



# VALLEE SUD – GRAND PARIS

## ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

### CONSEIL DE TERRITOIRE EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

#### SEANCE DU 10 FÉVRIER 2021

Nombre de Conseillers en  
exercice.....80

**Objet : Approbation de la  
modification n° 2 du Plan  
Local de l'Urbanisme (PLU)  
de Sceaux**

Affiché le : 17 FEV. 2021

Date de réception Préfecture

15 FEV. 2021

Certifié exécutoire  
Pour le Président et  
Par délégation

Michel GUENNEAU  
Directeur général  
des services

Par suite d'une convocation en date du 4 février 2021, les membres composant le Conseil de Territoire se sont réunis à 18h30 en visioconférence sous la présidence de Monsieur Jean-Didier BERGER, Président.

**ETAIENT PRESENTS :** M. Jean-Didier BERGER, M. Jean-Yves SENANT, Mme Marie-Hélène AMIABLE, M. Etienne LENGEREAU, Mme Jacqueline BELHOMME, M. Benoit BLOT, M. Laurent VASTEL, M. Philippe LAURENT, M. Patrick DONATH, M. Carl SEGAUD, Mme Nadège AZZAZ, M. Yves COSCAS, M. Rodéric AARSSE, M. Lounes ADJROUD, M. Said AIT-OUARAZ, M. Jean-Philippe ALLARDI, M. Stéphane ASTIC, Mme Yasmine BOUDJENAH, Mme Chantal BRAULT, Mme Marie COLAVITA, M. Elie DE SAINT JORES, M. Didier DINCHER, Mme Sylvie DONGER, Mme Elodie DORFIAC, M. Patrick DURU, Mme Claude FAVRA, M. Marc FEUGERE, Mme Sonia FIGUERES, M. Bernard FOISY, Mme Muriel GALANTE-GUILLEMINOT, M. Alain GAZO, Mme Martine GOURIET, M. Jean-Patrick GUIMARD, M. Mouloud HADDAD, Mme Sarah HAMDY, M. Maroun HOBEIKA, Mme Roselyne HOLUIGUE-LEROUGE, Mme Colette HUARD, M. Fabien HUBERT, M. Stéphane JACQUOT, M. Laurent KANDEL, M. Serge KEHYAYAN, M. Goulwen LE GALL, M. Jacques LEGRAND, Mme Rosa MACIEIRA-DUMOULIN, M. Patrice MARTIN, M. David MAUGER, M. Pierre MEDAN, Mme Pascale MEKER, M. Gilles MERGY, Mme Françoise MONTSENY, M. Paul-André MOULY, Mme Aicha MOUTAOUKIL, M. Wissam NEHMÉ, Mme Corinne PARMENTIER, M. Jacques PERRIN, Mme Françoise PEYTHIEUX, M. Jean-Michel POULLÉ, Mme Perrine PRECETTI, Mme Christine QUILLERY, Mme Gwénola RABIER, Mme Gabriela REIGADA, Mme Cécile RENARD, Mme Sally RIBEIRO, Mme Isabelle ROLLAND, M. Patrice RONCARI, Mme Laurianne ROSSI, M. Daniel RUPP, Mme Sophie SANSY, Mme Anne SAUVEY, Mme Stéphanie SCHLIENGER, Mme Mariam SHARSHAR, Mme Isabelle SPIERS, M. Martin VERNANT, M. Patrick XAVIER.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.5211-11 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR :**

M. Dominique LAFON à M. Laurent VASTEL, M. Georges SIFFREDI à M. Carl SEGAUD.

**ABSENTS EXCUSES :**

Mme Corinne MARE-DUGUER, M. Philippe PEMEZEC, M. Thierry VIROL.

- 1) Le Président, ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.
- 2) Monsieur Jean-Patrick GUIMARD est désigné pour remplir ces fonctions.

**CONSEIL DE TERRITOIRE**  
**Séance du 10 février 2021**

**Objet : Approbation de la modification n° 2 du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de Sceaux**

**Le Conseil de Territoire,**

**VU** le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L 5219-5 ;

**VU** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 153-24, L 153-25, L 153-36 et suivants et R 153-20 et R 153-21 ;

**VU** le code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-46 ;

**VU** la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles ;

**VU** la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ;

**VU** la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République et création, dans le périmètre de la Métropole du Grand Paris, au 1er janvier 2016, des établissements publics de coopération Intercommunale dénommés Etablissements Publics Territoriaux (EPT) et qui prévoit que ces derniers sont compétents en matière de PLU ;

**VU** l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

**VU** le décret n° 2015-1212 du 30 septembre 2015 constatant le périmètre, fixant le siège et désignant le comptable public de la Métropole du Grand Paris ;

**VU** le décret n° 2015-1655 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Etablissement Public Territorial dont le siège est à Antony ;

**VU** la délibération n° 193/2016 du 27 septembre 2016 du Conseil de Territoire approuvant le PLU révisé de la commune de Sceaux ;

**VU** l'arrêté n° A05-2017 du 13 février 2017 de Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Vallée Sud - Grand Paris constatant la mise à jour n° 1 des annexes du PLU de la commune de Sceaux ;

**VU** la délibération n° CT 2018/071 du 25 septembre 2018 du Conseil de Territoire approuvant la modification simplifiée n° 1 du PLU de la commune de Sceaux ;

**VU** l'arrêté n° A60/2018 du 4 janvier 2019 de Monsieur le Président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris constatant la mise à jour n° 2 des annexes du PLU de la commune de Sceaux ;

**VU** l'arrêté n° A01/2020 du 22 janvier 2020 de Monsieur le Président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris constatant la mise à jour n° 3 des annexes du PLU de la commune de Sceaux ;

**VU** le courrier de Monsieur le Maire de Sceaux au Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris en date du 6 décembre 2019 lui demandant d'engager une modification du PLU de sa commune ;

**VU** l'arrêté n° A 03/2020 du 19 février 2020 de Monsieur le Président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris portant engagement de la procédure de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Sceaux ;

**VU** la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 30 juin 2020 désignant Monsieur Jean-Jacques LAFITTE, Ingénieur général des Ponts, des Eaux et des Forêts en retraite, en qualité de commissaire enquêteur ;

**VU** la notification du dossier de modification n° 2 du PLU de Sceaux en date du 19 juin 2020 aux personnes publiques associées visées par les articles L 132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme et à Monsieur le Maire de Sceaux ;

**VU** l'avis de Monsieur le Président du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF) indiquant que le SEDIF ne possède aucune installation en superstructure à Sceaux mais des canalisations de transport et de distribution enterrées, proposant de mettre à jour les informations concernant l'eau potable dans le Rapport de présentation du PLU, rappelant les contraintes liées à la gestion des eaux pluviales et attirant l'attention de l'EPT sur le fait que toute urbanisation nouvelle ou toute opération de voirie nécessite l'adaptation (extension) du réseau public de distribution d'eau afin d'ajuster sa capacité aux besoins des usagers et d'assurer la défense incendie ;

**VU** l'avis de Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine demandant que lui soit précisée la programmation des opérations de logements sociaux prévus d'ici 2025, émettant la possibilité d'introduire des outils comme des emplacements réservés afin de veiller à la diversité des logements sociaux réalisés sur la commune, proposant que la ville de Sceaux entame une démarche de labellisation Ecoquartier sur le secteur des Quatre Chemins, estimant que la justification de la suppression des bonus de constructibilité sur les règles d'emprise au sol et de hauteur en zone UC du fait de la future RE 2020 n'est pas suffisante, proposant que cette disposition soit *a minima* remplacée par l'identification, au titre de l'article L 151-21 du code de l'urbanisme, « des secteurs dans lesquels il est imposé aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit », et estimant dommage que la modification du PLU n'ait pas introduit, dans le cadre de la lutte contre les îlots de chaleur, des dérogations aux règles d'emprise et de recul pour mise en place de dispositifs de protections solaires ;

**VU** le dossier d'enquête publique ;

**VU** les observations du public formulées lors de l'enquête publique ;

**VU** le rapport, les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur émettant un avis favorable assorti d'une réserve ;

**VU** la note de synthèse du projet de PLU modifié soumis à approbation ci-annexée ;

**VU** l'avis de la Commission Habitat, Aménagement, Politique de la ville, Développement économique, social et solidaire réunie le 2 février 2021 ;

**VU** le dossier de modification ci-annexé.

**CONSIDÉRANT** que le projet de modification n° 2 du PLU de la commune de Sceaux a pour objectifs :

- 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 (7 et 8), l'emprise au sol (9), la hauteur (10), l'aspect extérieur des constructions (11) et le stationnement (12),
  - o pérenniser et développer le caractère très végétal et arboré des quartiers pavillonnaires, en faisant notamment évoluer l'article relatif aux espaces verts (13) ;
- la prise en compte de l'évolution à venir de la réglementation thermique, en modifiant le règlement de la zone UC, en ce qui concerne les articles 9 et 10 qui prévoient des bonus sur les règles d'emprise au sol et de hauteur ;
- la correction d'erreurs matérielles ou d'imprécisions du règlement ;
- la mise à jour des annexes du PLU.

**CONSIDÉRANT** que l'enquête publique s'est déroulée du mardi 29 septembre 2020 à 8h30 au samedi 31 octobre 2020 à 12h00 ;

**CONSIDÉRANT** que les résultats de l'enquête publique justifient d'apporter les ajustements suivants :

- dans le rapport de présentation, compléter les dispositions relatives aux espaces verts protégés (EVP) et aux ensembles urbains et paysagers, tenir compte des demandes du SEDIF et des évolutions des règles à la suite de l'enquête publique et compléter le bilan de la procédure ;
- dans toutes les zones :
  - o à l'article 4, préciser la règle relative à la gestion des eaux pluviales,
  - o en en-tête de l'article 11, ajouter la mention du site patrimonial remarquable, et de l'inventaire du patrimoine remarquable,
  - o à l'article 11, préciser la règle sur les clôtures pour préserver et remettre en état les clôtures à valeur patrimoniale (hors zones UP<sub>A</sub> et UP<sub>B</sub>) ;
  - o à l'article 12, préciser la règle sur la mutualisation des places de stationnement et modifier la règle sur le stationnement vélo,
  - o à l'article 13, préciser les obligations en cas d'EVP (hors zones UP<sub>A</sub>, UP<sub>B</sub> et N) ;
- dans la zone UE :

- à l'article 10, clarifier la règle des hauteurs en présence de combles,
- à l'article 11, ajuster la rédaction relative aux clôtures ;
- dans la zone UA :
  - à l'article 2 : le seuil de déclenchement de l'introduction d'un taux de 30 % de logements sociaux dans une opération d'aménagement situé est abaissé à 1 500 m<sup>2</sup> ;
  - à l'article 7, préciser que les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de la zone UE ;
- dans la zone UC, à l'article 2 : le seuil de déclenchement de l'introduction d'un taux de 30 % de logements sociaux dans une opération d'aménagement situé dans un périmètre de mixité sociale est abaissé à 1 500 m<sup>2</sup> contre 2 000 m<sup>2</sup> aujourd'hui ;
- dans le cahier des recommandations architecturales et environnementales annexé au règlement, ajouter la note des recommandations architecturales applicables au quartier Marne-Musiciens ;
- dans le document graphique : le périmètre de diversité de l'habitat est modifié pour concerner l'ensemble des zones UA et UC. Par ailleurs, les évolutions apportées aux espaces verts protégés et aux ensembles urbains et paysagers seront reportées. Enfin, le chemin du ru d'Aulnay est identifié comme sentier piétonnier ;
- en annexe du PLU, ajouter les règlements d'assainissement de l'EPT VSGP et du département des Hauts-de-Seine.

**CONSIDÉRANT** que la modification n° 2 du PLU de Sceaux telle qu'elle est présentée au Conseil de Territoire est prête à être approuvée conformément aux articles susvisés,

**Après en avoir délibéré à l'unanimité**

**ARTICLE 1 - APPROUVE** la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sceaux.

**ARTICLE 2 - PRECISE** que le dossier de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de Sceaux, tel qu'approuvé par le Conseil de Territoire, sera tenu à la disposition du public à l'Hôtel de Ville de Sceaux, 122 rue Houdan (92330) ainsi qu'au siège administratif de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris situé 28 rue de la Redoute 92260 Fontenay-aux-Roses, aux heures d'ouverture au public.

**ARTICLE 3 - PRECISE** qu'une copie du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur sera tenue à la disposition du public à la Préfecture des Hauts-de-Seine, au siège administratif de Vallée Sud - Grand Paris - 28 rue de la Redoute à Fontenay-aux-Roses (92260), sur son site internet ([www.valleesud.fr](http://www.valleesud.fr)) ainsi qu'à l'Hôtel de Ville de Sceaux, 122 rue Houdan (92330) aux jours et heures habituels d'ouverture et via un lien internet sur le site internet de la ville (<https://www.sceaux.fr/>), pendant un délai d'un an, à compter de la clôture de l'enquête publique. Il en sera de même sur le site internet <http://modification2-plu-sceaux.enquetepublique.net>.

**ARTICLE 4 - PRECISE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège social de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris (Place de l'Hôtel de Ville, 92260 Antony) et à l'Hôtel de Ville de Sceaux, 122 rue Houdan (92330) pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

**ARTICLE 5 - PRECISE** que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris.

**ARTICLE 6 - PRECISE** que le PLU modifié sera exécutoire après l'accomplissement de la dernière mesure de publicité prévue à l'article 4, dans le délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu du PLU, ou dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications.

**ARTICLE 7 - DIT** que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine et à Monsieur le Maire de Sceaux

Pour extrait certifié conforme, **1 0 FEV. 2021**

Le Président du Territoire  
Vallée Sud – Grand Paris

Jean-Didier BERGER