

Réponse de l'Association des Riverains du Parc de Sceaux à l'enquête publique sur la révision du PLU de Sceaux

Contexte général

Le lotissement du Parc de Sceaux a été créé en 1930 par le Département de la Seine¹, qui en a organisé la mise en place et fixé des règles ayant conduit aux caractéristiques que l'on observe encore aujourd'hui. L'Association des Riverains du Parc de Sceaux a été créée la même année pour regrouper et représenter les habitants du quartier.

Ce lotissement est situé sur les communes d'Antony et de Sceaux. Il a toujours fait l'objet depuis l'origine de certaines règles spécifiques dans les POS puis les PLU des deux villes. En ce qui concerne Sceaux, à l'exception d'une bande de terrain le long de la D920 prévue pour des immeubles collectifs, le lotissement fait partie de la zone UE. À compter de la révision en cours il en constitue la sous-zone UEb.

L'ARPS a souhaité, appuyée en cela par son Assemblée Générale de novembre 2014, que les PLU de nos deux villes prennent en compte les règles correspondant aux caractéristiques du lotissement, telles qu'elles existent depuis l'origine. Ce sont elles qui donnent au lotissement son agrément et ses qualités architecturales qu'apprécient les habitants comme les visiteurs.

C'est dans ce cadre que nous formulons nos observations au projet de révision :

- sur les règles propres à la sous-zone UEb
- sur les règles communes à l'ensemble de la zone UE.

Les règles propres à la sous-zone UEb

Nous avons demandé, pendant la période de concertation avec la mairie de Sceaux, que les règles du PLU propres à notre zone soient complétées comme indiqué ci-dessus. Nous nous réjouissons donc que le projet de révision prenne en compte ces demandes et nous approuvons en conséquence évidemment les points suivants :

- introduction d'une limite d'un tiers maximum pour l'emprise au sol (en complément aux règles générales UE),
- 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.

Nous constatons également que notre demande de correction d'une anomalie dans les règles de distances aux limites concernant la partie UC de notre lotissement le long de la D920 a bien été prise en compte. Par contre il n'y a pas une cohérence complète entre les règles du PLU et les zones d'implantation des constructions imposées par les actes de vente successifs de ces terrains le long de la D920 (pas plus qu'à Antony d'ailleurs).

¹ Avant la réforme ayant pris effet en 1968, les communes d'Antony et Sceaux faisaient partie du département de la Seine.

Les règles concernant l'ensemble de la zone UE

Nous avons observé plusieurs améliorations dans la rédaction du règlement en UE, sur la taille du dernier étage, sur la part d'espaces verts, sur la taille des annexes, ... améliorations que nous approuvons. Cependant après la disparition du COS suite à la loi ALUR en mars 2014 certaines règles qui paraissaient auparavant satisfaisantes peuvent soulever maintenant quelques inquiétudes.

C'est pourquoi nous proposons quelques 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 ont un aspect plus imposant qui choque souvent les voisins. Il nous paraît nécessaire de prévoir une hauteur maximum un peu plus faible dans ce cas, qui pourrait être de 10 m.
- 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 (dans notre quartier) 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. Ceci s'ajoutant bien sûr à la contrainte de la bande de constructibilité.
- 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 un terrain de la zone UE.

Zone du Petit Chambord

La zone de projet instituée en 2010 a automatiquement disparu comme prévu à l'échéance des 5 ans. La zone est maintenant constructible selon le droit commun d'UC sans autres contraintes.

Nous approuvons :

- la diminution de la hauteur maximum à 15 m (cas général en UC) sur le terrain de l'ancienne pépinière entre l'école maternelle et la D920 au lieu de 27 m précédemment ;
- la rectification de la limite entre N et UC pour mettre la totalité de l'emprise RATP en zone N.

Remarque : à propos de ce dernier point, nous signalons une petite erreur matérielle à corriger sur le plan de l'article UC10. Le changement de limite est bien matérialisé sur le plan de zonage dont c'est l'objet. Par contre il n'a pas été repris sur le plan de l'article UC10 ; même si l'objet de ce plan est de fixer les hauteurs maximum, la limite globale de UC devrait bien sûr être alignée sur celle du plan de zonage.

Par contre nous demandons :

- qu'il soit prévu, comme indiqué plus haut, une limite un peu plus basse pour les immeubles de cette zone situés à proximité immédiate des terrains UE ;
- que les trop généreuses dérogations accordées aux CINSPIC ne permettent pas de construire des bâtiments utiles à l'école directement sur la limite avec les terrains UE limitrophes.