

**DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE**

**VILLE DE SCEAUX**

**Secteur de projets Albert 1<sup>er</sup>**

\*\*\*

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

\*\*\*

**Décembre 2015**

La ville de Sceaux s'investit depuis plusieurs années dans la mise en œuvre du projet urbain Albert 1<sup>er</sup>. Son objectif est de réaliser un quartier durable, envisagé dans sa globalité et en cohérence avec le territoire communal et intercommunal.

Ce projet s'inscrit dans les principes définis dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et s'adapte aux besoins exprimés par les habitants en termes d'équipements et de logements.

Le principe premier de ce schéma urbain est d'inscrire le projet dans le territoire et de mettre en valeur ses potentialités.

En effet, ce projet bénéficie d'une position stratégique, aux abords immédiats de la RER de Sceaux, à mi-chemin entre le centre-ville et le quartier des Blagis.

## **1. Contexte opérationnel et réglementaire**

Lors de ses séances du 29 juin 2006 et du 26 juin 2008, le conseil municipal a défini un périmètre d'études sur le secteur Albert 1<sup>er</sup>. Il a fixé les objectifs d'aménagement et de restructuration du site lors de ses séances du 15 novembre 2007 et 30 septembre 2009, notamment :

- la construction d'un équipement de petite enfance ;
- la restructuration et le traitement qualitatif des espaces publics ;
- la mixité de l'habitat (avec la présence de logements sociaux, notamment pour étudiants).

Ces objectifs ont été confirmés par le conseil municipal le 19 juin 2014.

Dès la constitution du périmètre d'études, la Ville a engagé des études de faisabilité technique et urbaine. Les réflexions engagées et l'avancement du projet ont fait l'objet d'une concertation avec la population locale, selon des modalités définies par le conseil municipal, lors de ses séances du 15 novembre 2007, du 26 juin 2008, du 30 septembre 2009, du 11 février 2010 et du 19 juin 2014.

Le projet est désormais suffisamment mature pour qu'il puisse être procédé au bilan de la concertation menée depuis 2009 et à la définition des orientations d'aménagement relatives à ce secteur. C'est l'objet de la présente note. Le bilan de la concertation fait l'objet d'un rapport distinct.

Ces orientations seront ensuite traduites dans le plan local d'urbanisme (PLU) dont la procédure de révision est en cours.

## **2. Situation du secteur de projet Albert 1<sup>er</sup>**

Le secteur de projet Albert 1<sup>er</sup> se situe aux abords immédiats de la gare RER de Sceaux, à mi-chemin entre le centre-ville et le quartier des Blagis. Ce positionnement stratégique à proximité d'une gare ainsi que la présence de foncier mutable, ont conduit la Ville à définir un projet d'aménagement et de renouvellement urbain sur ce secteur, par la création d'un quartier durable, répondant aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques retenus dans le PADD. Le développement de ce secteur situé aux abords de gares répond ainsi aux enjeux franciliens de développement durable des territoires.

Le secteur Albert 1<sup>er</sup> est situé au cœur d'un tissu urbain mixte, à proximité d'un équipement de rayonnement intercommunal (piscine intercommunale des Blagis) à proximité d'un quartier pavillonnaire. Le secteur bénéficie d'une bonne liaison vers le

centre-ville et le quartier des Blagis, par une voie structurante, l'avenue Raymond Poincaré (RD 77) et un réseau de voies plus adaptées aux circulations douces telles que la rue de Bagneux le Chemin de Paris et la passerelle qui franchit les voies du RER. Le secteur Albert 1<sup>er</sup> est également desservi par la rue Albert 1<sup>er</sup>.

Le secteur est marqué par une topographie relativement importante puisque depuis le point le plus haut, au sud, jusqu'au point le plus bas, au nord, le site présente un dénivelé d'une quinzaine de mètres. Albert 1<sup>er</sup> est en effet situé à mi pente sur le coteau qui descend depuis la ligne de crête où s'implante le centre-ville jusqu'au fond de la vallée du ru de la fontaine du Moulin, au niveau du quartier des Blagis. Cette situation ouvre de larges perspectives sur la vallée et les coteaux adjacents de Fontenay-aux-Roses et de Bagneux. Ces paysages et ce relief sont d'autant plus perceptibles que de nombreux ouvrages techniques coupent la pente et offrent des positions en léger surplomb du bâti environnant : voies du RER, passerelle et pont surplombant les voies ferroviaires, route départementale...

### **3. La situation du secteur de projet dans le plan local d'urbanisme**

La réflexion sur le quartier Albert 1<sup>er</sup> a été engagée conjointement à l'élaboration puis l'approbation du plan local d'urbanisme (PLU) le 6 octobre 2010.

Les études urbaines conduites sur ce secteur et la concertation avec les acteurs du quartier ont permis de définir les principes d'aménagement de ce secteur, en conformité avec les orientations d'aménagement et de développement durable (PADD) :

- une volonté affirmée d'optimiser l'utilisation des ressources foncières d'un territoire très bien équipé, pour reconstruire la ville sur elle-même ;
- une bonne intégration dans un site existant ayant déjà sa propre identité dans le respect de la mémoire et de l'histoire du lieu ;
- un quartier facile à vivre et accessible à tous, qui privilégiera la mixité sociale en prévoyant une diversité de logements ;
- conforter la vocation universitaire de la ville ;
- un quartier équilibré en termes de fonctions urbaines et qui privilégie la mixité emplois/services/logements ;
- une préservation des ressources naturelles et de l'environnement (bonne gestion des eaux pluviales) et d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments (choix de l'orientation, isolation thermique, mutualisation des équipements permettant de valoriser les énergies renouvelables ...) ;
- une conception très qualitative des espaces publics qui devra garantir l'urbanité des lieux ;
- une vraie diversité des formes urbaines et architecturales qui contribueront à enrichir le patrimoine urbain et bâti de la ville ;
- un quartier qui valorise les infrastructures et services de mobilité visant à diminuer fortement l'usage de la voiture en améliorant l'accessibilité aux transports en commun et en favorisant les modes de déplacements doux ;
- un quartier qui protège et renforce la biodiversité ;
- une élaboration étroitement concertée avec les habitants actuels et futurs.

Le PLU est en cours de révision, et prendra en considération les orientations d'aménagements définies pour le secteur Albert 1<sup>er</sup>.

## 4. Les orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement sont issues des études engagées depuis 2007 et de la concertation. Le périmètre d'études initial a été optimisé et se compose désormais de deux lots opérationnels (la propriété du 2, sentier de Paris a été exclue).

### 4.1. Une réponse aux besoins des familles et des étudiants

Sceaux est une ville universitaire, où se croisent plus de 8 000 étudiants à travers les différents établissements d'enseignement supérieur de la ville. Véritable campus urbain, la Ville souhaite renforcer l'attractivité de son territoire en proposant sur place du logement pour les étudiants. Sceaux est aussi une ville appréciée par les familles, pour lesquelles il est nécessaire de développer l'offre de logement mais aussi de consolider les services dédiés à la petite enfance.

Le programme prévoit la construction d'environ 8 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en deux lots distincts :

- Lot 1
  - la création d'un équipement de petite enfance ;
  - la création de logements pour étudiants, de l'ordre de 120 unités ;
- Lot 2
  - la création de logements, dont une partie sera des logements sociaux.

### 4.2. Les principes de composition urbaine

Le secteur est constitué de deux îlots, pour lesquels une réflexion globale d'aménagement est demandée afin de produire des ensembles bâtis cohérents et qui mutualisent certaines fonctions.

#### 4.2.1. Hierarchisation et requalification des espaces publics

Le secteur Albert 1<sup>er</sup> s'appuie sur les voies existantes qui seront redéfinies en cohérence avec leur vocation et leur fonction à travers :

- la hiérarchisation du schéma de circulation pour que les voies de desserte locale soient aménagées conformément à leur vocation. Ainsi, la rue Albert 1<sup>er</sup> sera traitée comme espace de rencontre, de manière à affirmer son statut de desserte locale, où le piéton est prioritaire sur les autres modes ;
- la création d'une voie à priorité piétonne desservant l'accès à la gare RER et l'aménagement d'un parvis d'entrée exclusivement piéton, afin de désenclaver l'entrée nord de la gare et d'en faciliter l'accès. L'objectif est de supprimer l'accès actuel situé au niveau du Chemin de Paris, pour en créer un nouveau, plus direct. La passerelle qui permet de traverser les voies du RER et assure la continuité du chemin de Paris sera requalifiée dans sa partie montante dans un premier temps, et dans sa partie surplombant les voies du RER ensuite, dans le cadre d'un accord à trouver avec la RATP ;
- la création de stationnements aux abords de la gare. L'offre de stationnement sera développée, permettant ainsi la création d'une quarantaine de places ;
- la requalification des circulations piétonnes dans les zones de rencontre aménagées.

#### 4.2.2. Conforter la trame verte du quartier

Le secteur Albert 1<sup>er</sup> est actuellement pauvre en espace vert : l'objectif est de conforter la trame verte par :

- le maintien et le renouvellement des alignements d'arbres sur l'avenue Raymond Poincaré, afin de préserver le paysage de la rue et de maintenir des espaces de respiration entre les programmes d'habitat et cette voie principale ;
- le réaménagement du talus de l'avenue Raymond Poincaré ;
- la création de percées visuelles végétales au sein de l'îlot 2 ;
- la mise en place de toitures terrasses végétalisées ainsi que l'aménagement d'espaces extérieurs appropriables par les futurs habitants ;
- l'implantation en retrait du bâti le long du sentier de Paris et le traitement paysager de l'espace ménagé par ce retrait, dont les clôtures feront l'objet d'une attention particulière.

#### 4.2.3. Mettre en valeur les paysages et assurer une transition vers le tissu pavillonnaire

Le secteur Albert 1<sup>er</sup> est marqué par une topographie importante et la proximité immédiate avec les pavillons du sentier de Paris. L'enjeu est donc d'assurer une bonne inscription du projet dans le site et dans sa topographie et de ménager des transitions avec le quartier pavillonnaire :

- sur l'îlot 1 : par l'aménagement de percées et de césures des derniers niveaux bâtis. Outre le dégagement de cônes de vue, cette orientation incite à une architecture aérée, adaptée au tissu pavillonnaire proche ;
- sur l'îlot 2, par :
  - un morcellement du bâti et une prise en compte de la topographie pour implanter les bâtiments et éviter de bouleverser la lecture naturelle du paysage ;
  - un recul des futurs bâtiments et une baisse des hauteurs bâties aux abords du sentier de Paris, en cohérence avec le gabarit de la rive opposée du sentier ;
  - l'aménagement de percées végétales vers le cœur d'îlot le long du sentier de Paris, percées qui se prolongeront visuellement vers l'avenue Raymond Poincaré, éventuellement par l'aménagement de césures des derniers niveaux bâtis du côté de l'avenue.

#### 4.2.4. Entre qualité paysagère et architecture innovante

La conception architecturale des projets doit garantir la cohérence et l'homogénéité du projet. Les projets devront permettre l'expression de formes architecturales diversifiées, dans un esprit contemporain et de qualité, poursuivant ainsi le renouvellement de la ville et l'enrichissement de son patrimoine bâti.

La diversité architecturale est en effet déjà très présente sur Sceaux et représente un atout majeur pour l'agrément du cadre de vie urbain, ainsi que pour l'image même de la ville.

#### 4.2.5. Un quartier pour des modes de vie durable

A l'échelle de l'îlot, la conception du bâti sera conduite avec comme ligne directrice la volonté, non seulement de limiter le plus possibles les impacts sur l'environnement, mais également de renouveler les pratiques et les modes de vie des habitants et des usagers.

Ainsi les projets devront développer :

- des bâtiments performants en termes de consommation et de production d'énergie, l'objectif étant d'aller au-delà de la réglementation thermique ;
- une gestion des eaux pluviales permettant de réduire les rejets dans le réseau d'assainissement et de réutiliser la ressource pour des usages appropriés ;
- une démarche sur la biodiversité en allant au-delà d'un simple verdissement des espaces extérieurs. L'enjeu est une véritable réflexion sur les usages des espaces extérieurs, leur mode de gestion, le choix des végétaux, la place de la faune...
- l'accès pour la plupart des habitants à des espaces extérieurs privatifs ou à des jardins partagés.



Traduction schématique des orientations d'aménagement