone UC, le reste de l'emprise RATP devenant classée zone naturelle (N) dans le PLU adopté en octobre 2010.

Dans le projet de révision actuellement soumis à enquête publique, la totalité de l'emprise RATP de la sortie du tunnel à la limite avec Antony, est classée en zone N. Les possibilités de nouvelles constructions sont ainsi nettement limitées par rapport au projet qui avait été imaginé il y a 6 ans :

- Seule la partie la plus à l'ouest du terrain où se trouve l'école pourra être réaffectée en cas de fin de location à l'EPF des locaux non utilisés par l'école primaire, l'école devant rester dans la partie est de ce terrain à défaut d'autre emplacement disponible. Il reste dans cette hypothèse la possibilité de reconstruire le gymnase dans la partie est.
- Le terrain de l'ancienne pépinière situé entre l'école maternelle et la D920 est et reste constructible. La hauteur maximum prévue par le projet actuel de PLU est de 18,50 m contre 27 m précédemment.