The background of the entire page is a detailed architectural sketch in black ink on a light greenish-grey background. It depicts a town square or street scene. In the center-left, a tall, cylindrical tower with a pointed top and a balcony-like structure near the top rises above the surrounding buildings. The buildings are multi-story with various window shapes and architectural details. There are trees and foliage sketched around the buildings, particularly on the left side. The overall style is that of a hand-drawn architectural drawing.

BOURG
PLAN LOCAL
— LA —
D'URBANISME
REINE

1 - LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

ARRÊT

ENQUÊTE PUBLIQUE

APPROBATION

PARTIE I DIAGNOSTIC TERRITORIAL	5
<i>Chapitre 1 – Bourg-la-Reine d'hier à aujourd'hui... et demain</i>	<i>6</i>
1 BOURG-LA-REINE... HIER	7
2 BOURG-LA-REINE AUJOURD'HUI : UNE VILLE DE 20000 HABITANTS APPARTENANT À LA CAHB.....	9
3 LA PLANIFICATION REGIONALE ET L'AVENIR DE BOURG-LA-REINE	13
<i>Chapitre 2 – La population.....</i>	<i>21</i>
1 LES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES	22
2 LA STRUCTURE DE LA POPULATION	26
<i>Chapitre 3 – Le logement.....</i>	<i>31</i>
1 LE PARC DE LOGEMENTS A BOURG-LA-REINE	32
2 LA COMPOSITION DU PARC.....	33
3 LE PARC SOCIAL	36
LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DES BESOINS EN LOGEMENTS : LE CALCUL DU POINT MORT.....	39
3.4.1 Sur la période 1990-2008 : calcul du point mort	39
3.4.2 Prospective.....	40
<i>Chapitre 4 – Les activités économiques et l'emploi.....</i>	<i>43</i>
1 LA POPULATION ACTIVE	44
1.2.1 Les catégories socioprofessionnelles des actifs (CSP)	45
1.2.2 Les revenus des ménages	46
2 LES ACTIVITES ECONOMIQUES.....	47
2.1.1 L'emploi à Bourg-la-Reine.....	47
2.1.2 La mobilité des actifs : les déplacements domicile – travail.....	48
2.2.1 Données générales	49
2.2.2 L'activité artisanale.....	51
2.2.3 L'activité commerciale.....	52
<i>Chapitre 5 – Les transports et les déplacements</i>	<i>56</i>
1 LE RESEAU ROUTIER	57
1.1.1 Le réseau primaire : la RD. 920 (ex RN 20).....	57
1.1.2 Le réseau secondaire : les circulations Est / Ouest	58
1.1.3 Le réseau tertiaire : les rues de Bourg-la-Reine	58
2 LES TRANSPORTS EN COMMUN	62
2.1.1 Desserte par le réseau ferroviaire.....	62
2.1.2 La fréquentation	64
3 LES DEPLACEMENTS DOUX : LE PIETON ET LE VELO DANS LA VILLE	66
4 LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (PDUIF)	68
<i>Chapitre 6 – Les équipements et les services publics.....</i>	<i>75</i>
1 LA REPARTITION SUR LE TERRITOIRE.....	76
2 LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS SANITAIRES ET SOCIAUX	77
3 LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES	79
3.2.1 Les écoles maternelles.....	80
3.2.2 Les écoles élémentaires.....	80
3.2.3 Les collèges	80
3.2.4 Les lycées	80
3.2.5 Enseignement supérieur	80
3.2.6 Les établissements spécialisés.....	80

4	LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET CULTURELS	83
5	LES RESEAUX EN INFRASTRUCTURE	84
Chapitre 7 - L'organisation spatiale et le tissu urbain		89
1	L'HISTOIRE DU DEVELOPPEMENT URBAIN, DU 19EME SIECLE...JUSQU'A AUJOURD'HUI	90
2	L'ORGANISATION FONCTIONNELLE	97
2.2.1	Une ville compacte	99
2.2.2	Un espace de centralité.....	99
3	LES FORMES URBAINES	102
3.2.1	L'organisation urbaine.....	102
3.2.2	La morphologie des constructions	106
3.3.1	L'organisation urbaine.....	107
3.3.2	Les morphologies bâties	110
3.4.1	Analyse par quartier et par îlot	112
3.4.2	Le quartier des Blagis.....	112
3.4.3	Quartier de la Fontaine Grelot.....	116
3.4.4	Quartier République	119
3.4.5	Quartier de la Faïencerie.....	122
3.4.6	Quartier de Joffre Nord.....	125
3.4.7	Typologie synthétique du tissu pavillonnaire.....	128
3.4.8	Les morphologies bâties	130
PARTIE II ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT		134
Chapitre 8 – La structure physique du territoire.....		135
1	LA GEOLOGIE.....	136
2	LA TOPOGRAPHIE	137
3	L'HYDROGRAPHIE	138
4	LE CLIMAT.....	138
Chapitre 9 – Les paysages de Bourg-la-Reine.....		140
1	LES ELEMENTS STRUCTURANTS DU PAYSAGE ET LES UNITES PAYSAGERES DU TERRITOIRE	141
1.2.1	Le centre ville	143
1.2.2	Les grands ensembles	143
1.2.3	Les quartiers pavillonnaires du versant Ouest de la Bièvre.....	143
1.2.4	L'îlot pavillonnaire ceinturé par les éléments de césure	144
1.2.5	Les quartiers pavillonnaires des Blagis et des Hauts Blagis.....	145
2	LES AXES DE PERCEPTION ET LES POINTS D'APPEL	146
3	LES ENTREES DE VILLE	148
Chapitre 10 – Le patrimoine naturel de Bourg-la-Reine		151
1	LES PROTECTIONS ET INVENTAIRES DU PATRIMOINE NATUREL.....	152
1.2.1	Une commune entourée de grands espaces verts	153
1.2.2	Les Parcs, Squares et Jardins publics de Bourg-la-Reine.....	154
1.2.3	Le Patrimoine arboré.....	155
Chapitre 11 – Le patrimoine urbain.....		160
1	LES MONUMENTS HISTORIQUES INSCRITS OU CLASSES.....	161
2	LES ELEMENTS PATRIMONIAUX D'INTERET LOCAL.....	163
2.2.1	Les bâtiments publics.....	163
2.2.2	Les édifices privés.....	164
Chapitre 12 – Les ressources naturelles		169
1	LA GESTION DE L'EAU	170

2	LES RESSOURCES EN ENERGIE.....	176
Chapitre 13 –les risques et les nuisances		179
1	LA GESTION ET LE TRAITEMENT DES DECHETS.....	180
2	LA QUALITE DE L’AIR.....	183
3	LES NUISANCES SONORES	188
4	LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.....	190
4.1.1	Les arrêtés de catastrophe naturelle.....	190
4.1.2	Le risque d’inondation	190
4.1.3	Les risques liés aux mouvements de terrain.....	191
4.2.1	Les installations classées pour la protection de l’environnement (ICPE)	192
4.2.2	Les sites et les sols pollués.....	192
PARTIE III LES DISPOSITIONS DU PLU		194
Chapitre 1 – Les choix retenus pour l’élaboration du projet d’aménagement et de développement durable		195
1	LES CONDITIONS D’ELABORATION DU PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....	196
2	UN PROJET QUI RESPECTE LES OBJECTIFS FONDAMENTAUX D’EQUILIBRE	196
3	LE FONDEMENT DU PROJET	197
Chapitre 2 – Les choix retenus pour l’élaboration des orientations d’aménagement par secteur..		203
1	LA DEFINITION DES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT PAR SECTEUR	204
2	LES SECTEURS CONCERNES PAR DES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT	204
Chapitre 3 – Les choix retenus pour la délimitation et la règlementation des zones du plu.....		208
1	LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES.....	209
2	LA DÉLIMITATION DES ZONES	213
2.1.1	La zone UA.....	216
2.1.2	La zone UB.....	218
2.1.3	La zone UC	220
2.1.4	La zone UE.....	222
2.1.5	La zone UI	225
2.1.6	La zone UL	226
2.1.7	La zone UM	227
2.1.8	La zone UX.....	228
2.1.9	La zone UZ.....	229
2.2.1	Les emplacements réservés	230
2.2.2	Le périmètre de mixité sociale	230
2.2.3	Le linéaire commercial	231
2.2.4	La protection du patrimoine bâti.....	232
2.2.5	La protection du patrimoine naturel.....	233
Chapitre 4 - LE PASSAGE DU POS AU PLU.....		235
1	L’ÉVOLUTION DU DOCUMENT D’URBANISME	236
2	L’ÉVOLUTION DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT DU POS AU PLU	236
3	L’ESTIMATION DES CAPACITES D ’ACCUEIL DU PLU	240
chapitre 5 - L’ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT		243

PARTIE I DIAGNOSTIC TERRITORIAL

CHAPITRE 1 – BOURG-LA-REINE D’HIER A AUJOURD’HUI...
ET DEMAIN

1 BOURG-LA-REINE...HIER

○ Une ancienne voie romaine

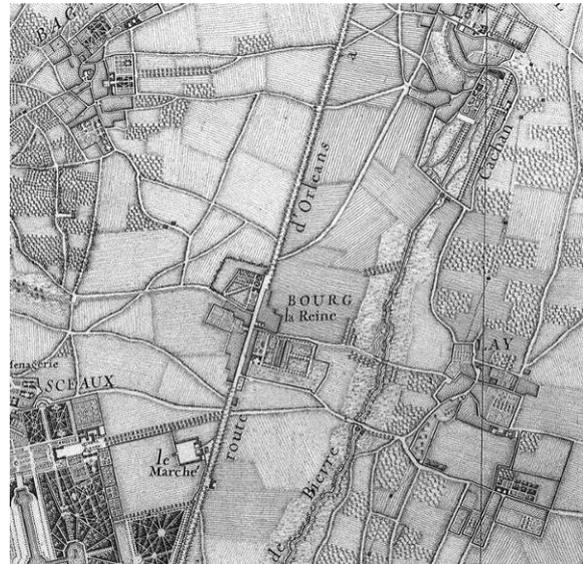
Bourg-la-Reine se situe à environ 5 kilomètres au Sud de Paris dans la vallée de la Bièvre. La commune était à l'origine un village rue qui s'est développé de part et d'autre de l'ancienne voie romaine Paris - Orléans. Bourg-la-Reine était alors le premier relais sur cette voie à partir de Paris.

Cette ancienne voie romaine constitue donc, depuis toujours, l'artère principale de la commune qu'elle traverse du Nord au Sud. Ainsi, l'histoire et le développement de Bourg-la-Reine sont étroitement liés à sa situation sur cette grande voie de transit.

Carte de Cassini de 1755



Carte de l'Abbé de la Grive de 1754

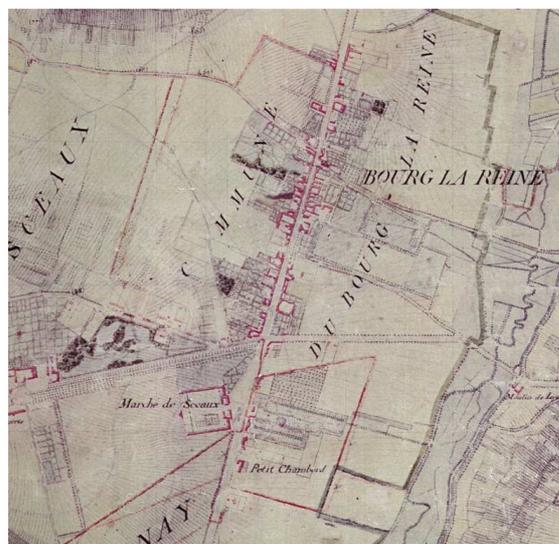


Source : Site Internet géoportail

L'urbanisation s'est tout d'abord développée le long de cet axe, appelé à l'époque « la Grande Rue ».

En 1773, est fondée la première manufacture de faïence de la commune, à cette époque, Bourg-la-Reine n'était qu'une rangée de maisons s'égrenant de part et d'autre de « la Grande rue ». Derrière cette double rangée de maisons, se trouvaient trois vastes parcs dont le Clos du Luxembourg et le Clos Saint-Cyr.

Levés d'Etat-major de 1818



Après les troubles des guerres de la Révolution et de l'Empire, a suivi une période plus calme de 1830 à 1870, qui permit le développement de Bourg-la-Reine.

o **L'arrivée du chemin de fer et le développement des quartiers pavillonnaires**

Le chemin de fer de Paris à Sceaux a été construit en 1845. Puis, en 1854, a suivi la ligne Paris-Orsay. En 1893, est apparu le « Petit Arpajonnais », « train sur route » qui longeait la route d'Orléans jusqu'à Arpajon, qui fut par la suite remplacé par le tramway à traction électrique au tout début du 20^{ème} siècle. L'Arpajonnais permettait de relier les halles de Paris à la région maraîchère d'Arpajon. Ces évolutions technologiques dans le domaine des transports engendrèrent une croissance importante de l'urbanisation et donc de la population pendant la deuxième partie du XIX^{ème} siècle, ainsi qu'un développement des activités commerciales et des industries. C'est en 1850 que le premier lotissement est apparu au niveau du clos Saint-Cyr. Puis en 1885, la création du lycée Lakanal a attiré une population de professeurs et de familles bourgeoises. Ainsi, la commune va passer de 1480 habitants en 1845 à 4180 habitants en 1901.

En 1901, Bourg-la-Reine comportait 58 propriétés bâties. L'horticulture et l'arboriculture représentaient la principale activité de la commune. Cette tradition maraîchère subsistera jusqu'au début du XX^{ème} siècle. Certaines industries importantes étaient également présentes, telles qu'une fabrique de bougies, une fabrique de céramique ainsi que des faïenceries. La commune possédait également de nombreux commerces presque exclusivement situés en bordure de la Grande-rue.

Plan de 1860 avec l'ancien tracé de la ligne de chemin de fer



Source : Bourg-la-Reine, Regards sur le Passé

Rue du Chemin de Fer



La station de la Faïencerie



Source : Bourg-la-Reine, Regards sur le Passé

- **Après la première guerre mondiale : les premiers logements sociaux et la création de l'avenue déviant la circulation du centre**

C'est entre les deux guerres mondiales que les premières « habitations à bon marché », logements sociaux de l'époque, sont construits place de la Gare et avenue Léon Bloy. En 1935, Bourg-la-Reine comptait 9800 habitants. En 1939, une avenue déviant la circulation du centre ville est créée : il s'agit de l'actuel boulevard du Maréchal Joffre. A l'origine, cette avenue a été créée dans le but d'améliorer la circulation sur la route de Paris à Orléans ou « Grande rue », et de permettre aux flux en direction et en provenance de la province, de contourner le centre ville.

2 BOURG-LA-REINE AUJOURD'HUI : UNE VILLE DE 20000 HABITANTS APPARTENANT À LA CAHB

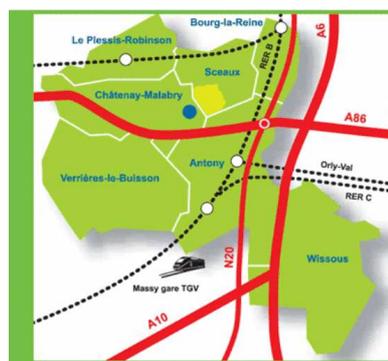
Bourg-la-Reine s'étend sur 1.86 km² et compte aujourd'hui plus de 20000 habitants. Le territoire communal est devenu un espace totalement urbanisé à dominante pavillonnaire. L'usage de l'ancienne déviation du centre-ville a été détourné au fil des ans puisqu'elle s'est transformée en un véritable dédoublement de l'ancienne RN 20 (actuelle RD 920), créant ainsi une double coupure dans le tissu urbain qui s'est développé au-delà de cette déviation historique. Ainsi le centre-ville de Bourg-la-Reine est actuellement entrecoupé par les deux bras de cette route départementale.

D'un point de vue administratif, Bourg-la-Reine fait partie depuis 2003 de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre. Cette dernière regroupe 7 communes et concerne près de 180 000 habitants. Ainsi, la commune bénéficie de la mise en œuvre de nombreux projets intercommunaux tels que le Programme Local de l'Habitat ou le Plan Local de Déplacements et des actions pour l'environnement.

- **L'intercommunalité : la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre (CAHB)**

Cette Communauté d'agglomération est située sur deux départements : les Hauts-de-Seine et l'Essonne. En effet, Wissous et Verrière le Buisson appartiennent au département de l'Essonne, alors que Châtenay-Malabry, Antony, le Plessis Robinson, Sceaux et Bourg-la-Reine appartiennent au département des Hauts-de-Seine. Cette situation au carrefour de plusieurs départements constitue un emplacement stratégique pour la communauté d'agglomération qui est renforcé par l'importance de la desserte de ce territoire par différents modes de transport : autoroutes, aéroport, gares SNCF, RER, et réseau de bus.

Le territoire de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre



Source : Site Internet de la Communauté d'agglomération

Dans cette communauté d'agglomération qui compte plus de 178.000 habitants, Bourg-la-Reine est la quatrième commune la plus importante en terme de population derrière Antony (61240 habitants) Châtenay-Malabry (31854 habitants) et Le Plessis Robinson (24675 habitants). Sa population est numériquement similaire à celle de Sceaux.

Population de la communauté d'agglomération en 2008

Commune	Population 2008
Antony	61 240
Châtenay-Malabry	31 854
Le Plessis Robinson	24 675
Bourg la Reine	20 015
Sceaux	19 625
Verrière le Buisson	15 731
Wissous	5 181
Total	178 321

La Communauté d'agglomération dispose de 10 missions qui regroupent des compétences obligatoires (développement économique, aménagement de l'espace, transports, habitat) et des compétences facultatives et optionnelles (protection et mise en valeur de l'environnement, cadre de vie, équipements culturels).

o **Le Programme Local de l'Habitat**

En juin 2007, la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre a arrêté son programme local de l'habitat intercommunal (PLHI). Pour la période 2007-2012, celui-ci fixe les objectifs annuels suivants sur l'ensemble des 7 communes :

- créer entre 766 et 833 logements neufs par an dont 216 logements aidés par an (hors opérations ANRU) ;
- améliorer 100 logements par an du parc d'habitat privé existant,
- créer 283 offres nouvelles en locatif aidé par an.

Pour atteindre l'objectif global de 800 logements neufs par an, le PLHI a décliné des objectifs de construction spécifiques pour chacune des 7 communes.

Pour Bourg-la-Reine, le PLHI a pour objectifs quantitatifs:

- la construction annuelle de 20 à 40 logements neufs,
- la construction d'au minimum de 77 logements locatifs aidés d'ici 2012,
- La requalification du parc privé de mauvaise qualité, à hauteur de 50 à 100 logements d'ici 2012.

Sachant que les priorités de Bourg-la-Reine en matière d'habitat sont les suivantes :

- poursuivre la requalification du centre-ville (avec notamment la ZAC de la Bièvre),
- identifier les immeubles pouvant présenter des risques d'insalubrité le long de la RD20 et envisager des modes d'intervention,
- apporter des réponses en matière d'offre locative à loyer modéré à destination des jeunes (logements de 2 et 3 pièces).

Afin d'atteindre ces objectifs, la CAHB se dote peu à peu d'outils déclinés dans le programme d'actions du PLHI. Il s'agit notamment :

- de favoriser la requalification du parc privé existant des particuliers,
- de soutenir les démarches de développement durable (HQE),
- de rééquilibrer géographiquement et développer un parc locatif intermédiaire de qualité,
- de développer une offre adaptée ou dédiée pour les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite,
- de renforcer la capacité de réponses aux besoins en logement des salariés locaux.

o **Le projet de Plan Local de Déplacements**

Le Plan Local de Déplacements (PLD) des Hauts-de-Bièvre a été arrêté et soumis à enquête publique.

Ce PLD a pour finalité d'organiser les différents modes de déplacements en améliorant :

- l'accès aux zones d'activité,
- les liaisons des villes de la communauté d'agglomération aux territoires voisins,
- les circulations douces et les transports collectifs,
- l'accessibilité du territoire aux personnes à mobilité réduite.

➤ **Les orientations du PLD**

Les orientations principales du PLD en termes de déplacements se déclinent en principes de liaisons avec l'extérieur du territoire (transports collectifs et réseau autoroutier), et en orientations pour les déplacements internes aux Hauts-de-Bièvre.

L'armature de transports collectifs est assurée par le RER pour les liaisons Nord-Sud vers Paris, Massy et Orsay. Elle sera complétée, pour les liaisons de banlieue à banlieue, par les tramways T6 et T10, dont les projets sont engagés, et des transports en commun en site propre, c'est-à-dire empruntant des voies qui leur sont réservées. Pour accompagner ces transports collectifs structurants, des axes de transport en commun sont valorisés dans leur fonction de desserte locale, de rabattement et de maillage.

L'accessibilité routière du territoire est assurée par les autoroutes et leurs échangeurs, qui irriguent le territoire au travers d'un réseau hiérarchisé : voirie départementale structurante, voirie communale et/ou de desserte fine, et secteur de centre-ville pour les fonctions urbaines.

Le Plan Local de Déplacements des Hauts-de-Bièvre souhaite développer les déplacements internes par des modes alternatifs à la voiture (réseau de bus, vélo, marche à pied) en s'appuyant sur un réseau cyclable maillant le territoire, et sur un service de bus offrant un rabattement efficace sur les transports en commun structurants (RER, tramway...), et enfin favoriser un développement des pôles de centralité urbaine en y maîtrisant vitesse et trafic.

➤ **Les principales actions du PLD**

De nombreuses actions sont liées aux transports collectifs, parmi lesquelles : l'amélioration et la pérennisation de la desserte du RER B, l'amélioration de la desserte en transports en commun du parc d'affaire NOVEOS au Plessis-Robinson, la restructuration des réseaux de bus pour accompagner le tramway T10 Croix-de-Berny – Clamart, l'amélioration des performances des lignes de bus, la désaturation de la gare routière d'Antony.

D'autres actions visent à développer les modes doux de déplacement, en particulier par l'élaboration et l'aménagement d'un réseau cyclable intercommunal.

Les actions liées au transport individuel motorisé visent notamment à compléter les échangeurs autoroutiers incomplets, et à définir les principes du jalonnement routier.

Certaines actions sont plus générales ou transversales : favoriser l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, encourager et aider à l'élaboration de plans de déplacements entreprise (PDE) et administration (PDA), de plans de déplacements d'établissements scolaires/universitaires (PDES), et évaluer les impacts de la mise en œuvre du PLD sur l'environnement.

○ **L'agenda 21 de la CAHB**

Un Agenda 21 est une démarche volontaire, portée par la collectivité et menée en concertation avec tous les acteurs du territoire. C'est un engagement dans le sens d'une amélioration continue selon les finalités du développement durable :

- La protection de l'atmosphère et la lutte contre le changement climatique
- La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources naturelles
- L'épanouissement de tous les êtres humains
- La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations
- Le développement suivant des modes de production et de consommation responsables.

La Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre s'est dotée d'un Agenda 21 local, suite à une démarche commencée en 2006. Ce programme de 54 actions concrètes a été défini dans le but de préserver l'environnement des Hauts-de-Bièvre et d'améliorer la qualité de vie des habitants, tout en préservant les ressources.

○ **L'Espace Info Énergie et Habitat des Hauts-de-Bièvre**

Coordonné par l'ADEME, et mis en place dans le cadre de l'Agenda 21 communautaire, l'Espace Info Énergie et Habitat des Hauts-de-Bièvre, ouvert fin 2011, apporte une information personnalisée et gratuite en matière d'énergie et d'habitat, les problématiques énergétiques étant souvent liées au logement.

Des conseillers informent et apportent une aide concrète aux particuliers propriétaires, copropriétaires ou locataires, mais aussi aux artisans et commerçants du territoire de la CAHB, sur les thèmes suivants :

En matière d'économie d'énergie :

- Mieux maîtriser les consommations (chauffage, isolation, utilisation des énergies renouvelables...);
- Apprendre les gestes simples pour économiser l'énergie ;
- Établir un diagnostic énergétique simplifié du logement ;
- Orienter vers des organismes, bureaux d'étude, entreprises références ou certifiés ;
- Informer sur les aides financières existantes, notamment les aides des Hauts-de-Bièvre ;
- Fournir une documentation adaptée aux besoins.

En matière d'amélioration et adaptation de l'habitat :

L'Espace Info Énergie et Habitat des Hauts-de-Bièvre s'appuie sur l'expertise des associations PACT pour aider les personnes dans leurs projets d'amélioration et d'adaptation des logement (à un handicap par exemple). Si ce dernier peut bénéficier d'aides financières, une prestation d'assistance technique et financière est proposée, qui consiste en :

- des visites à domicile en amont et en aval pour valider le projet ;
- la constitution, l'instruction et le suivi du dossier de demandes de financements auprès de l'ensemble des financeurs avec la recherche de financements auprès des organismes.

En partenariat avec l'association **Bâtir Sain**, des conseillers peuvent également aider et accompagner sur le plan technique et documentaire les habitants ou artisans/commerçants qui ont un projet de construction durable ou écologique.

o **Les aides de la CAHB**

La Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre agit pour la préservation de l'environnement en aidant financièrement à réaliser les travaux d'installation d'équipements en faveur du développement durable. Elles sont destinées à tous les propriétaires d'une résidence individuelle située sur le territoire des Hauts-de-Bièvre et concernent :

- les panneaux solaires photovoltaïques
- les chauffe-eau solaire individuels
- les dispositifs de mise en conformité des réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées
- les dispositifs de récupération d'eaux de pluie avec la création d'un réseau intérieur
- les dispositifs de rétention des eaux de pluie à la parcelle (puits ou tranchées d'infiltration, toiture végétalisée).

En outre, la CAHB délivre des aides financières pour l'achat d'un composteur (lombricomposteur ou composteur classique). Elles s'adressent aux propriétaires ou locataires d'une résidence principale située dans les Hauts-de-Bièvre et à tout organisme (établissement scolaire, association, centre de loisirs...) du territoire.

3 LA PLANIFICATION RÉGIONALE ET L'AVENIR DE BOURG-LA-REINE

o La planification régionale : Le SDRIF de 1994

Les orientations générales du SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, approuvé le 26 avril 1994 par décret pris en Conseil d'Etat, définit les grandes orientations d'aménagement et de développement de la Région Ile-de-France. Le projet d'aménagement régional défini par le SDRIF s'articule autour de trois composantes essentielles :

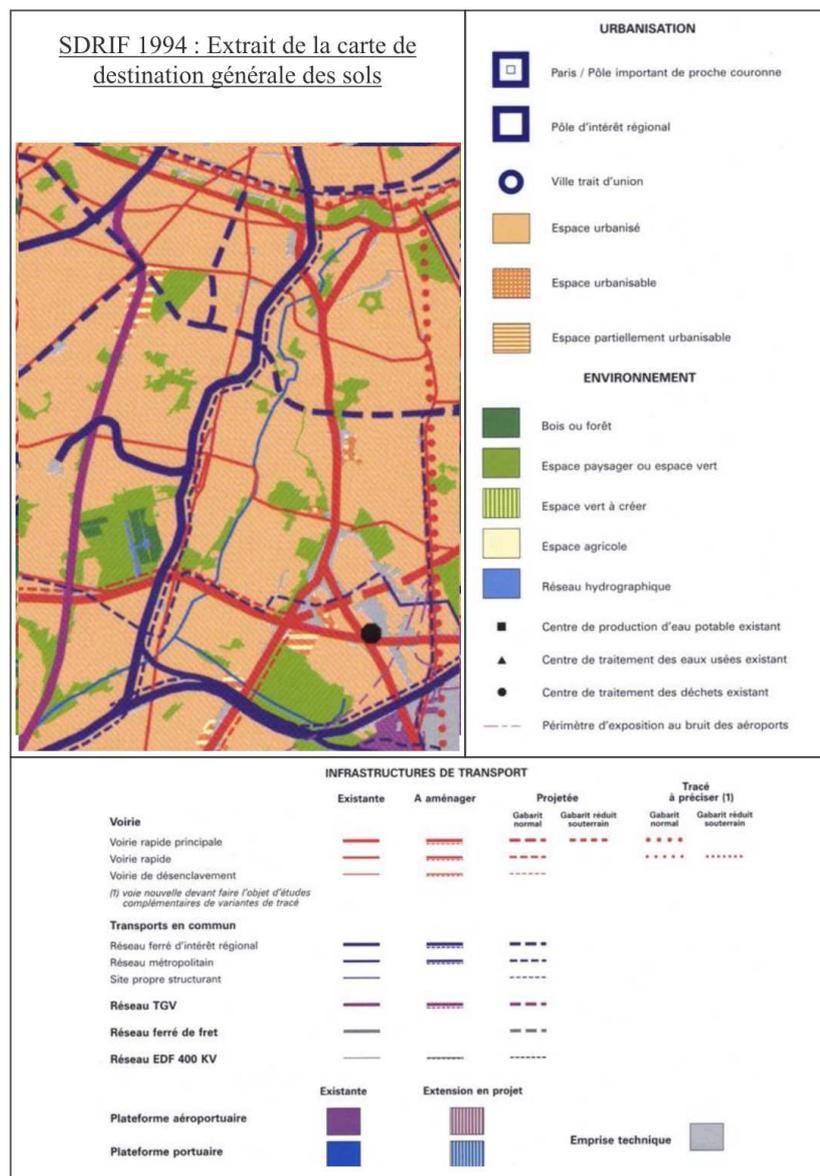
- les espaces agricoles et naturels à protéger pour leur intérêt économique ou patrimonial et à valoriser au sein de la ville pour les besoins de détente des franciliens ;
- les espaces bâtis ou d'urbanisation nouvelle à structurer, dans une organisation polycentrique comportant des pôles urbains et des équipements forts répartis sur le territoire régional ;
- les réseaux de transports et d'échanges à améliorer et à développer, pour répondre aux besoins accrus de mobilité et conforter les priorités de l'aménagement régional.

Les orientations et les prescriptions du SDRIF s'imposent dans un rapport de compatibilité aux documents d'urbanisme locaux que sont les schémas directeurs (SD) et les schémas de cohérence Territoriale (SCOT), les plans d'occupation de sols (POS) et les plans locaux d'urbanisme (PLU).

Dans cette perspective, la carte de destination générale des sols, établie à l'échelle du 1/150.000ème, fixe les principes d'utilisation des sols suivants :

- des « espaces urbanisés » indiqués en couleur saumon. Ces espaces ont été répertoriés à partir du mode d'occupation des sols de 1990, de façon générale, ils ne comprennent donc pas les espaces qui ont été urbanisés depuis ;
- des « espaces urbanisables » représentés en couleur saumon foncé et quadrillés. Ces espaces sont à urbaniser en totalité d'ici 2015, dont 50% étaient à ouvrir à l'urbanisation à l'horizon 2003 et la totalité avant 2015 ;
- des « espaces partiellement urbanisables » représentés de couleur saumon foncé et hachurés. Ce sont des espaces à urbaniser en partie : 30% de leur superficie devaient être ouverts à l'urbanisation avant 2003 et 60% au total avant 2015, alors que les 40% restants doivent être maintenus à l'usage naturel ou agricole ;
- des « espaces paysagers » représentés en vert clair. Dans ces espaces, « il s'agit d'éviter toute nouvelle urbanisation dispersée ». Ils correspondent à l'objectif général visant à «garantir autant que possible le maintien et le développement des espaces naturels encore existants dans la ceinture verte de la région ».
- des « bois ou forêts », représentés en vert foncé.

Les orientations sur la commune de Bourg-la-Reine



Le SDRIF de 1994 classe Bourg-la-Reine en « site urbain constitué » pour lequel les orientations suivantes ont été fixées :

- permettre la mutation du bâti existant, créer des conditions d'évolution du tissu urbain, garantir le maintien ou l'accueil de commerces et des activités économiques de proximité et favoriser une offre de logements diversifiée.
- préserver les espaces boisés de toute urbanisation nouvelle. La fréquentation des espaces boisés devra par ailleurs être encouragée et organisée.
- maintenir, protéger et valoriser les espaces paysagers.

Une infrastructure à aménager est indiquée sur Bourg-la-Reine : le réseau ferré d'intérêt régional représenté en pointillés bleus, qui correspond au RER B.

- **Le projet de SDRIF de 2008**

La révision du SDRIF

La Région a engagé la révision du SDRIF par délibération le 25 juin 2004 avec deux objectifs majeurs :

- Intégrer les nouvelles données législatives liées à l'évolution de l'environnement institutionnel depuis 1994 ;
- Instituer le développement durable comme enjeu de la nouvelle planification.

Le projet de révision du SDRIF a été arrêté par délibération du conseil régional du 15 février 2007.

Soumis à l'avis des conseils généraux, des organismes consulaires, du conseil économique et social régional et du ministère chargé de l'Environnement, ce projet a fait l'objet à l'automne 2007 d'une large enquête publique.

Le Président de la Commission d'enquête a remis officiellement au Président du Conseil régional le rapport d'enquête publique, le 11 juin 2008. La Commission d'enquête, à l'unanimité de ses membres, donne dans ce rapport un avis favorable au projet de Schéma directeur de la Région Île-de-France assorti de quatre réserves, qui doivent être levées, et de quinze recommandations.

Le projet de SDRIF, ajusté suite à ce rapport, a été adopté par le Conseil régional les 25 et 26 septembre 2008. Le nouveau SDRIF deviendra exécutoire après son approbation par décret en conseil d'Etat.

« Le 15 juin 2011 a été promulguée la loi n° 2011-665 visant à faciliter la mise en chantier des projets des collectivités locales d'Ile-de-France. Elle offre la possibilité aux collectivités de se référer au projet de schéma directeur de la région d'Ile-de-France (SDRIF) adopté le 25 septembre 2008 par le Conseil régional pour les projets de modification ou de révision de leurs documents d'urbanisme sous deux conditions :

- d'une part, les dispositions invoquées du projet de SDRIF 2008 ne doivent pas être contraires à la loi du 3 juin relative au Grand Paris,
- d'autre part, le projet de modification ou de révision doit être compatible avec le projet de SDRIF 2008.

La loi introduit donc la possibilité de déroger aux dispositions du SDRIF de 1994, seul document actuellement en vigueur. »

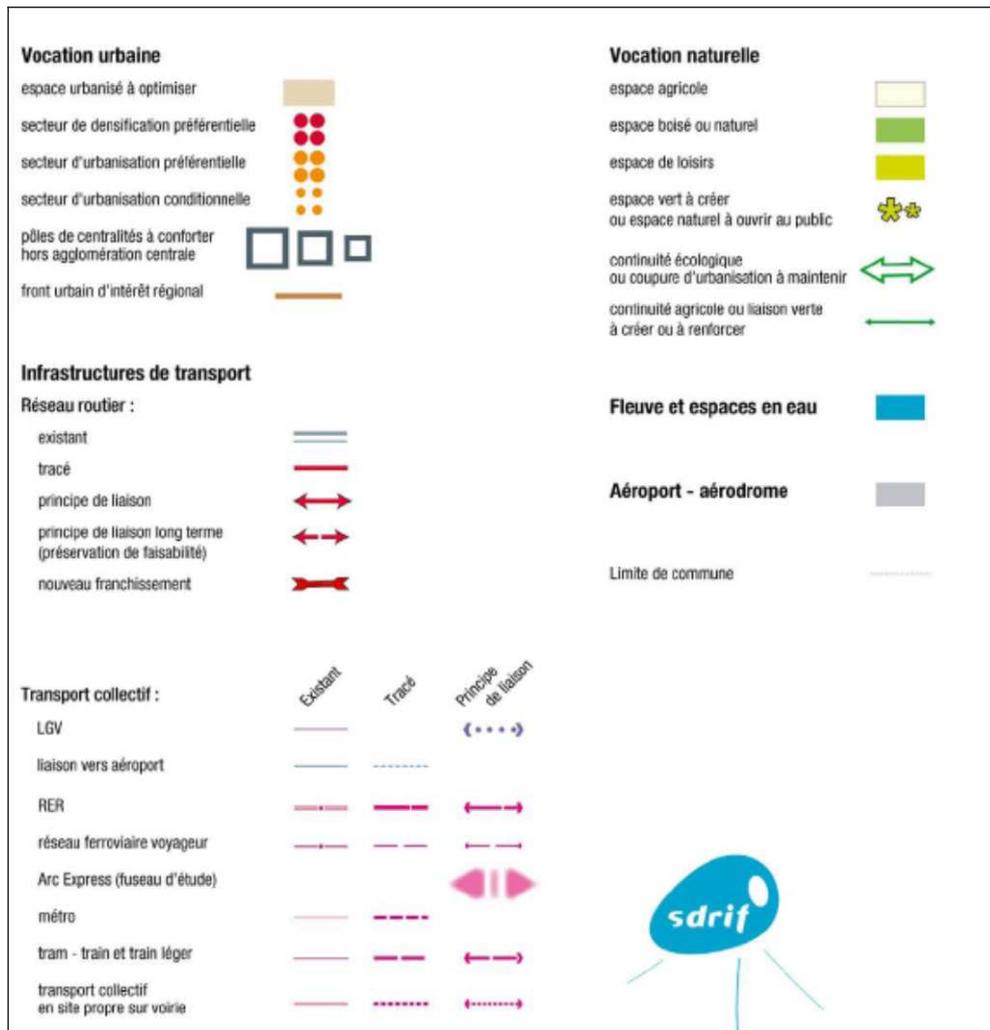
Les orientations sur la commune de Bourg-la-Reine

Le projet de SDRIF de 2008 se place dans une logique de densification avec pour objectif d'optimiser les espaces déjà urbanisés.

Ce projet classe Bourg-la-Reine en « espace urbanisé à optimiser » pour lequel les orientations consistent à :

- **renforcer les centres-villes existants et leur armature** (transports, collectifs, commerces, espaces publics...) et organiser un système cohérent des centralités aux différentes échelles, des centres de villes aux centres de quartiers. Les quartiers proches des gares doivent par ailleurs être des lieux privilégiés de la densification, tant en termes d'offre d'habitat que d'emploi, afin de favoriser la mobilité par les transports collectifs et de mieux rentabiliser les investissements publics réalisés ou à venir.
- **renforcer la trame verte et l'intégrer dans la ville**, en lien également avec l'objectif de compacité et de densification. Les limites de l'urbanisation existante doivent être aménagées afin de constituer un front cohérent, espace de transition et de valorisation réciproque entre ville et nature.

Le projet de SDRIF de 2008 : extrait de la carte de destination générale des sols



La carte de destination générale des sols prévoit la réalisation de plusieurs projets sur Bourg-la-Reine. Ceux-ci correspondent à :

- deux secteurs de densification préférentielle identifiés, l'un au nord-ouest de la commune et l'autre en centre-ville à l'est de la RD920. L'objectif est de favoriser la densification des espaces urbains desservis par les transports collectifs. Dans les secteurs de densification préférentielle, le SDRIF préconise la mise en place de mesures visant d'une part à augmenter et diversifier l'offre de logements afin de répondre aux besoins du territoire concerné et d'autre part à renforcer la mixité des fonctions, notamment le maintien et l'accueil d'une économie de proximité (services, PME-PMI, artisanat). La densification préférentielle de ces secteurs implique une approche globale intégrant notamment habitat, emploi, déplacements et insertion paysagère ;
- un transport en commun en site propre le long de la Route Départementale 920 qui traverse le territoire du Nord au Sud ;
- un fuseau d'étude pour la réalisation de l'Arc Express : projet de métro automatique autour de Paris qui garantira la liaison entre le RER A et le RER B en passant potentiellement par Bourg-la-Reine ;
- une liaison verte à créer sur le territoire communal permettant de relier le parc de Sceaux et le parc de la Bièvre à l'Haÿ-les-Roses.

Pour Bourg-la-Reine, les objectifs du SDRIF de 1994 demeurent applicables et sont confirmés par le SDRIF de 2008, notamment sur les points « renforcer les centres-villes existants et leur armature » et « renforcer la trame verte et l'intégrer dans la ville » qui reprennent en d'autres termes les orientations du SDRIF de 1994 « permettre la mutation du bâti existant (...) », « maintenir, protéger et valoriser les espaces paysagers ».

L'objectif reste un développement urbain dynamique, tout en préservant l'environnement et le cadre de vie.

Il n'est donc pas utile de faire application de la loi du 15 juin 2011.

○ **Les projets du Grand Paris**

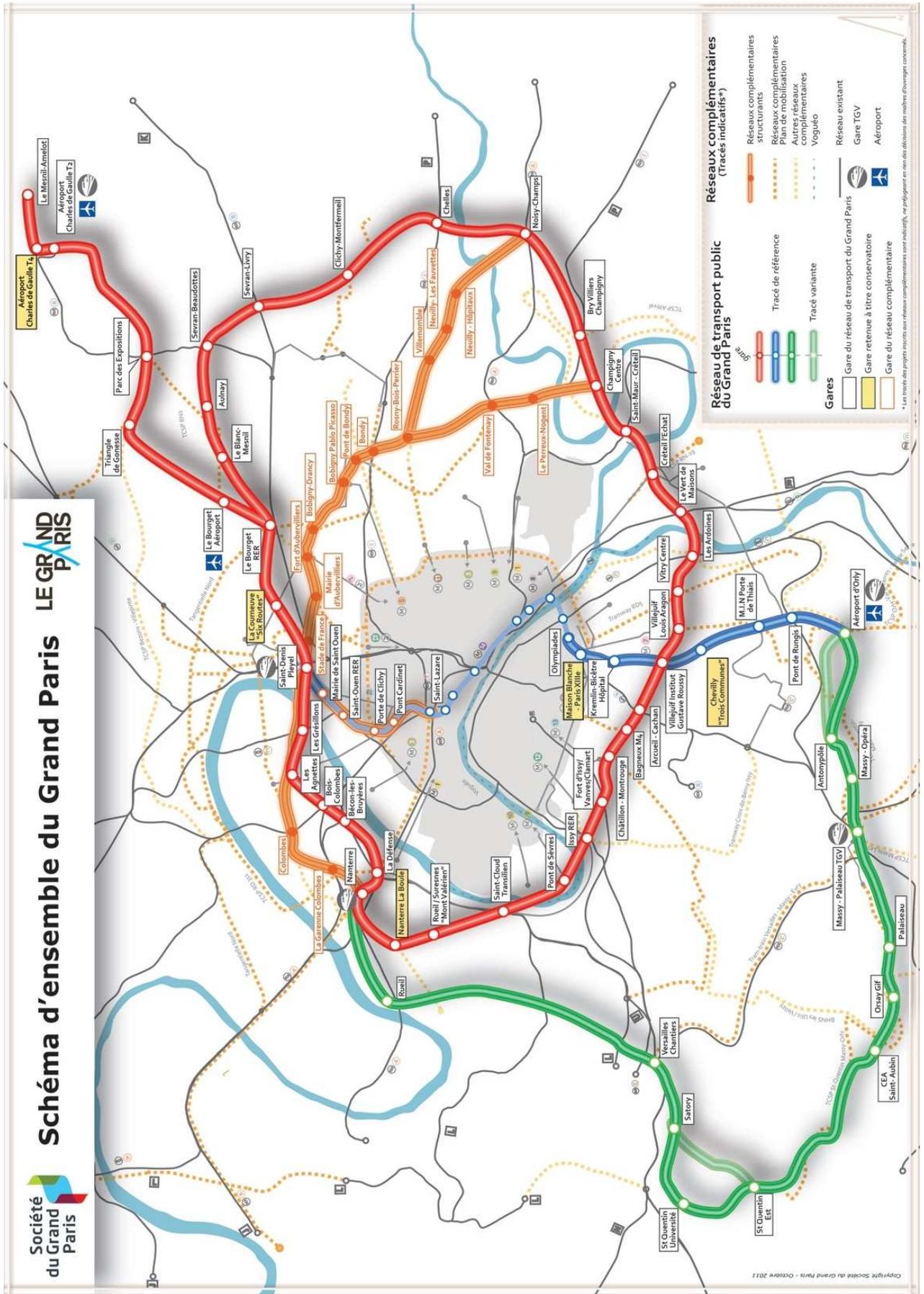
Créé par la loi du 3 juin 2010, le projet du Grand Paris vise à renforcer la Région Capitale dans son rôle de ville-monde, moteur de la croissance nationale, compétitive au niveau international et attractive pour ses résidents, présents et futurs.

Le Grand-Paris dépasse de loin la simple problématique des réseaux de transports car il s'agit d'une refondation de la géographie urbaine, sociale et économique du bassin parisien et au-delà, jusqu'au Havre. La ville du Grand Paris s'articulera autour de **plusieurs pôles** et ne procédera plus par cercles concentriques comme aujourd'hui. Les quartiers enclavés, souvent qualifiés de « sensibles », seront mis au centre du jeu. Le Grand Paris, est une ville repensée faite pour produire de la qualité de vie : une ville **écologique, compacte, belle, culturelle, sociale et solidaire**.

Aux côtés de l'Etat, les collectivités locales ont un rôle à jouer, chacune en fonction de leurs compétences, notamment en matière de développement économique, d'habitat, de développement durable ou de grandes infrastructures et contribuer à la dynamique des politiques publiques initiées par l'Etat.

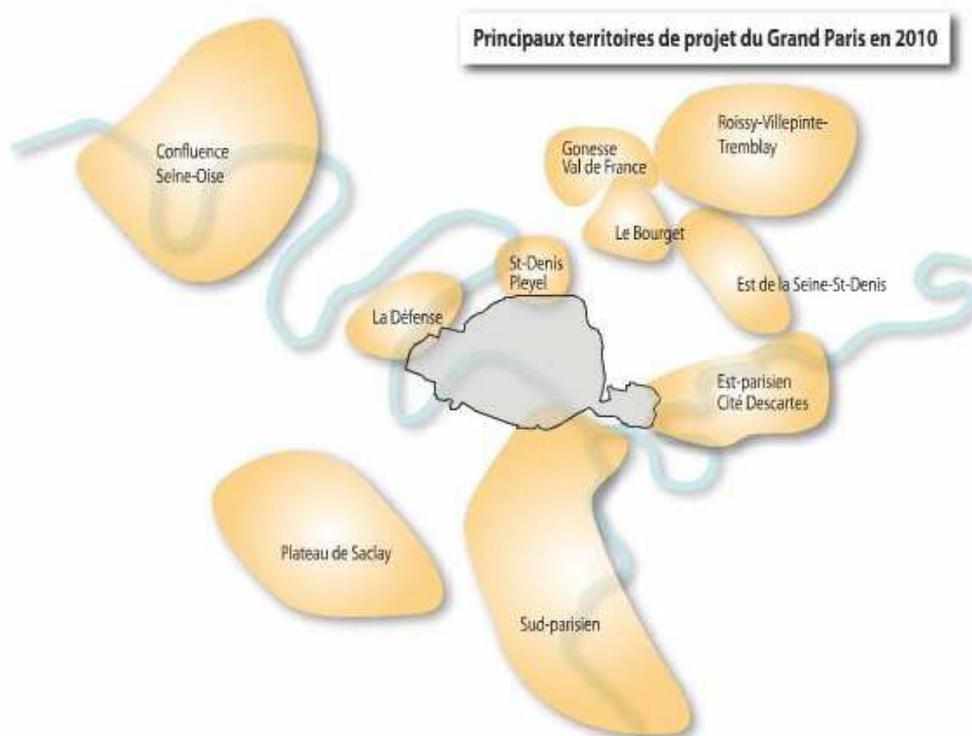
Un nouveau tracé de transport en commun :

Le 26 mai 2011, le conseil de surveillance de la Société du Grand Paris (SGP) a adopté le schéma d'ensemble de transport du Grand Paris à l'unanimité. Le schéma d'ensemble se compose de trois lignes de métro automatique de 175 km et de 57 gares nouvelles, qui permettront notamment de désenclaver l'Est de la région Île-de-France et desserviront aussi l'Ouest de la région dans sa majeure partie. Cette décision signe le début du développement de la région capitale vers plusieurs pôles d'excellence de la région Île-de-France.



Les territoires du projet :

Certains territoires ont vocation à devenir des pôles d'excellence économique disposant chacun d'un d'environnement urbain de qualité. Ces différents pôles présentent déjà de nombreux atouts, chacun dans leurs domaines. Ils pourront contribuer encore davantage au rayonnement de la métropole parisienne en fonctionnant ensemble et en libérant tous leurs potentiels économiques, scientifiques et culturels.



Source : société du Grand Paris

Les Contrats de Développement Territorial

Les contrats de développement territorial (CDT) sont définis dans la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris. Ils doivent mettre en œuvre le développement économique, urbain et social de territoires définis comme stratégiques, et en particulier ceux desservis par le réseau de transport public du Grand Paris. Ces démarches contractuelles, à visée opérationnelle, engagent l'État, représenté par le préfet de région, et les communes et leurs groupements. La région d'Île-de-France et les départements ainsi qu'un certain nombre d'acteurs institutionnels du Grand Paris dont Paris Métropole, l'Atelier international du Grand Paris et l'Association des maires d'Île-de-France sont invités à s'associer à ces démarches.

Bourg-la-Reine dans le Grand Paris

Bourg-la-Reine n'est pas directement touchée par ces outils du Grand Paris, dans la mesure où elle n'accueille pas de gare du nouveau réseau et n'est donc pas incluse dans un Contrat de Territoire.

Néanmoins, elle est englobée dans le territoire du projet et connaîtra des influences, tant en terme de transports que de développement territorial.

Au nord, les gares de Bagneux et Arcueil-Cachan et au Sud Antony-pôle et Massy auront un impact sur le réseau de transport actuel. Un désengorgement du RER B et une modification des flux de voyageurs est attendue. En effet, d'après la société du Grand Paris, parce qu'il permet notamment d'éviter de passer par Paris pour aller d'une ville de banlieue à une autre, le métro Grand Paris devrait entraîner une diminution de 10 à 15% en moyenne de l'affluence sur toutes les lignes du métro actuel. Sur certaines lignes la désaturation du réseau atteindrait même 25% comme pour la ligne 13, et 30% sur la partie centrale du RER B.

De plus, les territoires de projet situés aux alentours de la Bourg-la-Reine joueront des rôles moteurs dans le développement de l'agglomération, qui impacteront sur un plan du développement économique, des activités, de l'habitat, ...

Des réflexions sur les mêmes enjeux au travers de la Conférence métropolitaine associant des collectivités territoriales de la région d'Ile-de-France, principalement de la petite couronne, ont été conduites et ont débouché sur la création d'un syndicat mixte ouvert d'études « Paris Métropole ».

○ **L'adhésion à Paris Métropole**

Le syndicat mixte ouvert « Paris Métropole », auxquels cent quatre vingt seize collectivités et EPCI d'Ile-de-France, ont adhéré, est un outil à la disposition des élus franciliens afin de préciser les objectifs communs quant à l'avenir de la métropole, d'anticiper collectivement les évolutions économiques, sociales, environnementales et financières du territoire métropolitain et de renforcer la coordination et la coopération des actions en matière de développement urbain, dans une volonté de réduction des inégalités sociales et territoriales et de développement économique durable.

Dans les Hauts-de-Seine, le département la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre, des communes de cette dernière et du département ont rejoint « Paris Métropole ».

La commune de Bourg-la-Reine est particulièrement concernée par l'organisation et le développement du territoire métropolitain dans les domaines des transports, de l'économie et de l'habitat, du développement durable.

Ainsi, lors du conseil municipal du 10 novembre 2010, la commune de Bourg-la-Reine a décidé d'adhérer à « Paris Métropole ».

○ **La Vallée scientifique de la Bièvre**

Bourg-la-Reine est concernée par la Vallée Scientifique de la Bièvre (VSB) dont le territoire s'étend sur les départements des Hauts-de-Seine et du Val de Marne et rassemble 18 communes et 3 communautés d'agglomération dont celle des Hauts-de-Bièvre. Ce territoire représente 90 km² et concerne environ 500 000 habitants.

La VSB est un territoire de projet où les départements, communautés d'agglomérations et communes conjuguent avec des entreprises, universités, centres de recherche, chambres consulaires, leurs énergies pour construire un projet de développement.

La VSB constitue un potentiel unique de recherche où l'on trouve des établissements prestigieux comme l'ENS de Cachan, l'institut de cancérologie Gustave Roussy, les centres hospitaliers Paul Brousse, Paul Guiraud et Bicêtre, ... Au total, ce sont environ 37 000 étudiants et 10 000 chercheurs et ingénieurs qui y travaillent dans deux domaines privilégiés : les sciences pour l'ingénieur et les sciences du vivant.

Une conférence territoriale, constituée en 2003, regroupe les maires et présidents d'intercommunalités concernés. Le rôle de la conférence territoriale de la VSB consiste à valoriser les potentiels de recherche dans tous les domaines, pour les mettre au service du développement économique, urbain et social des territoires de la VSB. On peut mentionner le projet de "Campus urbain" au niveau de Fontenay-aux-Roses pour l'accueil des étudiants et chercheurs et le Pôle recherches et technologies de la Santé, avec le projet Cancer Campus, sur Villejuif.

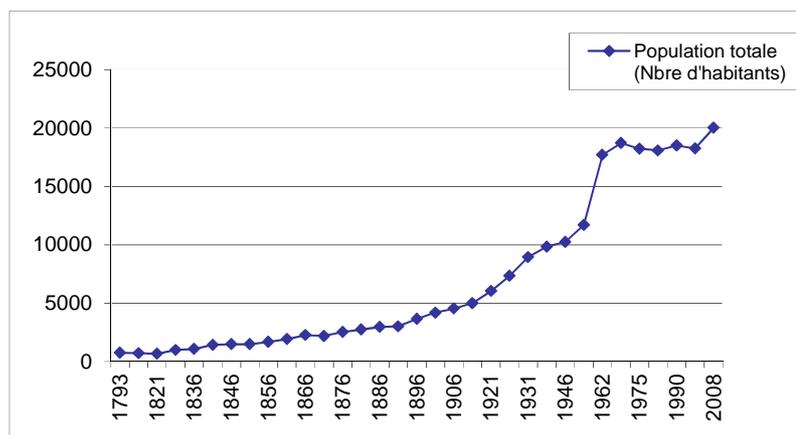
CHAPITRE 2 – LA POPULATION

1 LES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES

1.1 L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION

- **Une forte croissance à partir des années 30 et une explosion démographique entre 1954 et 1962**

Evolution de la population de Bourg-la-Reine (de 1793 à 2008)



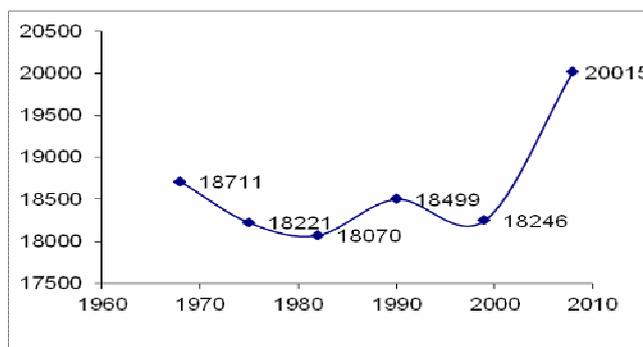
Année	1793	1800	1806	1821	1831	1836	1841	1846	1851
Population	749	719	822	658	992	1 076	1 435	1 482	1 484
Année	1856	1861	1866	1872	1876	1881	1886	1891	1896
Population	1 676	1 920	2 269	2 186	2 523	2 741	2 954	3 009	3 649
Année	1901	1906	1911	1921	1926	1931	1936	1946	1954
Population	4 181	4 537	5 011	6 038	7 346	8 946	9 838	10 244	11 708
Année	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2008	-	-
Population	17 694	18 711	18 221	18 070	18 499	18 246	20 015	-	-

La population de Bourg-la-Reine a été multipliée par 4 au cours du 20ème siècle, passant de 4500 habitants environ à plus de 18000 habitants. Au cours de ce siècle, la commune de Bourg-la-Reine a connu deux phases importantes de croissance de la population :

- de 1926 à 1954 : une première phase d'accélération de la croissance démographique avec le baby-boom d'après-guerre,
- de 1954 à 1962 : une explosion démographique avec un gain de 6000 habitants en 8 ans conséquence de la croissance démographique galopante de Paris des années 50 durant laquelle, chaque année, près de 150 000 nouveaux habitants venaient s'installer dans l'agglomération parisienne.

- **Une ville constituée depuis 40 ans avec une récente accélération de la croissance démographique entre 1999 et 2008**

Evolution de la population de Bourg-la-Reine (de 1968 à 2008)



	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Population totale (Nbre d'habitants)	18711	18221	18070	18499	18246	20015
Variation totale de la population (%)		-2,6%	-0,8%	2,4%	-1,4%	9,7%
Variation annuelle de la population (%)		-0,4%	-0,1%	0,3%	-0,2%	1,6%

Source : INSEE RP 2008

A la fin du 20ème siècle, sur une trentaine d'années, la population de Bourg-la-Reine a oscillé autour de 18500 habitants avant de connaître une nouvelle croissance démographique. En effet la commune a connu tout d'abord une diminution de sa population entre 1968 et 1975, avec une perte de 1017 habitants, suivie d'une alternance entre de faibles baisses et de faibles hausses n'excédant pas des variations de 500 habitants, puis la commune a connu une assez forte augmentation de sa population entre 1999 et 2008, avec un gain de 1769 habitants.

La forte hausse de la population (+10 %) entre 1999 et 2008 s'explique notamment par la construction de 360 logements pendant cette période (ZAC).

o **Comparaison avec les communes limitrophes**

Communes	1968	1975	1982	1968-1982	1990	1999	2008	1982-2008
Bagneux	42 006	40 674	40 385	-3,9%	36 364	37 252	38 509	-4,6%
Cachan	26 187	26 442	23 930	-8,6%	24 266	24 838	27 676	15,7%
Sceaux	19 913	19 709	18 317	-8,0%	18 052	19 494	19 625	7,1%
l'Haÿ les roses	24 352	31 412	29 568	21,4%	29 746	29 660	29 496	-0,2%
Antony	56 638	57 540	54 610	-3,6%	57 771	59 855	61 240	12,1%
Bourg-la-Reine	18 711	18 221	18 070	-3,4%	18 499	18 246	20 015	10,8%

Source : INSEE RP 2008

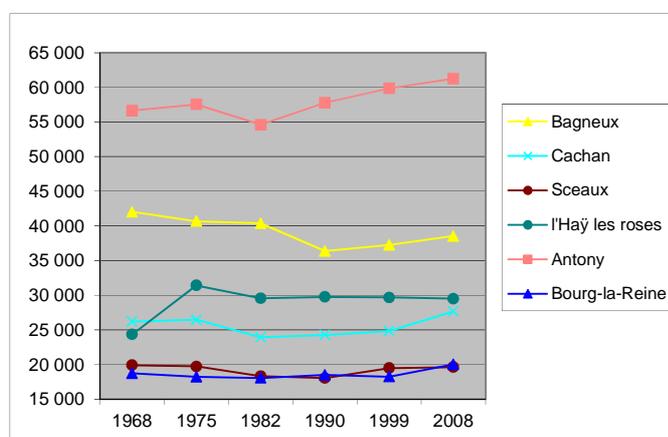
Bourg-la-Reine présente une situation comparable à celle d'Antony avec une inversion des tendances démographiques entre 1968-1982 et 1982-2008 :

- Une phase de décroissance entre 1968 et 1982, autour de -3%
- Une phase de croissance entre 1982 et 2008, autour de 11-12%

Cette même inversion de tendance est observée à Cachan et Sceaux avec cependant une décroissance plus importante entre 1968 et 1982 pour ces deux communes, suivie d'une phase de croissance plus importante pour Cachan (+16%), et moins importante pour Sceaux (+7%).

La commune de Bagneux quant à elle conserve un taux d'évolution négatif durant ces 2 périodes avec une perte continue de population, alors que l'Haÿ-les-Roses a connu une période de forte croissance démographique suivie d'une période de stagnation autour de 29 500 habitants.

Evolution comparée des communes



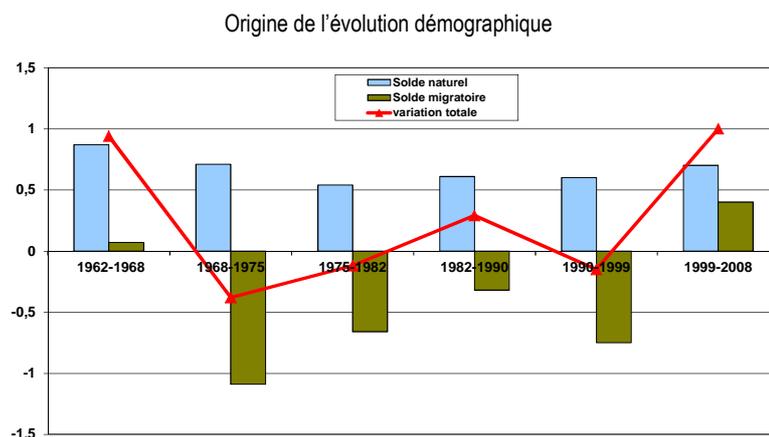
Source : INSEE RP 2008

1.2 LES COMPOSANTES DE L'ÉVOLUTION

○ Le solde naturel et le solde migratoire à Bourg-la-Reine

Deux facteurs interviennent sur l'évolution démographique :

- le solde naturel qui exprime la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au cours d'une période ;
- le solde migratoire qui traduit le nombre d'entrées (personnes qui ne résidaient pas auparavant à Bourg-la-Reine) et de sorties sur un territoire donné.



Source : INSEE RP 2008

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008
Solde naturel						
Taux de variation annuel dû au solde naturel	0,87	0,71	0,54	0,61	0,6	0,7
Solde migratoire						
Taux de variation annuel dû au solde migratoire	0,07	-1,09	-0,66	-0,32	-0,75	0,4
Évolution totale						
Taux de variation annuel total	0,94	-0,38	-0,12	0,29	-0,15	1

Un solde naturel constamment positif

Depuis 1962, le solde naturel de la population de Bourg-la-Reine a toujours été positif. Il a connu cependant quelques fluctuations puisqu'il a diminué jusqu'en 1982 avant d'augmenter légèrement jusqu'en 1990. Il a ensuite connu une nouvelle légère diminution jusqu'en 1999 avant de ré-augmenter entre 1999 et 2008 pour retrouver, avec un taux de variation annuel de 0,7%/an, le même niveau d'augmentation que dans les années 1970.

Un solde migratoire qui a connu beaucoup de fluctuations.

Le solde migratoire constitue l'explication essentielle des variations importantes de la population de Bourg-la-Reine ces dernières décennies, notamment avec :

- de nombreux départs de personnes dans les années 1968 à 1982, causant ainsi une première forte baisse démographique durant cette période,
- une deuxième vague de départs moins importante a suivi entre 1990 et 1999, causant la deuxième baisse de population durant cette période.

Ces dernières années, le solde migratoire est redevenu positif, alors qu'il était négatif depuis 1968, ce changement a des incidences démographiques notables. En effet, entre 1999 et 2008, le solde naturel de Bourg-la-Reine toujours positif a également connu une augmentation, combinée à la forte augmentation du solde migratoire redevenu positif. La conjonction de ces deux phénomènes a provoqué un fort accroissement de la population de Bourg-la-Reine durant cette période. L'évolution de ce solde migratoire ces dernières années s'explique sans doute en partie par une augmentation de l'offre de logements de la commune depuis 1999, offre qui demeurait insuffisante entre 1968 et 1999.

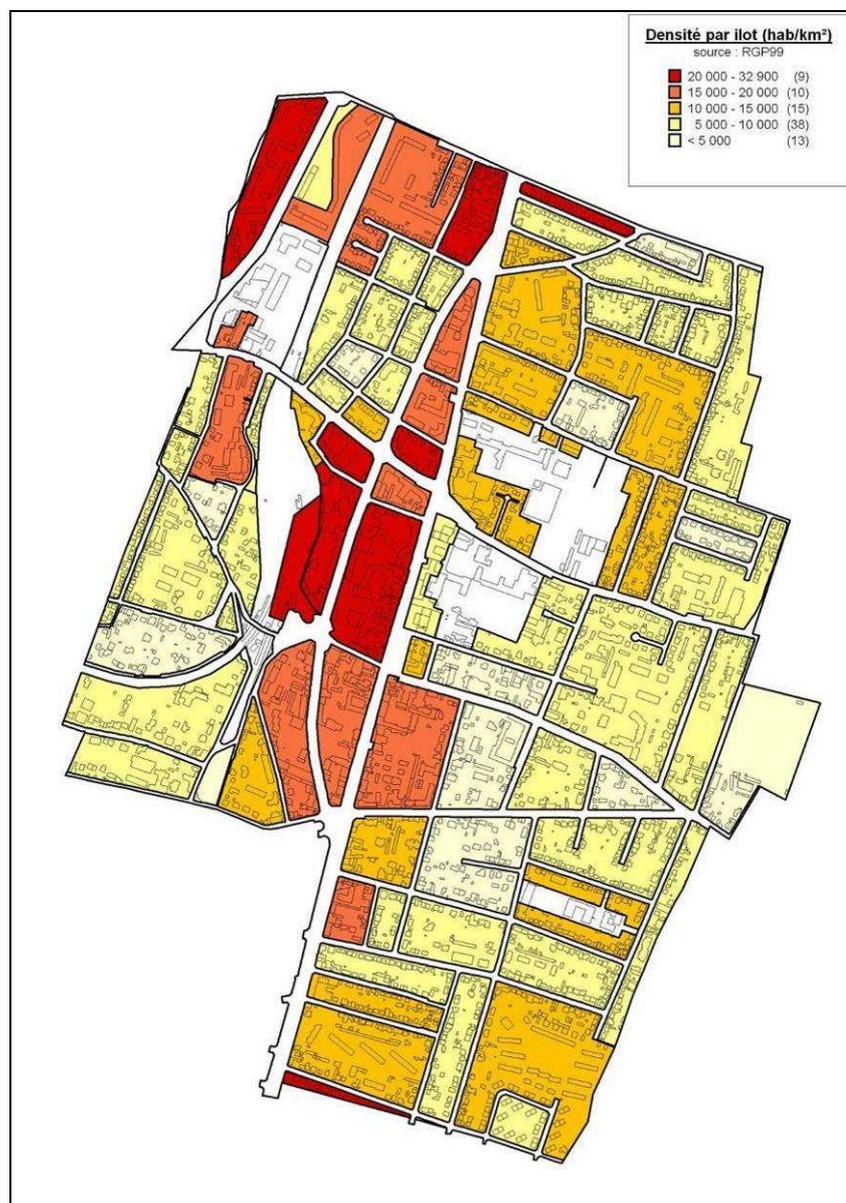
1.3 LA RÉPARTITION DE LA POPULATION SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Une grande partie de la population de Bourg-la-Reine habite dans les quartiers du centre-ville, de Joffre Nord et des Bas Coquarts, ces quartiers étant les plus denses de la commune :

- les Bas-Coquarts et le centre-ville ont une densité comprise entre 15 000 habitants /km² et 33 000 habitants / km² (lorsque l'on retire les grandes emprises des équipements pour calculer la densité),
- le quartier Joffre Nord quant à lui a une densité plus variable en fonction des îlots, puisqu'elle est comprise entre moins de 5000 habitants / km² pour les îlots pavillonnaires et 33 000 habitants / km² pour les îlots d'habitat collectif.

A contrario, le quartier République est le quartier le moins dense du territoire communal avec une densité comprise entre moins de 5000 habitants / km² et 10000 habitants / km².

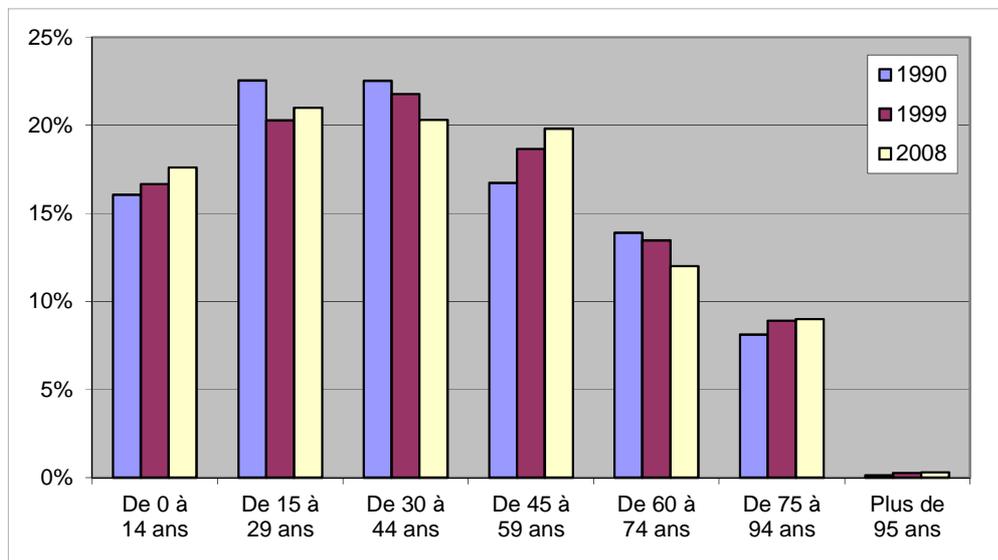
Ainsi, même si ces trois quartiers représentent moins de la moitié de la superficie du territoire communal, ils concentrent l'essentiel de la population de Bourg-la-Reine.



Source : INSEE RGP 1999 par îlot

2 LA STRUCTURE DE LA POPULATION

2.1 L'ÂGE DE LA POPULATION



Source : INSEE RP 2008

Un vieillissement de la population entre 1990 et 1999 suivi d'un léger rajeunissement de la population entre 1999 et 2008.

Entre 1990 et 1999, un vieillissement de la population est observé. En effet, la part des plus de 60 ans a augmenté pendant cette période et la part des moins de 20 ans a diminué.

Puis, entre 1999 et 2008, la population de Bourg-la-Reine a connu un léger rajeunissement. La part des moins de 14 ans à Bourg-la-Reine a augmenté, cette classe d'âge représentait 17% de la population en 1990 contre 18% en 2008.

De plus, la part des 60-74 ans a diminué en passant de 13% en 1999 à 12% en 2008.

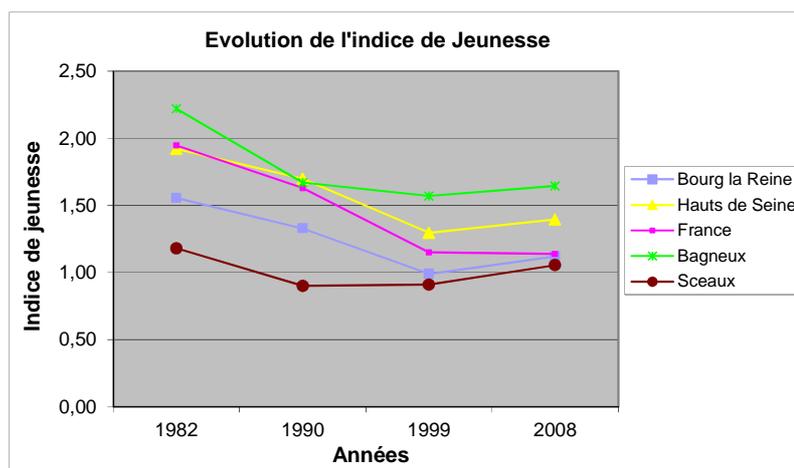
En ce qui concerne la part des moins de 30 ans à Bourg-la-Reine, elle a augmenté entre 1999 et 2008. Cette classe d'âge est passée de 6737 personnes en 1999 à 7721 en 2008, soit une augmentation de 984 personnes en 7 ans. Ainsi, en 2008, 39% de la population de Bourg-la-Reine a moins de 30 ans, ce qui est comparable à la situation des Hauts-de-Seine avec ses 40% d'habitants de moins de 30 ans.

Globalement, la population de Bourg-la-Reine est majoritairement jeune. En effet, en 2008, 59% de la population a moins de 45 ans.

o L'indice de jeunesse

L'indice de jeunesse qui exprime le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans est un indicateur qui exprime la plus ou moins grande jeunesse de la population.

Indice de Jeunesse	1982	1990	1999	2008
Bourg la Reine	1,56	1,33	0,99	1,12
Hauts de Seine	1,92	1,70	1,30	1,40
France	1,95	1,63	1,15	1,14
Bagneux	2,22	1,67	1,57	1,64
Sceaux	1,18	0,9	0,91	1,05

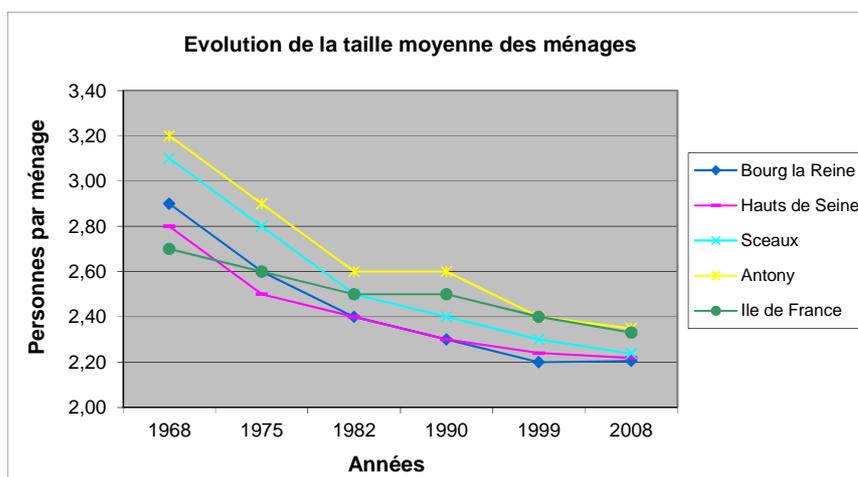


Source : INSEE RP 2008

Que ce soit dans son évolution au cours du temps ou que ce soit en comparaison avec d'autres échelles de territoire, l'analyse de cet indice montre des aspects forts de la structure de la population de Bourg-la-Reine :

- Bourg-la-Reine a connu un léger rajeunissement de sa population entre 1999 et 2008 avec une augmentation de son indice de jeunesse, après avoir connu une période de vieillissement entre 1982 et 1999. Il en est de même pour le département des Hauts-de-Seine, pour la France, pour Bagneux et pour Sceaux.
- La population de Bourg-la-Reine est légèrement plus âgée que celle du département des Hauts-de-Seine, de Bagneux ou que la population Française (les plus de 60 ans représentent 21 % de la population de Bourg-la-Reine contre 18% de la population du département). En effet, l'indice de jeunesse de la commune reste inférieur aux indices de jeunesse de ces territoires élargis, à l'exception de Sceaux qui présente une population plus âgée en moyenne que celle de Bourg-la-Reine avec un indice de jeunesse inférieur.

2.2 LA TAILLE DES MÉNAGES



Taille des ménages	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Bourg la Reine	2,90	2,60	2,40	2,30	2,20	2,21
Hauts de Seine	2,8	2,5	2,4	2,3	2,2	2,2
Bagneux	3,3	3	2,7	2,5	2,4	2,4
Sceaux	3,1	2,8	2,5	2,4	2,3	2,2
Antony	3,2	2,9	2,6	2,6	2,4	2,3
Ile de France	2,7	2,6	2,5	2,5	2,4	2,3

Source : INSEE RP 2008

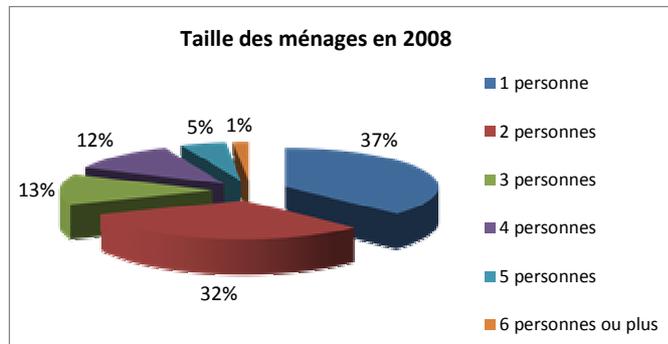
Entre 1968 et 2008, la taille moyenne des ménages a continuellement diminué sur la commune, passant de 2,9 personnes par ménage à 2,21, c'est-à-dire une perte moyenne de 0,7 personne par ménage. On observe cependant que cette moyenne est restée stable entre 1999 et 2008, autour de 2,2 personnes par ménage.

La même diminution de la taille moyenne des ménages est observée à l'échelle du territoire élargi. En effet, cette diminution résulte du phénomène général de desserrement des ménages, qui s'explique par de nouveaux comportements sociaux : augmentation du nombre de divorces et séparations, augmentation du nombre de familles monoparentales, décohabitation des jeunes et vieillissement de la population.

Cependant, on observe que la taille moyenne des ménages à Bourg-la-Reine a toujours été inférieure à celle de deux de ses communes limitrophes : Antony et Sceaux.

Taille des ménages dans la CAHB	2008
Bourg la Reine	2,2
Antony	2,3
Châtenay-Malabry	2,3
Le Plessis Robinson	2,2
Sceaux	2,2
Verrière le Buisson	2,5
Wissons	2,4
Moyenne CAHB	2,3

A l'échelle de la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre, seule la taille moyenne des ménages de Sceaux et celle du Plessis Robinson ont rejoint celle de Bourg-la-Reine en 2008 en chutant à 2,2 personnes par ménage. Cette même année, toutes les autres communes de la CAHB ont une taille moyenne des ménages supérieure à celle de Bourg-la-Reine, de Sceaux et du Plessis Robinson, la taille moyenne des ménages sur l'ensemble de la CAHB étant de 2,3 personnes par ménage à cette date.



Source : INSEE RP 2008

Ainsi on constate qu'en 2008, les ménages d'une personne représentent plus de 35% des ménages et ceux de 2 personnes représentent plus de 30%, alors que les ménages de 3 et 4 personnes représentent respectivement 13 et 12% des ménages chacun.

2.3 PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

Depuis 1962, le solde naturel de la population a toujours été positif à Bourg-la-Reine, avec un taux de variation annuel de la population dû au solde naturel compris entre + 0,50 % et + 0,70 % depuis 1975. Cette tendance devrait se poursuivre dans les dix ans à venir, avec 3 hypothèses d'évolution : + 0,50 %, + 0,60 %, + 0,70 %.

Le solde migratoire a été plus fluctuant, avec un taux de variation annuel de la population dû au solde migratoire compris entre -0,75 % et +0,40 % depuis 1975. Sur la base de chaque hypothèse d'évolution du solde naturel, trois hypothèses d'évolution du solde migratoire peuvent être envisagées : - 0,40 %, 0 % et + 0,40 %.

Hypothèses d'évolution de la population à 10 ans

Variation due au solde naturel	Hypothèse + 0,50 % par an			Hypothèse + 0,60 % par an			Hypothèse + 0,70 % par an		
	21 016 hab			21 216 hab			21 416 hab		
Variation due au solde migratoire	Hypothèse -0,40%/an	Hypothèse 0%/an	Hypothèse +0,40%/an	Hypothèse -0,40%/an	Hypothèse 0%/an	Hypothèse +0,40%/an	Hypothèse -0,40%/an	Hypothèse 0%/an	Hypothèse +0,40%/an
		20 175 hab	21 016 hab	21 857 hab	20 367 hab	21 216 hab	22 065 hab	20 559 hab	21 416 hab

Base de calcul : population 2008 (20 015 habitants)

Sur la base des seules hypothèses d'évolution du solde naturel, la population de Bourg-la-Reine devrait croître de 1 000 à 1 400 habitants en 10 ans.

Dans l'hypothèse d'un solde migratoire négatif, avec un taux de variation annuel de -0,40%, la population de Bourg-la-Reine augmenterait plus faiblement, de 160 à 544 habitants.

Dans l'hypothèse d'un solde migratoire identique à celui de la période 1999-2008, avec un taux de variation annuel de +0,40 %, la population de Bourg-la-Reine augmenterait de 1 842 à 2 258 habitants.

A minima, la croissance de la population liée seulement au solde naturel positif nécessitera de développer le parc de logements pour répondre à cette demande.

Dans l'hypothèse maximale d'une conjonction très favorable des facteurs naturel (+0,70% /an) et migratoire (+0,40% /an), la population de Bourg-la-Reine augmenterait de guère plus de 2 200 habitants.

Bilan – Population

La démographie

- ↻ Une forte croissance démographique à partir des années 1930 puis une explosion démographique entre 1954 et 1962,
- ↻ Une population qui oscille autour de 18500 habitants depuis 1968 jusqu'en 1999,
- ↻ Une forte croissance démographique depuis 1999 (+10% entre 1999 et 2008) ;
- ↻ Des fluctuations essentiellement dues au solde migratoire, le solde naturel restant de façon constante légèrement positif. Le solde migratoire est devenu positif entre 1999 et 2008, cela est lié en partie à la création de logements pendant cette période qui a attiré de nouveaux habitants à Bourg-la-Reine.
- ↻ Une population essentiellement concentrée dans les quartiers des Bas-Coquarts, du centre-ville et de Joffre Nord.
- ↻ Une perspective moyenne d'évolution positive de la population située autour de 1 200 habitants en 10 ans.

L'âge de la population

- ↻ Un vieillissement de la population communale entre 1982 et 1990, suivi d'un léger rajeunissement : une augmentation de la part des moins de 20 ans dans la commune avec une augmentation de l'indice de jeunesse entre 1999 et 2008,
- ↻ Une évolution comparable à celle du territoire élargi : département et France entière, avec néanmoins une population légèrement plus âgée à Bourg-la-Reine que dans ses communes limitrophes.
- ↻ Une population majoritairement jeune avec 59% de la population qui a moins de 45 ans en 2008.

La composition des ménages

- ↻ Une taille des ménages en baisse jusqu'en 1999 puis stabilisée : 2,2 personnes par ménage en 2008,
- ↻ Des ménages en moyenne plus petits à Bourg-la-Reine que dans la CAHB,
- ↻ Les ménages les plus représentés sont les ménages d'une personne avec plus de 35% des ménages de la commune.

CHAPITRE 3 – LE LOGEMENT

1 LE PARC DE LOGEMENTS À BOURG-LA-REINE

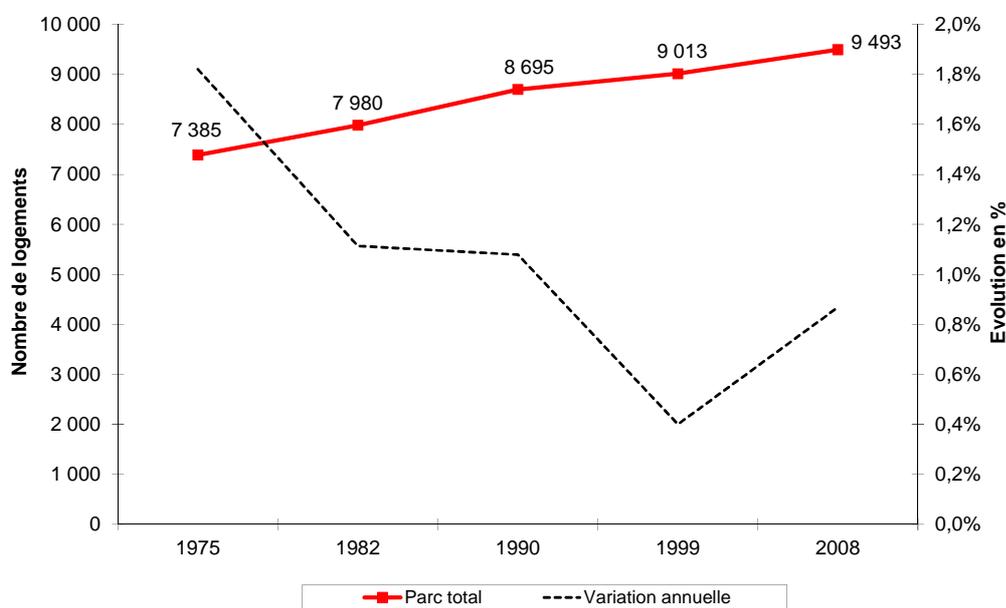
1.1 L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

Selon les résultats du recensement de l'INSEE, la commune comptait 9 493 logements en 2008. Ce chiffre marque la poursuite de la progression du parc immobilier de Bourg-la-Reine avec un gain de 480 logements en 9 ans.

Globalement, ce parc a augmenté de 46% en 40 ans avec un gain de 2984 logements de 1968 à 2008. Cette progression a été quasi constante d'un recensement à l'autre : autour de 1%, avec une période de croissance plus forte entre 1968 et 1975, et une période de ralentissement entre 1990 et 1999. Une légère reprise de vitesse de la croissance du parc est observée entre 1999 et 2008.

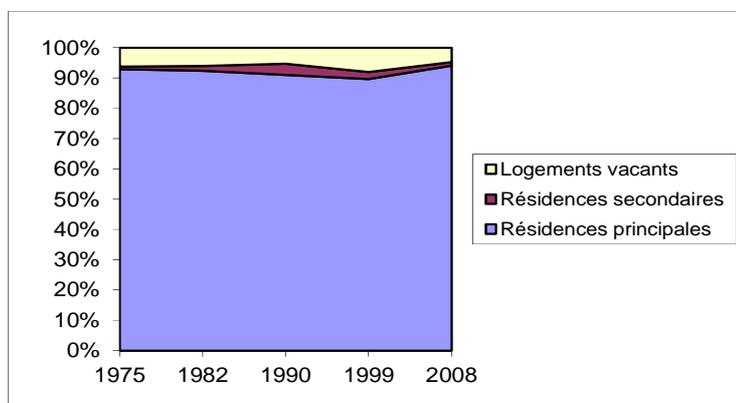
Evolution du parc de logements à Bourg-la-Reine

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Parc total (Nbre de logements)	6 509	7 385	7 980	8 695	9 013	9 493
Variation totale du parc (%)		13,5%	8,1%	9,0%	3,7%	5,3%
Variation annuelle du parc (%)		1,8%	1,1%	1,1%	0,4%	0,9%



Source : INSEE RP 2008

1.2 LES CATÉGORIES DE LOGEMENTS



	1975		1982		1990		1999		2008	
	Nbre	%								
Résidences principales	6859	92,9%	7376	92,4%	7912	91,0%	8078	89,6%	8940	94,2%
Résidences secondaires	70	0,9%	124	1,6%	326	3,7%	210	2,3%	112	1,2%
Logements vacants et occasionnels	456	6,2%	480	6,0%	457	5,3%	725	8,0%	441	4,6%
Nbr total de logements	7385	100%	7980	100%	8695	100%	9013	100%	9493	100%

Source : INSEE RP 2008

En 2008, Les résidences principales représentaient 94,2% du parc de logements. Leur part a augmenté de 4.6 % entre 1999 et 2008, alors qu'elle avait diminué entre 1975 et 1999 (-3%) (même si leur nombre avait augmenté de 1219 logements).

Les résidences secondaires qui représentent seulement 1,2% de l'ensemble du parc de logements en 2008 (111 logements) ont vu leur part diminuer depuis 1990 (- 2.5%).

Les logements vacants représentent 4.6 % du parc résidentiel de Bourg-la-Reine en 2008. Entre 1999 et 2008, le nombre de logements vacants a fortement diminué (- 3.4 %). Une partie des logements vacants et des résidences secondaires a donc été transformée en résidences principales entre 1999 et 2008, ce qui explique l'absence de forte augmentation du parc de logements durant cette période.

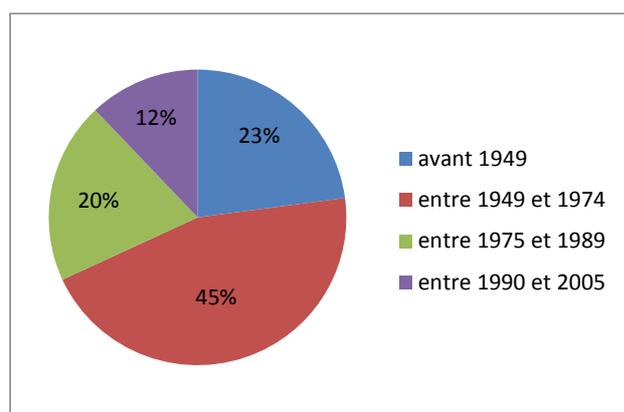
2 LA COMPOSITION DU PARC

2.1 L'ÂGE DES LOGEMENTS

Près de la moitié du parc de logements de la commune a été construit entre 1950 et 1974. L'habitat ancien datant d'avant 1949 représente 23 % du parc de logements, et 32% des logements de Bourg-la-Reine ont moins de 30 ans.

Le parc de logements et la démographie n'ont pas connu des évolutions comparables. En effet, la période 1968-1975 correspond à une croissance importante du parc de logements, alors que la population a augmenté puis a diminué durant cette même période. Cette absence de cohérence entre l'évolution du parc de logements et celle de la démographie s'explique par le développement du phénomène de desserrement des ménages qui est consommateur de logements. Ainsi, entre 1968 et 1975, Bourg-la-Reine a connu une forte diminution du nombre moyen de personnes par ménage (de 2.9 à 2.5 personnes par ménage). C'est donc le phénomène de desserrement et non la croissance démographique qui explique la croissance du parc de logements durant cette période. Cette absence de cohérence entre l'évolution du parc de logements et celle de la démographie s'explique également par la transformation de résidences secondaires et de logements vacants en résidences principales (qui permet une augmentation du nombre de résidences principales sans augmenter la taille du parc de logements).

Age du parc de logements de Bourg-la-Reine



Source : INSEE RP 2008

2.2 LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

Typologie des résidences principales à Bourg-la-Reine

	1999		2008		Variation 1999/2008	
	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%
Logements individuels	1 686	20,9%	1 844	20,6%	158	9,4%
Logements dans un immeuble collectif	6 200	76,8%	7 045	78,8%	845	13,6%
Autres	192	2,4%	51	0,6%	-141	-73,4%

Source : INSEE RP 99 et 2008

Le parc de résidences principales de Bourg-la-Reine est composé majoritairement de logements collectifs (78,8% en 2008). De plus, l'évolution récente montre une augmentation de 13.6 % de la part des logements collectifs.

Ainsi de 1999 à 2008, le nombre de maisons individuelles a légèrement augmenté (+158) contre une forte augmentation des logements collectifs (+845).

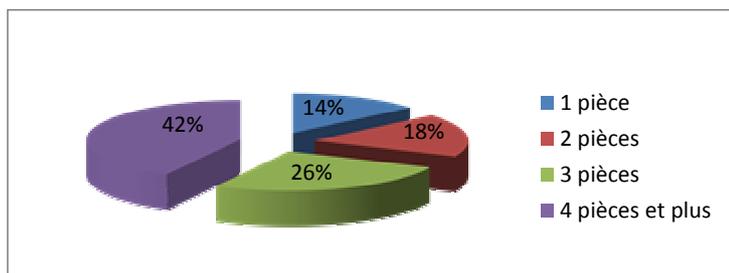
2.3 UNE TAILLE DES LOGEMENTS DIVERSIFIÉE

Avec 3,4 pièces par logement en moyenne en 2008, la diversité de la dimension des logements est une caractéristique forte du parc immobilier de Bourg-la-Reine.

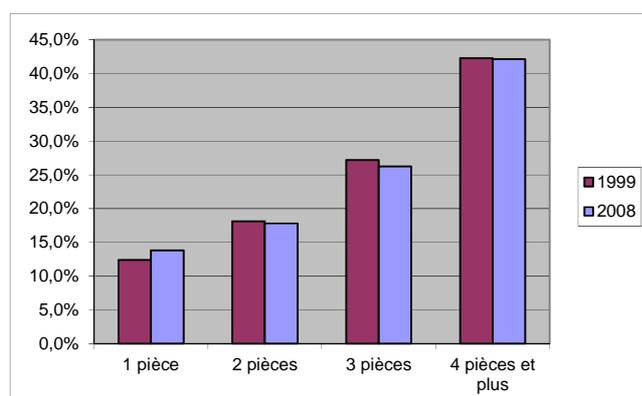
Pour les appartements, la moyenne était de 2,9 pièces contre 5,3 pour les maisons individuelles en 2008.

Les grands logements (4 pièces ou plus) représentent 42 % des résidences principales, et les petits logements (1 et 2 pièces) représentent quant à eux 32 % de ces résidences.

Taille des logements en 2008 à Bourg-la-Reine



Une taille des logements qui évolue peu entre 1999 et 2008



Source : INSEE RP 2008

La part des grands logements (4 pièces ou plus) à Bourg-la-Reine est stable depuis 1999 et représente environ 40% des logements.

La part des 2 et 3 pièces a connu une légère diminution pendant cette période au profit des logements d'une pièce qui sont passés de 12.4% du parc en 1999 à 13.8 % du parc en 2008. Ainsi, la part des petits logements (1 à 3 pièces) reste globalement stable à Bourg-la-Reine, avec une diminution des logements de 2 et 3 pièces compensée par une augmentation des logements de 1 pièce.

2.4 LE CONFORT DES LOGEMENTS

Selon les données du recensement INSEE 2008, le parc de logements à Bourg-la-Reine offre globalement un très bon niveau de confort.

L'équipement sanitaire des logements est très satisfaisant.

En 2008, sur 8940 résidences principales, 97,1% possèdent une salle de bains avec baignoire ou douche contre 2,9% qui n'en disposent pas ou pour lesquels ces appareils ne sont pas placés dans une pièce réservée. Le niveau de confort des logements a progressé depuis le recensement de 1999 (96,9% de logements équipés de sanitaires). Cette évolution est due au renouvellement des constructions, notamment dans les ZAC et à l'amélioration des habitations existantes. Les insuffisances en équipements sanitaires concernent essentiellement des petits logements en immeubles collectifs.

Dans la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre, le nombre de résidences principales qui ne disposent pas de baignoires ou de douches ou pour lesquels ces appareils ne sont pas placés dans une pièce réservée est de 2,8%. Il est de 5,16% dans les Hauts-de-Seine.

Les résidences principales sont toutes pourvues d'un chauffage individuel (54,2%) ou collectif (45,2%).

Si le chauffage individuel équipe les maisons, il est aussi présent dans 43,26% des logements collectifs. Le mode de chauffage le plus répandu est le chauffage au gaz (53% des résidences principales), suivi par l'électricité (28%) et le fioul (16%). Le gaz alimente les 3/4 des maisons pour leur chauffage. Parmi les logements collectifs, près de 45% recourent au gaz et 1/3 à l'électricité pour se chauffer.

45% des logements sont équipés d'un ascenseur. Cette proportion atteint près de 57% en immeubles collectifs et reflète l'âge du parc de logements composé pour près de 50% de logements construits dans la seconde moitié du XXe siècle (cf. supra).

Le nombre de logements pourvus d'au moins un emplacement réservé au stationnement a augmenté entre 1999 et 2008, passant de 59,2% à 64,2%, ce qui place Bourg-la-Reine au même niveau que la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre mais au-dessus du département des Hauts-de-Seine (52,99%). Cette progression s'explique par le renouvellement des constructions et par le fait que la plupart des agrandissements ont été accompagnés de la création d'aires de stationnement.

Cependant, de 2007 à 2011, selon les données *CAHB 201*, le service hygiène de l'habitat de la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre a traité une quarantaine de dossiers relatifs à des problèmes d'humidité, d'aération, d'inhabitabilité, de suroccupation dans des logements à Bourg-la-Reine. Ces dossiers représentent 16,96% des affaires traitées par la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre. La majorité des cas concernent surtout la présence d'humidité (21) et une insuffisance d'aération ventilation des pièces (20). On note aussi 5 cas de locaux inhabitables (sous-sols notamment) et 3 cas de logements suroccupés.

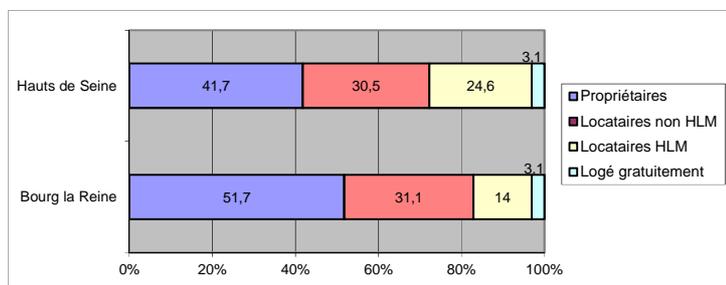
2.5 LE STATUT D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Evolution du statut des occupants à Bourg-la-Reine entre 1999 et 2008

Statut occupants	Propriétaires	Locataires non HLM	Locataires HLM	Logé gratuitement
2008	51,7	31,1	14,0	3,1
1999	50,5	29,4	15,4	4,7

Source : INSEE RP 2008

Les propriétaires de leur logement sont majoritaires à Bourg-la-Reine, leur part a augmenté entre 1999 et 2008 passant de 50.5 % à 51.7 %. Durant cette période, la part de locataires non HLM a augmenté passant de 29.4 % à 31.1 %, tandis que les locataires HLM ont vu leur part diminuer de 15.4 % à 14%. Une partie des constructions neuves livrées entre 1999 et 2008 est donc constituée d'investissement locatif privé. La part de Réginaurburgiens logés gratuitement a également diminué pendant cette période.



Source : INSEE RP 2008

En 2008, la proportion de propriétaires à Bourg-la-Reine était plus importante que dans le département des Hauts-de-Seine (41.7 % de propriétaires), tandis que la part des locataires non HLM, quant à elle, était légèrement supérieure : 31.1 % à Bourg-la-Reine contre 30.5 % dans le département. En ce qui concerne la part globale des locataires, elle est importante dans la commune : il y a 45% de locataires à Bourg-la-Reine en 2008.

3 LE PARC SOCIAL

3.1 LES BAILLEURS SOCIAUX

Au 1er janvier 2011, Bourg-la-Reine comptait 1566 logements sociaux sur son territoire, soit 16,5% du parc immobilier et 17,5% des résidences principales.

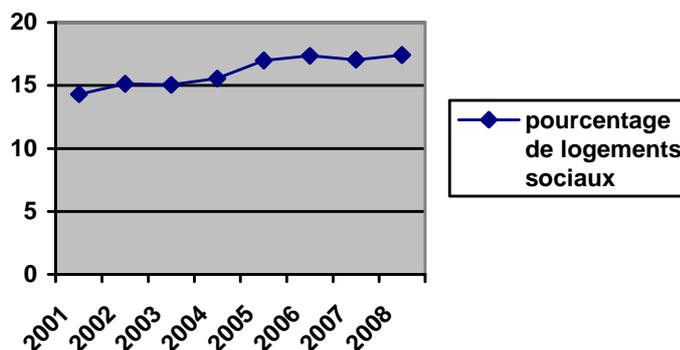
Les logements locatifs sociaux à Bourg-la-Reine en 2011

Bailleur social	Association jeunesse	Auxilia	OPD HLM des Hauts-de-Seine	OPM HLM Bourg la Reine	SA HLM EFIDIS	SA HLM Pax-Progrès-Pallas	SCI Bourg la Reine	SA HLM LOGIREP	FONCIERE DI	Société Foncière Logement	TOTAL
Nombre de logements	27	9	546	607	164	114	15	35	17	32	1566

Source : DDE 92 Inventaire des logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2011

Soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU et donc au seuil de 20% de logements sociaux sur son territoire, la commune a un léger déficit dans ce domaine. Cependant, le parc social de Bourg-la-Reine a connu une forte croissance depuis 2001, avec 332 logements sociaux supplémentaires : la commune comptait 1234 logements sociaux en 2001, contre 1566 logements sociaux en 2011. Ainsi la part des logements sociaux à Bourg-la-Reine est passée de 14% en 2001 à 17.5% en 2011.

Evolution de la part des logements sociaux à Bourg-la-Reine entre 2001 et 2008

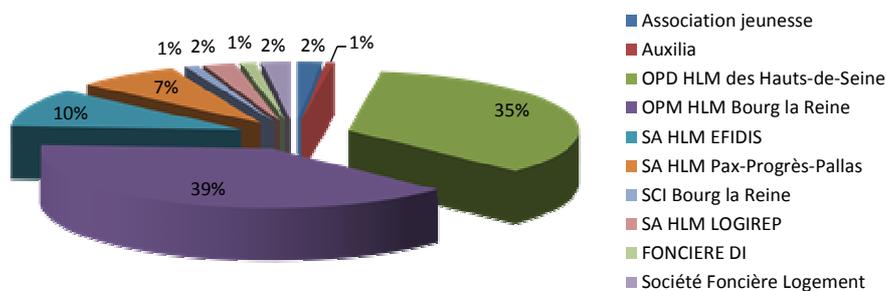


Source : Données communales

10 bailleurs sociaux sont présents sur la commune de Bourg-la-Reine :

- Association Jeunesse
- Auxilia
- OPD HLM Hauts-de-Seine
- OPM HLM Bourg-la-Reine
- SA HLM Efidis
- SA HLM Pax-Progrès-Pallas
- SCI Bourg-la-Reine
- SA HLM LOGIREP
- FONCIERE DI
- Société Foncière Logement

Répartition des logements sociaux selon les bailleurs en 2011



Source : Inventaire des logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2011

Les bailleurs sociaux les plus présents sur le territoire communal sont l'Office Public municipal HLM de Bourg-la-Reine ainsi que l'Office Public Départemental des Hauts-de-Seine qui possèdent ensemble les $\frac{3}{4}$ (74%) des logements sociaux de la commune.

3.2 RÉPARTITION DU PARC SOCIAL DANS LA VILLE

Dans les années 1950-1960, Bourg-la-Reine a été touchée par le grand mouvement d'urbanisation qui a caractérisé cette période. C'est ainsi que les HLM des Bas Coquart et du Nord de la ville ont été construits.

Puis ont suivi des réalisations de logements sociaux moins importantes mais de qualité telles que :

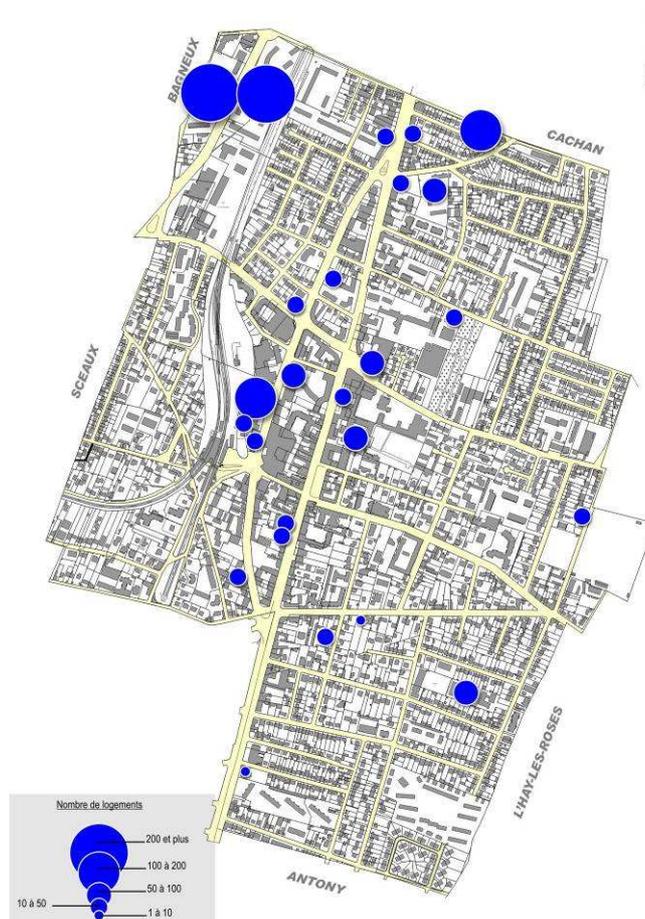
- en 1977, les immeubles à Loyer Normal construits à l'angle de l'avenue du Général Leclerc et de la rue de la Bièvre,
- en 1985 : l'ancien relais de poste du 114 avenue du Général Leclerc qui a été réhabilité par l'office municipal d'HLM,
- en 1998 : la livraison d'un immeuble de 66 logements sociaux dans la ZAC du centre-ville, au 47-51 bis boulevard du Maréchal Joffre, et de 70 logements sociaux en foyer pour personnes handicapées au 5 rue Ravon et au 85 avenue du Général Leclerc,

- en 2003 : la livraison de 13 logements sociaux au 106 boulevard Joffre,
- en 2004 : la livraison de 65 logements sociaux aux 116 avenue du Général Leclerc, allée F. Dolto et 10 rue de Fontenay,
- en 2005 : la livraison de 31 logements sociaux au 35 boulevard Joffre,
- en 2008 : la livraison de 39 logement sociaux sur l'avenue du Général Leclerc,
- en 2009 : la livraison de 35 logements sociaux dans la ZAC de la Bièvre.

De plus, des projets de constructions de logements sociaux sont actuellement prévus aux 1 rue des Blagis, 2 rue Van Gennep, 153 avenue du Général Leclerc , 21-23 rue de la Bièvre ainsi que 15 logements sociaux dans la 2^{ème} tranche de la ZAC de la Bièvre.

Le parc social de Bourg-la-Reine est réparti sur la totalité du territoire communal. Cependant, le quartier des Bas Coquarts se distingue comme étant le quartier qui regroupe le plus de logements sociaux.

Répartition du parc social dans la ville



Les objectifs quantitatifs pour Bourg-la-Reine du programme local de l'habitat intercommunal approuvé en juin 2007 par la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre pour la période 2007 / 2012 sont :

- la construction annuelle de 20 à 40 logements neufs,
- la construction d'au minimum 77 logements locatifs aidés, soit 13 logements par an,
- la requalification du parc privé de mauvaise qualité.

|

LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DES BESOINS EN LOGEMENTS : LE CALCUL DU POINT MORT

3.3 LE POINT MORT

Le point mort permet d'identifier le nombre de constructions nécessaires au maintien de la population. Il correspond à la prise en compte de 3 phénomènes :

- **Le phénomène de desserrement des ménages** : la construction de logements doit être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux en prenant en compte la baisse du nombre moyen d'occupants par résidence principale. Cette évolution s'explique par la progression des divorces et des familles monoparentales, la décohabitation des jeunes, et le vieillissement de la population.
- **Le phénomène de renouvellement** : il s'agit du nombre de logements nécessaires au renouvellement du parc : démolition, changement d'affectation des locaux etc. Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire, et la variation du parc total de logements durant la même période.
- **Le phénomène de vacance** : évolution du nombre des résidences secondaires, des logements vacants et des logements occasionnels.

3.4 CALCUL DU POINT MORT ENTRE 1990 ET 2008 ET PROSPECTIVES

3.4.1 Sur la période 1990-2008 : calcul du point mort¹

Point Mort		Entre 1990 et 2008	Variation annuelle
A	nombre de logements construits pour faire face au desserrement des ménages (2,3 personnes par ménage en 1990 – 2,21 en 2008)	334	19
B	nombre de logements destinés au renouvellement du parc	262	15
C	augmentation ou réduction du nombre de résidences secondaires et de logements vacants	-230	-13
Total		366	20

Le nombre de constructions nécessaires au maintien de la population de Bourg-la-Reine entre 1990 et 2008 est donc de 366 logements, soit environ 20 logements par an.

¹ Modalités de calcul du point mort : Le point mort correspond à la somme entre le nombre de logements nécessaires au desserrement des ménages (A), le nombre de logements nécessaires au renouvellement du parc (B), l'évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants (C) : **Point mort = A + B + C**

$$(A) : \text{Le desserrement} = \left(\frac{\text{Pop des ménages en 1990}}{\text{INSEE}} / \frac{\text{Taille des ménages en 2008}}{\text{INSEE}} \right) - \frac{\text{Nb de résidences principales en 1990}}{\text{INSEE}} = (18223 / 2,21) - 7912 = 334$$

$$(B) : \text{Le renouvellement du parc} = \frac{\text{Nb de logements achevés entre 1990 et 2008}}{\text{INSEE}} - \left(\frac{\text{Nb de logements en 2008}}{\text{INSEE}} - \frac{\text{Nb de logements en 1990}}{\text{INSEE}} \right) = 1060 - (9493 - 8695) = 262$$

$$(C) : \text{Variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants entre 1990 et 2008} = \frac{\text{Variation du nombre total de logements entre 1990 et 2008}}{\text{INSEE}} - \frac{\text{Variation du nombre de résidences principales entre 1990 et 2008}}{\text{INSEE}} = 798 - 1028 = -230$$

3.4.2 Prospective

➤ Variations en fonction de la taille des ménages (dessalement)

Hypothèse 1 : En estimant une stagnation de la taille moyenne des ménages à 2,21, il n'y aura pas besoin de construire de logements pour maintenir le niveau démographique de la commune.

Hypothèse 2 : En prenant l'hypothèse d'une diminution de la taille des ménages à 2,18, il faudra construire 104 logements (soit environ 7 logements par an) pour maintenir le niveau démographique.

Hypothèse 3 : En prenant l'hypothèse d'une augmentation de la taille des ménages à 2,25, cela impliquerait une augmentation du nombre de logements libres de 177 logements en 15 ans (soit environ 12 logements par an). Ainsi, la commune pourrait connaître une légère croissance démographique sans augmenter son parc de logement.

Hypothèse 4 : En prenant l'hypothèse d'une augmentation de la taille des ménages à 2,30, cela impliquerait une augmentation du nombre de logements libres de 367 logements en 15 ans (soit environ 25 logements par an). Ainsi, la commune pourrait connaître une légère croissance démographique sans augmenter son parc de logement.

➤ Le renouvellement du parc

Compte tenu de l'âge du parc (68% du parc date d'avant 1974), il est fort probable que le rythme de renouvellement du parc se maintienne dans les années à venir.

Entre 1990 et 2008, 262 logements ont été renouvelés, soit environ 14 logements par an.

Il faudra donc construire 207 logements pour tenir compte du renouvellement du parc pendant les 15 prochaines années.

➤ La variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires

Le phénomène de vacance étant aléatoire, sa prévision est difficile.

Cependant, à Bourg-la-Reine, le taux de vacance est de 4,6%, il s'agit d'un taux normal, classiquement observé dans les communes. De plus, la part des résidences secondaires est déjà très faible, 1,2% du parc, de sorte qu'il y aura de moins en moins de variation de ce statut des logements.

En conséquence, la variation du parc due à la vacance et à celle de résidences secondaires va devenir négligeable.

	Variation de la taille moyenne des ménages sur 15 ans			
	Hyp 1 : TMM = 2,21	Hyp 2 : TMM = 2,18	Hyp 3 : TMM = 2,25	Hyp 4 : TMM = 2,30
Besoins en dessalement sur 15 ans	0	104	-177	-368
Besoins en renouvellement sur 15 ans	207			
Besoins liés au phénomène de vacance	0			
BESOINS TOTAUX sur 15 ans	207	311	30	-161
BESOINS TOTAUX par an	14	21	2	-11

En conclusion, selon les hypothèses de calcul émises ci-dessus :

- si la taille des ménages diminue à 2.18 (Hypothèse 2) : il conviendra de construire environ 311 logements dans les 15 ans à venir, dont une augmentation du parc de 104 logements et 207 logements en renouvellement pour maintenir le niveau actuel de la population de Bourg-la-Reine.
- si la taille des ménages stagne à 2.21 (Hypothèse 1) : il conviendra de construire environ 207 logements dans les 15 ans à venir, sans augmentation du parc mais avec 207 logements en renouvellement pour maintenir le niveau actuel de la population de Bourg-la-Reine.
- si la taille des ménages augmente à 2.25 (Hypothèse 3) : il conviendra de construire environ 30 logements dans les 15 ans à venir, pour maintenir le niveau actuel de la population de Bourg-la-Reine.

Dans ces trois cas, ce n'est qu'en construisant davantage de logements que la commune connaîtra une croissance démographique.

Enfin, si la taille des ménages augmente à 2.30 (Hypothèse 4) : le nombre logements disponibles dans le parc de logements existant permettra automatiquement une croissance démographique sans besoin d'en construire d'avantage.

➤ **Les besoins liés à l'accroissement naturel de la population**

Au regard des perspectives d'évolution de la population exposées précédemment, situées en moyenne autour de 1 200 habitants en 10 ans, soit 120 habitants par an, sur la base d'un solde naturel de +0,60 % /an et d'un solde migratoire nul, les besoins en logements supplémentaires nécessaires pour accueillir cette nouvelle population seraient de :

- 55 logements par an dans l'hypothèse d'une taille des ménages de 2,18 (Hypothèse 2)
- 54 logements par an dans l'hypothèse d'une taille des ménages de 2,21 (Hypothèse 1)
- 53 logements par an dans l'hypothèse d'une taille des ménages de 2,25 (Hypothèse 3)
- 52 logements par an dans l'hypothèse d'une taille des ménages de 2,30 (Hypothèse 4).

Les besoins totaux en logements, permettant d'assurer à la fois le maintien de la population actuelle et l'accueil de la population nouvelle liée au solde naturel sont estimés à :

- 76 logements par an dans l'hypothèse d'une taille des ménages de 2,18 (Hypothèse 2)
- 68 logements par an dans l'hypothèse d'une taille des ménages de 2,21 (Hypothèse 1)
- 55 logements par an dans l'hypothèse d'une taille des ménages de 2,25 (Hypothèse 3)
- 41 logements par an dans l'hypothèse d'une taille des ménages de 2,30 (Hypothèse 4).

➤ **Les besoins et perspectives en matière de logement social**

Pour atteindre à terme l'objectif de 20 % de logements locatifs sociaux imposés par les articles L 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, la production de nouveaux logements sociaux doit permettre, d'une part, de résorber le déficit de logements locatifs sociaux sur la commune, à raison d'un minimum de 5 % par an et d'assurer un minimum de 20 % de logements sociaux dans la production de nouveaux logements.

Le nombre de logements sociaux manquants au 1er janvier 2011 est de 176, la production de logements locatifs sociaux permettant de combler à terme ce déficit, à raison de 5 % par an est de 9. En outre, la part minimale des nouveaux logements sociaux dans la production nouvelle devra être au minimum de 20 % de la production annuelle, soit selon les hypothèses définies ci-dessus :

- si la taille des ménages diminue à 2.18 (Hypothèse 2) : il conviendra de construire environ 15 logements sociaux par an,
- si la taille des ménages stagne à 2.21 (Hypothèse 1) : il conviendra de construire environ 14 logements sociaux par an,
- si la taille des ménages augmente à 2.25 (Hypothèse 3) : il conviendra de construire environ 11 logements sociaux par an,
- si la taille des ménages augmente à 2,30 (Hypothèse 4) : il conviendra de construire environ 8 logements sociaux par an.

Selon ces hypothèses, la production minimale de logements sociaux dans les 10 à 15 prochaines années devra être comprise entre 8 et 15 logements sociaux par an.

Bilan**Le parc de logements, ses caractéristiques et son évolution**

↪ Le parc total de logements est en augmentation à Bourg-la-Reine depuis 1968, cette évolution a toutefois connu un léger ralentissement jusqu'en 1999, avant de ré-augmenter jusqu'en 2008.

↪ Cette variation totale du parc de logements ne correspond pas à la variation de la population observée. C'est la variation du nombre de résidences principales qui permet de l'expliquer. En effet, entre 1999 et 2008, le nombre de résidences principales à Bourg-la-Reine a fortement augmenté sans provoquer une forte évolution du parc de logements total. Il s'agit donc de partie de logements vacants et de résidences secondaires qui ont été transformés en résidences principales durant cette période, permettant ainsi une augmentation importante de la population.

↪ La moitié du parc de logements date d'entre 1950 et 1974. Bourg-la-Reine compte 32% de logements qui ont moins de 30 ans, 1/4 de maisons individuelles et 3/4 de logements collectifs. Ces dernières années, de 1999 à 2008, on a davantage construit de logements collectifs que de maisons individuelles.

↪ Une taille de logements diversifiée : 32% des logements ont 1 ou 2 pièces. Les grands logements de 4 pièces et plus représentent 42% du parc.

↪ Ces dernières années, on a surtout construit des petits logements d'une pièce.

↪ 45% de locataires à Bourg-la-Reine contre 55% dans les Hauts-de-Seine.

Le parc social

↪ 1566 logements sociaux en 2011, soit 16,5% du parc immobilier et 17,5% des résidences principales.

↪ Un léger déficit dans ce domaine.

Le point mort

↪ Le nombre de constructions nécessaires au maintien de la population a été de 20 logements par an ces dernières décennies.

Ce nombre pourrait augmenter dans les prochaines années dans la mesure où il y aura de moins en moins de résidences secondaires qui disparaîtront, et surtout si la taille moyenne des ménages baisse. Dans le cas d'une baisse à 2.18 personnes par ménage, le besoin sera de 21 logements par an.

En revanche, si la taille des ménages augmente à 2.30 personnes par ménage, la variation du parc total de logements impliquera automatiquement une croissance de la population.

CHAPITRE 4 – LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET L'EMPLOI

1 LA POPULATION ACTIVE

1.1 LE TAUX D'ACTIVITÉS ET LE TAUX DE CHÔMAGE

En 2008, la population active en âge de travailler (15 à 64 ans), de Bourg-la-Reine représentait 9976 personnes, soit 50% de la population totale de la commune.

Répartition des actifs en âge de travailler selon le sexe

	Bourg la Reine	Dpt Hauts de Seine	Région Ile de France
% Hommes actifs	50,0%	50,2%	51,1%
% Femmes actives	50,0%	49,8%	48,9%

Source : INSEE RP 2008

Avec, 4985 hommes actifs (50%) et 4991 femmes actives (50%), Bourg-la-Reine est une commune dans laquelle il y a autant de femmes intégrées dans la vie active que d'hommes. Cette tendance est également observée à l'échelle départementale, tandis qu'il subsiste une légère disparité à l'échelle de la région Ile-de-France avec 51.1% d'hommes actifs en âge de travailler, contre 48.9% de femmes.

Comparaison des taux d'activité et taux de chômage avec ceux du département et de la région

	Taux d'activité	Taux de chômage	Taux d'emploi
Bourg la Reine	75,9	7,7	70,0
Dpt Hauts de Seine	77,2	9,7	69,7
Région Ile de France	75,0	10,8	66,9

Source : INSEE RP 2008

Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs en âge de travailler (âgés entre 15 et 64 ans) et la population de cette classe d'âge. Le taux d'activité des Réginauburgiens en âge de travailler était élevé en 2008 avec 75.9%, il en était de même à l'échelle départementale avec un taux de 77.2%, tandis qu'à l'échelle de la région Ile-de-France, ce taux d'activité était légèrement inférieur avec 75%.

Le taux de chômage des 15-64 ans quant à lui, est le rapport entre le nombre d'actifs sans emploi et le nombre d'actifs en âge de travailler. En 2008, le taux de chômage de Bourg-la-Reine était de 7.7%. Le taux de chômage réginauburgien était moins important que celui du département des Hauts-de-Seine (9.7%) et que celui de la région Ile-de-France (10.8%). Ainsi, la commune de Bourg-la-Reine était moins touchée par le chômage en 2008 que son territoire élargi.

Enfin, le taux d'emploi des Réginauburgiens en 2008, c'est-à-dire le rapport entre le nombre d'actifs en âge de travailler ayant un emploi sur l'ensemble de la population en âge de travailler, était de 70%, et donc plus élevé que celui du département des Hauts-de-Seine qui était de 69.7% et que celui de la région Ile-de-France qui était de 66.9% à cette même date.

Evolution de l'activité des Réginauburgiens entre 1999 et 2008

	1999	2008
Taux d'activité	73,4	75,9
Taux de chômage	6,8	7,7
Taux d'emploi	68,5	70

Source : INSEE RP 2008

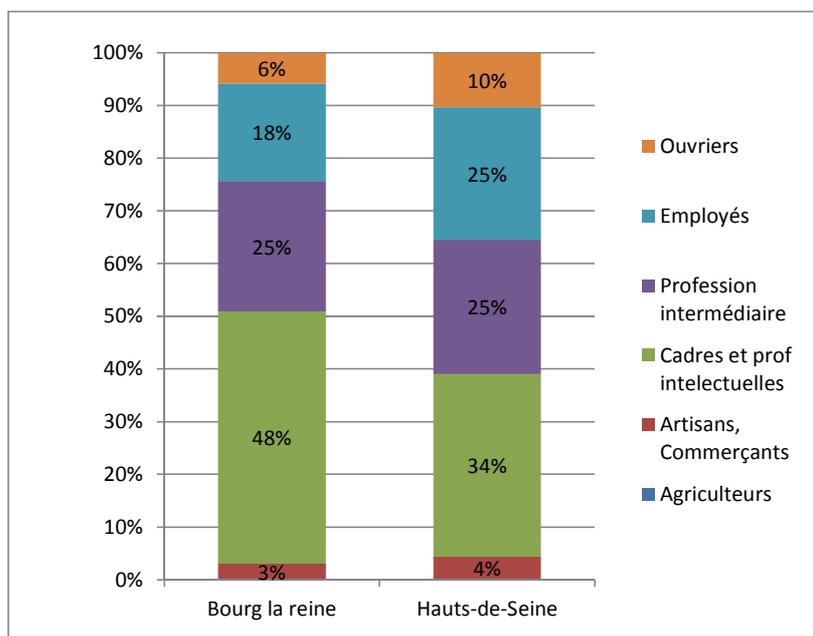
Concernant l'évolution de ces taux entre 1999 et 2008, le taux d'activité des Réginauburgiens en âge de travailler a augmenté entre 1999 et 2008, passant de 73.4% à 75.9%. Cette augmentation s'explique à la fois par une légère augmentation du nombre de chômeurs entre ces deux dates (avec une augmentation de 0.9% du taux de chômage) et par une augmentation significative des actifs ayant un emploi (avec une augmentation de 1.5% du taux d'emploi).

1.2 LE PROFIL DES ACTIFS

1.2.1 Les catégories socioprofessionnelles des actifs (CSP)

Les professions d'encadrement, notamment les cadres et les professions intellectuelles supérieures représentent une part importante de la population active de Bourg-la-Reine en âge de travailler (15 à 64 ans) près de 50% des actifs en 2008. Ils ne représentent que 34% de la population active des Hauts-de-Seine en âge de travailler. Les ouvriers et les employés représentent ensemble un quart des actifs Réginauburgiens, il en est de même pour les professions intermédiaires. Les artisans et commerçants représentent quant à eux 3% des actifs en 2008.

Les Catégories socio-professionnelles des actifs en 2008



Source : INSEE RP 2008

L'évolution des CSP des actifs entre 1999 et 2008

CSP	1999	2008
Agriculteurs	0%	0%
Artisans, Commerçants	4%	3%
Cadres et prof intellectuelles	40%	48%
Profession intermédiaire	25%	25%
Employés	23%	18%
Ouvriers	8%	6%

Source : INSEE RP 2008

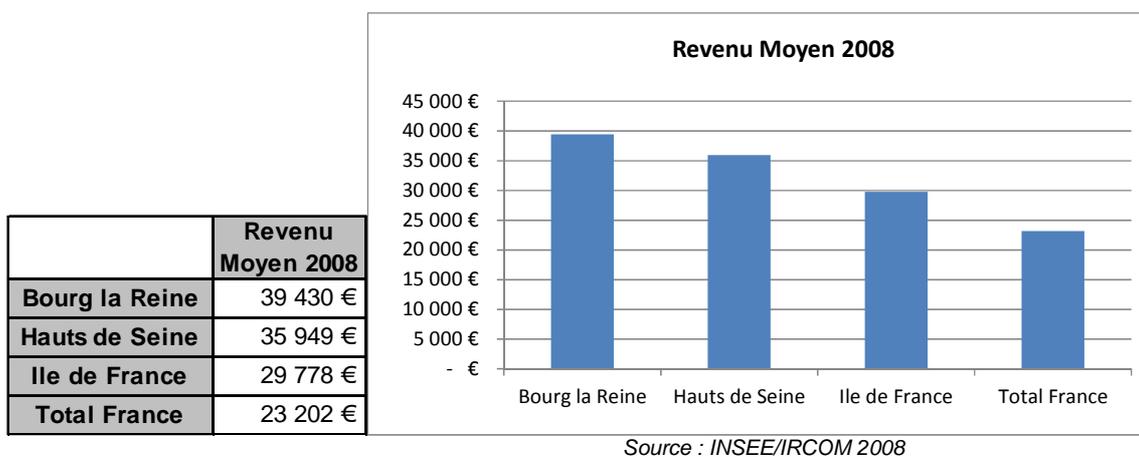
Les catégories socioprofessionnelles qui ont diminué entre 1999 et 2008 sont les employés (-5%), les ouvriers (-2%), et les artisans, commerçants (-1%). Il n'existe plus d'agriculteurs à Bourg-la-Reine.

Les catégories socioprofessionnelles qui ont augmenté entre 1999 et 2008 sont les cadres et professions intellectuelles supérieures (+ 8 %). La part des professions intermédiaires est stable depuis 1999 (avec 25% des actifs environ).

1.2.2 Les revenus des ménages

Le niveau de revenu des ménages est élevé à Bourg-la-Reine avec un revenu moyen par ménage en 2008 de 39 430 euros. Ce niveau de revenu des ménages est au-dessus de la moyenne départementale, déjà forte, qui est de 35 949 euros par ménage. Le niveau de revenu des ménages à Bourg-la-Reine est également supérieur à la moyenne de l'Île-de-France ainsi qu'à la moyenne nationale qui est de 23 202 euros par ménage.

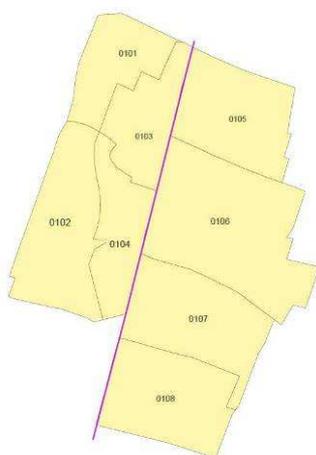
Comparaison du niveau de revenu communal par rapport au territoire élargi



D'après les données INSEE 2008 par îlot IRIS, aucun quartier n'est en dessous de la moyenne nationale. Cependant, le niveau de revenu moyen des ménages Réginauburgiens est très variable suivant les quartiers. En effet, le niveau de revenu le plus élevé est observé dans le quartier des Blagis avec une moyenne de 71 041 euros par ménage alors que le niveau de revenu le plus faible est observé dans le quartier des Bas Coquarts avec une moyenne de 34 844 euros par ménage.

D'une manière générale, les niveaux de revenus observés sont plus élevés dans les quartiers pavillonnaires que dans les quartiers d'habitat collectif. Ces résultats confirment une certaine partition sociale de la commune.

Comparaison du niveau de revenus des quartiers

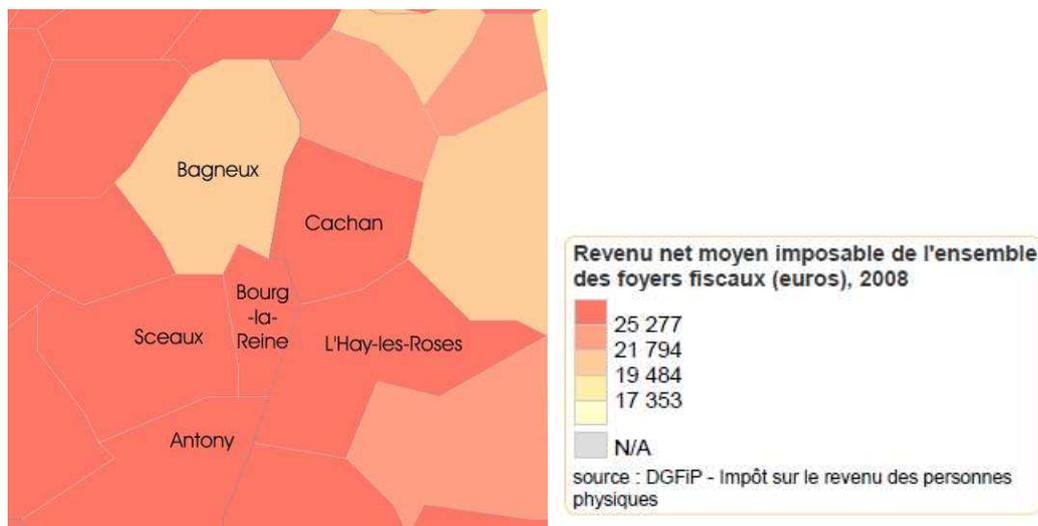


Nom de la zone	Code IRIS	Nombre de Ménages fiscaux	Revenu moyen par ménage
LES BAS COQUARTS	101	817	34 844 €
LES BLAGIS	102	818	71 041 €
LE PORT GALAND	103	1007	49 933 €
LE CLOS DU LUXEMBOURG_CENTRE VILLE	104	1526	46 555 €
MIREBEAU	105	1164	51 654 €
LA FAIENCERIE_LE CLOS SAINT-CYR	106	996	64 582 €
LE PAVE DE L'HAY	107	968	63 157 €
LE PETIT CHAMBORD	108	1095	61 024 €

Source : INSEE 2008

Cependant, le revenu moyen des ménages à Bourg-la-Reine est fortement soutenu par moins d'un quart de la population qui totalise 57% des revenus sur la commune.

Comparaison du niveau des revenus par rapport aux communes limitrophes



Source : INSEE 2008

D'après les données INSEE 2008 sur le niveau de revenu net fiscal moyen, Bourg-la-Reine a un niveau de revenu élevé (39430 euros) qui est du même ordre que celui d'Antony (36389 euros) et un peu plus faible que celui de Sceaux (50994 euros). La commune de l'Hay les Roses quant à elle présente un niveau de revenu moyen légèrement inférieur (28443 euros), elle est suivie de la commune de Cachan qui a un revenu moyen de 26740 euros. Enfin, la commune de Bagneux a un niveau de revenus moyen plus faible que celui des communes des alentours (21146 euros).

2 LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

2.1 L'EMPLOI

2.1.1 L'emploi à Bourg-la-Reine

- o **L'évolution de l'emploi**

Selon les données INSEE, le nombre d'emplois présents à Bourg-la-Reine en 2008, était de 5905, soit 365 emplois supplémentaires par rapport à 1999. Le nombre d'emplois a augmenté de 6,6% en 10 ans, soit deux fois moins qu'à l'échelle des Hauts de Seine (+13,3%).

La part des emplois salariés est moins importante à Bourg-la-Reine qu'à l'échelle du département des Hauts-de-Seine, ils représentent respectivement 89,6% et 93,6% des emplois en 2008.

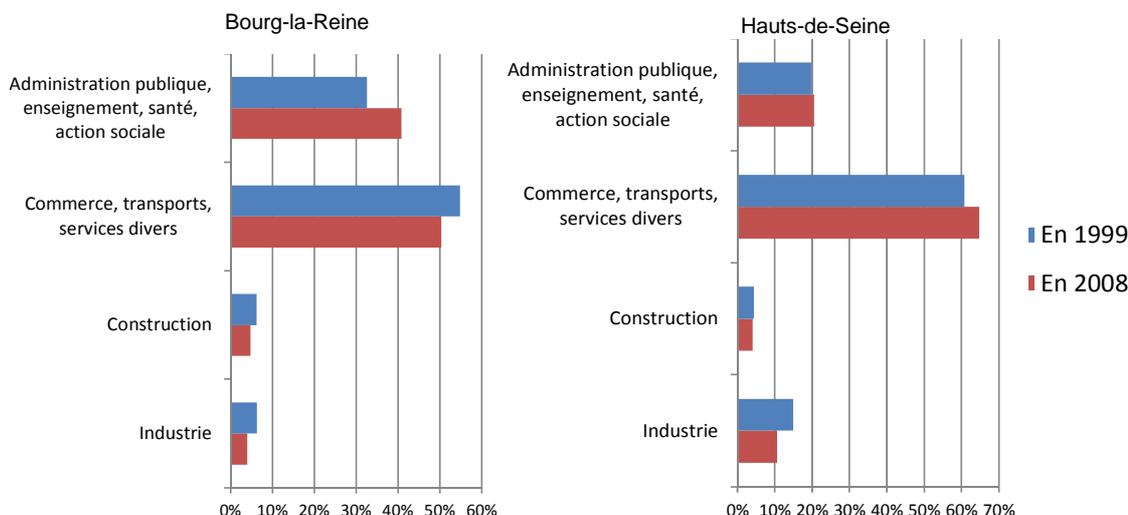
L'évolution des emplois entre 1999 et 2008

	2008	1999
Nombre d'emplois à Bourg-la-Reine	5 905	5 540
Part des emplois salariés à Bourg-la-Reine	89,6%	89,6%
Nombre d'emplois dans les Hauts-de-Seine	924 283	815 471
Part des emplois salariés dans les Hauts-de-Seine	93,6%	93,5%

Source : INSEE RP 2008, RP 1999

Les secteurs d'activité qui ont connu une augmentation de leur nombre d'emplois entre 1999 et 2008 sont ceux liés à l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale.

La répartition des emplois par secteur d'activité entre 1999 et 2008



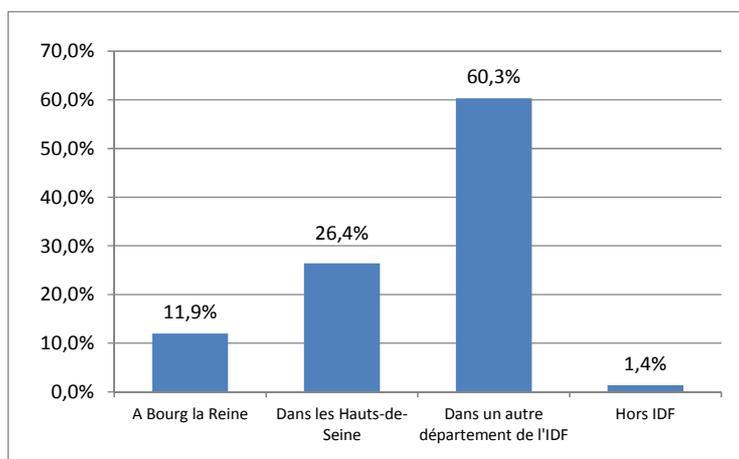
o **L'offre d'emploi à Bourg-la-Reine**

Avec 5905 emplois sur son territoire pour 9306 actifs réginaburgiens ayant un emploi en 2008, Bourg-la-Reine offre donc un peu plus de **3 emplois pour 5 actifs réginaburgiens**. L'offre d'emploi à Bourg-la-Reine n'apparaît donc pas suffisante pour répondre aux besoins de la majorité des actifs réginaburgiens.

2.1.2 La mobilité des actifs : les déplacements domicile – travail

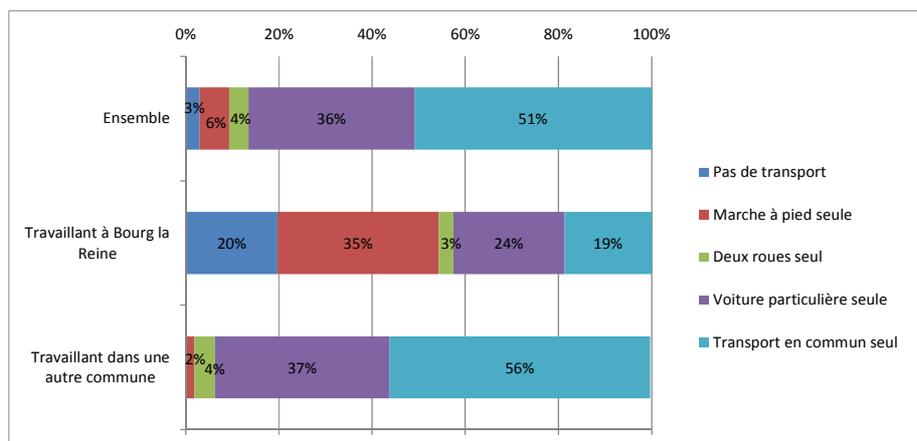
Seuls 11,9% des actifs de Bourg-la-Reine travaillent dans la commune, un quart des actifs travaillent dans une autre commune des Hauts-de-Seine et 60% des actifs travaillent dans la région Ile-de-France en dehors du département des Hauts-de-Seine, essentiellement à Paris. Enfin, les actifs réginaburgiens travaillant en dehors de l'Ile-de-France sont très peu nombreux puisqu'ils ne représentent que 1% de ces actifs.

Mobilité des actifs réginaburgiens en 2008



Source : INSEE RP 2008

Les déplacements domicile-travail des actifs réginaburgiens en 2008



Source : INSEE RP 2008

Sur l'ensemble des actifs réginaburgiens, la moitié d'entre eux utilisent quotidiennement les transports en commun pour se rendre sur leur lieu de travail. Le deuxième moyen de transport le plus employé par ces actifs pour leur déplacement domicile travail, est la voiture individuelle avec 36% des actifs. Enfin, 6% des actifs se rendent à pied à leur travail et 4% utilisent quotidiennement le vélo.

Concernant les actifs réginaburgiens travaillant à Bourg-la-Reine, la marche à pied est le mode de transport le plus employé avec 35% des actifs, suivi de l'utilisation de la voiture individuelle avec 24%. Les transports en commun ne sont utilisés que par 19% des réginaburgiens travaillant dans la commune.

Concernant les réginaburgiens travaillant dans une autre commune, ils sont plus de la moitié à utiliser les transports en commun, alors qu'ils sont 37% à utiliser la voiture individuelle.

D'une façon générale, quel que soit leur lieu de travail, environ 64 % des actifs réginaburgiens utilisent un mode de déplacement alternatif à l'utilisation de la voiture individuelle.

2.2 LES SECTEURS D'ACTIVITÉS

2.2.1 Données générales

o Les secteurs d'activités des entreprises

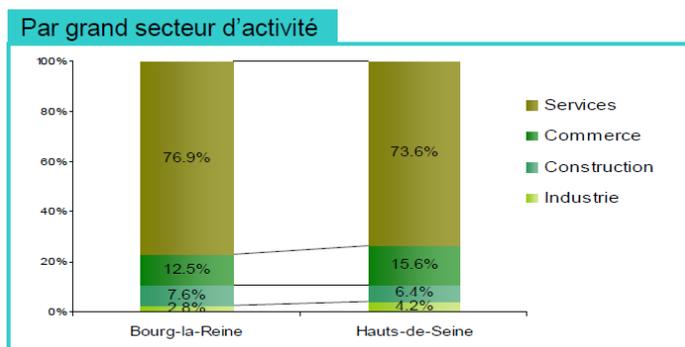
Les entreprises de Bourg-la-Reine par secteurs d'activités

Secteurs d'activité	Nombre d'établissements	Part dans le département	Répartition par tranche d'effectifs salariés					Total ¹
			0	1 à 9	10 à 99	100 à 499	500 et +	
AGRICULTURE	2	0.9%	2	0	0	0	0	2
INDUSTRIE	40	0.7%	23	12	1	0	0	36
Industrie extractives	0	0.0%	0	0	0	0	0	0
Industrie manufacturière	37	0.9%	21	12	1	0	0	34
Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné	1	0.1%	1	0	0	0	0	1
Production et distribution d'eau : assainissement, gestion des déchets et dépollution	2	0.8%	1	0	0	0	0	1
CONSTRUCTION	111	1.2%	61	29	7	0	0	97
COMMERCE	182	0.8%	85	65	11	1	0	162
SERVICES	1 117	1.1%	748	213	66	5	0	1 032
Transports et entreposage	19	0.5%	11	4	2	1	0	18
Hébergement et restauration	54	0.8%	17	29	5	0	0	51
Information et communication	86	0.8%	63	9	8	0	0	80
Activités financières et d'assurance	63	0.8%	28	27	2	0	0	57
Activités immobilières	53	0.9%	31	15	4	0	0	50
Activités spécialisées, scientifiques et techniques	280	1.0%	220	29	12	1	0	262
Activités de services administratifs et de soutien	73	1.0%	40	20	4	0	0	64
Administration publique	2	0.3%	0	0	1	1	0	2
Enseignement	77	1.4%	54	8	9	0	0	71
Santé humaine et action sociale	240	2.1%	170	38	15	2	0	223
Arts, spectacles et activités récréatives	63	1.3%	50	8	1	0	0	59
Autres activités de services	107	1.2%	64	28	3	0	0	95
Activités des ménages en tant qu'employeurs ; activités indifférenciées des ménages en tant que producteurs de biens et services pour usage propre	0	0.0%	0	0	0	0	0	0
Activités extra-territoriales	0	0.0%	0	0	0	0	0	0
Total²	1 452	1.1%	919	319	85	6	0	1 329

¹ Total des établissements renseignés

² Total général des établissements

Source : SIRENE 2010, CCIP



Source : INSEE SIRENE 2010, CCIP

Au 31 décembre 2008, la commune comptait 1452 établissements sur son territoire.

Les secteurs d'activités les plus représentés sont ceux liés :

- aux transports, services, hébergement, administration, enseignement, santé,... regroupés sous la catégorie « Services » avec 1117 établissements (77%) ;
- aux commerces, (commerce de gros et de détail), avec 182 établissements (12,5%) ;
- à la construction avec 111 établissements (7,6%).

Ainsi, Bourg-la-Reine présente un tissu économique centré pour les 3/4 sur les services.

D'autre part, la commune possède un village artisanal situé au 33, rue de la Bièvre, qui accueille 14 artisans. Cette zone d'activités artisanales a pour but de maintenir et de développer le tissu économique de la ville et de favoriser la présence des artisans sur le territoire communal. La majorité des artisans installés au village artisanal travaillent dans le secteur du bâtiment.

o **La taille des entreprises**

Le tissu économique de Bourg-la-Reine se compose d'une majorité de petits établissements qui comportent en moyenne moins de 10 salariés, avec 919 établissements de 0 salarié (soit 69% de l'ensemble des établissements) et 319 établissements de 1 à 9 salariés (24%).

C'est dans le secteur d'activité lié aux services et à l'administration que se trouvent les plus grands établissements.

Ainsi, Bourg-la-Reine comporte sur son territoire beaucoup de petites entreprises.

	0 salarié	1-9 salariés	10-99 salariés
Agriculture	0%	0%	0%
Industrie	2%	1%	0%
Construction	5%	2%	1%
Commerce	6%	5%	1%
Services	56%	16%	5%
Total	69%	24%	6%

Source : SIRENE 2010

o Les principaux établissements employeurs à Bourg-la-Reine

Il existe 6 principaux établissements employeurs à Bourg-la-Reine :

- Agresso France (progiciel de gestion intégrée) avec 70 salariés,
- l'institut des jeunes sourds avec environ 100 salariés,
- ELSYS DESIGN SA avec environ 100 salariés, radiée en janvier 2012
- gestion financière commerciale ATLANTIC qui emploie environ 100 salariés,
- la Régie Autonome des Transports Parisiens (RATP) qui emploie environ 200 salariés,
- la commune de Bourg-la-Reine avec 400 salariés environ.

2.2.2 L'activité artisanale

Les entreprises artisanales ont une activité économique de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, exercée à titre principal ou secondaire. Au moment de leur création, ces entreprises emploient jusqu'à 10 salariés.

L'artisanat représente 250 activités réparties sur 4 secteurs (liste non exhaustive). Alimentation: boulangers-pâtisseries, poissonniers, préparation de plats à emporter, etc. Fabrication: meubles, bijouterie, produits textiles, imprimerie et arts graphiques, prothèses dentaires, etc. Bâtiment : maçonnerie, plomberie, électricité, serrurerie, terrassement, etc. Services : taxis, coiffeurs, fleuristes, réparateurs d'automobiles et cycles, cordonniers, blanchisseurs, teinturiers, etc.

L'artisanat à Bourg-la-Reine est représenté pour 41% par des entreprises liées au domaine du bâtiment et pour 39% par des entreprises liées aux services.

La densité artisanale (nombre d'établissements pour 10 000 habitants) est légèrement plus faible qu'au niveau départemental (respectivement 84 contre 96).

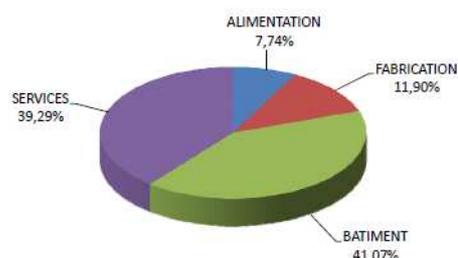
Le poids de l'artisanat communal

	Bourg-la-Reine	HDS	poids
population municipale (2008)	20 015	1 549 619	1,29%
nombre d'entreprises (2010)	159	14 224	1,12%
nombre d'éts. (2010)	168	14 856	1,13%
densité artisanale*	84	96	
salariés de l'Artisanat (2010)	318	28 278	1,1%
salariés par éts.(2010)	1,89	1,90	

Source: RM 92, INSEE, URSSAF-ACCOS

*nombre d'établissements pour 10 000 habitants

Source : RM92, INSEE, URSAFF-ARCOS, Chambre des Métiers et de l'Artisanat



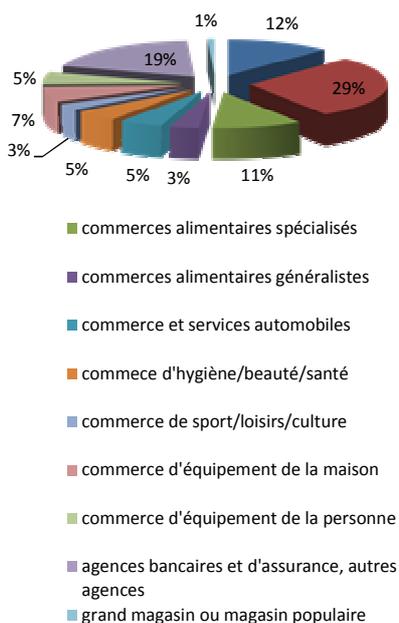
L'évolution de l'artisanat de proximité à Bourg-la-Reine

		1998	2003	2008	2010	1998-2003	2003-2008	1998-2008	2008-2010	densité*
Boucherie-Charcuterie	Bourg-la-Reine	7	5	4	3	-29%	-20%	-43%	-25%	1,5
	Hauts-de-Seine	596	422	354	343	-29%	-16%	-41%	-3%	2,2
Boulangerie-Pâtisserie	Bourg-la-Reine	10	9	8	8	-10%	-11%	-20%	0%	4,0
	Hauts-de-Seine	634	596	575	580	-6%	-4%	-9%	1%	3,7
Poissonnerie	Bourg-la-Reine	1	1	1	0	0%	0%	0%	-100%	0,0
	Hauts-de-Seine	52	41	33	28	-21%	-20%	-37%	-15%	0,2
Vente à emporter	Bourg-la-Reine	3	1	1	1	-67%	0%	-67%	0%	0,5
	Hauts-de-Seine	123	143	149	198	16%	4%	4%	33%	1,3
Sous-total	Bourg-la-Reine	21	16	14	12	-24%	-13%	-33%	-14%	6,0
	Hauts-de-Seine	1405	1202	1111	1149	-14%	-8%	-21%	3%	7,4
Fleuriste	Bourg-la-Reine	4	3	5	4	-25%	67%	25%	-20%	2,0
	Hauts-de-Seine	277	283	244	235	2%	-14%	-12%	-4%	1,5
Coiffure	Bourg-la-Reine	18	17	15	15	-6%	-12%	-17%	0%	7,5
	Hauts-de-Seine	1006	947	943	945	-6%	0%	-6%	0%	6,1
Soins de beauté	Bourg-la-Reine	6	5	8	5	-17%	60%	33%	-38%	2,5
	Hauts-de-Seine	240	273	397	380	14%	45%	65%	-4%	2,5
Blanch., Teint., Pres.	Bourg-la-Reine	4	4	3	2	0%	-25%	-25%	-33%	1,0
	Hauts-de-Seine	282	231	200	205	-18%	-13%	-29%	3%	1,3
Réparation d'articles domestiques	Bourg-la-Reine	8	7	7	7	-13%	0%	-13%	0%	3,5
	Hauts-de-Seine	536	453	441	419	-15%	-3%	-18%	-5%	2,7
Autres services*	Bourg-la-Reine	7	5	3	5	-29%	-40%	-57%	67%	2,5
	Hauts-de-Seine	235	205	170	176	-13%	-17%	-28%	4%	1,1
Sous-total	Bourg-la-Reine	47	41	41	38	-13%	0%	-13%	-7%	19,0
	Hauts-de-Seine	2576	2392	2395	2360	-7%	0%	-7%	-1%	15,2
TOTAL	Bourg-la-Reine	68	57	55	50	-16%	-4%	-19%	-9%	25,0
	Hauts-de-Seine	3981	3594	3506	3509	-10%	-2%	-12%	0%	22,6

Source : RM92 (au 31 décembre de chaque année), Chambre des Métiers et de l'Artisanat

2.2.3 L'activité commerciale

Parmi les établissements recensés à Bourg-la-Reine en 2008 (source communale), les commerces représentent près de 40% de l'activité avec 93 établissements, et les services représentent quant à eux 29% de l'activité avec 68 établissements.



Type	Proportion	Nombre
hotels/café/restaurants	12%	29
services	29%	68
commerces alimentaires spécialisés	11%	25
commerces alimentaires généralistes	3%	8
commerce et services automobiles	5%	12
commerce de hygiène/beauté/santé	5%	12
commerce de sport/loisirs/culture	3%	7
commerce d'équipement de la maison	7%	16
commerce d'équipement de la personne	5%	13
agences bancaires et d'assurance, autres agences	19%	46
grand magasin ou magasin populaire	1%	2
Total	100%	238

Source : Données communales relevé de terrain de septembre 2008

o **La localisation des commerces**

La commune dispose d'une activité commerciale qui est regroupée essentiellement selon 5 pôles :

- dans le centre-ville, qui est le pôle majeur de commerces et de services de la commune. Le commerce s'établit le long de l'avenue du Général Leclerc ainsi que le long du boulevard du Maréchal Joffre et dans la rue piétonne René-Roeckel.
- le long de l'avenue Galois, au niveau du carrefour avec le boulevard Carnot,
- autour de la place de la Résistance,
- le long de la rue Jean Mermoz coté avenue Aristide Briand
- et au Nord de l'avenue de Montrouge.



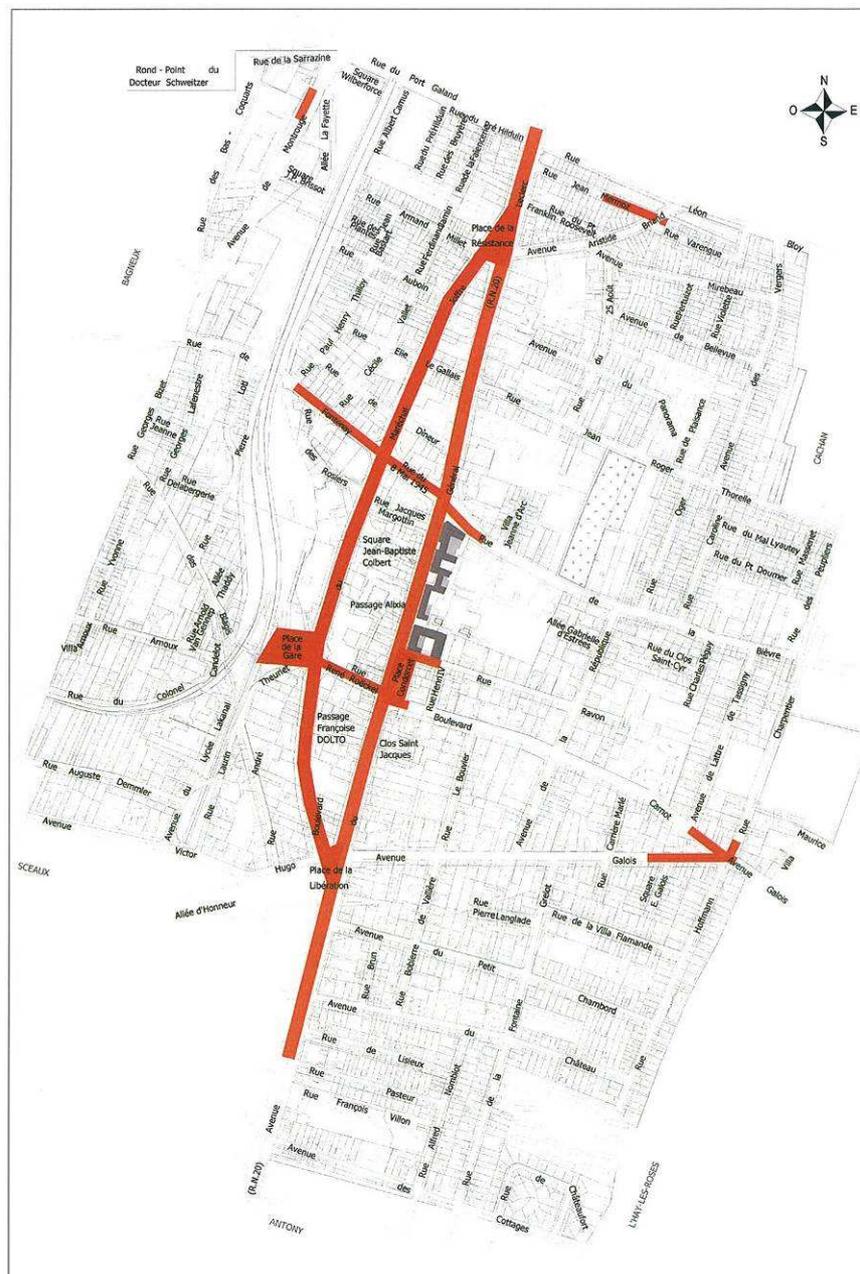
o **Le marché**

Le marché de Bourg-la-Reine a lieu deux fois par semaine chaque mercredi et samedi matin. Il est situé dans le centre-ville, à la fois dans le passage du marché et dans la halle. Ce marché regroupe chaque semaine une centaine de commerçants et propose de nombreux produits alimentaires, vestimentaires ou autres.



o **Le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat**

La commune de Bourg-la-Reine a instauré un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité par délibération le 9 avril 2010, au sein duquel est institué le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m².



o **Le Fond d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC)**

La ville de Bourg-la-Reine a engagé une procédure de FISAC par délibération du Conseil municipal en date du 16 décembre 2009, en vue de développer et de renforcer son commerce local.

Le FISAC est un fonds d'aide de l'État aux collectivités ou aux entreprises sous forme de subventions. Il est financé par la Taxe sur les surfaces commerciales (TASCOM) à laquelle sont soumis les établissements dont la surface de vente au détail est supérieure à 400 m².

Le FISAC permet d'engager et de soutenir des actions collectives en faveur du commerce et de l'artisanat de proximité notamment pour :

- la modernisation du commerce de proximité
- les opérations concernant la sécurité des entreprises et des personnes et l'accessibilité des commerces pour les personnes handicapées
- les opérations collectives réalisées par les communes : actions d'intérêt général (signalétique, stationnement)
- les actions d'animation, communication, promotion impliquant les professionnels.

Bilan

La population active

La population active correspond à la moitié des habitants de Bourg-la-Reine. La part des Réginauburgiens en âge de travailler (15 à 64 ans) est très élevée et a augmenté entre 1999 et 2008, passant de 73.4% à 75.9%. Les cadres et professions intellectuelles représentent près de 48% des actifs. Ils ne représentent que 34% des actifs du département des Hauts-de-Seine.

Entre 1999 et 2008, la part des employés et des ouvriers a diminué. Celle des cadres et professions intellectuelles supérieures a augmenté de 8 %.

Les emplois sur la commune

Bourg-la-Reine comptait en 2008 un peu plus de 5900 emplois répartis au sein de 1450 établissements, en majorité de petite taille (moins de 10 salariés), centrés aux ¾ sur les services.

Le taux d'emploi des actifs Réginauburgiens en âge de travailler a augmenté entre 1999 et 2008 : il est passé de 68.5% en 1999 à 70% en 2008 devenant ainsi légèrement supérieur à la moyenne départementale (69.1%).

Les activités commerciales

Avec plus de 230 établissements en 2008, Bourg-la-Reine bénéficie d'une offre de commerces (93 établissements) et de services (68 établissements) diversifiée. Les commerces sont principalement localisés le long de l'avenue du Général Leclerc, du Boulevard du Maréchal Joffre entre la place de la Libération et la rue du 8 mai 1945, ainsi que le long de la rue René Roedel. Un marché bihebdomadaire actif permet de compléter cette offre.

Les perspectives

Les actions engagées par la ville de Bourg-la-Reine, le FISAC et la définition d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, visent à renforcer le dynamisme et la diversité des activités commerciales et artisanales à Bourg-la-Reine.

L'accroissement de l'offre de locaux commerciaux sur le linéaire existant doit être favorisé pour conforter ce dynamisme et renforcer l'emploi. Parallèlement, le développement de petites activités tertiaires non nuisantes sur l'ensemble du territoire communal est à rechercher pour accroître l'offre d'emplois sur la commune.

CHAPÎTRE 5 – LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

1 LE RÉSEAU ROUTIER

1.1 L'ORGANISATION DU RÉSEAU VIAIRE ET LA HIÉRARCHIE DES VOIES

1.1.1 Le réseau primaire : la RD. 920 (ex RN 20)

Le réseau viaire de Bourg-la-Reine s'organise autour de la RD. 920 (ex RN 20), véritable axe structurant qui traverse la commune en son centre du Nord au Sud. Cet axe forme ainsi une forte coupure dans la ville. Cet axe marque d'autant plus la ville de Bourg-la-Reine qu'il occupe des emprises très larges (entre 36 et 40 m), et qu'il se divise en deux sections à sens unique dans toute la traversée du centre-ville. Son linéaire de voirie sur Bourg-la-Reine est de 2 940 ml. La RD 920 est subdivisée en boulevard du Maréchal Joffre, dans le sens Nord-Sud, et en avenue du Général Leclerc dans le sens Sud-Nord.

La RD. 920, ancienne route nationale 20, est une voie départementale depuis 2006. Elle relie Paris, la porte d'Orléans à la Croix de Berny (A.86), il s'agit donc d'une grande radiale d'accès à la capitale depuis l'extrémité Sud des Hauts-de-Seine.

Classée voie à grande circulation, elle supporte un trafic journalier, stabilisé depuis 2005, compris entre 23.000 et 36.000 véhicules jour sur tout le parcours de traversée de la ville, avec une faible part de poids lourds (4%).

En 2007, sur la portion de départementale qui concerne Bourg-la-Reine était observé :

- Un trafic de 33707 véh/j sur la partie Sud, non divisée, de l'axe
- Un trafic de 17920 véh/j sur le boulevard du Maréchal Joffre
- Un trafic de 17590 sur l'avenue du Général Leclerc
- Soit un total de 35510 véhicules en moyenne qui transite par jour sur la partie subdivisée de l'axe
- La RD. 920 constituant une forte coupure dans le tissu urbain et présentant un manque de cohérence et de lisibilité, un projet de requalification de cet axe est en cours.

En 2010, la carte ci-contre montre l'évolution du trafic. Il est désormais de plus de 40 000 véh/j sur les parties non divisées, de 17 032 sur l'avenue Leclerc et de 21 017 sur le bd du Maréchal Joffre.

o Le projet de requalification de la RD920

Du 22 septembre 2008 au 13 février 2009, le conseil général des Hauts-de-Seine a organisé la concertation préalable sur le projet d'aménagement de la RD 920.

Suite à l'enquête publique, le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable et le 22 octobre 2010, l'assemblée départementale a déclaré d'intérêt général le projet d'aménagement de la section sud de la départementale à Antony, Sceaux, Bourg-la-Reine et Massy dans l'Essonne.

Les travaux de requalification ont commencé en septembre 2011 : la réalisation du tronçon de cette voie au droit de la 1ère tranche de la ZAC de la Bièvre a été engagée fin 2011 et sera achevée courant 2012.

Cette requalification a pour objectifs :

- D'identifier la voie comme un boulevard urbain
- D'apaiser la circulation
- D'assurer la fluidité du trafic
- De maintenir la capacité actuelle du trafic
- De conserver les arbres



Trafic moyen journalier annuel 2010
Source : CG 92

- De sécuriser et de favoriser les circulations douces
- De concevoir des aménagements urbains et paysagers de qualité
- De prendre en compte les transports en commun.

1.1.2 Le réseau secondaire : les circulations Est / Ouest

Cinq départementales totalisant 3 155 ml permettent de supporter les trafics Est-Ouest. Ainsi, elles assurent une fonction de transit, de rabattement sur la RD.920, ainsi qu'une desserte du réseau communal. Il s'agit de :

- Au nord, la RD 127 (avenue Aristide Briand) qui deviendra une voie communale dans le courant de l'année 2012 et la RD 157 qui marque la limite communale avec Cachan, avec un trafic respectif de 4608 et 5857 véh/jour en 2010 ;
- Au cœur de la ville la RD 74 qui emprunte le talweg de la rue Fontenay et est raccordée à la RD 920, avec un trafic de 10 958 et 13 445 véh/jour en 2010 respectivement sur les tronçons est et ouest ;
- Plus au Sud, la RD 60 qui intersecte la RD 920 au niveau de la place de la Libération, avec un trafic de 7699 et 7313 véh/jour en 2010 respectivement sur les tronçons est et ouest ;
- A l'Ouest la RD 77 qui relie Sceaux à Montrouge en passant par Bourg-la-Reine avec un trafic de 7921 véh/jour en 2010.

La RD 77 doit faire l'objet d'un réaménagement avec un profil à 1 voie de circulation par sens sur l'essentiel du tracé entre la rue des Bas Coquarts et le rond point du Docteur Schweitzer. Une piste cyclable unilatérale sera créée de chaque côté. Un terre plein planté sera aménagé dans la partie la plus large entre le carrefour rue de Fontenay et la rue des Bas Coquarts.

La RD 74, tronçons rue de Fontenay et rue de la Bièvre, sera aussi aménagée pour créer une piste cyclable unilatérale de chaque côté.

1.1.3 Le réseau tertiaire : les rues de Bourg-la-Reine

o Un axe transversal structurant

Le réseau tertiaire de Bourg-la-Reine s'organise autour d'un axe transversal important : le boulevard Carnot prolongé par la rue des Blagis, à partir duquel sont desservis les différents quartiers. Cet axe est désormais séparé en deux par la rue Roeckel qui est devenue piétonne en 2006. Ces deux rues assurent également un rôle de liaison entre les axes principaux et secondaires et permettent également de les doubler.

Le boulevard Carnot a une emprise de circulation réduite à deux voies, cependant, son emprise totale est importante car il présente sur son côté Sud une contre allée aménagée avec un mail de tilleuls ainsi que deux files de stationnement situées de part et d'autre d'un trottoir.

La rue des Blagis, quant à elle, a davantage un caractère de voie de quartier pavillonnaire qui assure la desserte du secteur des Blagis ainsi que la liaison vers Sceaux.

Les autres voies structurantes du réseau tertiaire sont la rue Jean-Roger Thorelle dans le sens transversal et la rue de la Fontaine Grelot ainsi que l'avenue de la République dans le sens Nord-Sud.



Boulevard Carnot



Rue des Blagis

o **Un maillage variable suivant les quartiers**

Le maillage du réseau tertiaire est très variable selon les quartiers de la commune.

En effet, certains secteurs comme celui du Petit Chambord ou celui de la partie Nord de la Faïencerie sont bien desservis et présentent une trame tertiaire maillée et ramifiée.



Rue du Clos Saint-Cyr

Au contraire, cette trame viaire tertiaire apparaît insuffisante dans d'autres secteurs tels que celui du Clos Saint-Cyr ou encore celui de l'îlot du groupe scolaire de la Faïencerie. Ce faible maillage est dû à la grande dimension des îlots concernés ainsi qu'à la présence de nombreuses impasses sur le territoire. Ces impasses résultent de la présence de la voie ferrée, qui a coupé le territoire communal du Nord au Sud, ainsi que du développement des lotissements.

Enfin, la liaison entre les quartiers situés à l'Ouest du territoire : les Blagis et le quartier des Bas Coquart, et le reste du territoire communal est rendue difficile par la présence de la voie ferrée qui n'offre que 3 franchissements possibles.

L'ensemble du réseau viaire tertiaire totalise 20 361 ml, dont 1 870 ml pour les voies privées. Les voies communales ont presque toutes une largeur de 10 m, ce qui permet d'assurer la circulation de desserte des quartiers résidentiels. Quelques-unes de ces voies présentent une largeur inférieure ou étranglements ponctuels (rues des Blagis, Arnoux, André Theuriet, Jean-Roger Thorelle) qui gênent la continuité et la sécurité des déplacements.

Pour confirmer leur caractère résidentiel, l'ensemble des quartiers est classé en zone trente et les sens de circulation dans la plupart des voies du réseau tertiaire sont organisés de manière à limiter le trafic de transit et à réduire la vitesse des véhicules.



1.2 LE STATIONNEMENT

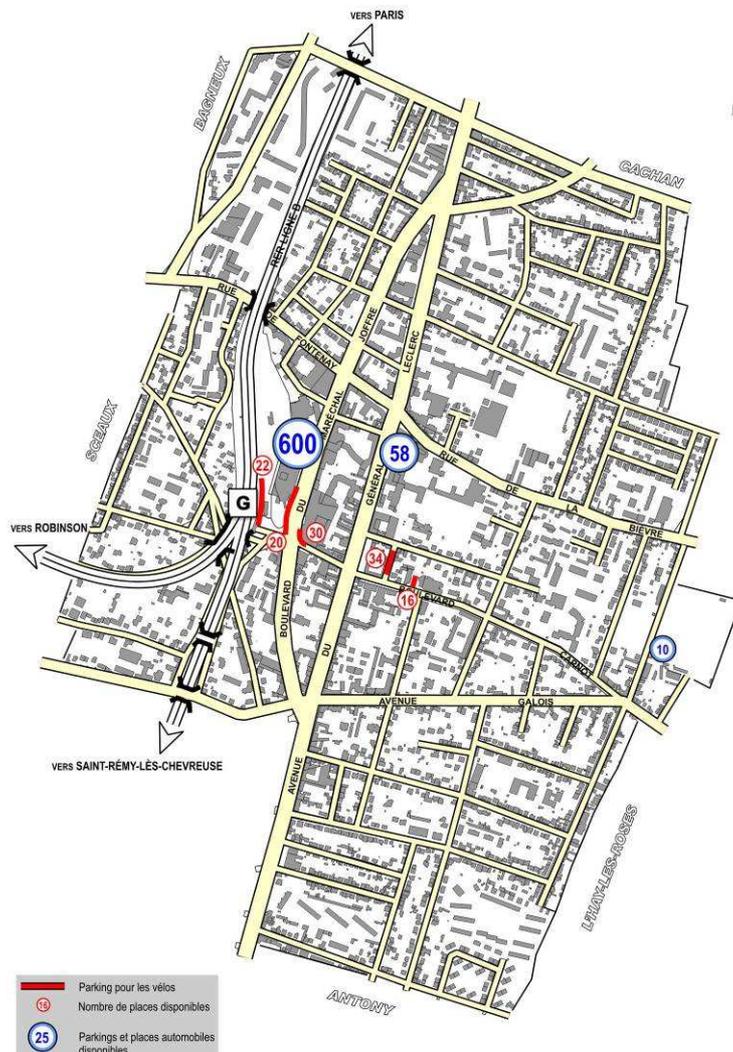
o Le stationnement automobile

La ville dispose de deux parcs publics de stationnement payant :

- Le parc de stationnement du centre-ville, situé à proximité de la gare RER sur le boulevard du Maréchal Joffre, offre plus de 600 places de stationnement 24h/24 ;
- Le parking de la ZAC de la Bièvre, situé au sous-sol de la ZAC, a été mis en service en janvier 2010 et propose 58 places.

Le stationnement sur voirie est réglementé payant en centre-ville, gratuit et limité à la demi-journée dans les rues adjacentes au centre-ville et proches de la gare à l'ouest de la voie ferrée. Dans les autres voies, il est libre, unilatéral alterné ou organisé selon le profil ou les aménagements de voirie.

Un petit parking de 10 places rue Charpentier dessert le stade.



o **Le stationnement des deux roues**

La Ville de Bourg-la-Reine favorise l'usage de ce mode de transport, notamment en facilitant le stationnement des vélos. Ainsi, de multiples espaces réservés ont vu le jour, notamment aux abords des établissements recevant le public. A ce jour, on dénombre vingt-deux parkings dont voici la localisation :

- rue René-Roeckel face à Monoprix
- place de la Gare
- 116, avenue du Général-Leclerc, espace Dolto (dans la cour intérieure)
- 107, avenue du Général-Leclerc, espace Kessel (dans la cour intérieure)
- 51, boulevard du Maréchal-Joffre, Les Colonnes
- Place de la Libération, proche du char
- contre-allée Condorcet, devant le service des sports
- Square André-Meunier, côté avenue de-Lattre-de-Tassigny et côté rue Charpentier
- 14, boulevard Carnot, à l'entrée du square Carnot et du Gymnase
- 11, boulevard Carnot, devant le Conservatoire à Rayonnement Départemental
- boulevard Carnot, parvis de l'école République
- 25, boulevard Carnot, Villa Saint-Cyr (dans la cour intérieure)
- 13, rue de la Fontaine-Grelot, devant l'école maternelle
- 7, rue Le Bouvier, Bibliothèque (dans la cour intérieure)
- 1 bis, rue des Rosiers, devant la crèche municipale (dans la cour intérieure)
- Terrain de basket, rue des Rosiers
- 38, rue Pierre Loti, Ecole Pierre Loti (dans la cour intérieure)
- 8, avenue de Montrouge, Complexe Sportif des Bas-Coquarts (dans la cour intérieure)
- 18, avenue de Montrouge, Maison de quartier "le Trois Mâts"
- 20-22, rue Jean-Roger-Thorelle, devant l'école Etienne Thieulin La Faiencerie
- 30, rue Jean-Roger-Thorelle, dans l'allée du Gymnase et de la Salle des Familles
- 16, rue Charpentier, dans l'entrée du stade municipal et proche des tennis
- Rue du Colonel-Candelot, angle rue des Balgis
- 38 rue du Colonel-Candelot

Les dispositifs existant dans les enceintes des établissements communaux, sont accessibles suivant les horaires d'ouverture des bâtiments concernés.

Enfin, le parc de stationnement du centre-ville, situé 66, boulevard du Maréchal Joffre offre aux cyclistes une douzaine d'emplacements pour vélos placés sous vidéosurveillance.

2 LES TRANSPORTS EN COMMUN

La commune bénéficie d'une bonne qualité de desserte en transports en commun, dans la mesure où les Réginauburgiens peuvent se rendre en 20 minutes environ au centre de la capitale.

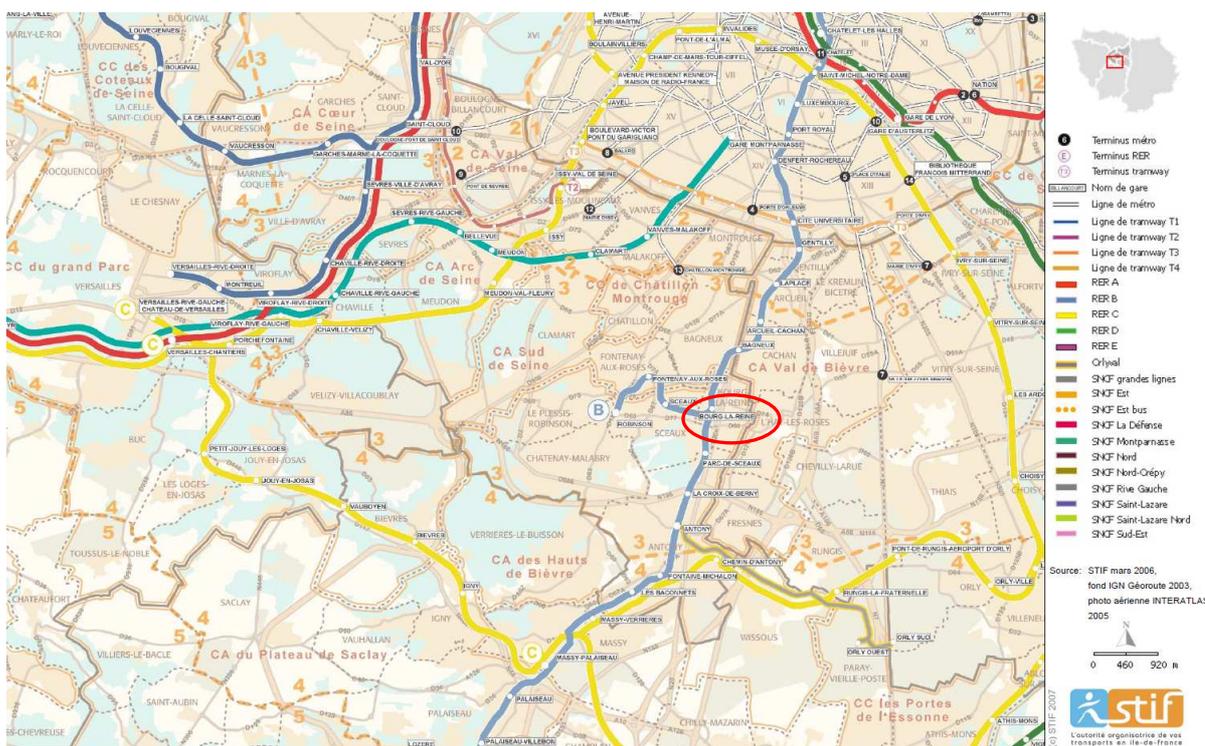
2.1 LE RÉSEAU FERRÉ

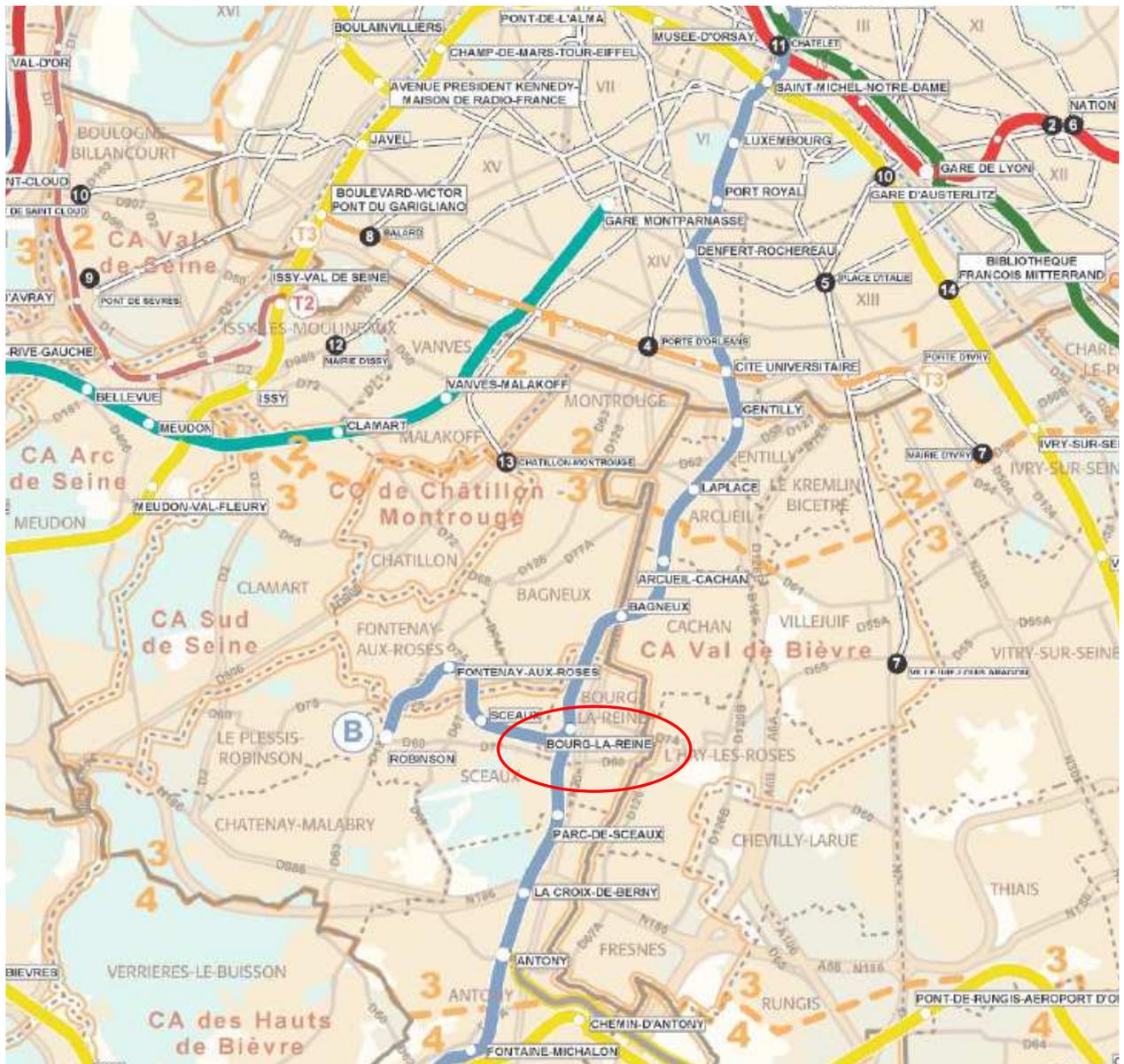
2.1.1 Desserte par le réseau ferroviaire

- o **Le réseau**

Située à l'intersection de deux branches ferroviaires l'une vers Saint Rémy et l'autre vers Robinson, Bourg-la-Reine apparaît comme un point stratégique de la ligne du RER B. Cette ligne permet depuis Bourg-la-Reine de rejoindre :

- Paris en 10 minutes environ,
- la Gare TGV de Massy Palaiseau en 15 minutes,
- la Gare du Nord en 25 minutes.
- Le RER B offre également de nombreuses possibilités d'interconnexion avec les aéroports et les gares TGV (Gare du Nord et Massy-Palaiseau).
- En direction du Sud, la ligne assure la liaison en direction de Saint-Rémy lès Chevreuse d'une part et de Robinson d'autre part.





Source : STIF

o **Les passages de voies**

Le territoire communal étant traversé par deux voies ferrées, les continuités viaires sont assurées par des passages sous-voies ou par des ponts. Quatre passages de voies permettent d'assurer les liaisons entre les quartiers : deux souterrains et deux ponts :

- un passage sous voies au niveau de la rue de Fontenay,
- un passage sous voies au niveau de la rue des Blagis,
- un pont entre la rue Theuriet et l'avenue du lycée Lakanal,
- et un pont rue du Port Galand.



Rue de Fontenay



Rue des Blagis



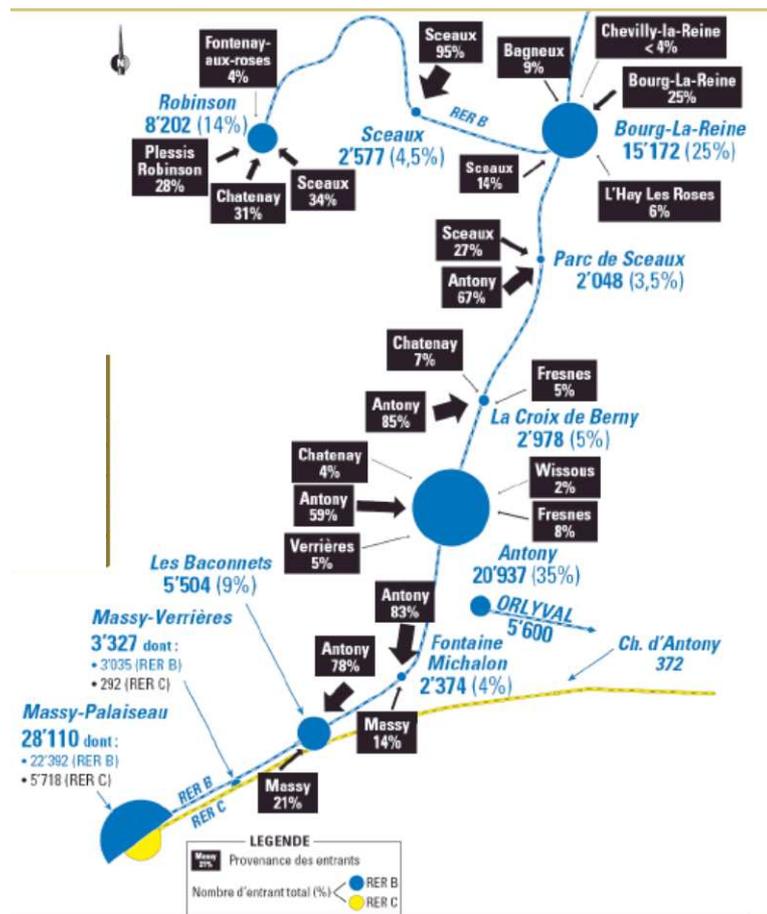
Pont rue Laurin

2.1.2 La fréquentation

La circulation en gare de Bourg-la-Reine est très importante puisque près de 480 trains y circulent chaque jour. En direction du Sud, la ligne assure la liaison vers Saint-Rémy lès Chevreuse d'une part (2/3 des rames) et vers Robinson d'autre part (1/3 des rames).

La fréquence des RER en direction de Paris est élevée : elle est de 2 à 4 minutes aux heures de pointe et de 5 à 7 minutes aux heures creuses. Aussi, la fréquentation de la gare de Bourg-la-Reine par les usagers est importante : environ 15000 entrants par jour y sont dénombrés.

Parmi ces 15000 entrants journaliers, 25% sont Réginauburgiens, 14% viennent de Sceaux, 9% de Bagneux, 6% de L'Hay-Les-Roses et moins de 4% viennent de Chevilly-Larue.



Source : Diagnostic RATP entrant directs 2002

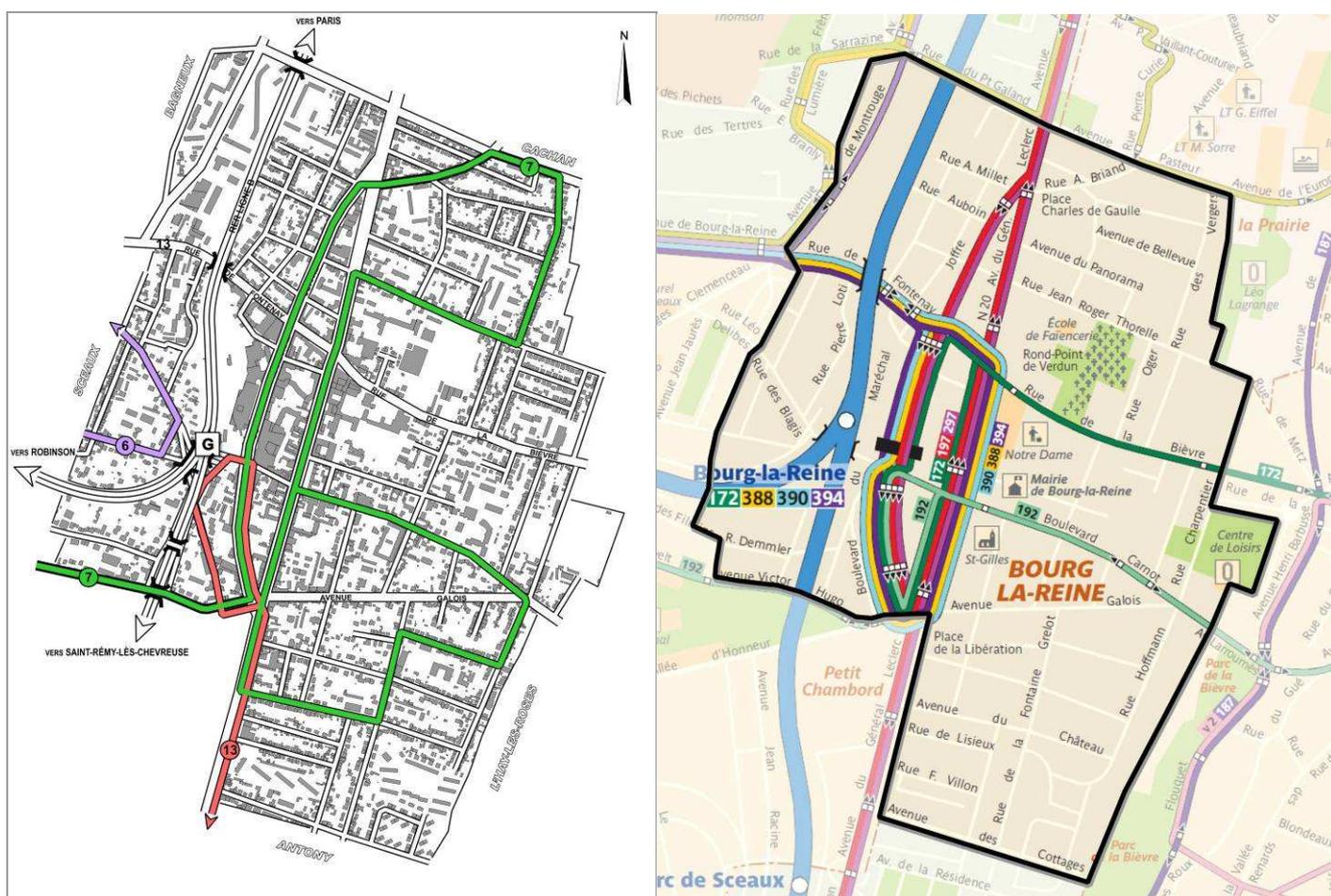
La gare de Bourg-la-Reine a été retenue comme pôle multimodal par le PDU d'Ile-de-France et a fait l'objet d'un comité de pôle qui vise à améliorer les conditions de mobilité en Ile-de-France. Ce comité a pour mission de définir et de mettre en œuvre à court terme un projet de pôle concerté.

2.2 DES LIGNES DE BUS QUI COMPLÈTENT CE RÉSEAU

14 lignes de bus relient Bourg-la-Reine à Paris et aux communes limitrophes, via les réseaux de bus de l'Île-de-France :

- 7 lignes du réseau RATP BUS 172 192 197 297 388 390 394,
- 3 lignes du réseau de bus Paladin : (BUS) Paladin 6 7 13 qui permettent de se déplacer sur le territoire de l'agglomération des Hauts-de-Bievre,
- 2 lignes du réseau de bus Daniel Meyer : (BUS) Daniel Meyer DM151 DM152,
- 2 lignes du réseau Noctilien : le N14 qui relie Bourg-la-Reine à la mairie de Saint-Ouen et le N21 qui circule de Châtelet à Chilly-Mazarin en passant par Bourg-la-Reine.

Réseau de bus Paladin et RATP



Source : RATP

Ainsi, le réseau de bus complète le réseau ferré et relie notamment Bourg-la-Reine à Paris porte d'Orléans, Créteil, Robinson, Massy, Longjumeau, Châtillon, Montrouge, Vélizy et Issy. Il assure la desserte de certains quartiers qui ne se situent pas dans l'aire d'influence de la gare. Le nombre de bus desservant la gare RER de Bourg-la-Reine est très important. Le stationnement de bus sur la place de la gare est un enjeu fort pour le fonctionnement et l'aménagement de celle-ci.

3 LES DÉPLACEMENTS DOUX : LE PIETON ET LE VELO DANS LA VILLE

o Le piéton dans la ville

Une rue piétonne, des passages et des escaliers de raccourci facilitent la circulation des piétons dans la ville :

- la rue René Roeckel,
- le passage Alixia,
- le passage du marché,
- le square J.B Colbert,
- le square du Clos Saint-Jacques.



Rue René Roeckel



Passage
Alixia



Rue des
Blagis

Ce maillage de liaisons piétonnières a été renforcé lors de la réalisation de la ZAC du centre ville, avec la création du square Jean-Baptiste Colbert qui relie le boulevard du Maréchal Joffre et l'avenue du Général Leclerc ainsi qu'avec le square du Clos Saint Jacques qui permet de joindre l'avenue du Général Leclerc et le boulevard Carnot.

De plus, la requalification de la RD 920 permettra de sécuriser et de favoriser davantage les circulations des piétons aux abords des axes principaux de la commune.

De nombreux projets de liaisons piétonnes sont définis sur le territoire communal par le schéma départemental des parcours buissonniers ainsi que par le Plan Départemental d'Itinéraires de promenades et de randonnées (PDIPR) qui a été adopté par l'assemblée départementale le 29 avril 2011.

L'enjeu principal du schéma départemental des parcours buissonniers est d'établir une liaison, appelée promenade des Princes, entre la forêt domaniale de Verrières, le parc de Sceaux et le parc de la Bièvre en passant notamment par Bourg-la-Reine, le long de l'avenue Galois, de la rue le Bouvier et du boulevard Carnot. La difficulté principale de cette promenade sera la traversée de la RD 920 au niveau de la place de la Libération depuis l'allée d'Honneur de Sceaux jusqu'à l'avenue Galois de Bourg-la-Reine. Ce schéma prévoit également l'aménagement de nombreuses promenades locales permettant de relier les différents quartiers du territoire communal.



o **Les pistes cyclables**

La commune de Bourg-la-Reine ne possède actuellement que deux bandes cyclables le long d'une portion de la rue de Fontenay (coté Bas Coquart).

Pour pallier à ce manque, la création de tout un réseau de pistes cyclables sur le territoire communal est prévue à moyen terme. Des aménagements de pistes cyclables seront donc réalisés :

- le long de l'avenue du Général Leclerc et le long d'une partie du Boulevard du Maréchal Joffre dans le cadre de la requalification de la RD 920, les travaux étant prévus à partir de 2011,
- le long du boulevard Carnot,
- le long de la rue de Fontenay et de la rue de la Bièvre, et le long de l'avenue de Montrouge, des projets d'aménagement sont en cours d'étude.

D'autre part, la réglementation nouvelle permettant la circulation à double sens des vélos dans les voies locales à sens unique est appliquée à Bourg-la-Reine.



4 LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (PDUIF)

Le Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile-de-France (PDUIF) est un document de planification et de programmation qui définit les principes de l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement dans le périmètre des transports urbains, dans le but d'organiser de façon durable les déplacements des Franciliens. Il a été approuvé le 15 Décembre 2000 et est en cours de révision depuis 2007.

Le PDU de la Région Île-de-France de 2000 définit les objectifs suivants à un horizon rapproché de 5 ans :

- diminuer le trafic automobile de 3% sur l'ensemble de la région, avec des sous objectifs différenciés selon le secteur de la région concernée (- 5% à Paris, -2% en grande couronne) ;
- augmenter la fréquence des transports collectifs de 2 % ;
- augmenter spectaculairement l'usage des modes doux (+10 % pour la marche et le doublement pour le vélo) ;
- accroître la part de marché du fret ferroviaire et fluvial de 3%, au détriment du mode routier.

Le nouveau projet de PDUIF a été proposé par le Conseil du STIF par délibération du 9 février 2011.

Il fixe les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport d'ici 2020. Afin de respecter les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, le PDUIF vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7% :

- une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs ;
- une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo) ;
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Cette diminution de l'usage des modes individuels motorisés est en nette rupture avec l'évolution tendancielle (hors mise en oeuvre des mesures du PDUIF) qui conduirait à une hausse de 8% de ces déplacements.

Plus précisément, les objectifs sont :

- Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
- Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements
- Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train
- Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

La Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bievre a élaboré par ailleurs un Plan Local de Déplacements (PLD), déclinaison du PDUIF pour le territoire de l'Intercommunalité, qui a été arrêté et soumis à enquête publique en décembre 2010. Le PLD a été approuvé en mars 2011.

Le PLD est une réflexion globale et multimodale sur les déplacements urbains à l'échelle du territoire de l'agglomération et au-delà. Il est une déclinaison du plan de déplacements urbains de l'Ile de France, dont les objectifs majeurs sont de diminuer le trafic automobile de façon différenciée selon les zones de l'agglomération, d'augmenter dans un même temps la part des transports collectifs, de favoriser le retour en force de la marche et du vélo comme modes de transport urbain à part entière.

Le PLD comporte un diagnostic du fonctionnement actuel des déplacements et projets, une présentation des enjeux, objectifs et scénarios, la définition des actions et un échéancier avec répartition des maîtrises d'ouvrage et des financements.

Les projets sur l'agglomération concernent :

- le développement urbain ;
- le développement économique par le développement et la tertiarisation des zones d'activités principales : PAPC, ZA Antony-Wissous, Croix de Berny ;
- les infrastructures routières : l'accessibilité à l'agglomération est renforcée par la création des échangeurs manquants sur l'A86 (desserte du PAPC, Châtenay-Malabry, Verrières-le-Buisson). Dans les zones denses, des mesures de modération sont mises en place ;
- les transports collectifs : les liaisons banlieue-banlieue vont être renforcées avec la création de lignes de TCSP desservant l'agglomération ou la proximité de celle-ci (métro, tramway, bus). Les liaisons avec Paris sont également améliorées (RER, métro, tramway, bus) ;
- les modes doux par un maillage de l'agglomération et de ses environs.

Le Plan des Déplacements Urbains de l'Ile-de-France (PDUIF) définit des objectifs généraux. Déclinés à l'échelle des Hauts-de-Seine, ces objectifs visent à améliorer l'attractivité des modes de déplacement alternatifs à la voiture particulière (transports collectifs et modes doux), tout en améliorant l'accessibilité multimodale aux zones d'activités et en renforçant les liens avec les territoires voisins.

Les modes de transport appropriés varient en fonction du type de déplacement à réaliser. Ainsi différents objectifs modaux sont définis en fonction :

- des déplacements vers l'extérieur de l'agglomération ;
- des déplacements internes à l'agglomération ;
- des déplacements internes aux communes.

Globalement, la part modale automobile doit diminuer au profit des transports collectifs (principalement pour les déplacements en échange) et des modes doux (principalement pour les déplacements internes).

Les enjeux du PLD figurant dans le cahier des charges de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Seine sont les suivants :

- Améliorer l'accessibilité multimodale aux zones d'activités économiques
- Désengorger les centres-villes des communes
- Intégrer les grandes infrastructures et atténuer leurs nuisances
- Améliorer l'accessibilité des transports collectifs pour les personnes à mobilité réduite
- Améliorer la connexion du territoire aux Hauts-de-Seine et à l'Essonne
- Améliorer les transports collectifs
- Améliorer les circulations douces
- Apporter une approche globale du stationnement.

A partir de ces enjeux, différents scénarios de déplacements ont été analysés et des pistes d'actions ont été proposées et un échéancier avec une répartition des maîtrises d'ouvrage a été établi.

Les actions suivantes ont été retenues :

- **ACTIONS LIEES AUX TRANSPORTS COLLECTIFS (TC)**

TC 1 : Améliorer et pérenniser la desserte du RER B (court terme)

TC 2 : Amélioration du réseau Paladin (court terme)

TC 3 : Amélioration de la desserte TC des zones d'activités d'Antony et de Wissous (court terme)

TC 4 : Amélioration de la desserte TC du parc d'affaire Noveos au Plessis-Robinson (moyen terme)

TC 5 : Accompagnement du TCSP Croix-de-Berny – Clamart par la restructuration des réseaux de bus (moyen terme)

TC 6 : Hiérarchisation des lignes de bus (court à moyen terme)

TC 7 : Principes de liaisons avec les territoires voisins (court à moyen terme)

TC 8 : Achever les projets de pôle aux gares RER de Bourg-la-Reine, de Croix-de-Berny et de Robinson (moyen terme)

TC 9 : Amélioration des performances des lignes de bus (moyen terme)

TC 10 : Désaturation de la gare routière d'Antony (moyen terme)

TC 11 : Amélioration de l'information aux voyageurs et des services aux usagers (moyen terme)

TC 12 : Zonage tarifaire (moyen terme)

TC 13 : L'agglomération des Hauts-de-Bièvre comme Autorité Organisatrice de Proximité (moyen terme).

- ACTIONS LIEES AUX MODES DOUX (MD)

MD 1 Elaborer un réseau cyclable intercommunal (court terme)

MD 2 Aménager par phases successives le réseau cyclable intercommunal (moyen terme)

MD 3 Stationnement des deux-roues non motorisés (moyen terme)

MD 4 : Mise à disposition de vélos à assistance électrique (moyen terme)

MD 5 : Principes d'aménagement pour piétons (court terme)

- ACTIONS LIEES AU TRANSPORT INDIVIDUEL MOTORISE (VP)

VP 1: Hiérarchisation du réseau routier (court à moyen terme)

VP 2 : Définition de «zones modérées» à protéger du trafic automobile (court terme)

VP 3 : Organisation des circulations locales dans les villes (court à moyen terme)

VP 4 : Compléter les échangeurs autoroutiers incomplets (court terme)

VP 5 : Principes du jalonnement routier (court à moyen terme)

- ACTIONS LIEES AU STATIONNEMENT (S)

S 1 Définition des parcs de stationnement d'intérêt communautaire et labellisation des parcs-relais (court terme)

- ACTIONS GENERALES OU TRANSVERSALES (G)

G 1 : Mise en place d'une agence de mobilité dans les Hauts-de-Bièvre (court terme)

G 2 : Optimiser les services de taxis et valoriser les services petite remise (court terme)

G 3 : Accessibilité PMR (court à moyen terme)

G 4 : Plan de déplacements entreprise et administration (PDE) (court terme)

G 5 : Plan de déplacements d'établissements scolaires/universitaires (PDES) (court terme)

G 6 : Observatoire des déplacements et du suivi du PLD (court terme)

G 7 : Evaluation des impacts sur l'environnement (court terme).

Les communes sont amenées à intervenir dans grand nombre de ces actions, seules ou en partenariat avec la communauté d'agglomération et les autres acteurs (STIF, Conseil Général, Etat, Région, entreprises,...).

La commune de Bourg-la-Reine est plus particulièrement concernée par les actions suivantes :

- favoriser les liaisons avec les territoires voisins,
- achever le projet de pôle de la gare RER,
- améliorer les performances des lignes de bus, en vue de réduire les points noirs de circulation des bus, notamment dans le cadre de l'aménagement de la RD920,
- améliorer le réseau Paladin,
- améliorer l'information aux voyageurs,

- élaborer un réseau cyclable intercommunal et aménager par phases successives le réseau cyclable intercommunal,
- favoriser le stationnement des deux-roues non motorisés,
- principes d'aménagement pour les piétons (favoriser les déplacements à pied, assurer la sécurité des piétons, garantir l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite),
- hiérarchisation du réseau routier,
- définition du zonage de protection contre le trafic automobile,
- organisation des circulations locales,
- principes du jalonnement routier,
- labellisation des parcs de stationnement régional en parcs relais,
- rendre accessible aux personnes à mobilité réduite l'ensemble de la chaîne de déplacements sur les Hauts-de-Seine,
- réalisation d'un Plan de Déplacements Etablissements Scolaires / Universitaires,
- mise en place d'un observatoire des déplacements et de suivi du PLD,
- évaluation des impacts sur l'environnement.

Prospective

Le PLD est une réflexion globale et multimodale sur les déplacements urbains à l'échelle du territoire de l'agglomération et au-delà. Il est une déclinaison du plan de déplacements urbains de l'Île de France, dont les objectifs majeurs sont de diminuer le trafic automobile de façon différenciée selon les zones de l'agglomération, d'augmenter dans un même temps la part des transports collectifs, de favoriser le retour en force de la marche et du vélo comme modes de transport urbain à part entière.

Le PLD comporte un diagnostic du fonctionnement actuel des déplacements et projets, une présentation des enjeux, objectifs et scénarios, la définition des actions et un échéancier avec répartition des maîtrises d'ouvrage et des financements.

Les projets sur l'agglomération concernent :

- le développement urbain ;
- le développement économique par le développement et la tertiarisation des zones d'activités principales : PAPC, ZA Antony-Wissous, Croix de Berny ;
- les infrastructures routières : l'accessibilité à l'agglomération est renforcée par la création des échangeurs manquants sur l'A86 (desserte du PAPC, Châtenay-Malabry, Verrières-le-Buisson). Dans les zones denses, des mesures de modération sont mises en place ;
- les transports collectifs : les liaisons banlieue-banlieue vont être renforcées avec la création de lignes de TCSP desservant l'agglomération ou la proximité de celle-ci (métro, tramway, bus). Les liaisons avec Paris sont également améliorées (RER, métro, tramway, bus) ;
- les modes doux par un maillage de l'agglomération et de ses environs.

Le Plan des Déplacements Urbains de l'Île-de-France (PDUIF) définit des objectifs généraux. Déclinés à l'échelle des Hauts-de-Seine, ces objectifs visent à améliorer l'attractivité des modes de déplacement alternatifs à la voiture particulière (transports collectifs et modes doux), tout en améliorant l'accessibilité multimodale aux zones d'activités et en renforçant les liens avec les territoires voisins.

Les modes de transport appropriés varient en fonction du type de déplacement à réaliser. Ainsi différents objectifs modaux sont définis en fonction :

- des déplacements vers l'extérieur de l'agglomération ;
- des déplacements internes à l'agglomération ;
- des déplacements internes aux communes.

Globalement, la part modale automobile doit diminuer au profit des transports collectifs (principalement pour les déplacements en échange) et des modes doux (principalement pour les déplacements internes).

Les enjeux du PLD figurant dans le cahier des charges de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre sont les suivants :

- Améliorer l'accessibilité multimodale aux zones d'activités économiques
- Désengorger les centres-villes des communes
- Intégrer les grandes infrastructures et atténuer leurs nuisances
- Améliorer l'accessibilité des transports collectifs pour les personnes à mobilité réduite
- Améliorer la connexion du territoire aux Hauts-de-Seine et à l'Essonne
- Améliorer les transports collectifs
- Améliorer les circulations douces
- Apporter une approche globale du stationnement.

A partir de ces enjeux, différents scénarios de déplacements ont été analysés et des pistes d'actions ont été proposées et un échéancier avec une répartition des maîtrises d'ouvrage a été établi.

Les actions suivantes ont été retenues :

- ACTIONS LIEES AUX TRANSPORTS COLLECTIFS (TC)

TC 1 Améliorer et pérenniser la desserte du RER B (court terme)

TC 2 : Amélioration du réseau Paladin (court terme)

TC 3 : Amélioration de la desserte TC des zones d'activités d'Antony et de Wissous (court terme)

TC 4 : Amélioration de la desserte TC du parc d'affaire Noveos au Plessis-Robinson (moyen terme)

TC 5 : Accompagnement du TCSP Croix-de-Berny – Clamart par la restructuration des réseaux de bus (moyen terme)

TC 6 : Hiérarchisation des lignes de bus (court à moyen terme)

TC 7 : Principes de liaisons avec les territoires voisins (court à moyen terme)

TC 8 : Achever les projets de pôle aux gares RER de Bourg-la-Reine, de Croix-de-Berny et de Robinson (moyen terme)

TC 9 : Amélioration des performances des lignes de bus (moyen terme)

TC 10 : Désaturation de la gare routière d'Antony (moyen terme)

TC 11 : Amélioration de l'information aux voyageurs et des services aux usagers (moyen terme)

TC 12 : Zonage tarifaire (moyen terme)

TC 13 : L'agglomération des Hauts-de-Bièvre comme Autorité Organisatrice de Proximité (moyen terme).

- ACTIONS LIEES AUX MODES DOUX (MD)

MD 1 : Elaborer un réseau cyclable intercommunal (court terme)

MD 2 : Aménager par phases successives le réseau cyclable intercommunal (moyen terme)

MD 3 : Stationnement des deux-roues non motorisés (moyen terme)

MD 4 : Mise à disposition de vélos à assistance électrique (moyen terme)

MD 5 : Principes d'aménagement pour piétons (court terme)

- ACTIONS LIEES AU TRANSPORT INDIVIDUEL MOTORISE (VP)

VP 1 : Hiérarchisation du réseau routier (court à moyen terme)

VP 2 : Définition de «zones modérées» à protéger du trafic automobile (court terme)

VP 3 : Organisation des circulations locales dans les villes (court à moyen terme)

VP 4 : Compléter les échangeurs autoroutiers incomplets (court terme)

VP 5 : Principes du jalonnement routier (court à moyen terme)

- ACTIONS LIEES AU STATIONNEMENT (S)

S 1 : Définition des parcs de stationnement d'intérêt communautaire et labellisation des parcs-relais (court terme)

- ACTIONS GENERALES OU TRANSVERSALES (G)

G 1 : Mise en place d'une agence de mobilité dans les Hauts-de-Bièvre (court terme)

G 2 : Optimiser les services de taxis et valoriser les services petite remise (court terme)

G 3 : Accessibilité PMR (court à moyen terme)

G 4 : Plan de déplacements entreprise et administration (PDE) (court terme)

G 5 : Plan de déplacements d'établissements scolaires/universitaires (PDES) (court terme)

G 6 : Observatoire des déplacements et du suivi du PLD (court terme)

G 7 : Evaluation des impacts sur l'environnement (court terme).

Les communes sont amenées à intervenir dans grand nombre de ces actions, seules ou en partenariat avec la communauté d'agglomération et les autres acteurs (STIF, Conseil Général, Etat, Région, entreprises,...).

La commune de Bourg-la-Reine est plus particulièrement concernée par les actions suivantes :

- favoriser les liaisons avec les territoires voisins,
- achever le projet de pôle de la gare RER,
- améliorer les performances des lignes de bus, en vue de réduire les points noirs de circulation des bus, notamment dans le cadre de l'aménagement de la RD920,
- améliorer le réseau Paladin,
- améliorer l'information aux voyageurs,
- élaborer un réseau cyclable intercommunal et aménager par phases successives le réseau cyclable intercommunal,
- favoriser le stationnement des deux-roues non motorisés,
- principes d'aménagement pour les piétons (favoriser les déplacements à pied, assurer la sécurité des piétons, garantir l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite),
- hiérarchisation du réseau routier,
- définition du zonage de protection contre le trafic automobile,
- organisation des circulations locales,
- principes du jalonnement routier,
- labellisation des parcs de stationnement régional en parcs relais,
- rendre accessible aux personnes à mobilité réduite l'ensemble de la chaîne de déplacements sur les Hauts-de-Bièvre,
- réalisation d'un Plan de Déplacements Etablissements Scolaires / Universitaires,
- mise en place d'un observatoire des déplacements et de suivi du PLD,
- évaluation des impacts sur l'environnement.

Perspectives en matière de déplacements

Les déplacements dans la ville et avec les territoires voisins évolueront dans le cadre de contextes plus larges évoqués ci-dessus :

- Le plan de déplacement urbain d'Ile-de-France,
- le plan local de déplacements de la CAHB,
- le projet du Grand Paris qui doit permettre de développer les liaisons de transports en commun de banlieue à banlieue sans passer par Paris et qui devrait induire une modification des flux de voyageurs et un désengorgement du RER B.

A l'échelle de Bourg-la-Reine, l'aménagement du pôle de la gare RER, avec le développement de la multimodalité et la création d'une gare routière à proximité constitue un enjeu majeur pour la ville.

En outre, les projets d'aménagements de la RD 920 et du réseau secondaire visent à développer l'usage des modes doux et à restreindre l'utilisation de l'automobile, par la réalisation de pistes cyclables et de contre-allées arborées. L'aménagement progressif en zone 30 du réseau tertiaire répond à ce même objectif, dans une ville au territoire compact, bien adapté à ces modes de déplacement.

Bilan

La voiture dans la ville

Un territoire communal divisé : d'une part, par la RD 920 qui traverse Bourg-la-Reine du Nord au Sud et qui supporte un trafic important et, d'autre part, par la voie ferrée parallèle à la RD920 à l'ouest.

5 axes secondaires transversaux (RD) et une voie communale (Bd Carnot) qui permettent les liaisons Est/Ouest.

Un réseau de dessertes locales issu du développement urbain de Bourg-la-Reine, avec un maillage variable suivant les quartiers.

Des liaisons difficiles entre les quartiers à l'Ouest de la voie ferrée et le reste du territoire communal : avec seulement 4 points de franchissements des voies.

Les transports en commun

Une bonne desserte par le RER B : la gare de Bourg-la-Reine permet de rejoindre Paris en 10 minutes environ.

Des lignes de bus qui complètent le réseau.

Le piéton et le vélo dans la ville

Seules deux bandes cyclables facilitent les déplacements à vélos dans la ville actuellement.

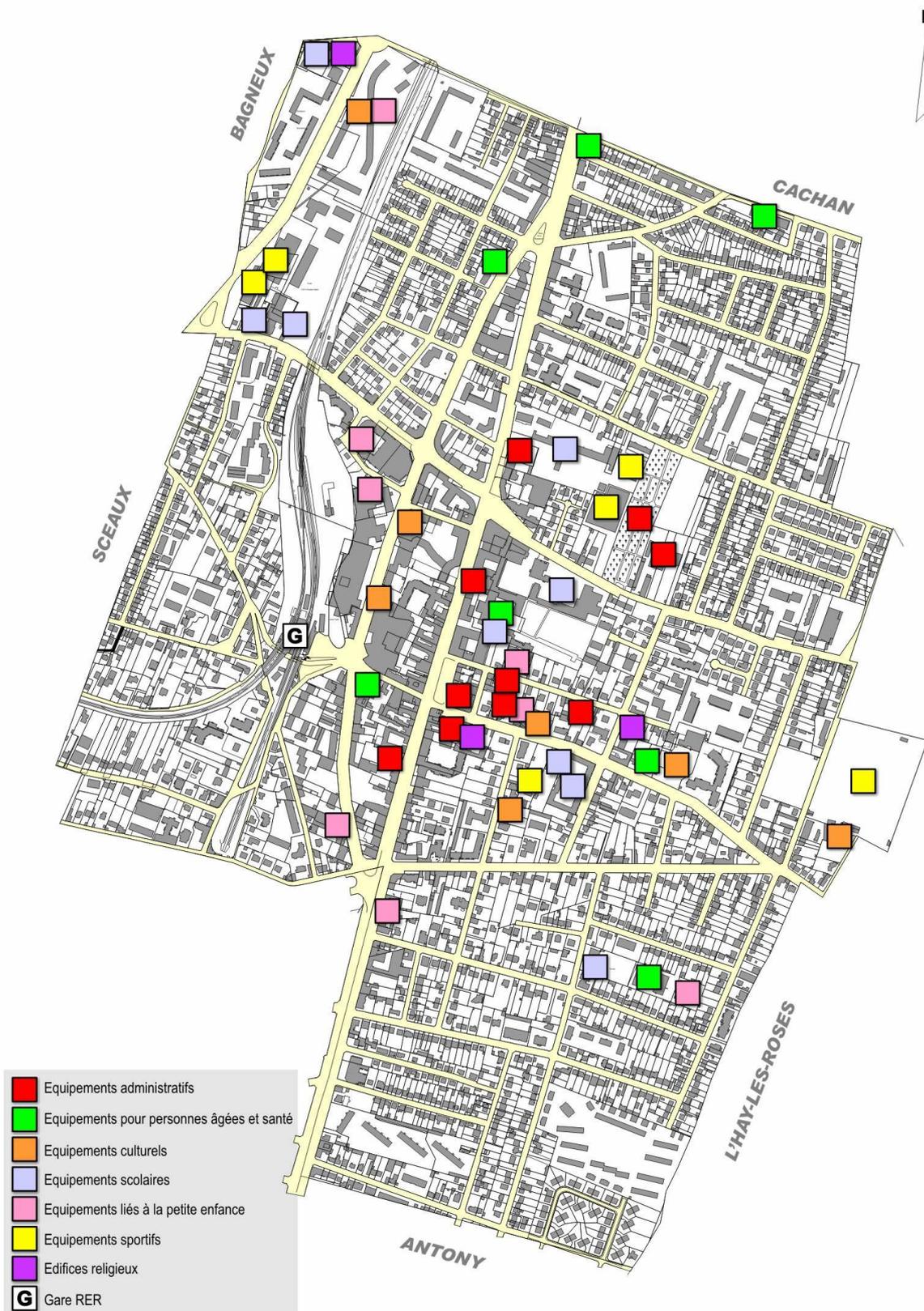
Tout un réseau de pistes cyclables est prévu sur les voies départementales à moyen terme.

Une rue piétonne ainsi que des passages en raccourci facilitent la circulation des piétons dans la ville, circulation qui devrait être améliorée et sécurisée dans le cadre de la requalification de la RD 920.

La mise en œuvre du plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées et du schéma départemental des parcours buissonniers devrait permettre à terme la réalisation d'un maillage des parcours piétons sur l'ensemble du territoire communal.

CHAPITRE 6 – LES EQUIPEMENTS ET
LES SERVICES PUBLICS

1 LA REPARTITION SUR LE TERRITOIRE



Les équipements sont bien répartis sur l'ensemble du territoire communal. Un pôle d'équipements administratifs, culturels et scolaires se distingue cependant le long du boulevard Carnot. A contrario le quartier des Blagis ne dispose d'aucun équipement,

2 LES ÉQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS SANITAIRES ET SOCIAUX

2.1 LES ÉQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

La commune possède les équipements et les services administratifs habituels qui, pour la plupart, sont situés en centre-ville :

- L'hôtel de ville, la mairie annexe et le CTM
- Le bureau de la police municipale dans la mairie,
- Un poste de police,
- Un poste de secours,
- Un Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) qui a vocation de conseil et d'information concernant les seniors, le logement, la petite enfance, les handicaps...,
- Une poste,
- Un office du tourisme,
- L'espace Françoise Dolto (permanences sociales, bureau sécurité civile)
- Un cimetière

Ces équipements sont situés principalement le long du boulevard Carnot.

2.2 LES ÉQUIPEMENTS EN FAVEUR DES PERSONNES ÂGÉES

Trois établissements prennent en charge les personnes âgées dans la commune :

- La résidence de la Vallée au 22 rue de la ville Flamande,
- La maison de retraite Castel Régina au 12 boulevard du Maréchal Joffre,
- La maison Molière aux 23 et 26 boulevard Carnot.

2.3 LES ÉQUIPEMENTS DE SOINS

La commune dispose sur son territoire d'une infrastructure collective chirurgicale : la clinique Ambroise Paré au 2 rue Léon Bloy, et d'un foyer pour adultes handicapés : le foyer Notre Dame.

Par ailleurs, les hôpitaux les plus proches sont l'hôpital Antoine Bécclère à Clamart et l'hôpital privé d'Antony.

Les services de soins privés sont assurés sur la commune par de nombreux professionnels libéraux de santé.



Clinique Ambroise Paré

2.4 LES ÉQUIPEMENTS DÉDIÉS À LA PETITE ENFANCE

La commune de Bourg-la-Reine dispose de cinq crèches : 2 crèches départementales et 3 crèches municipales.

Les crèches départementales sont :

- la crèche Leclerc qui a une capacité de 40 berceaux,
- la crèche Hoffmann qui a une capacité de 60 berceaux ainsi qu'un jardin d'enfants.

Les crèches municipales sont :

- la Halte-garderie qui accueille 20 enfants âgés de 18 mois à 3 ans,
- la crèche des Rosiers qui a une capacité de 60 berceaux,
- la crèche multi accueil du Maréchal Joffre qui a une capacité de 38 berceaux.

La commune dispose également d'une Halte-garderie privée: « La Framboisine » située au 82 avenue du Général Leclerc ainsi que de la « Pouponnière Home Saint-Vincent au 9 rue Ravon dépendant de la ville de Paris, et d'une maison d'aide sociale à l'enfance du département de Paris située au 8 rue Ravon.

D'autre part, la crèche familiale du 14 rue des Rosiers gère les assistantes maternelles à domicile.

Une maison de quartier a également été ouverte en février 2011.

Cet équipement municipal « le 3 mâts » est situé avenue de Montrouge. Il accueille, sur 635 m², un pôle associatif ainsi que des locaux à caractère social pour l'assistance maternelle et parentale. Il est construit aux normes HQE. Il comporte :

- un relais petite enfance (RAM-RAP)²
- des activités proposées par des associations (CAEL, AJR, AUFEM) : informatique, cuisine, arts plastiques, théâtre)



Crèche des Rosiers



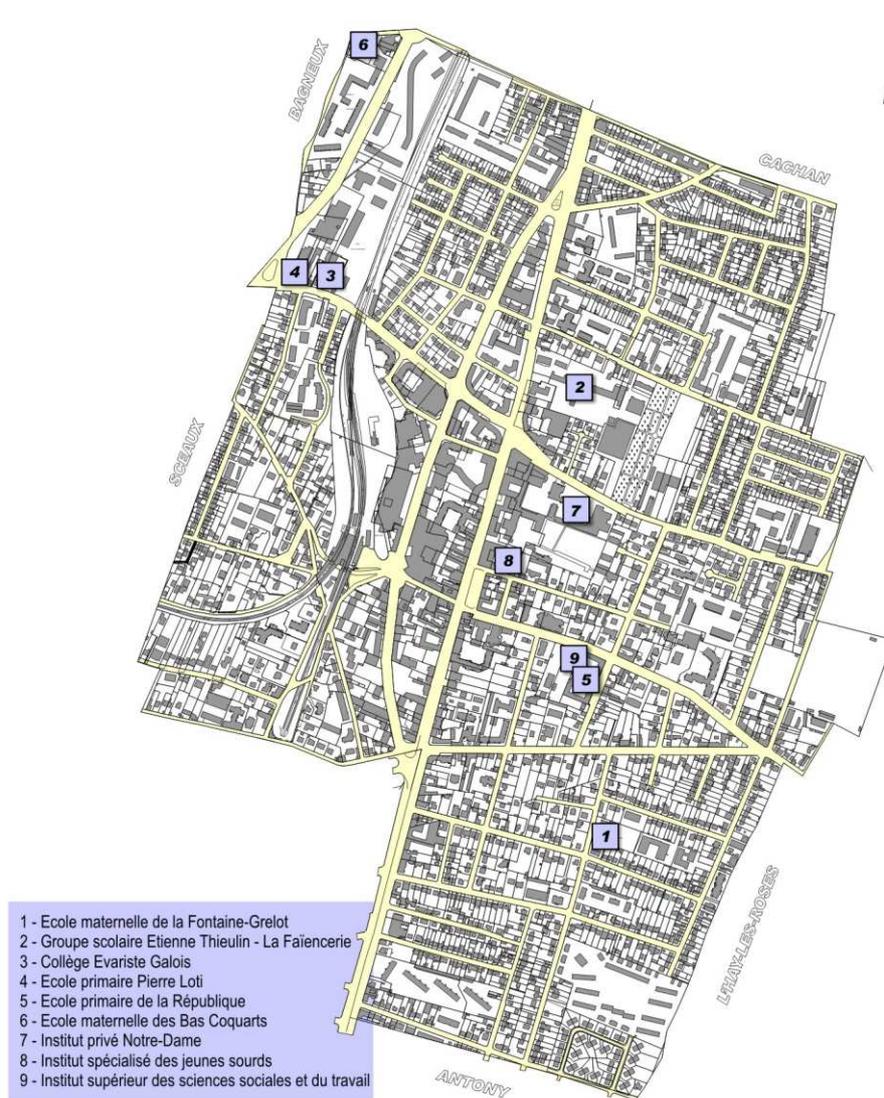
Maison de quartier

Une circonscription de vie sociale du Conseil Général des Hauts-de-Seine avec centre de planification familiale et PMI (protection maternelle et infantile) a intégré en 2010 l'ancienne gendarmerie au 143, avenue du Général Leclerc.

2 RAM : relais assistantes maternelles
RAP : relais assistantes parentales

3 LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

3.1 LA RÉPARTITION SUR LE TERRITOIRE



Chaque quartier de Bourg-la-Reine dispose de son groupe scolaire à l'exception du quartier des Blagis qui, par ailleurs, bénéficie de la proximité du lycée Lakanal de Sceaux.

3.2 LES ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES

3.2.1 Les écoles maternelles

A la rentrée 2011, la commune disposait de 25 classes réparties les 3 écoles maternelles publiques :

- l'école de la Fontaine-Grelot (10 classes)
- l'école Etienne-Thieulin – La Faïencerie (10 classes)
- l'école des Bas-Coquarts (5 classes).

En outre, 123 élèves sont à l'Institut Notre-Dame.

3.2.2 Les écoles élémentaires

A la rentrée 2011, la commune disposait de 35 classes réparties dans les 3 écoles primaires publiques :

- l'école de la République (13 classes) qui fait l'objet d'un projet de restructuration et d'extension. Les bâtiments existant sont restructurés, avec la création d'un centre de loisirs. Un bâtiment neuf de 1000 mètres carrés SHON environ est construit (Construction HQE).
- l'école Etienne-Thieulin - la-Faïencerie (13 classes)
- l'école Pierre-Loti (9 classes).

En outre, 358 élèves sont à l'Institut Notre-Dame.

3.2.3 Les collèges

A la rentrée 2011, la commune disposait d'une cinquantaine de classes environ réparties dans :

- 1 collège public : le collège Évariste Galois reconstruit et inauguré en septembre 2010 qui comporte environ 19 classes ainsi qu'une SEGPA : Section d'enseignement général et de pré-apprentissage d'environ 3 classes (655 élèves plus 55 en SEGPA)
- un collège privé : L'Institut Notre-Dame (environ 900 élèves au collège)
- un internat pour la réussite et un gymnase ont été inaugurés à l'automne 2011. Ils sont inclus dans l'emprise du collège Evariste Galois.

3.2.4 Les lycées

Bourg-la-Reine ne dispose d'aucun lycée public sur son territoire, cependant la présence du lycée privé de l'Institut Notre Dame, la proximité du lycée Lakanal de Sceaux en limite communale sud ainsi que celle du lycée Marie Curie de Sceaux ajoutés à la présence de 3 lycées techniques sur les communes voisines dotent la commune d'un excellent niveau d'équipements secondaires à proximité.

3.2.5 Enseignement supérieur

La commune dispose sur son territoire de 2 établissements d'enseignement supérieur :

- L'Institut des Sciences sociales du travail, DEA politiques sociales et sociétés, Université Paris I Panthéon – Sorbonne,
- L'IFTEC : Institut privé de formation pour techniciens et ingénieurs en électronique, situé rue Ravon.

3.2.6 Les établissements spécialisés

La commune dispose également sur son territoire de 4 établissements spécialisés :

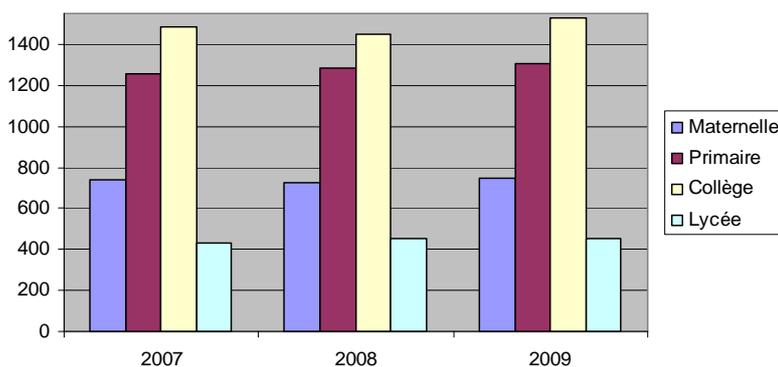
- L'institut des Jeunes sourds,
- Un externat médico-professionnel (EMPro),
- Un Institut Médico - éducatif (IME),
- Un établissement pour autistes situé au 23 rue Ravon.

3.3 LES EFFECTIFS ET LES CAPACITÉS D'ACCUEIL DES STRUCTURES SCOLAIRES

A la rentrée 2009, les structures scolaires (publiques et privées) de Bourg-la-Reine, tous niveaux confondus, ont accueilli 4041 élèves répartis de la façon suivante :

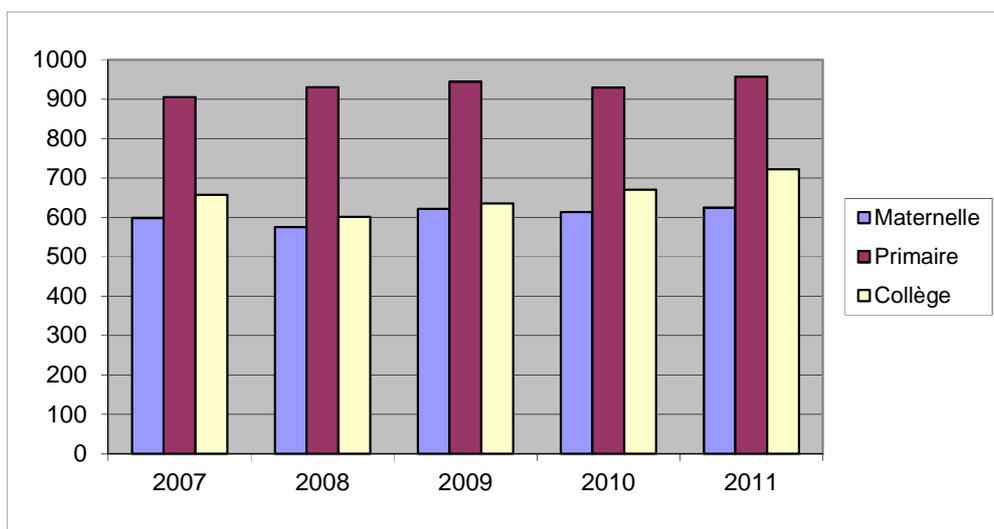
Répartition et évolution des effectifs scolaires dans l'ensemble des structures

Année	2007	2008	2009	Variation 2008-2009
Maternelle	738	722	749	27
Primaire	1253	1281	1308	27
Collège	1483	1452	1530	78
Lycée	432	454	454	0



Répartition et évolution des effectifs scolaires dans les structures publiques

Année	2007	2008	2009	2010	2011
Maternelle	598	575	621	613	624
Primaire	905	930	944	929	957
Collège	657	601	635	670	722



Source : Données communales

Après avoir globalement stagné entre 2007 et 2008, les effectifs scolaires de Bourg-la-Reine ont connu une augmentation entre 2008 et 2009 qui s'est traduite par :

- 2 ouvertures de classes en collège, avec une classe ouverte au collège privé de l'Institut Notre Dame et une classe ouverte au collège Evariste Galois,
- 1 ouverture de classes en primaire,
- 1 ouverture de classes en école maternelle.

Cette hausse des effectifs scolaires est la conséquence de l'augmentation de la population et des naissances dans la commune entre 1999 et 2006.

Après une légère baisse en 2010 des effectifs en primaire et maternelle, ils ont à nouveau augmenté à la rentrée 2011.

Le nombre de classes n'est toutefois pas toujours en corrélation avec l'évolution des effectifs puisque :

- À la rentrée 2010 deux classes en maternelles ont été ouvertes, l'une à Fontaine Grelot, l'autre à la Faiencerie.
- A la rentrée 2011, une fermeture de classe a eu lieu à l'école République, malgré un nombre plus important d'élèves en primaire sur la ville.

Concernant les élèves de collège, leur nombre est toujours en hausse.

Perspectives d'évolution

La tendance à la croissance modérée des effectifs des écoles primaires et maternelles publiques de la commune constatée ces dernières années devrait se poursuivre dans les années à venir. Pour faire face à cette évolution, l'école primaire de la République est en cours de réhabilitation et d'agrandissement pour porter sa capacité de 14 à 16 classes. Une réflexion est également engagée pour la réhabilitation et l'éventuelle extension du groupe scolaire Etienne Thieulin – La Faiencerie, ainsi que pour l'extension de l'école maternelle Fontaine Grelot qui disposent sur site des capacités foncières suffisantes pour des extensions.

4 LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET CULTURELS

4.1 LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

Grâce à ses nombreux équipements sportifs, Bourg-la-Reine offre des activités sportives variées. La commune dispose d'équipements sportifs en nombre suffisant et bien répartis sur l'ensemble du territoire communal :

- Du complexe sportif des Bas-Coquarts qui comprend un gymnase, une halle de sports, un plateau d'évolution, un stand de tir, et une salle d'escrime
- D'un stade municipal, qui a été totalement rénové en 2008
- De 3 gymnases dont celui des Bas-Coquarts, la Faïencerie, et Carnot
- D'un tennis club couvert.

Il existe également une piscine gérée par la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre et située dans la commune de Sceaux, dans le quartier des Blagis, actuellement en cours de rénovation.

4.2 LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS

La commune est également dotée de diverses activités culturelles pratiquées dans les équipements suivants :

- Le Centre d'Animation, d'Expression et de Loisirs (CAEL),
- La bibliothèque discothèque municipale,
- L'Ecole Nationale de Musique, de Danse et d'Art Dramatique : conservatoire à rayonnement départemental, géré par la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre
- La salle Agoreine, la salle «Les Colonnes » et l'Espace Kessel,
- La villa Saint Cyr qui propose des salles de réunions et des expositions.

En outre, la ville a décidé de se doter d'une médiathèque offrant toutes les fonctionnalités et activités d'un établissement de ce type. L'opération consiste à remplacer un bâtiment existant inadapté (la bibliothèque-discothèque actuelle) et à diversifier ses services à hauteur des besoins et des attentes multiples. Ce nouvel équipement culturel jouera un rôle moteur dans la politique culturelle de la ville. Les travaux de construction débuteront en 2012, et devraient s'achever début 2014.



Projet de médiathèque

Par ailleurs, le bâtiment du CAEL est vétuste et devient inadapté. Une réflexion est actuellement menée afin de reconstruire un nouvel équipement mieux adapté aux besoins actuels, sur un site plus proche du centre-ville et plus facile d'accès pour l'ensemble des réginaburgiens.

5 LES RESEAUX EN INFRASTRUCTURE

5.1 LE RESEAU D'EAU POTABLE

La commune de Bourg-la-Reine est desservie en eau potable par le réseau du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF), dont l'exploitation est confiée à VEOLIA Eau.

Le réseau du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France est composé d'environ 8 800 Km de canalisations (transport et distribution) en matériaux de diverses origines de type fonte, béton armé à âme tôle, acier et P.E.H.D. (polyéthylène haute densité).

Le réseau dit primaire constitué de canalisations de diamètre supérieur à 300 millimètres est alimenté pour l'essentiel par les trois usines principales de production d'eau potable :

- Méry-sur-Oise au Nord (avec l'Oise comme ressource)
- Neuilly sur Marne à l'Est (avec la Marne comme ressource)
- Choisy-le-Roi au Sud (avec la Seine comme ressource).

Ce réseau sous pression alimente, à partir des usines principales, des réservoirs qui assurent l'interface entre la production et la distribution d'eau potable sur l'ensemble du territoire du SEDIF.

Afin d'assurer l'alimentation de toutes les zones de son territoire, quel qu'en soit le relief, le réseau du SEDIF est équipé de stations de pompage permettant de relever l'eau sur les trois niveaux d'élévation liés à la piézométrie du relief.

La distribution d'eau potable des quatre millions d'usagers se fait par le réseau secondaire constitué de canalisations d'un diamètre inférieur à 300 mm et alimenté par le réseau primaire. Ce réseau secondaire est constitué actuellement d'environ 560 000 branchements.

Le réseau est constitué d'interconnexions entre les usines principales qui permettent leur secours mutuel en cas de difficultés, ainsi que d'intercommunications permanentes avec des distributeurs d'eau voisins (SFDE,...).

Afin d'optimiser l'exploitation de ce réseau, le SEDIF s'est doté d'un outil d'analyse centralisée en temps différé, le CMQE (Centre des mouvements et de la Qualité de l'Eau. D'autres outils sont en cours d'élaboration.

L'eau distribuée dans la commune de Bourg-la-Reine est de l'eau de Seine, traitée à l'usine Edmond Pépin à Choisy-le-Roi. Cette installation traite l'eau de la Seine et fournit 340 000m³ par jour aux 1.850.000 habitants du sud de la banlieue parisienne. Sa capacité maximum est de 650 000 m³ par jour. Elle est équipée d'une filière biologique utilisant le comptage « ozone - charbon actif en grains ». Cette filière reproduit en accéléré les mécanismes de l'épuration naturelle de l'eau à travers le sol et élimine tous les toxiques et substances indésirables, résultat des activités humaines, industrielles et agricoles ou issues de milieu naturel.

La commune de Bourg-la-Reine est alimentée par deux réseaux distincts.

Le réseau de 1^{er} élévation (niveau piézométrique : hauteur théorique par rapport au niveau de la mer, qu'atteindrait l'eau en régime statique – NP 115) dessert la majeure partie de la commune. L'eau provient directement de l'usine de Choisy-le-Roi ; le réseau est équilibré par les réservoirs de Villejuif et de Châtillon.

Un feeder important (Ø900) participant à la desserte de la banlieue Sud traverse le territoire de la commune.

Le réseau de 2^{er} élévation (niveau piézométrique 150 m rue de la Sarrazine). L'eau provient de l'usine de surpression du réservoir de Châtillon.

Sur l'ensemble de la commune, les canalisations sont dimensionnées pour alimenter les besoins connus ; les diamètres s'échelonnent de 60 à 400 mm. Les renforcements et extensions se feront en fonction des opérations à réaliser, suivant les cheminements possibles adaptés à chaque nature d'opération.

Dans le cadre des dispositions prévues par les articles 46 et 47 de la loi n°2000-1208 du 13/12/2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain telles que modifiées par la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat, des participations aux frais d'extension et de renforcement du réseau public de distribution d'eau potable pourront être réclamées dans les conditions prévues par les articles L332-11-1 et L 332-11-2 du code de l'urbanisme.

En décembre 1998, la longueur du réseau était de 32,5 Km, le nombre d'abonnés de 2333, et la consommation de 1075 314 m³.

Au 31/12/2010, la longueur du réseau d'eau potable à Bourg-la-Reine était de 32 588 ml, le nombre d'abonnés était de 2436, celui des compteurs de 2426 et celui des branchements de 2493. Les volumes vendus s'élevaient à 988 359 m³ en baisse par rapport à 2009 où ce chiffre était de 995 182 m³ et par rapport à 2008 avec 1 022 506m³. Source : SEDIF

La baisse de la consommation d'eau malgré l'accroissement de la population peut s'expliquer principalement par les efforts de remise à niveau du réseau de distribution, notamment pour limiter les fuites, le développement des appareils domestiques ou de production plus économes en eau et l'évolution des comportements des individus liée à la prise de conscience de la nécessité de ménager la ressource en eau.

5.2 L'ASSAINISSEMENT

Le système d'assainissement sur la commune de Bourg-la-Reine est de « type mixte » comportant des réseaux unitaires et des réseaux séparatifs eaux usées et eaux pluviales, qui pour leur majeure partie, se déversent dans des collecteurs de transport départementaux de type ovoïde, dont les effluents sont évacués pour traitement à la station d'épuration d'Achères, et dans un proche avenir, vers la station d'épuration de Valenton, ce type d'émissaire étant de caractère unitaire.

Après traitement, les eaux sont rejetées ensuite en lieu naturel (la Seine).

Une partie des eaux pluviales, notamment le secteur Sud-Est de la Ville, est évacuée vers le bassin de retenue de l'Haÿ-les-Roses.

La situation géographique et la topographie de la ville de Bourg-la-Reine la fragilisent fortement en matière d'inondations, compte tenu de sa situation en thalweg, constitué par le fond de la Vallée de la Bièvre, qui traverse la commune dans le sens Ouest-Est.

Cette situation est accentuée du fait que la ville est traversée dans le sens Nord-Sud par la RD 920, ce qui confère aux réseaux de transit un caractère de tranchée de transit des communes situées sur le haut du bassin versant, côté Nord et côté Sud.

Le même phénomène se produit à partir de l'avenue de Montrouge.

Ces voies sont en forte pente, ce qui accentue, outre ces cumuls de volumes d'eau extra-muros à Bourg-la-Reine, la vitesse de l'eau.

Pour répondre aux exigences de la loi sur l'eau, il est nécessaire à Bourg-la-Reine de prendre en compte les préoccupations de dimensionnement de réseaux, de limiter les débits entrants à partir des programmes de construction par l'emploi de systèmes d'assainissement dits « alternatifs », tels les tranchées drainantes, les chaussées réservoirs, les cuves de rétention d'eau, les stockages sur terrasses, ensembles de mesures limitant les débits en litres/seconde/hectare.

Le réseau communal d'assainissement a été transféré à la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre qui a approuvé son règlement d'assainissement applicable au 1^{er} janvier 2006.

Dans le cadre de l'écoulement et du traitement des eaux pluviales, il a été mis en oeuvre par le S.I.A.A.P., une inversion des fonctions sur l'émissaire Sud-2^{ème} branche et à son doublement depuis 1996.

De ce fait, les eaux de temps sec, qui transitaient par le premier ouvrage, sont renvoyées vers le doublement de ce dernier, ce qui a pour conséquences de favoriser l'écoulement des effluents dans l'émissaire Sud, au droit de Cachan (2^{ème} branche), lors de la survenance d'éléments pluvieux importants.

Par ailleurs, dans le cadre de la lutte contre les inondations de la Vallée de la Bièvre, et en particulier pour préserver sa partie en thalweg, qui crée une ligne de partage des eaux en point bas sur l'axe rue de Fontenay - rue de la Bièvre à Bourg-la-Reine, le Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP) a réalisé un ouvrage de stockage des eaux de pluie, entre Bagneux et Cachan dans le sens Ouest-Est, qui complète l'ouvrage créé sous le parc de Sceaux. Partant du puits de Bourg-la-Reine, cet ouvrage comprend deux tronçons, l'un vers Bagneux, l'autre vers Cachan. Cet ouvrage a été mis en service en

En complément, les aménagements réalisés dans l'opération de maillage Cachan-Charenton, rabattent vers Seine Amont à Valenton les eaux de temps sec de la Vallée de la Bièvre, ce qui régule ce réseau et, vise à maîtriser en grande partie les inondations.

L'ouvrage dénommé « intercepteur Blagis-Cachan » est une galerie souterraine de 3 mètres de diamètre, allant de Fontenay-aux-Roses à Cachan, via Bourg-la-Reine, soit près de 3 600 mètres de longueur. Sa capacité de stockage statique est de 25 000 m³. Il a pour rôle d'intercepter le ru des Blagis ainsi que les apports des collecteurs existants avenue de Montrouge de la ville de Bourg-la-Reine. Sa vidange se fait dans la liaison Cachan/Charenton au puits dit « de Cachan » et ses effluents sont traités à l'usine « Seine Amont ».

Par son raccordement au puits de Cachan, le nouvel ouvrage complète et s'intègre au complexe de stockage dit « des Cormailles » comprenant la liaison Cachan/Charenton et la liaison Ivry/Masséna. Il contribue à accroître le stockage des eaux pluviales de la vallée de la Bièvre et limite ainsi les déversements en Seine.

La capacité globale de stockage de ce vaste complexe des Cormailles est supérieure à 300 000 m³.

L'intercepteur Blagis/Cachan, permet :

➤ D'une part, d'avoir une capacité statique de stockage de 25 000 m³ par temps de pluie, pour éviter les débordements dans les secteurs de Fontenay-aux-Roses, Sceaux et Bourg-la-Reine.

Ces volumes sont épurés par l'usine « Seine Amont ». Cette capacité vient s'ajouter à celle de 300 000 m³ du complexe des Cormailles.

➤ D'autre part, de laisser transiter pendant l'évènement pluvieux un débit de fuite de 8 m³/s vers le complexe de stockage des Cormailles et de libérer ainsi de nouvelles possibilités de stockage.

➤ Enfin, de supprimer les mises en charges excessives des réseaux existants et, ainsi, d'éviter les débordements constatés dans le secteur des Blagis et notamment :

- Le long de l'avenue J. Perrin
- Le long de l'avenue de Bourg-la-Reine
- Le long de l'ancien Ru des Blagis.

➤ Pouvoir reprendre trois points de piquage de temps sec et de temps de pluie, répartis sur une distance totale de 1200 m :

- Carrefour Lombart-Langevin à Fontenay-aux-Roses (interception des collecteurs T 190/100 de la rue Lombart et T 230/130 de la rue Langevin).
- Carrefour des Blagis (interception des collecteurs T 190/100 et Ø 700 de l'avenue de l'avenue Gabriel Péri, ainsi au le T 200/105 de l'avenue Jean-Perrin).
- Square de la Fontaine du Moulin à Bourg-la-Reine (interception du collecteur T 190/100 de l'avenue Bourg-la-Reine et Ø 700 de l'avenue de Montrouge).

➤ Pouvoir renvoyer les eaux vers l'usine d'épuration « Seine Amont » sans transiter par le réseau surchargé de la Bièvre. L'exutoire existant répondant à ce critère est la liaison Cachan/Charenton via le puits de Cachan.

De plus, en cas de mise en chômage de cette liaison, une possibilité de transfert de cet effluent vers l'usine d'épuration « Seine aval » est toujours possible via l'émissaire Sud 2^{ème} branche qui est également raccordé au puits de Cachan.

En conséquence, on distingue trois modes de fonctionnement de ce réseau, notamment :

○ **Par temps sec**

Il s'agit du simple transport des eaux usées provenant des collecteurs précités vers le puits de Cachan pour être acheminées et épurées à l'usine d'épuration « Seine Amont ».

○ **Par temps de pluie**

Par temps de pluie, la capacité d'épuration de l'usine « Seine Amont » ne peut répondre aux besoins et exige une gestion des apports par utilisation du volume disponible de stockage offert notamment par cet ouvrage.

○ **Fonctionnement exceptionnel**

En cas de mise en chômage du réseau d'alimentation « Seine Amont », l'effluent de cet ouvrage sera envoyé vers « Seine Aval » via l'émissaire Sud 2^{ème} branche à partir du Puits de Cachan.

De plus, en cas d'incident majeur, le fait que cet ouvrage soit raccordé au complexe des Cormailles (les deux déversoirs de Masséna et de Charenton), lui permet d'utiliser les exutoires en Seine de ce dernier et d'éviter ainsi des mises en charges importantes du réseau du secteur des Blagis.

Source : SIAAP

5.3 LE RESEAU DE DISTRIBUTION D'ELECTRICITE

La commune de Bourg-la-Reine est desservie par le réseau de distribution électrique du SIPPEREC exploité par ErDF.

Au 31/12/2008, le nombre d'abonnés à Bourg-la-Reine était de 10 692 dont 99% sous tarif bleu.

La consommation s'élevait à 67 Gwh.

Le réseau HTA souterrain était long de 26 898 m et comptait 64 postes HTA/BT dont 33 en immeuble et 29 en cabine basse. Le réseau BT comptait 56 875 m dont 44 101 m en souterrain, le reste en aérien, avec 2 postes de coupure.

Au 31/12/2010 Le nombre d'abonnés s'élevait à 10 454 dont 99% sous tarif bleu. Les abonnements BT < 36kVA s'élevaient à 10 874 et à 90 pour la BT < 36kVA. Les abonnés HTA étaient 19.

La consommation totale atteignait 69 GWh.

Le réseau HTA souterrain avait une longueur de 27 300 m et comptait 66 postes HTA/BT dont 33 en immeubles, 21 en cabine basse et 3 en préfabriqué.

La longueur du réseau BT était de 57 432 m dont 47 752 m en souterrain, le reste en aérien, avec 2 postes de coupure. *Source rapports d'activité SIPPEREC 2008 2010*

Les chiffres de consommations d'électricité fournies par ErDF font apparaître une très forte majorité d'abonnements au réseau BT qui révèle des usages essentiellement domestiques liés au caractère résidentiel de la commune.

La diminution du nombre d'abonnés auprès de ErDF est probablement liée aux souscriptions d'abonnements auprès d'autres fournisseurs d'électricité.

La croissance de la consommation peut s'expliquer par l'augmentation de population, la part du chauffage électrique dans les modes de chauffages des foyers (28% des logements), les conditions climatiques (chauffage d'appoint en cas d'hiver plus rigoureux, climatisation en été), une isolation des constructions encore insuffisante, la multiplication des appareils utilisant l'énergie électrique même si ces derniers tendent à être plus économes en électricité.

La mise en souterrain des réseaux électriques est réalisée progressivement en remplacement des câbles aériens, afin d'assurer leur sécurité et pour améliorer l'esthétique du paysage urbain.

5.4 LE RESEAU DE DISTRIBUTION DU GAZ

La commune de Bourg-la-Reine est desservie par le réseau de distribution de gaz du SIGEIF exploité par GrDF.

Au 31/12/2008, le réseau de gaz à Bourg-la-Reine comprenait 33 975 ml de canalisations réparties en 15 477 ml pour la BP, 16 691 ml pour la MPB et 1 807 ml pour la MPC. En 2008, 205 opérations d'extension ont été réalisées.

En 2008, le nombre de clients était de 4928 qui ont consommé 124 705 MWh.

Au 21/12/2009, le réseau gaz de Bourg-la-Reine comprenait 34 012 ml de canalisations réparties en 15 208 ml en BP, 16 997 en MPB et 1870 ml en MPC. Le linéaire de canalisations en PE était de 16 635 m, de 12 033 m pour la fonte et 5 303 m pour l'acier.

En 2009, le nombre de clients s'élevait à 4 899 et les consommations à 118 517 MWh.

En 2010, ces chiffres étaient respectivement de 4794 clients et 131 840 MWh.

Source rapports d'activité GrDF 2008 2010

La baisse du nombre des abonnés à Bourg-la-Reine auprès de GrDF peut s'expliquer par le fait qu'une partie s'est d'entre eux s'est reportée sur d'autres fournisseurs d'énergie. Les consommations de gaz fournies par GrDF sont variables, ce qui peut refléter les fluctuations des conditions climatiques et une isolation des constructions encore insuffisante.

Bilan

Bourg-la-Reine est une ville relativement bien équipée avec :

8 groupes scolaires et 3 collèges en 2009 :

- 4 écoles maternelles avec au total 27 classes et près de 749 enfants
- 4 écoles élémentaires avec au total 48 classes et près de 1.308 enfants
- 2 collèges avec près de 1.530 enfants et une SEGPA.

5 structures publiques d'accueil pour la petite enfance et une halte garderie privée

3 établissements pour personnes âgées

De nombreux équipements sportifs :

- 1 complexe sportif
- 1 stade municipal
- 3 gymnases
- 1 tennis club couvert

Des équipements culturels :

- 1 centre d'Animation, d'Expression et de Loisirs (CAEL)
- 1 bibliothèque discothèque municipale
- 1 école Nationale de Musique, de Danse et d'Art Dramatique
- 4 salles polyvalentes, qui proposent des spectacles, des expositions, des salles de réunions etc.

Des réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement

Couvrant la totalité du territoire communal, adaptés aux besoins actuels et pouvant être renforcés ponctuellement pour faire face aux nouveaux besoins.

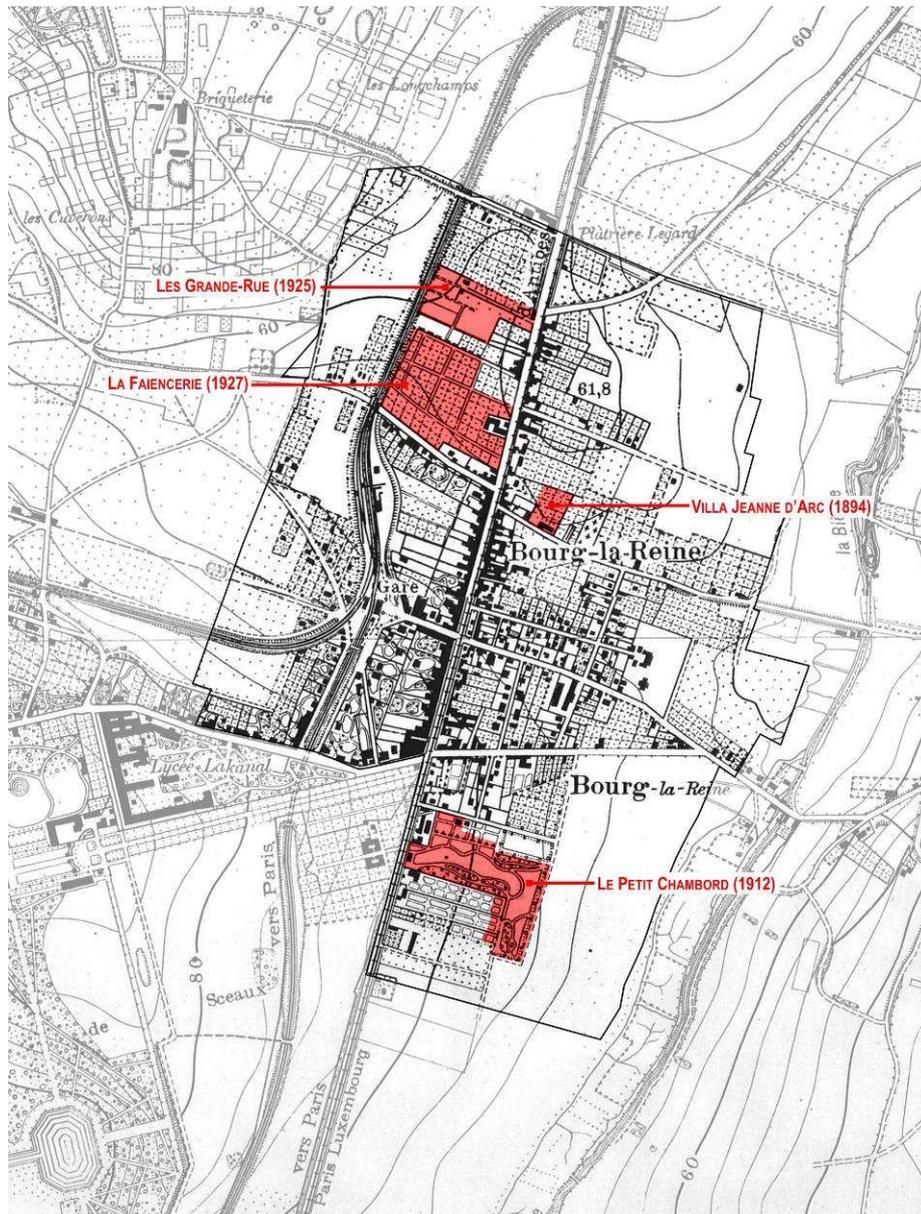
CHAPÎTRE 7 - L'ORGANISATION SPATIALE ET LE TISSU URBAIN

1.2 LA CRÉATION DES LOTISSEMENTS

C'est en 1894 que fut créé le premier lotissement de Bourg-la-Reine : la villa Jeanne d'Arc, dont l'accès se fait par la rue de la Bièvre. Puis, suivirent le lotissement du Petit Chambord en 1912 situé dans la partie la plus au Sud du territoire communal, celui de la Grande rue en 1925 et celui de la Faïencerie en 1927 situé au Nord Ouest du centre ville.

Ces lotissements ont été créés sur d'anciennes propriétés importantes, leur voirie interne qui se termine souvent en impasse se greffant sur le réseau viaire communal préexistant.

Les premiers lotissements





Villa Jeanne
d'Arc



Le Petit
Chambord



La Grande
Rue

L'urbanisation sous forme de lotissements s'est poursuivie de façon régulière jusqu'au milieu du 20ème siècle avec, notamment, le Clos Saint-Cyr, réalisé en 1954. Les 3 derniers lotissements réalisés sur la commune sont les lotissements Anicia, Morgane et Laurine, créés en 1997 sur les terrains restants d'un lotissement de 1931 (La Madeleine) qui était inachevé.

Parallèlement à ces lotissements, le tissu pavillonnaire s'est développé sur une grande partie de la commune jusqu'à recouvrir plus de la moitié de son aire urbaine.

Avec, notamment, la création de ces lotissements, la ville a connu une période de croissance forte durant la première moitié du 20ème siècle puisque sa population a plus que triplé en 1891, 3000 habitants juste avant la création des premiers lotissements, et à la veille de la seconde guerre mondiale, 9800 habitants environ en 1936.

Les constructions des maisons, qu'elles soient édifiées en lotissement ou au coup par coup le long des axes, n'ont pas été les seules causes de cette croissance puisque des premiers ensembles collectifs tels que ceux de la place de la gare et de la rue Léon Bloy et ceux situés le long du boulevard du Maréchal Joffre et de l'avenue du Général Leclerc ont été édifiés à cette époque occupant de grandes parcelles dans les secteurs résidentiels.



27, Leclerc



HBM Mermoz

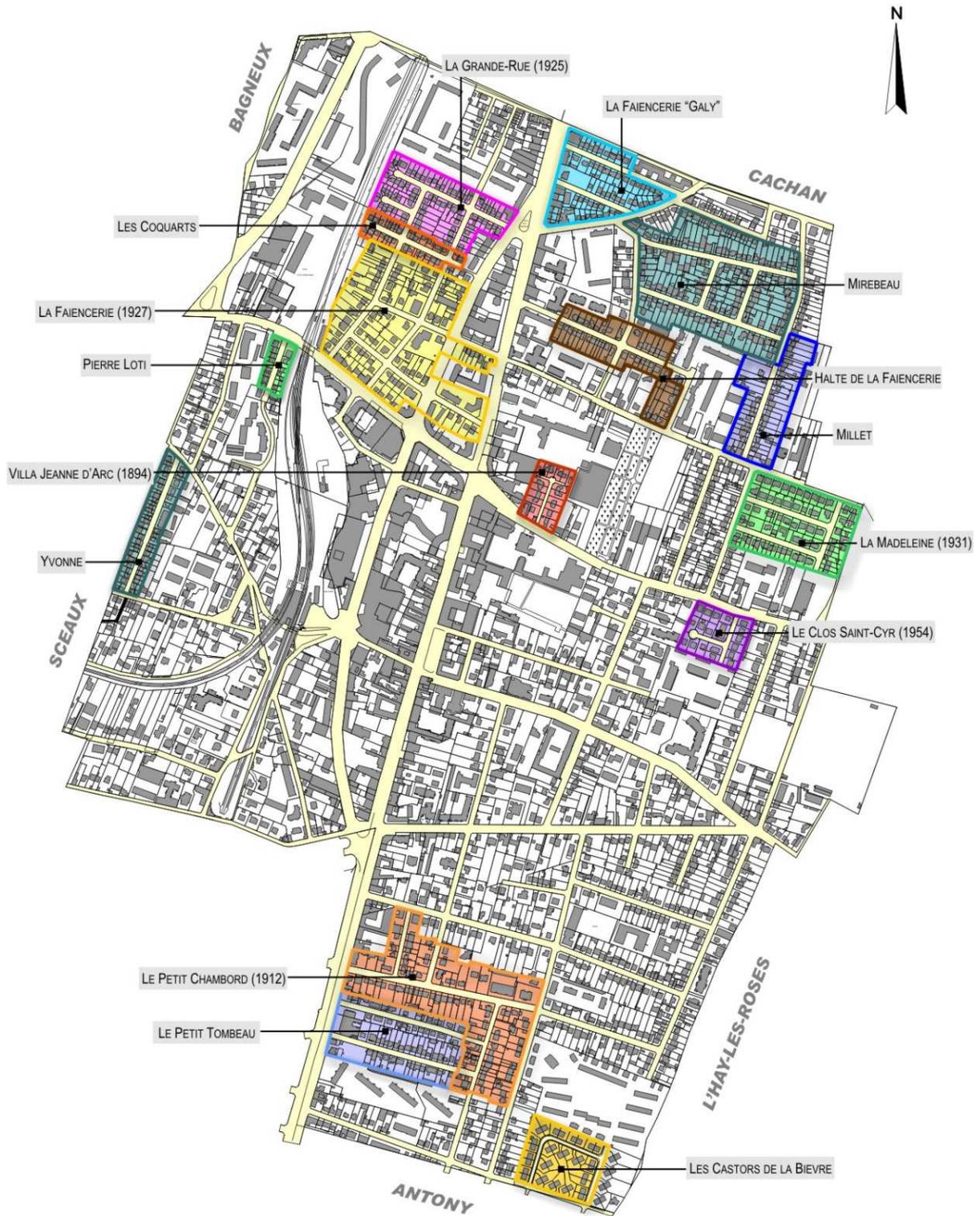


3, Ravon



Roeckel

Les lotissements



1.3 LE DÉVELOPPEMENT DES GRANDS ENSEMBLES

A partir du milieu des années 1950 et jusqu'au milieu des années 1970, Bourg-la-Reine a connu une période d'édification de grands ensembles de logements collectifs disséminés sur son territoire, y compris au sein de certains quartiers jusque là entièrement pavillonnaires.

Le plus grand ensemble de logements collectifs est celui des Bas-Coquarts, au nord-ouest de la ville qui, à lui seul et compte tenu de son importance, représente un véritable quartier pour Bourg-la-Reine.

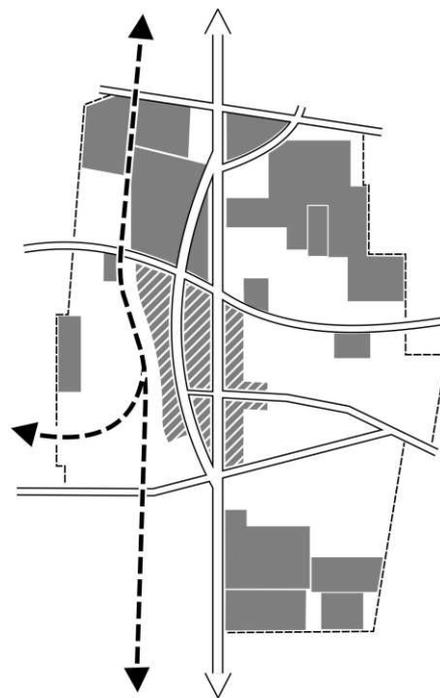
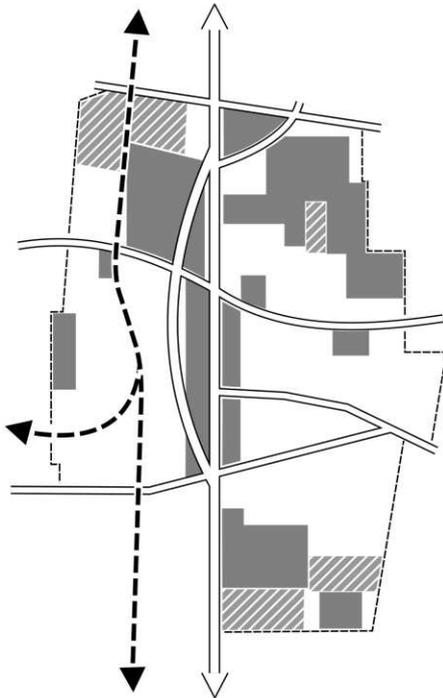
Ces réalisations de grands ensembles ont eu un effet démographique très important pour la commune puisque la ville qui comptait un peu plus de 10000 habitants au lendemain de la guerre est passée à 18000 habitants au milieu des années 1960.



Les Bas Coquarts

Le développement des grands ensembles

L'évolution du centre ville et les renouvellements urbains



1.4 LA PÉRIODE RÉCENTE

En même temps que la ville s'est urbanisée et développée sur l'ensemble de son territoire, le centre ville historique a un peu vieilli et connu peu de bouleversements jusque dans des périodes récentes. Son évolution a cependant été contrariée par l'alignement de la RN.20.

C'est à partir du début des années 1970 que la préoccupation de rénover le centre ville s'est traduite par la mise en œuvre d'importantes opérations de renouvellement urbain.

Ces dernières décennies, des opérations d'aménagement de cœurs d'îlots ont été engagées et trois Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ont été créées :

- **La ZAC du petit Luxembourg** a été créée en 1970. Elle prévoyait initialement l'aménagement de la totalité du centre ville sur dalle avec un recouvrement de la Nationale 20. Cette opération n'a finalement été réalisée que sur une partie du centre ville, et la RN 20 n'a pas été recouverte.



ZAC du Petit Luxembourg

- **L'opération cour d'îlot** a été lancée, en 1988, correspondant au secteur de la résidence Alixia. Dans ce cadre, un cheminement piéton a été aménagé au cœur du centre ville : ce cheminement permettant de relier le passage du marché au Maréchal Joffre et à l'avenue du Général Leclerc.



Opération coeur d'îlot

- **La ZAC du centre ville** a vu le jour en 1993. Celle-ci a permis l'aménagement de 3 îlots et la création de 3 espaces verts en centre ville :
 - L'îlot Jacques Margottin avec création du square Jean-Baptiste Colbert,
 - L'îlot Françoise Dolto,
 - Le Clos Saint Jacques.
 - Un dernier immeuble sera construit au 5/7 rue Jacques Margottin (prévisionnelle début 2014).

- **La ZAC de la Bièvre** est, quant à elle, en cours de réalisation, son périmètre s'étend sur le côté Est de l'avenue du Général Leclerc entre la rue de la Bièvre et la rue Ravon.



Lot 1 et 2 de la ZAC de la Bièvre

La ZAC de la Bièvre

Le programme de la ZAC de la Bièvre prévoit :

- un programme de logements de 16000 m² dont 160 logements en accession à la propriété et 35 logements sociaux
- le redéploiement de l'ensemble de l'Institut Notre Dame estimé à 1000 m²
- l'aménagement d'un jardin et d'une cour publics
- la création d'une place publique
- un foyer médicalisé Notre-Dame avec des studios pour les familles
- un parking public souterrain de 60 places
- 2.000 m² de commerces au pied des immeubles d'habitation
- un immeuble de bureaux de 5700 m²

La première tranche opérationnelle de la ZAC de la Bièvre comprend :

- le lot 1 : un immeuble de bureaux qui a été livré en mars 2008,
- le lot 2 : l'entrée du collège ainsi que les logements sociaux, il a été livré en septembre 2009,
- le lot 3 : des logements en accession, la poste ainsi que le traiteur restaurant, achevé en juillet 2009,
- le parking public sous les lots 2 et 3 (mise en service début 2010)

La deuxième tranche opérationnelle de la ZAC prévoit :

- la désignation d'un seul promoteur pour le lancement des lots 4 et 5 en décalé (avec une pré-commercialisation),
- des habitations (90 logements dont 15 sociaux), 1150 m² de commerces et un espace public qui seront lancés en 2012.
- l'extension d'un foyer médicalisé pour personnes handicapées 5, rue Ravon (dans le lot 6).complètera cette ZAC.



*Projet Badia Berger :
Perspective depuis la place Condorcet*

2 L'ORGANISATION FONCTIONNELLE

2.1 LA PARTITION DE LA VILLE ET SES ÉLÉMENTS DE CÉSURE

○ La RD 920

Bourg-la-Reine a, dès son origine, été traversée du nord au sud par une route, d'abord voie romaine puis route de Paris à Orléans jusqu'à l'Espagne, RN 20 restée l'un des grands axes rayonnant autour de Paris, devenue RD 920 depuis 2006.

Pour Bourg-la-Reine, cette route représente à la fois :

- son premier élément structurant puisque c'est le long de cette voie que la ville s'est développée. C'est également par cette voie très fréquentée que Bourg-la-Reine est connue du plus grand nombre ;
- son premier élément de césure urbaine du fait de son trafic. Ce caractère de césure s'est d'une certaine façon accru avec le dédoublement de la route lors de la création du boulevard du Maréchal Joffre en parallèle de l'avenue du Général Leclerc dans le centre ville.



○ La voie ferrée

La voie de chemin de fer entre Paris et Sceaux, longtemps appelée « Ligne de Sceaux », créée au milieu du 19ème siècle traverse Bourg-la-Reine du nord au sud, à l'ouest de la RD920 et presque parallèlement à celle-ci.

Cette voie n'est franchie d'est en ouest sur la commune qu'en quatre points, du nord au sud :

- **en limite nord de la commune**, par la rue du Port Galand en franchissement au-dessus des voies ;
- par la D74 au niveau du nord du centre ville, par un franchissement sous les voies ;
- **au niveau de la gare** par un passage relativement étroit sous les voies ;
- **au sud de la commune**, rue Laurin suivant l'axe est-ouest entre l'Hay-les-Roses et Sceaux, en franchissement au dessus des voies.



○ La partition de la ville

Ces grandes infrastructures routières et ferroviaires d'orientation nord-sud créent une véritable partition de la ville avec des secteurs, ou quartiers, parfois discontinus et pas toujours reliés de façon satisfaisante :

- **La partie Est de la D920** représente plus de la moitié de la superficie communale. Ce secteur de la ville se décline entre les abords de la départementale où le tissu urbain est dense et les quartiers à l'écart où le tissu est beaucoup moins dense et à dominante pavillonnaire ;
- **Les espaces situés entre les deux branches de la D920** qui fonctionnent, l'une en voie montante vers Paris, l'autre en voie descendante vers la banlieue.

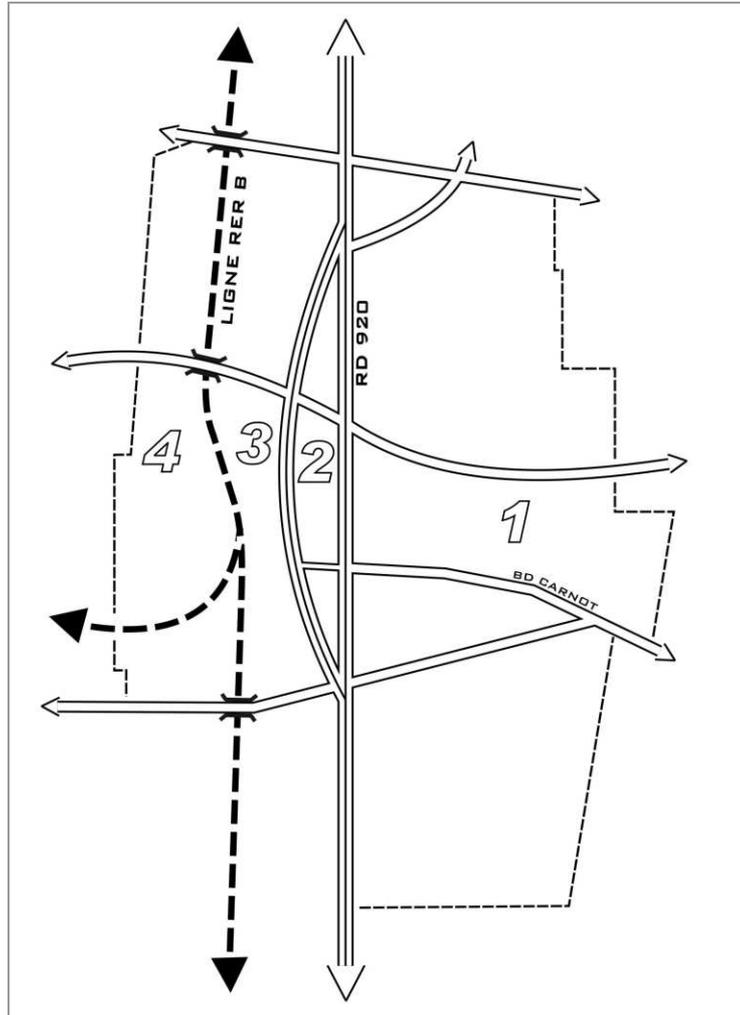
Ces espaces prolongés des abords Est de l'avenue du Général Leclerc et Ouest de l'avenue du Maréchal Joffre correspondent à la véritable centralité de Bourg-la-Reine.

Malgré les opérations de renouvellement urbain qui ont été réalisées, ces espaces souffrent encore aujourd'hui de difficultés urbaines :

- une «île» cernée par des grands axes routiers de circulation importante,
- des enjeux de restructuration, d'aération du tissu et d'organisation des traversées.

- **Les espaces entre la route et les voies ferrées** qui sont de forme urbaine diversifiée, avec des zones denses à proximité de la gare et des secteurs « pavillonnaires » lorsqu'on s'éloigne du centre ;
- **Les espaces à l'Ouest des voies ferrées** qui, d'une certaine façon, sont les plus dissociées du reste de la ville du fait du peu de lieux de franchissement des voies. Ces quartiers se caractérisent par une forte discontinuité de l'organisation du tissu et des formes urbaines avec ceux qui leur font face à l'est, de l'autre côté des voies.

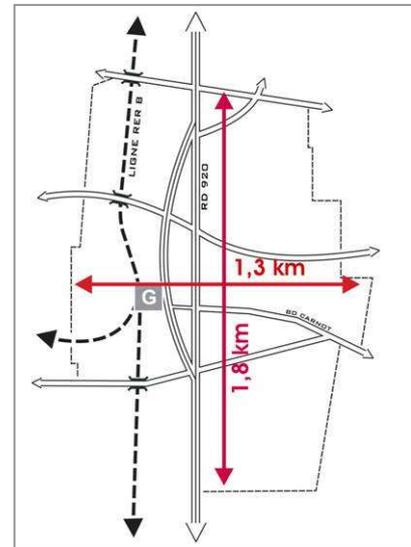
La partition de la ville



2.2 LA VILLE COMPACTE ET SES ESPACES DE POLARITÉ

2.2.1 Une ville compacte

Malgré qu'elle soit assez dissociée par ces éléments de césure, Bourg-la-Reine est une ville compacte où on n'est jamais loin du centre ville. La commune est d'une très petite superficie 187 hectares. De plus, sa géométrie est assez régulière avec un rectangle de 1,8 km du nord au sud et de 1,3 km d'est en Ouest.



2.2.2 Un espace de centralité

La ville est schématiquement marquée par trois espaces de centralité qui correspondent chacun à une fonctionnalité particulière :

- La gare pour les déplacements en transports collectifs,
- L'avenue du Général Leclerc pour les commerces,
- Le boulevard Carnot pour les équipements.

o Le pôle gare

Le secteur de la gare de Bourg-la-Reine est un espace naturellement très fréquenté. Il constitue à la fois :

- une entrée majeure de la ville avec la gare RER fréquentée par 15000 entrants journaliers ;
- un lieu d'échanges des transports en commun avec les « interconnexions » entre le réseau ferré et les lignes de bus ;
- Un pôle d'animation avec, en particulier, la rue René Roedel qui rejoint la RD920 à 100 mètres de la gare et qui est un axe piéton et commerçant très fréquenté.

Ce pôle souffre cependant actuellement de plusieurs difficultés, en particulier :

- une hétérogénéité du bâti à ses abords et surtout dans la périphérie immédiate de la place de la gare ;
- un fonctionnement viaire difficile, notamment pour les autobus en terme de circulation et de stationnement,
- une organisation non satisfaisante et peu lisible des flux piétons, de véhicules et de bus qui est source d'insécurité.

o Les pôles commerciaux

L'essentiel des commerces de Bourg-la-Reine sont répartis le long de l'avenue du Général Leclerc et le long du Boulevard du Maréchal Joffre entre la place de la Libération et la rue Jacques Margottin, ainsi que de part et d'autre de la rue piétonne René Roedel.

Un pôle secondaire de commerces se distingue également à l'intersection entre l'avenue Galois et le Boulevard Carnot.

Un autre pôle secondaire de commerces se situe au nord de la commune au niveau de la place de la Résistance.

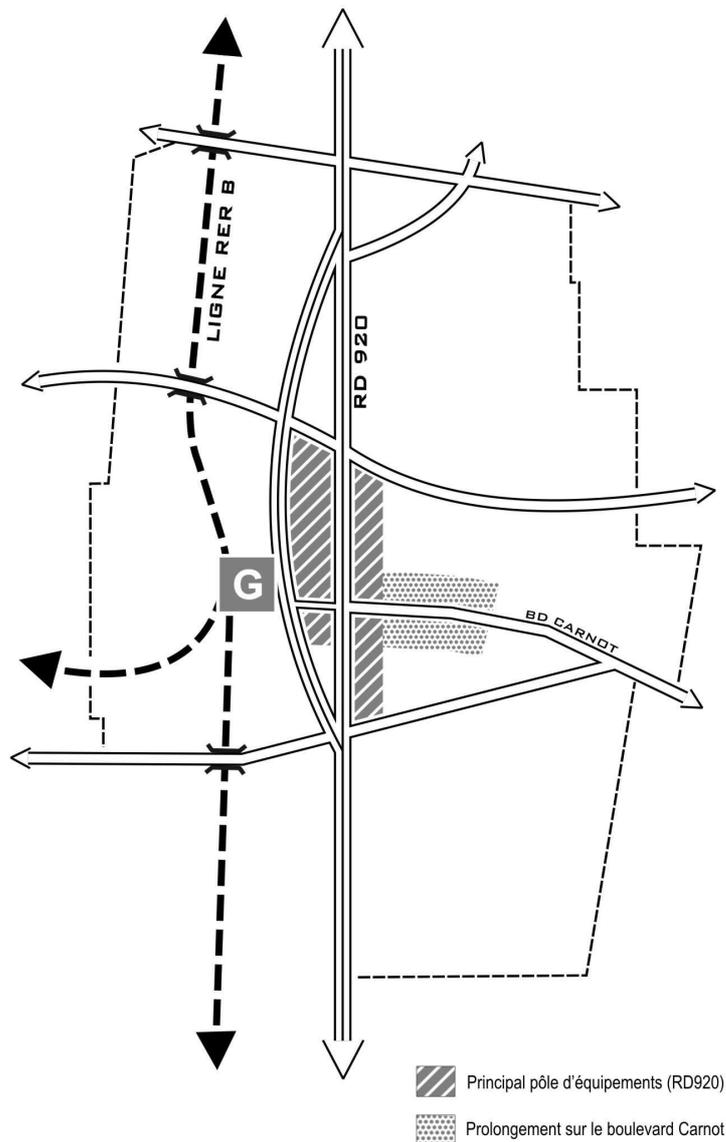
○ **Le Boulevard Carnot un pôle d'équipements**

Le boulevard Carnot situé dans le prolongement de la rue René Roedel constitue le pôle d'équipements de Bourg-la-Reine dans la mesure où il concentre la majorité des équipements administratifs et culturels de la ville.

Ce pôle d'équipements comprend également l'école primaire de la République ainsi que l'institut supérieur des sciences sociales et du travail.

Il est cependant à noter que les équipements scolaires sont très répartis dans la ville et, qu'en ce sens, chacun de ces établissements constitue en quelque sorte un élément fort de polarité pour son quartier.

Les polarités dans la ville



LA VILLE DES QUARTIERS

Bourg-la-Reine, ville compacte et marquée par des périodes de développement successives et contrastées, est composée de plusieurs quartiers. Ceux-ci peuvent correspondre :

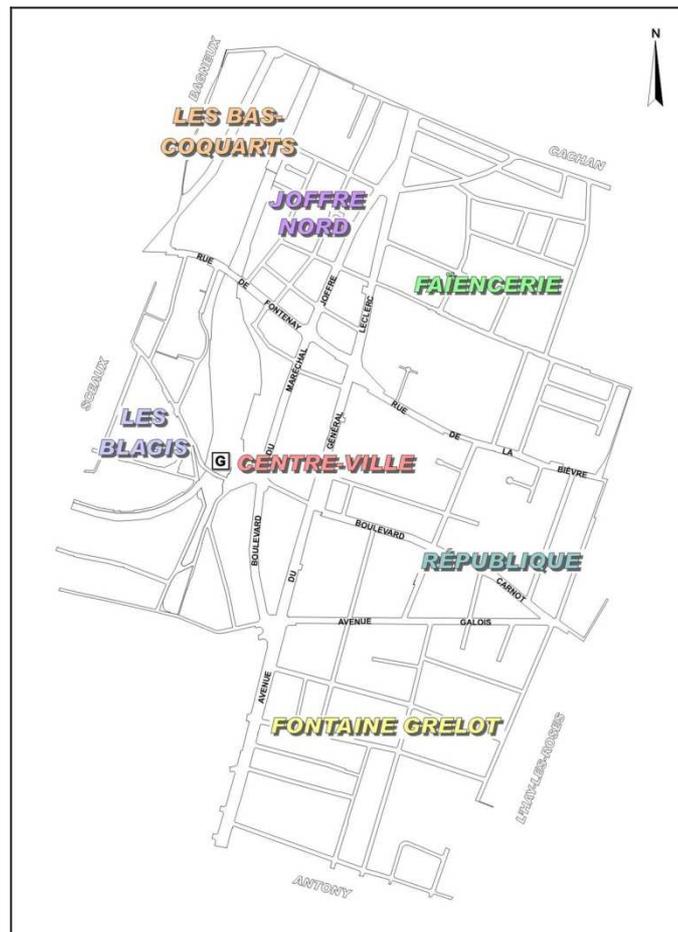
- à des espaces plus ou moins homogènes par leur cadre bâti ;
- à des lieux de vie d'une échelle plus petite que la ville, en particulier du fait des équipements scolaires, par exemple ;
- à des secteurs géographiquement identifiables, par leur localisation ou par leur situation au regard des grands axes par exemple.

Bourg-la-Reine est découpée en 7 quartiers. Ces quartiers correspondent à des identités morphologiques particulières et comportent chacun leur pôle d'équipement scolaire, exception faite du quartier des Blagis.

Ces quartiers ont été découpés en fonction de différents critères :

- la prise en compte des grandes infrastructures routières et ferroviaires avec :
 - d'Est en Ouest, la D920 et surtout la voie ferrée ;
 - du Nord au Sud, les D74 et D60.
- l'identification du cœur de ville, à la fois géographique et d'animation, qui se développe à l'est de la gare jusqu'au-delà de la D920 et au début du boulevard Carnot.

Les quartiers



3 LES FORMES URBAINES

3.1 LES GRANDS ENSEMBLES MORPHOLOGIQUES A L'ECHELLE DE LA VILLE

A l'échelle de la commune, 4 grands ensembles morphologiques se distinguent :

- Le centre ville,
- Les ensembles d'habitat collectifs qui sont de deux types : les quartiers de grands ensembles et les résidences de logements collectifs. Cet ensemble morphologique occupe 14% de la surface du territoire communale.
- Les quartiers pavillonnaires qui occupent 50% du territoire, et qui sont ponctués par la présence de résidences collectives et de quelques collectifs isolés,
- Les équipements collectifs et la zone d'activité artisanale située rue de la Bièvre qui recouvrent 9.5% de la superficie de la commune.



3.2 LE CENTRE VILLE

3.2.1 L'organisation urbaine

Le centre ville était à l'origine le coeur historique de Bourg-la-Reine qui s'est conforté et développé au fil des ans. Ainsi, ce quartier comporte des traces de constructions datant pour certaines de plus d'un siècle. L'arrivée du chemin de fer a renforcé le développement du centre notamment dans le secteur de la gare, ainsi que le long de l'actuelle RD 920. Puis l'urbanisation s'est poursuivie le long d'axes anciens tel que boulevard Carnot.

La percée du boulevard du Maréchal Joffre a profondément modifié l'organisation du centre ville en créant un îlot central pris entre les deux branches de l'actuelle RD 920.

Le centre ville est devenu depuis plusieurs décennies le lieu de densification prioritaire de la ville de Bourg-la-Reine. Ainsi, au gré des opportunités foncières, des constructions devenues parfois précaires ont fait l'objet d'opérations de renouvellement urbain notamment dans le cadre de l'aménagement de ZAC. Ainsi, ce quartier est essentiellement composé d'habitats collectifs datant de différentes époques, cette juxtaposition de formes urbaines variées provoque la complexité de ce type de tissu urbain.

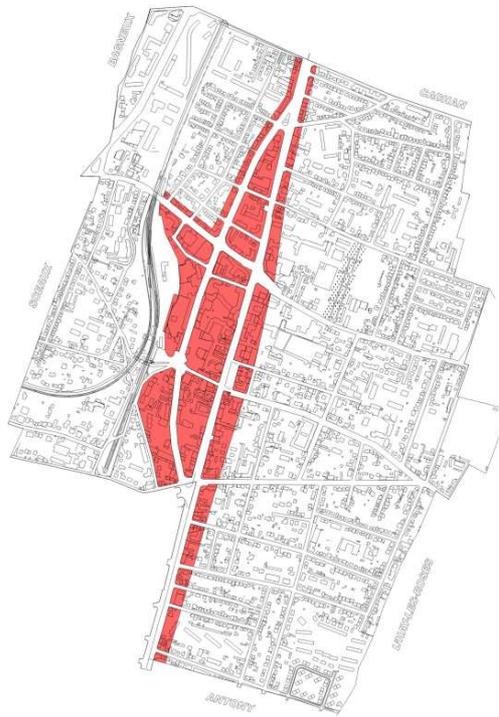
La fonction de cet ensemble morphologique est mixte : il a à la fois une vocation résidentielle mais également une vocation d'accueillir des activités économiques.

Développée à partir des années 1970, les ZAC sont au nombre de trois dans le centre ville de Bourg-la-Reine: la ZAC du petit Luxembourg; la ZAC du centre ville et la ZAC de la Bièvre. Elle forment de grands ensembles parfois organisés autour d'un espace vert. Ces ensembles sont essentiellement résidentiels mais également dynamisés par la présence d'immeubles de bureaux et de commerces en rez de chaussée.



ZAC du centre ville

Le centre-ville de Bourg-la-Reine

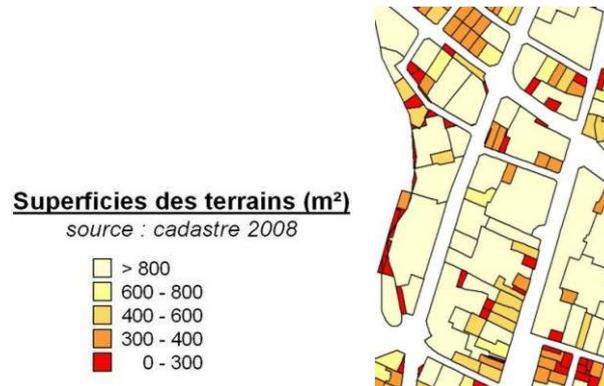


o **La structure foncière**

Le tissu du centre ville présente deux grands types de parcellaires :

- du parcellaire ancien, de petite taille (superficies souvent inférieures 600 m²), issu du centre historique de Bourg-la-Reine qui n'a pas connu de restructuration foncière,
- du parcellaire restructuré issu des grandes opérations de ZAC (Zones d'Aménagement Concerté), qui ont engendré de grandes perturbations ainsi que des restructurations foncières avec la création de grands terrains par la réunion de plusieurs parcelles (avec des superficies souvent supérieures à 800 m²).

Ainsi dans le centre ville, se joutent du tissu restructuré et du tissu non restructuré.



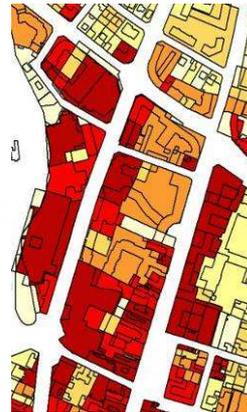
o **L'implantation du bâti et les espaces libres**

Les opérations de renouvellement du centre ville sont denses. Les plus anciennes présentent une proportion faible d'espaces libres par rapport aux espaces bâtis. Les plus récentes comportent des espaces libres publics paysagers et des squares en pleine terre. Ainsi, elles ont un taux d'emprise bâti très important, supérieur à 70%, lié à la présence des commerces et équipements publics, semblable à celui du tissu ancien faubourien.

Les constructions ont souvent été implantées en alignement par rapport à la voie. La hauteur des constructions est très importante pour la ZAC la plus ancienne dite du Petit Luxembourg : comprise entre R+7 et R+11 sur dalle. Cette hauteur est moins importante et plus variable pour les ZAC les plus récentes : comprise entre R+4 et R+7. Concernant les immeubles anciens, ils ont une hauteur comprise entre de R+2 et R+6.

Taux d'emprise bâtie des terrains (%)

source : cadastre 2008



Hauteur des constructions



3.2.2 La morphologie des constructions

o L'habitat collectif

- Les immeubles anciens



Rue Jacques Margottin



Rue René Roeckel

Il s'agit d'immeubles implantés à l'alignement des rues qui ont des hauteurs variables comprises entre R+2 et R+6. Ils comportent une toiture à double pan et une façade souvent travaillée avec la présence de modénatures, de corniches ou de céramiques, ainsi que des ferronneries.

- Les logements collectifs des premières ZAC

La ZAC du Petit Luxembourg a été construite durant les années 1970, il s'agit de logements collectifs issus d'un urbanisme de dalle. Ce type de projet ne visait pas à l'époque à s'intégrer dans le tissu existant. Ainsi, les logements collectifs de la ZAC du Petit Luxembourg constituent en eux-mêmes une morphologie de construction particulière.



- Les logements collectifs des ZAC récentes

Les logements collectifs des ZAC récentes ont été conçus en veillant à l'intégration d'espaces verts et de cheminements piétonniers publics dans les espaces libres.

Ainsi, ces immeubles sont souvent organisés autour d'un espace vert central et présentent des gabarits et des architectures variés, parfois des retraits, créant ainsi un rythme parcellaire découpé.

Ces bâtiments récents ont des matériaux de façade et des balcons qui leur donnent un aspect d'immeuble résidentiel.



3.3 LES ENSEMBLES D'HABITAT COLLECTIF

3.3.1 L'organisation urbaine

Les ensembles d'habitat collectif hors centre-ville sont de deux types :

- les quartiers de grands ensembles qui ont une emprise telle qu'ils constituent en eux même un quartier,
- les résidences de logements collectifs qui forment des unités foncières réparties dans la ville.

Dans les deux cas, les ensembles d'habitat collectif constituent des unités foncières importantes.

Les quartiers de grands ensembles sont organisés autour d'un espace vert central. Ces grands ensembles ont pour vocation première l'habitat, et ont des hauteurs importantes comprises entre R+4 et R+13.

Les principaux quartiers de grands ensembles de Bourg-la-Reine sont :

- Les Bas-Coquarts : le plus important de la commune, qui constitue un véritable quartier en lui-même,
- Le sud du quartier Fontaine Grelot (résidence du petit Chambord, et résidence Villon)
- Le Nord Ouest de Joffre Nord
- Le centre de la Faiënerie

Les résidences de logements collectifs sont également souvent organisées autour d'un espace vert commun et ont pour vocation unique l'habitat. Cependant, les résidences de logements collectifs ont des emprises moins importantes que les grands ensembles, et elles présentent des hauteurs plus faibles comprises entre R+2 et R+4.

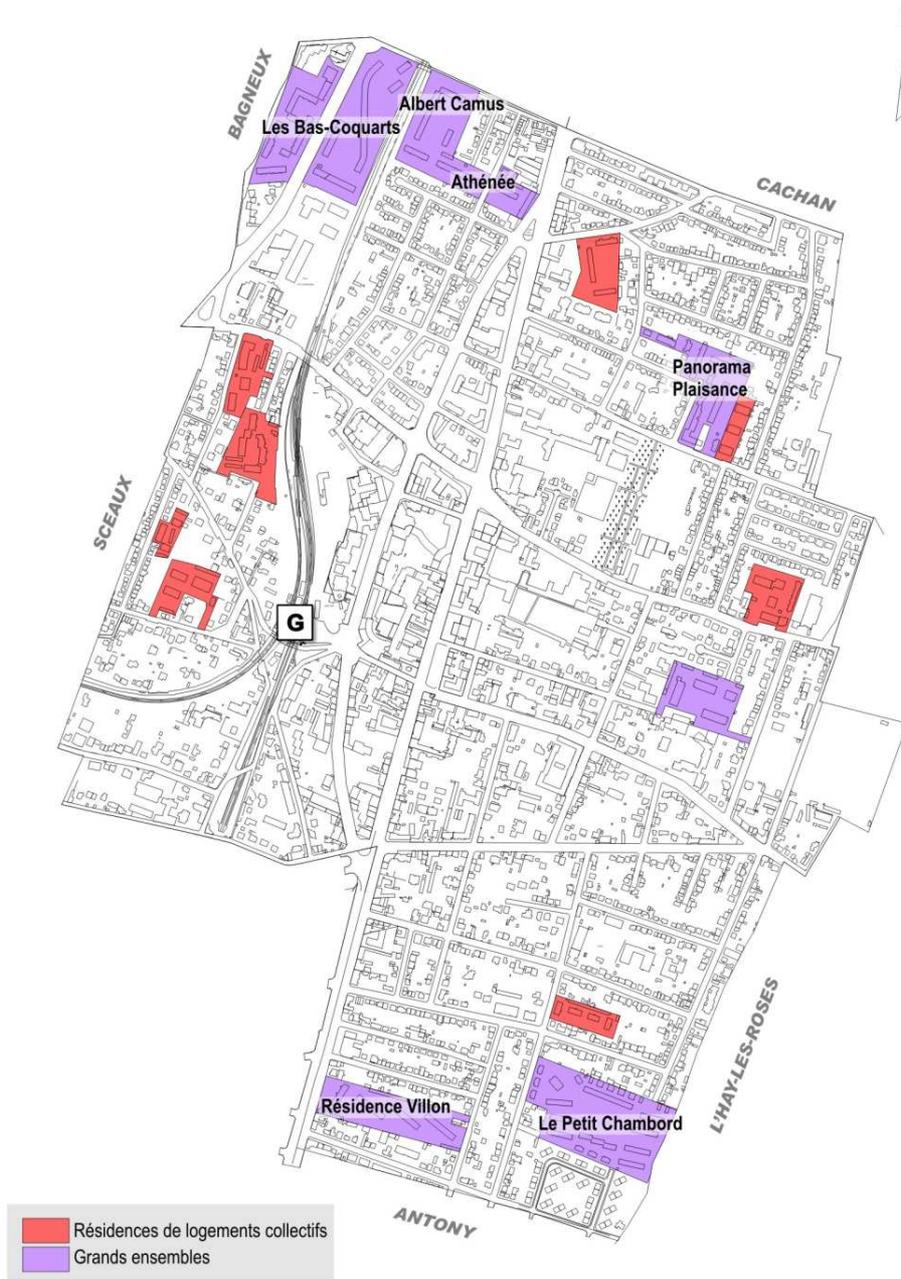


Les Bas-Coquarts



Avenue Aristide Briand

Localisation des ensembles d'habitat collectif



o **La structure foncière et l'organisation viaire**

Le tissu des ensembles d'habitat collectif est caractérisé par un parcellaire de grande taille.

Ces terrains ont été urbanisés soit :

- sur de grands terrains vides existants, en premier lieu pour les quartiers de grands ensembles,
- par occupation de grandes parcelles, pour certaines résidences de logements collectifs répartis dans les quartiers.

Ainsi, la superficie moyenne des terrains d'assiette des ensembles d'habitat collectif, que ce soit celle des grands ensembles ou celle des ensembles résidentiels, est de l'ordre de 8 000 m². L'emprise des ensembles d'habitats collectifs dans le tissu urbain communal est donc très importante, et la création de ces ensembles est en général accompagnée de la création de voies privées de desserte interne.



Résidence de logements collectifs



Résidence du Petit Chambord

o **L'implantation du bâti et les espaces libres**

Le taux d'emprise bâtie des ensembles d'habitat collectif est faible : entre moins de 20% et 30%. Cela s'explique par le développement vertical des constructions avec des hauteurs comprises entre R+4 et R+13 pour les grands ensembles et entre R+2 et R+4 pour les ensembles résidentiels. L'importance des espaces communs centraux explique également cette faible emprise du bâti.

Carte des hauteurs

Taux d'emprise bâtie des terrains (%)

source : cadastre 2008



3.3.2 Les morphologies bâties

○ Les grands ensembles



Résidence du Petit Chambord



Les Bas-Coquarts

Il est possible de distinguer les morphologies bâties des grands ensembles par leur mode d'implantation au sol ainsi que par l'aspect extérieur des constructions.

Les constructions des grands ensembles ont un rapport au terrain relativement faible caractérisé par une aération importante des parcelles permettant la réalisation d'espaces verts centraux ou d'aires de stationnement sur de grandes surfaces.

Les constructions des grands ensembles sont représentatives d'une architecture des années 1960, de type barre ou tour. Elles sont caractérisées par leur verticalité (hauteurs) et leurs volumes développés (longueur) importants. Leurs toitures sont généralement planes (toits terrasses) et leurs façades sont assez épurées et parfois sans balcons.

○ Les ensembles résidentiels



Rue Arnoux

Le mode d'implantation des constructions des ensembles résidentiels produit également une certaine aération au sol et permet une végétalisation importante des terrains.

Les ensembles résidentiels sont composés d'immeubles de plus faible hauteur qui présentent des toits de formes variables (toits mansardés, toitures terrasses...). Les façades des ensembles résidentiels sont en général plus travaillées que celles des grands ensembles (aspect extérieur, ouvertures...) et comportent des balcons.

3.4 LE TISSU PAVILLONNAIRE

Le tissu pavillonnaire est un caractère fort de la commune de Bourg-la-Reine puisqu'il recouvre la moitié environ de la superficie du territoire communal.

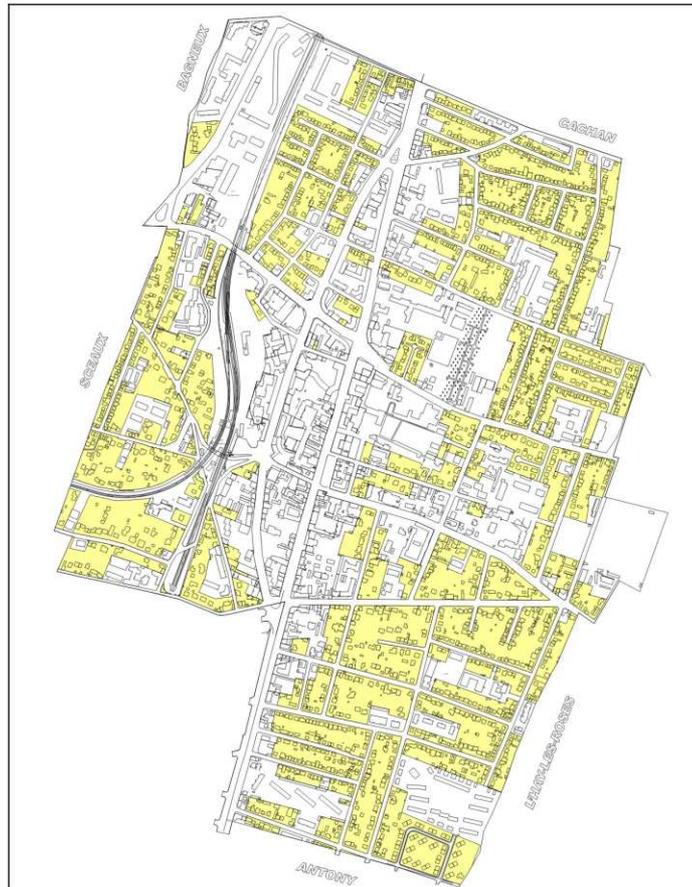
Les différents îlots pavillonnaires sont issus :

- soit de la division au coup par coup de grandes parcelles,
- soit d'opération de lotissement.

La présence de petits logements collectifs répartis de façon diffuse dans le tissu pavillonnaire confère également à ce tissu une certaine hétérogénéité.



Localisation du tissu pavillonnaire



L'étude des différentes caractéristiques du quartier pavillonnaire comportera tout d'abord une analyse par quartier et par îlot, puis une analyse de la typologie synthétique.

3.4.1 Analyse par quartier et par îlot

Cinq quartiers pavillonnaires représentatifs ont été choisis pour analyser le tissu pavillonnaire de la commune : Les Blagis, Fontaine Grelot, République, La Faïencerie et Joffre Nord.

Pour chacun d'eux, deux îlots ont été analysés :

- un îlot homogène
- un îlot hétérogène

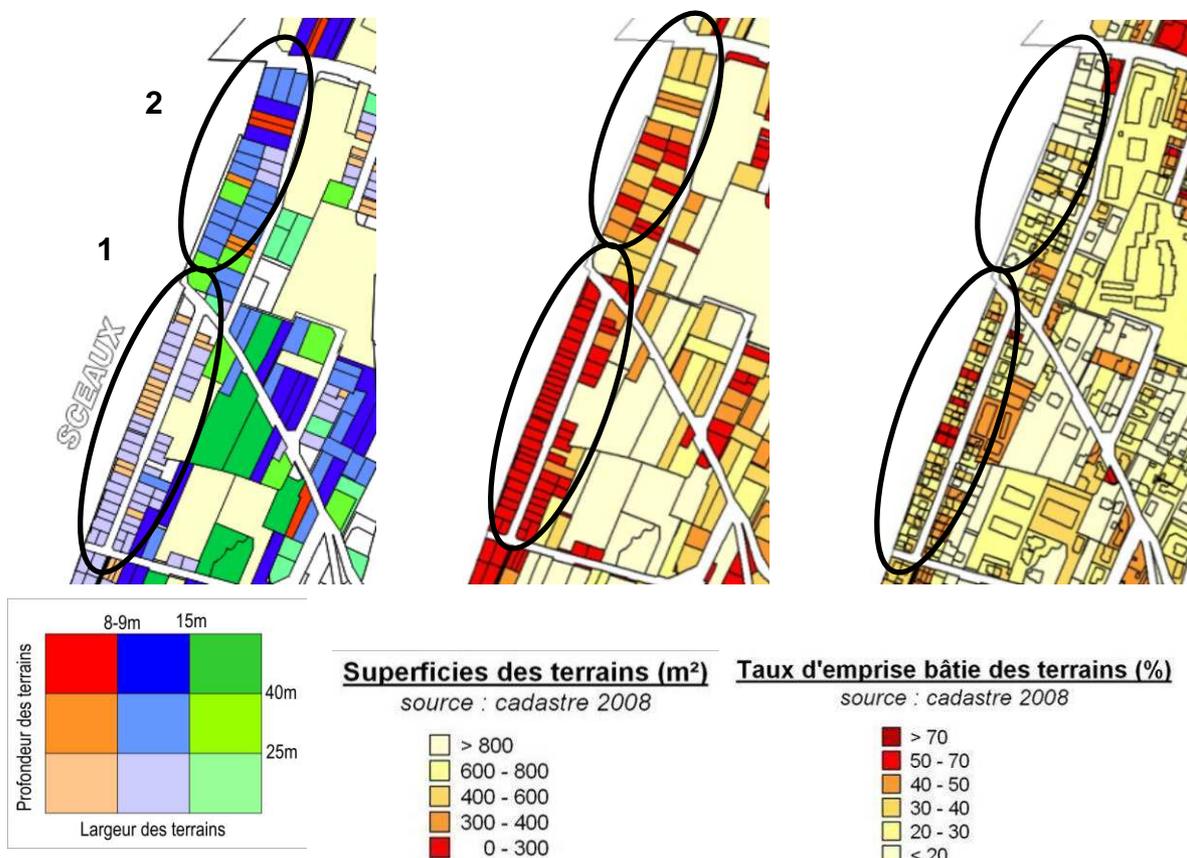
Au total, 11 îlots ont été analysés de façon précise³.

3.4.2 Le quartier des Blagis

Analyse parcellaire

Superficie des parcelles

Taux d'emprise bâtie



³ Afin d'identifier ces îlots une première analyse de la totalité du tissu pavillonnaire a été réalisée en s'intéressant à la fois à la superficie parcellaire, au taux d'emprise bâtie des parcelles et à leur morphologie.

Une fois ces îlots identifiés, une analyse détaillée de ces échantillons représentatifs a été réalisée à partir d'une grille de critères qualitatifs et quantitatifs.

○ **Le lotissement Yvonne (1)**

Eléments quantitatifs

Emprise bâtie	20 à 50 % d'emprise bâtie pour la majorité des parcelles, quelques parcelles (5) avec un taux fort allant jusqu'à 70%
Superficie des parcelles	Ilot homogène d'un point de vue de la superficie : 95% des parcelles ont une petite surface $\leq 300\text{m}^2$
Niveau	R à R+1+C

Eléments qualitatifs

Composition	Ilot homogène, composé de maisons issues d'un lotissement. Présence d'un ensemble résidentiel	
Forme parcellaire	Parcellaire régulier de largeur moyenne (entre 8 et 15m) et peu profond (70% des parcelles ont une profondeur < 25 m).	
Implantation	Régulière : en recul d'environ trois mètres par rapport à la voie.	
Volume	Les constructions sont des maisons individuelles d'un volume moyen.	
Façades et ouvertures	La majorité des maisons sont recouvertes de crépis blancs, il y a également quelques maisons en meulières et en briques rouges ou marrons. L'ordonnement est plutôt régulier, comme l'alignement des ouvertures.	
Toiture, clôture	Les toitures sont en tuiles et ont des inclinaisons très variables. La plupart des clôtures sont composées d'un muret à mi-hauteur surmonté d'une grille qui est parfois complétée par de la végétation.	

○ **L'îlot entre la rue Georges Bizet et Georges Lafenestre (2)**

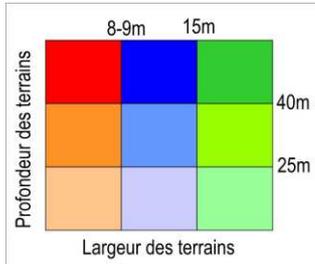
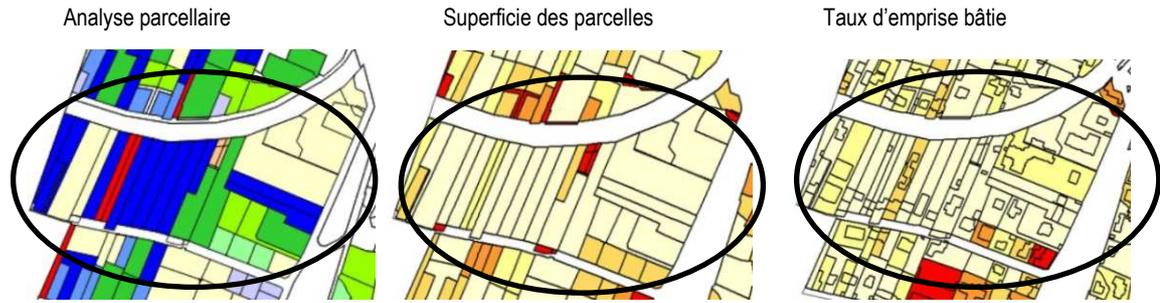
Eléments quantitatifs

Emprise bâtie	Très variable allant de moins de 20% à 40 % sur la majorité des terrains, deux ont un taux plus élevé
Superficie des parcelles	De moins de 300 m ² à plus de 800m ² , avec 30% des terrains qui ont une surface comprise entre 400 et 600 m ² et 50% des terrains qui ont une surface < 400 m ²
Niveau	R à R+1+C

Eléments qualitatifs

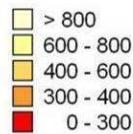
Composition	Ilot hétérogène, composé de maisons individuelles et d'un immeuble isolé situé au croisement avec la rue Fontenay	
Forme parcellaire	Parcellaire plutôt irrégulier avec à la fois des parcelles types sur une partie de l'îlot (50% des parcelles ont une largeur comprise entre 8 et 15m et une profondeur entre 25 et 40m) et des parcelles en lanière dans sa partie Nord.	
Implantation	Très irrégulière, allant de l'alignement jusqu'à un recul de 6 mètres	
Volume	Les constructions sont des maisons individuelles d'un volume moyen	
Façades et ouvertures	La majorité des maisons sont recouvertes de crépis de couleurs claires, quelques maisons sont en meulières et en briques. Il n'y a pas de régularité sur l'ensemble de l'îlot en ce qui concerne l'ordonnancement du bâti et celui des ouvertures.	
Toiture, clôture	Les toitures sont en tuiles de couleur marron et ont des pentes très hétérogènes. La plupart des clôtures sont composées d'un muret de mi-hauteur en béton ou meulière surmonté d'une grille parfois complétée par de la végétation.	

○ **Les Hauts-Blagis (3)**



Superficies des terrains (m²)

source : cadastre 2008



Taux d'emprise bâtie des terrains (%)

source : cadastre 2008



Éléments quantitatifs

Emprise bâtie	L'emprise bâtie est faible, ≤ 30% pour la majorité des parcelles
Superficie des parcelles	Les parcelles sont grandes, 65% ont une surface supérieure à 800m ²
Niveau	R à R+2

Éléments qualitatifs

Composition	Ilot hétérogène, composé de maisons individuelles, de villas et d'ensembles résidentiels	
Forme parcellaire	Un parcellaire plutôt irrégulier, regroupant trois types de parcelles : -des parcelles profondes et étroites à l'ouest de l'îlot (70% des parcelles), -de grandes parcelles au nord -quelques petites parcelles en bordure de la rue Auguste Demmler	
Implantation	Très irrégulière, de l'alignement à la voie allant jusqu'à un recul d'une dizaine de mètres	
Volume	Les constructions sont diverses : des maisons individuelles de volume moyen, de grandes villas Néo-classiques, des résidences R+2, R+2+C, ainsi qu'un immeuble atteignant R+5.	

<p>Façades et ouvertures</p>	<p>La majorité des maisons sont recouvertes d'enduits, certaines sont en meulières ou en briques.</p> <p>Il n'y a pas de régularité dans l'alignement des constructions ni dans l'ordonnement des ouvertures.</p>	
<p>Toiture, clôture</p>	<p>Les toitures principalement en tuiles de couleur ocre, présence ponctuellement d'ardoise, elles ont des inclinaisons très hétérogènes.</p> <p>La plupart des clôtures sont composées d'un muret surmonté d'une grille souvent complétée par de la végétation. Une des clôtures est de type art déco.</p>	

3.4.3 Quartier de la Fontaine Grelot

○ Le Petit Tombeau

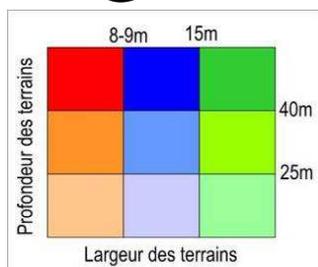
Analyse parcellaire



Superficie des parcelles

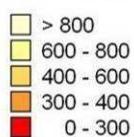


Taux d'emprise bâtie



Superficies des terrains (m²)

source : cadastre 2008



Taux d'emprise bâtie des terrains (%)

source : cadastre 2008



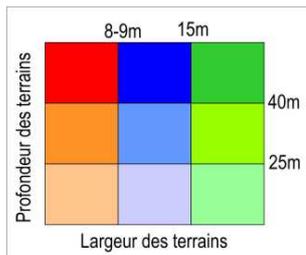
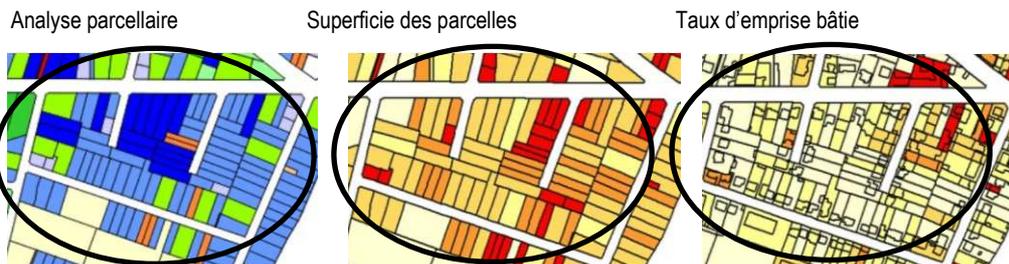
Eléments quantitatifs

Emprise bâtie	Variable \leq 40%
Superficie des parcelles	75% des parcelles ont une surface \leq 400m ² , présence de 4 parcelles de superficie $>$ 600 m ²
Niveau	R à R+1 +C

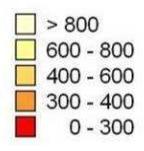
Eléments qualitatifs

Forme parcellaire	Parcellaire plutôt régulier, sauf aux extrémités Nord et Sud, avec une grande majorité (80%) de parcelles types.	
Implantation	Assez régulière, avec un recul d'environ 3 à 4m	
Volume	Les constructions sont diverses. Il y en a une grande majorité des maisons individuelles d'un volume moyen, ainsi que quelques villas et du petit collectif.	
Façades et ouvertures	La majorité des maisons sont recouvertes d'enduit clair parfois ponctuellement recouvertes de briques ou encore en meulière. Il n'y a pas de régularité dans l'alignement des constructions et assez souvent dans l'ordonnancement des ouvertures.	
Toiture, clôture	Les toitures en tuiles ont des inclinaisons très diverses. La plupart des clôtures sont composées d'un muret de demie-hauteur surmonté d'une grille parfois complétée par de la végétation. Leur couleur est variable (vert, blanc, gris, marron) ainsi que leur hauteur.	

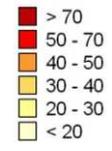
o **La Villa Flamande**



Superficies des terrains (m²)
source : cadastre 2008



Taux d'emprise bâtie des terrains (%)
source : cadastre 2008



Eléments quantitatifs

Emprise bâtie	L'emprise bâtie est faible essentiellement $\leq 30\%$
Superficie des parcelles	40% des parcelles ont une taille comprise entre 400 et 600m ² et 55% des parcelles ont une superficie < 400 m ²
Niveau	R à R+2

Eléments qualitatifs

Forme parcellaire	Parcellaire plutôt régulier (60% de parcelles types), sur un îlot en forme de trapèze et entaillé de deux impasses.	
Implantation	L'implantation est irrégulière sur l'avenue Galois, contrairement au côté de la rue de la villa flamande qui est plus ordonné. Le recul est plus important sur l'avenue Galois que sur les autres voies.	
Volume	L'îlot compte beaucoup de villas de grande hauteur et d'un volume important ainsi que des maisons individuelles de taille moyenne.	

<p>Façades et ouvertures</p>	<p>La majorité des maisons sont recouvertes de pierre meulière ou d'enduits de couleurs claires. Certaines présentent des modénatures en briques et des ornements en faïence.</p> <p>L'ordonnement des façades et des ouvertures est différent selon les côtés de l'îlot. Plus homogène rue de la villa flamande que sur l'avenue Galois.</p>	
<p>Toiture, clôture</p>	<p>Les toitures en tuiles ont des pentes très diverses, souvent débordantes, ornées d'épis de faîtage.</p> <p>Les clôtures sont souvent constituées de muret de mi-hauteur en meulière ou enduit et de grille.</p>	

3.4.4 Quartier République

o **Le clos Saint-Cyr**

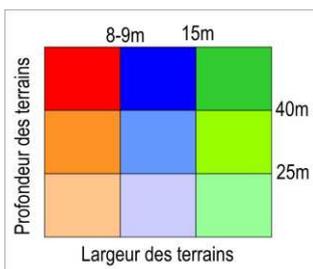
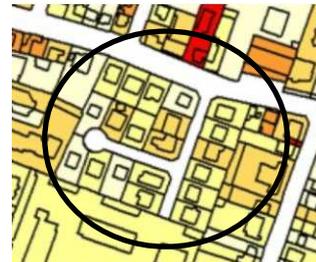
Analyse parcellaire



Superficie des parcelles

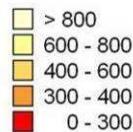


Taux d'emprise bâtie



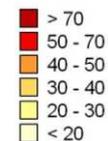
Superficies des terrains (m²)

source : cadastre 2008



Taux d'emprise bâtie des terrains (%)

source : cadastre 2008



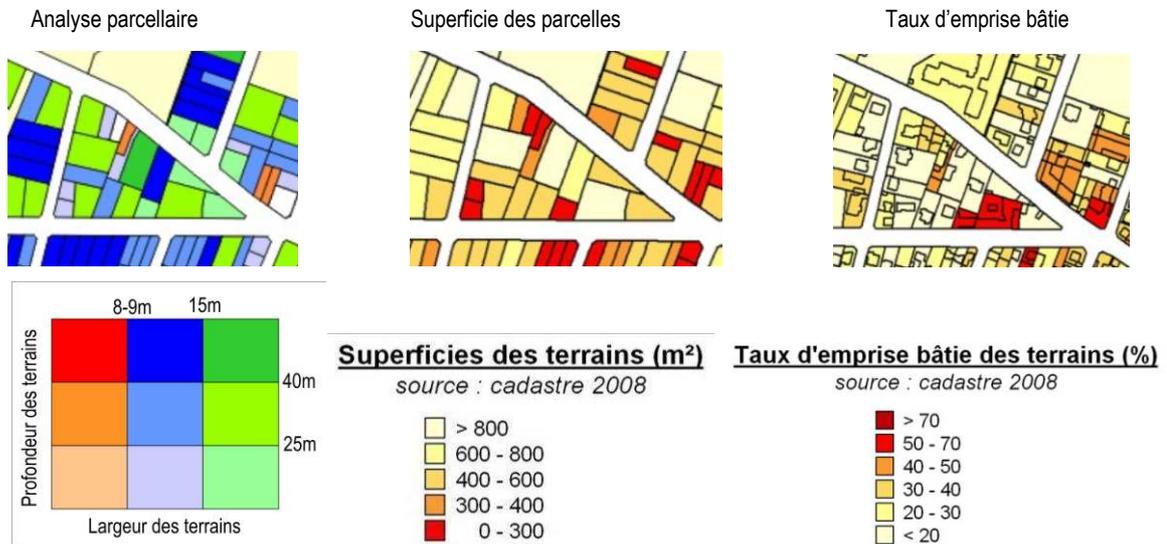
Eléments quantitatifs

Emprise bâtie	L'emprise bâtie est faible essentiellement $\leq 30\%$
Superficie des parcelles	Les superficies parcellaires sont comprises entre 400m ² et 600m ² pour 65 % des terrains et sont comprises entre 300m ² et 400m ² pour 35% des terrains
Niveau	R à R+1

Eléments qualitatifs

Forme parcellaire	Parcellaire régulier, avec 17 parcelles types sur 20	
Implantation	Assez régulière, avec un recul d'environ 3 à 4m	
Volume	Les constructions sont de taille moyenne. L'ensemble du lotissement est constitué de pavillons construits en 1954.	
Façades et ouvertures	Toutes les maisons sont recouvertes de crépis de couleurs claires. La partie inférieure des pavillons présente un parement en pierre sur environ 2 mètres de hauteur. Il n'y a pas de régularité dans l'alignement des constructions ni dans l'ordonnancement des ouvertures. L'impasse est dotée d'alignement d'arbre de part et d'autre de la chaussée rendant quasi invisibles les façades des maisons.	
Toiture, clôture	Les toitures en tuiles ont des pentes diverses et sont souvent à 4 pans. La plupart des clôtures sont composées d'un muret bas en pierre surmonté d'une grille.	

o **Ilot Carnot-Galois-Carrière Marlé**



Eléments quantitatifs

Emprise bâtie	L'emprise du bâti est très variable : comprise entre moins de 20% et 70%
Superficie des parcelles	Les superficies parcellaires sont comprises entre 400m ² et 600m ² pour 30 % des terrains et sont inférieures à 400 m ² pour 40 des terrains
Niveau	R à R+1+C

Eléments qualitatifs

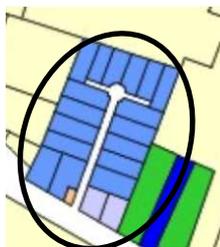
Forme parcellaire	Ilot hétérogène, avec des parcelles de formes et de tailles diverses, ordonnancées de façon irrégulière.	
Implantation	L'implantation des constructions apparaît désordonnée, ce qui est dû en partie à la forme des terrains mais aussi à leur positionnement.	

<p>Volume</p>	<p>L'îlot compte trois types de constructions : des villas, des pavillons de taille moyenne, et des maisons de ville avec parfois des commerces en RDC.</p>	
<p>Façade ouverture et</p>	<p>Hormis le petit linéaire commercial sur l'avenue Galois, cet îlot ne comporte pas d'alignement des ouvertures. La majorité des constructions sont recouvertes de crépis de couleurs claires ou de meulière.</p>	
<p>Toiture, clôture</p>	<p>Les toitures sont principalement en tuiles. Les clôtures sont plus hétérogènes, avec des murs de pierres, des murets enduits ou de pierre meulière surmontés par des grilles ou des lisses ainsi que de la végétation.</p>	

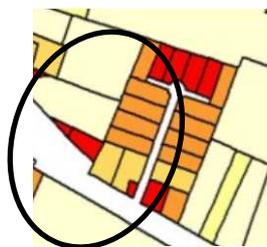
3.4.5 Quartier de la Faïencerie

o **La Villa Jeanne d'Arc**

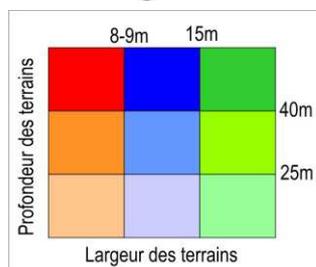
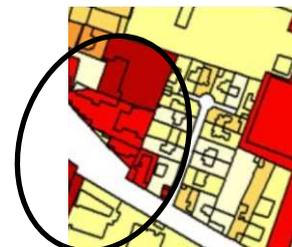
Analyse parcellaire



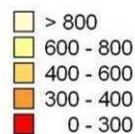
Superficie des parcelles



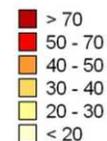
Taux d'emprise bâtie



Superficies des terrains (m²)
source : cadastre 2008



Taux d'emprise bâtie des terrains (%)
source : cadastre 2008



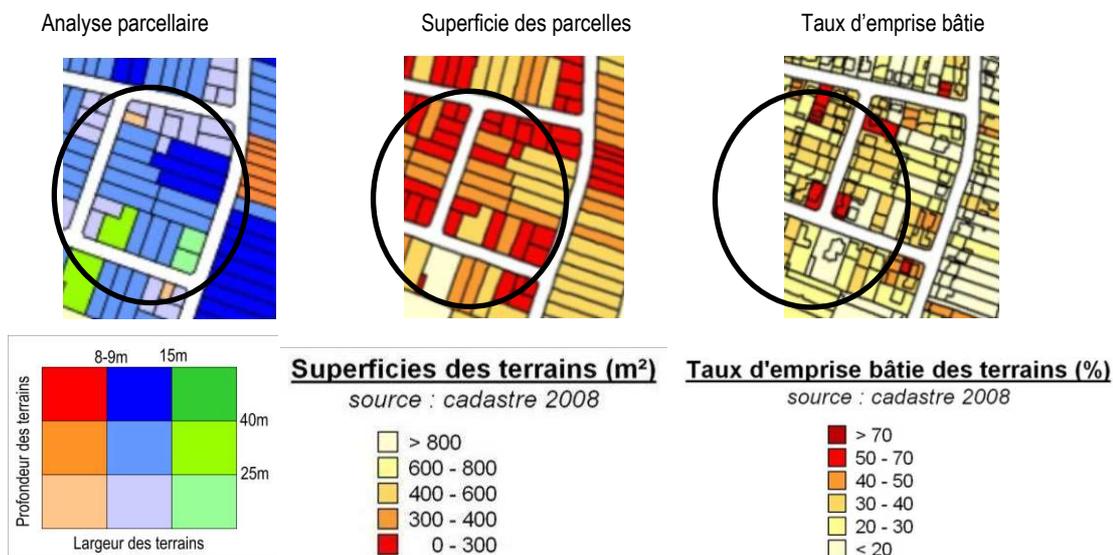
Eléments quantitatifs

Emprise bâtie	L'emprise du bâti est assez faible : $\leq 40\%$, une parcelle a une emprise entre 50 et 70%
Superficie des parcelles	Les terrains sont de petites dimension : 85% des parcelles ont une superficie $\leq 400m^2$, seules trois parcelles ont une superficie entre 400 et 600m ²
Niveau	R à R+1 +C

Eléments qualitatifs

Forme parcellaire	Le parcellaire est régulier (90% de parcelles types), les parcelles de ce lotissement datant de 1894 sont des parcelles types, organisées autour d'une allée centrale en forme de T.	
Implantation	Assez régulière, avec un recul d'environ 3 à 4m. L'ensemble du lotissement est accessible par une voie privée. Il est entouré de grandes propriétés de logements collectifs.	
Volume	Les constructions sont de petites tailles, de type pavillons.	
Façades et ouvertures	Les façades des pavillons de la villa Jeanne d'Arc sont très travaillées et sont recouvertes soit de colombage soit en partie de briques et en partie d'enduit clair. Elles présentent également parfois des modénatures. Il n'y a pas de régularité dans l'alignement des constructions. Plusieurs maisons sont flanquées d'une tourelle en briques couvertes de toitures en ardoises. Les ouvertures sont ordonnancées.	
Toiture, clôture	Le clôtures sont grillagées et végétalisées. Les toitures à double pan sont complexes, et complétées parfois par des lucarnes ou des tourelles.	

o **Mirebeau**



Eléments quantitatifs

Emprise bâtie	L'emprise bâtie est très variable : comprise entre moins de 20% et 70%,
Superficie des parcelles	Les parcelles sont de petite taille : 80% ont une superficie <math>< 400\text{m}^2</math>, et 20% ont une superficie comprise entre 400 m ² et 600 m ²
Niveau	R à R+3

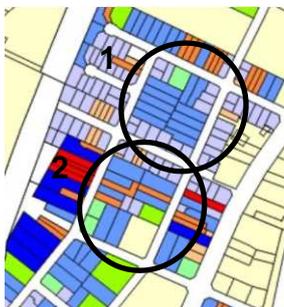
Eléments qualitatifs

Forme parcellaire	Le parcellaire est plutôt régulier sur tout l'îlot, avec des parcelles de largeur moyenne et de profondeur moyenne à grande sauf au nord où la disposition est plus hétérogène.	
Implantation	Sur l'ensemble de l'îlot l'implantation est en partie discontinue. Des constructions plus ou moins importantes apparaissent en cœur d'îlot.	
Volume	Ilot hétérogène d'un point de vue volumétrique. Absence de gros volume.	
Façades et ouvertures	Revêtement essentiellement en crépi clair, présence ponctuelle de brique ainsi que de soubassement en pierre et meulière. Il n'y a pas de régularité dans l'alignement des constructions ni dans l'ordonnancement des ouvertures.	

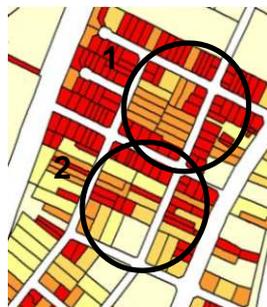
<p>Toiture, clôture</p>	<p>Toitures recouvertes majoritairement de tuiles. Les constructions récentes sont parfois recouvertes d'ardoises.</p> <p>Les toits présentent des pentes variables, essentiellement à doubles pans.</p> <p>Clôtures avec un muret de hauteur variable, souvent grillagées et végétalisées sur leur partie haute, parfois opaques.</p>	
--------------------------------	--	--

3.4.6 Quartier de Joffre Nord

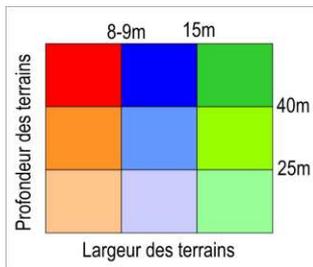
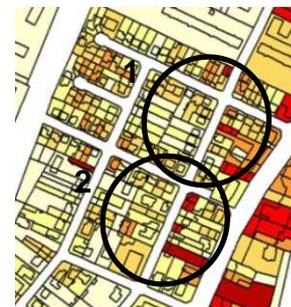
Analyse parcellaire



Superficie des parcelles

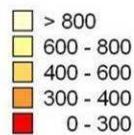


Taux d'emprise bâtie



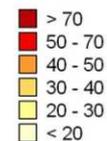
Superficies des terrains (m²)

source : cadastre 2008



Taux d'emprise bâtie des terrains (%)

source : cadastre 2008



o **Ilot 1**

Eléments quantitatifs

<p>Emprise bâtie</p>	<p>L'emprise bâtie est assez faible sur l'îlot $\leq 40\%$, une parcelle a une emprise entre 50 et 70%</p>
<p>Superficie des parcelles</p>	<p>Les parcelles sont de petites taille : 90% ont une superficie $\leq 400\text{m}^2$</p>
<p>Niveau</p>	<p>R à R+1+C</p>

Eléments qualitatifs

Forme parcellaire	Cet îlot compte deux formes de parcelle. Des parcelles plutôt longues et étroites (45% de parcelles types) et d'autres moins profondes (50%) et un peu plus larges.	
Implantation	L'implantation des constructions n'est pas tout à fait régulière, elle varie de 2 à 4 mètres. Mais à l'échelle de l'îlot il y a une plus grande homogénéité dans l'organisation des parcelles et des pavillons.	
Volume	Ilot composé de petits pavillons.	
Façades et ouvertures	La plupart des façades sont recouvertes de crépis de couleurs claires. Il y a également quelques façades en brique et en meulière. Sur certaines parties de l'îlot on observe un alignement des ouvertures.	
Toiture, clôture	L'inclinaison des toitures est assez hétérogène. Les clôtures sont majoritairement constituées de petits murets surmontés d'une grille et parfois complétés par de la végétation.	

o **Ilot 2**

Eléments quantitatifs

Emprise bâtie	L'emprise bâtie est variable sur l'îlot : $\leq 50\%$,
Superficie des parcelles	75% des parcelles sont de petites tailles avec une superficie $\leq 400m^2$
Niveau	R+C à R+2

Eléments qualitatifs

<p>Forme parcellaire</p>	<p>Contrairement à l'îlot voisin les formes parcellaires sont hétérogènes et résultent de divisions qui ont engendré des constructions en cœur d'îlot. 55% des parcelles sont peu profondes</p>	
<p>Implantation</p>	<p>L'implantation des constructions paraît ainsi assez désordonnée, l'alignement, créé par les premiers pavillons construits, disparaît peu à peu au profit des nouvelles constructions.</p>	
<p>Volume</p>	<p>L'îlot est principalement constitué de petits pavillons. Présence de quelques grandes maisons en meulière et un petit collectif de deux étages.</p>	
<p>Façades et ouvertures</p>	<p>Les différents revêtements des façades sont du crépi de couleur claire, de la meulière parfois mêlée à des briques rouges. Il n'y a pas d'ordonnement des façades et des ouvertures, excepté sur quelques maisons des rues Paul-Henri Thillooy et Auboin.</p>	
<p>Toiture, clôture</p>	<p>Les toitures en tuiles ont des pentes variées. Les clôtures sont composées de muret surmonté d'une grille et de mur de végétation.</p>	

3.4.7 Typologie synthétique du tissu pavillonnaire

L'analyse par îlot du tissu pavillonnaire permet de dégager une typologie globale et synthétique basée sur l'observation de 3 critères :

- l'organisation des constructions les unes par rapport aux autres selon que l'urbanisation s'est faite par lotissement ou par division de terrains,
- la profondeur des terrains,
- et la surface des terrains.

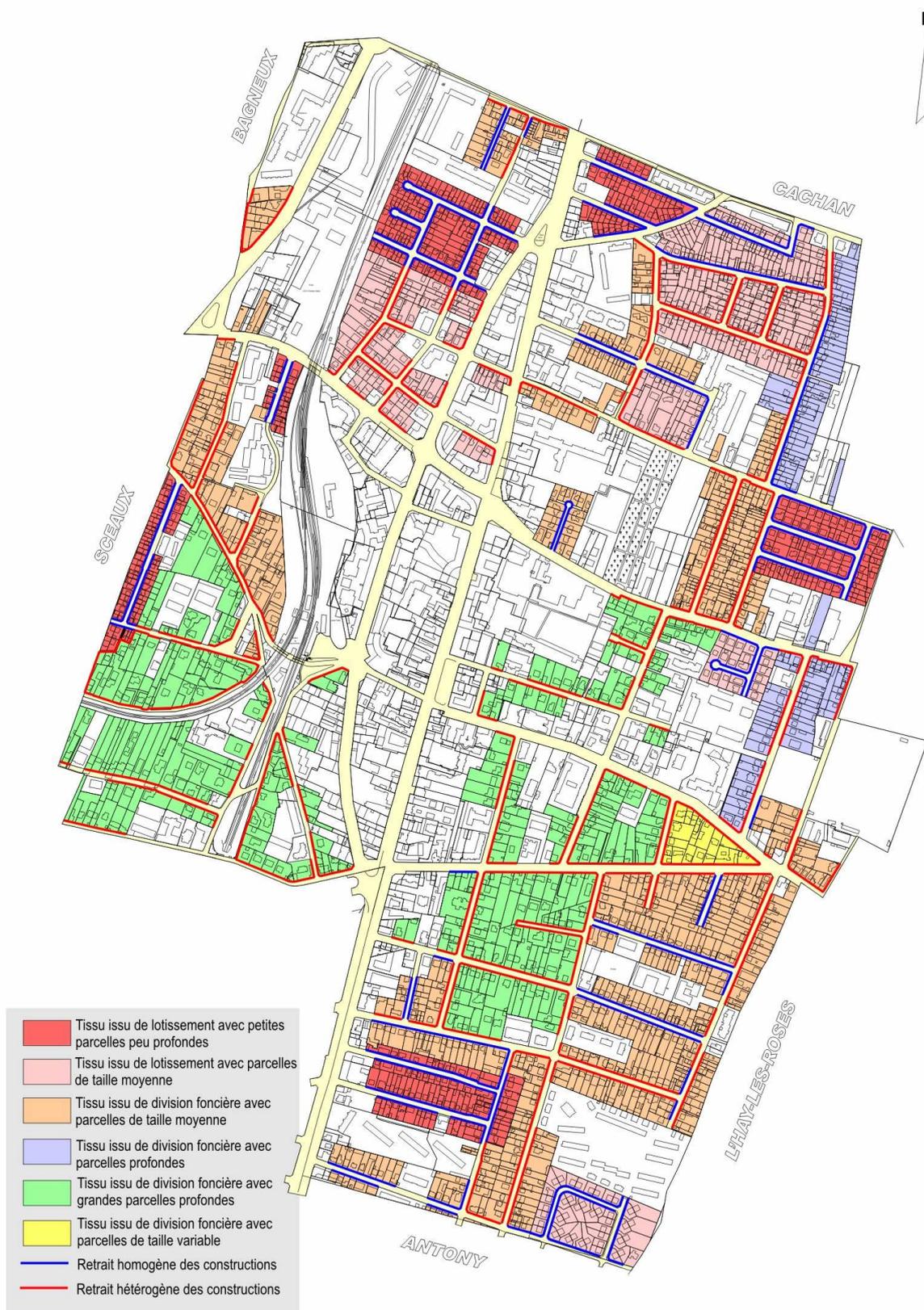
Ainsi, 5 types de tissus pavillonnaires ont été mis en évidence :

- les tissus issus de lotissement avec des petites parcelles peu profondes, tels que les lotissements Yvonne, celui de la Grande Rue, et celui du Petit Chambord.
- les tissus issus de lotissement avec des parcelles de taille moyenne, tels que les lotissements de la Faïencerie, celui de Mirebeau et celui du Clos Saint Cyr.
- Les tissus issus de division foncière avec des parcelles de taille moyenne, tel que l'Est du quartier pavillonnaire de Fontaine Grelot.
- Les tissus issus de division foncière avec des parcelles peu profondes, tels que l'Est de l'avenue des vergers et l'avenue de Lattre de Tassigny.
- Les tissus issus de division foncière avec des grandes parcelles profondes, tels que le quartier des Hauts Blagis, ou l'avenue de la République.

type de tissu	Organisation		Profondeur des terrains			Surface des terrains		
	Lotissement	Issu de divisions	faible	moyenne	importante	faible	moyenne	importante
Tissu issu de lotissement avec petites parcelles peu profondes	X		X			X		
Tissu issu de lotissement avec parcelles de taille moyenne	X			X			X	
Tissu issu de division foncière avec parcelles de taille moyenne		X		X			X	
Tissu issu de division foncière avec parcelles profondes		X			X		X	
Tissu issu de division foncière avec grandes parcelles profondes		X			X			X

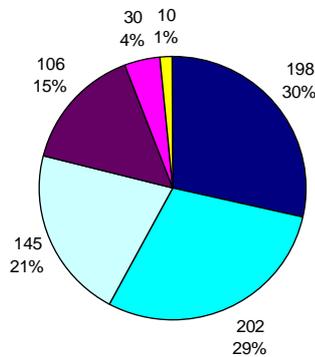
L'implantation des constructions a également été analysée, ainsi, deux tendances ont été observées :

- Dans les tissus issus de lotissement avec des petites parcelles peu profondes, l'implantation des constructions a été réalisée avec un retrait homogène.
- Dans les tissus issus de division foncière avec des grandes parcelles profondes l'implantation des constructions a été réalisée avec un retrait hétérogène.

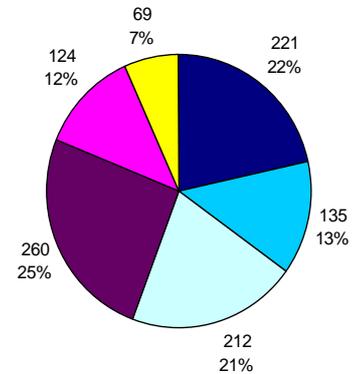


La répartition des parcelles selon leur taille dans le tissu pavillonnaire est la suivante, selon que l'on se situe au nord ou au sud de l'axe rue de Fontenay / rue de la Bièvre.

Partie au nord axe Fontenay/Bièvre



Partie au sud axe Fontenay/Bièvre



3.4.8 Les morphologies bâties

○ **L'habitat individuel :**

- Les villas



Les villas sont généralement des habitations individuelles, quelques unes sont divisées en plusieurs appartements. Elles sont remarquables par leur architecture, qui date de la fin du 19ème siècle et du début du 20ème et sont implantées sur de grandes unités foncières. Leurs façades très travaillées comportent des détails de modénature, des moulures et des corniches en ciment ou en briques avec parfois des incrustations de faïences. A Bourg-la-Reine, elles sont essentiellement situées dans le quartier des Hauts Blagis et dans le quartier de la Fontaine Grelot.

- Les maisons de ville



Les maisons de ville sont généralement issues des lotissements du début du 20ème siècle. Elles forment des logements individuels de petit volume, sur au plus trois niveaux (R+2), avec des façades souvent composées de pierre meulière munies de modénatures. Elles comportent également un petit jardin.

- Les pavillons



Il s'agit de maisons individuelles souvent implantées en milieu de terrain, de hauteur moyenne R+1. C'est la morphologie bâtie la plus présente dans les quartiers pavillonnaires de Bourg-la-Reine. Chaque pavillon témoigne de son époque : les pavillons du début du 20ème siècle sont souvent bâtis en meulière avec la présence de briques et de faïence, tandis que les plus récents, plus simples, laissent la place aux enduits de couleur claire.

- o **L'habitat collectif**

- Les immeubles anciens



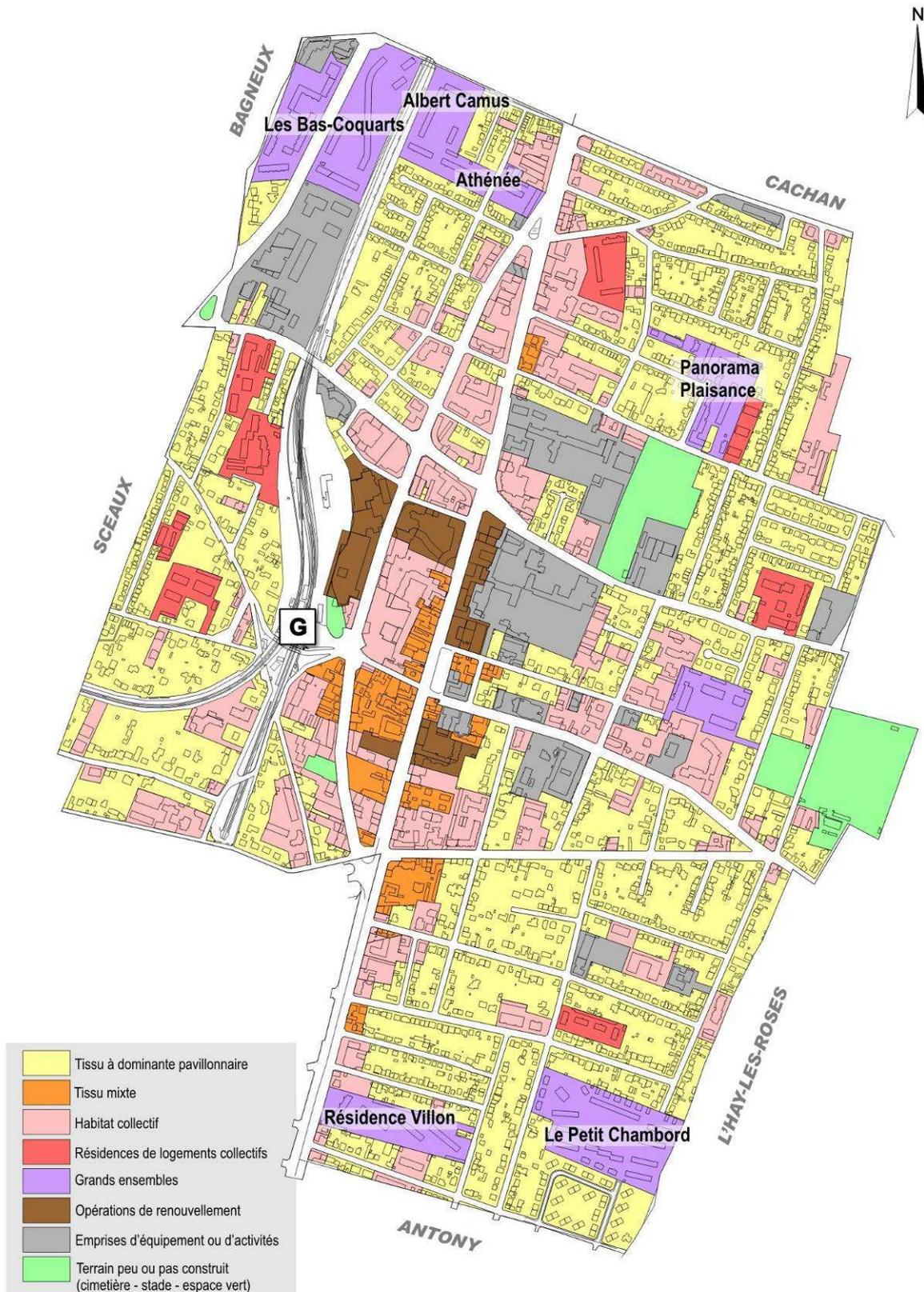
Ces immeubles sont généralement implantés à l'alignement des rues. Ils ont des hauteurs variables comprises entre R+2 et R+6. Ils comportent souvent une toiture à double pan et une façade travaillée avec la présence de modénatures, de corniches ou de céramiques.

- Les ensembles résidentiels



Les ensembles résidentiels sont composés d'immeubles de faible hauteur organisés autour d'un espace commun à la résidence. Ils représentent une morphologie de types variables. Les façades des ensembles résidentiels comportent en général des balcons et sont souvent en pierre de taille ou recouvertes d'un enduit de couleur claire. Les toitures sont généralement des combles à la Mansart ou des toits-terrasses.

3.5 SYNTHÈSE DES FORMES URBAINES DU TERRITOIRE COMMUNAL



PARTIE II ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE 8 – LA STRUCTURE PHYSIQUE DU TERRITOIRE

Les différentes couches qui affleurent sur le territoire communal sont d'après le Bureau de Recherches Géologiques et Minières :

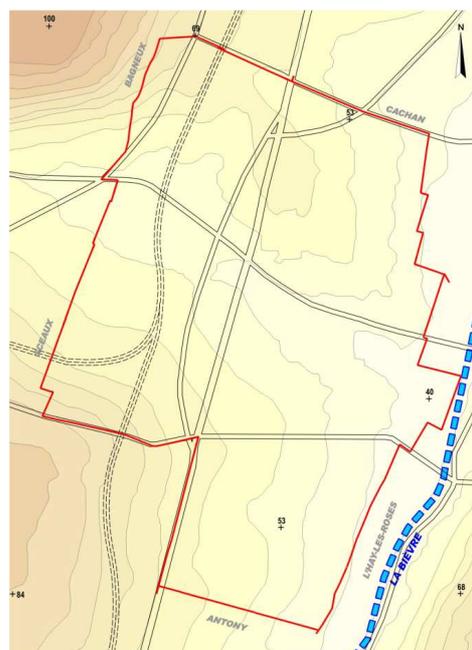
- les alluvions récentes, dépôts constitués de graviers et mélanges sablo argileux provenant des variations du niveau de la Bièvre, présentes dans la partie Sud - Est de la commune,
- le calcaire de Saint-Ouen, constitué d'une alternance de marnes et de bancs calcaires, d'une épaisseur de 11 à 13 mètres, présent principalement dans la partie Nord-Est de la commune,
- les sables de Monceau qui affleurent suivant une bande orientée Nord / Sud - Est entre l'extrémité Nord de l'avenue du Général Leclerc et le square André Meunier,
- les argiles vertes, présentes au Nord – Ouest de la commune dans le quartier des Hauts- Blagis, argiles compactes, assez homogènes et relativement raides, mais également très sensibles aux variations de teneur en eau, d'où l'apparition de phénomènes de mouvements alternatifs du sol en fonction des saisons : tassements du sol en été et soulèvement en hiver.,
- les marnes supragypseuses, blanc crème caractéristiques des marnes blanches de Pantin, surmontant les marnes bleues d'Argenteuil, situées dans la partie Sud-Ouest de la commune, qui peuvent subir également des mouvements en fonction des variations de teneur en eau,
- les masses et marnes du gypse et marnes infragypseuses, de bonne qualité, caractérisées par une alternance de marnes et d'argiles renfermant des blocs ou nodules de gypse, présentes dans la partie Sud du territoire communal.

2 LA TOPOGRAPHIE

La commune de Bourg-la-Reine présente une pente orientée vers l'Est sur l'ensemble de son territoire. L'altitude y varie entre 77 mètres pour le point le plus haut situé aux extrémités Sud-Ouest et Nord-Ouest de la ville dans les quartiers des Hauts Blagis-et des Bas Coquarts et 43 m pour le point le plus bas situé à l'Est du territoire au niveau du stade municipal correspondant à l'ancienne vallée de la Bièvre.

Ainsi, le territoire de Bourg-la-Reine est non seulement marqué par la vallée de la Bièvre mais aussi par le vallon du ru de Fontenay, un de ses affluents. Cet affluent a provoqué la formation d'un thalweg qui entaille la commune suivant une orientation Ouest – Est, le long de la rue de Fontenay et de la rue de la Bièvre.

Le relief de Bourg-la-Reine



3 L'HYDROGRAPHIE

La Bièvre borde la limite Sud-est du territoire communal. Elle prend sa source à Guyancourt dans les Yvelines et se jetait autrefois dans la Seine à Paris, au niveau de la gare d'Austerlitz. Elle fut couverte entre 1850 et 1950, et est aujourd'hui canalisée et enterrée à partir du parc Heller de la commune d'Antony, et sur presque tout son parcours jusqu'à la Seine. Le ru de Fontenay traverse également le territoire communal mais d'Ouest en Est, ce ruisseau est lui aussi enterré et son tracé correspond à celui de la rue de Fontenay et de la rue de la Bièvre. Cette rivière et son affluent, bien qu'imperceptibles depuis la surface du territoire communal, ont cependant modelé la géographie de Bourg-la-Reine et façonné ses paysages.

La restauration et l'aménagement de la Bièvre dans Paris sont actuellement à l'étude. Il existe également un projet d'aménagement de la Bièvre à l'échelle régionale réalisé par l'IAURIF qui prévoit certains sites possibles de réouverture du lit de la rivière, notamment au niveau de L'Haÿ les Roses où cette réouverture devrait s'accompagner de la réhabilitation du moulin.

La Bièvre à Bourg-la-Reine au XIXème siècle



Source : <http://www.bievre.org/photos/photos.htm>

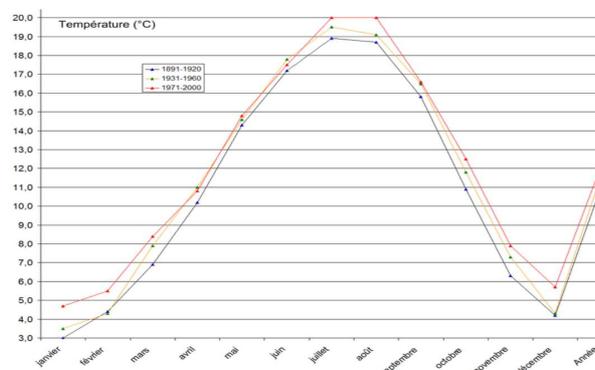
Concernant les nappes d'eau souterraines, les nappes superficielles et profondes se rejoignent en partie basse dans la zone de la Bièvre. Généralement, le débit de ces nappes est faible.

4 LE CLIMAT

Le climat de la région parisienne est tempéré, c'est-à-dire qu'il est sous l'influence des masses d'air d'origine océanique et semi continentale. Les vents dominants sont les vents d'ouest. Les données météorologiques pour la commune de Bourg-la-Reine proviennent de la station de Paris - Montsouris et d'Orly.

La température annuelle moyenne est de 11,8°C (maximum : 18,9°C en août et minimum : 3,3°C en janvier) sur la période 1961-1990. Les précipitations sont de faibles intensités et réparties sur l'ensemble de l'année. Elles représentent en moyenne 615 mm d'eau par an sur environ 111 jours par an. L'ensoleillement est de 1797 heures par an.

Evolution des températures moyennes mensuelles à Paris – Montsouris entre 1891 et 2000



L'évolution des températures moyennes mensuelles mesurées à la station de Paris – Montsouris entre 1891 et 2000 montre un réchauffement du climat local, avec une augmentation des températures moyennes mensuelles observées entre ces deux dates.

Quelques épisodes de pluies décennales, voire centennales (provoquant la mise en charge de collecteurs) occasionnant des inondations ont entraîné une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

BILAN**La géologie**

Un territoire qui s'inscrit sur le versant d'une vallée alluvionnaire : la vallée de la Bièvre

Des sols essentiellement argileux et marneux

Un sous-sol composé d'une couche d'alluvions récentes déposées par la Bièvre ainsi que d'une série de couches sédimentaires, qui reposent elles-mêmes sur une plateforme de calcaire de Saint Ouen

La topographie et l'hydrographie

Une hydrographie présente mais en souterrain : la Bièvre, qui borde la limite Sud - Est du territoire communal, est canalisée et enterrée depuis Antony sur presque tout son parcours jusqu'à la Seine, et l'un de ses affluents le ru de Fontenay, est également canalisé.

Un réseau hydrographique qui a modelé le territoire de Bourg-la-Reine en formant des éléments marquants du relief :

- la vallée de la Bièvre
- le talweg du ru de Fontenay

Une pente orientée vers l'Est sur l'ensemble de son territoire : le point le plus haut est à 77m dans les quartiers des Hauts-Blagis et des Bas Coquart, et le point le plus bas est à 43m à l'Est du territoire communal.

Le climat

Un climat tempéré avec une température annuelle moyenne de 11,8 °C entre 1961 et 1990. Des précipitations de faible intensité et réparties sur l'ensemble de l'année.

CHAPITRE 9 – LES PAYSAGES DE BOURG-LA-REINE

1 LES ELEMENTS STRUCTURANTS DU PAYSAGE ET LES UNITÉS PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE

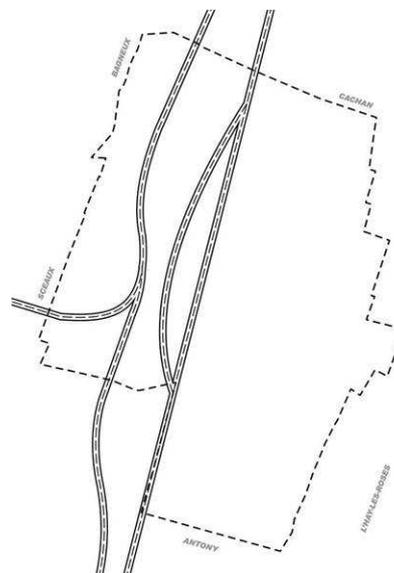
1.1 LES ÉLÉMENTS STRUCTURANTS DU PAYSAGE

Le paysage de Bourg-la-Reine est à la fois composé par des infrastructures majeures qui forment des éléments de césure du territoire et par des éléments marquants du relief tels que le talweg de Fontenay et la vallée de la Bièvre.

o Les éléments de césure

La RD 920 est un élément de césure important dans le paysage Réginauburgien, de par sa grande emprise et son dédoublement. Cette infrastructure, qui s'accompagne le long de son tracé de constructions généralement hautes et denses, marque la limite orientée Nord - Sud au-delà de laquelle, côté Est, le territoire communal est véritablement inscrit dans le versant de la vallée de la Bièvre.

La voie ferrée constitue également un élément de césure majeur du paysage communal, d'autant que son tracé est souvent marqué par la présence d'un talus végétal qui empêche toutes perspectives visuelles. Tantôt aérienne, tantôt enclavée, la voie ferrée ne marque pas le paysage de la même manière sur la totalité de son tracé, et son impact visuel varie en fonction des séquences.



Boulevard du Maréchal Joffre



Voie ferrée aérienne, rue de Fontenay



Talus planté, rue Pierre Loti

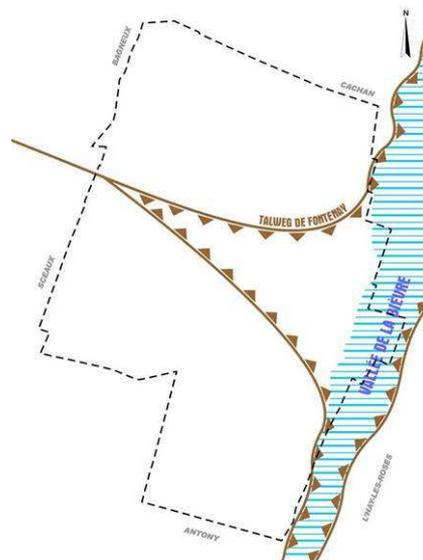
o Les éléments marquants du relief

Le territoire de Bourg-la-Reine est donc inscrit sur le versant Est de la vallée de la Bièvre et est marqué par la présence d'Est en Ouest d'un Talweg, témoin de l'ancien lit du ru de Fontenay, qui traverse le territoire communal en son centre.

Ces deux éléments de relief marquent fortement le paysage de Bourg-la-Reine et offrent de nombreuses vues et perspectives sur la vallée ainsi que sur les coteaux de l'Haÿ-les-Roses, situés sur le versant opposé.



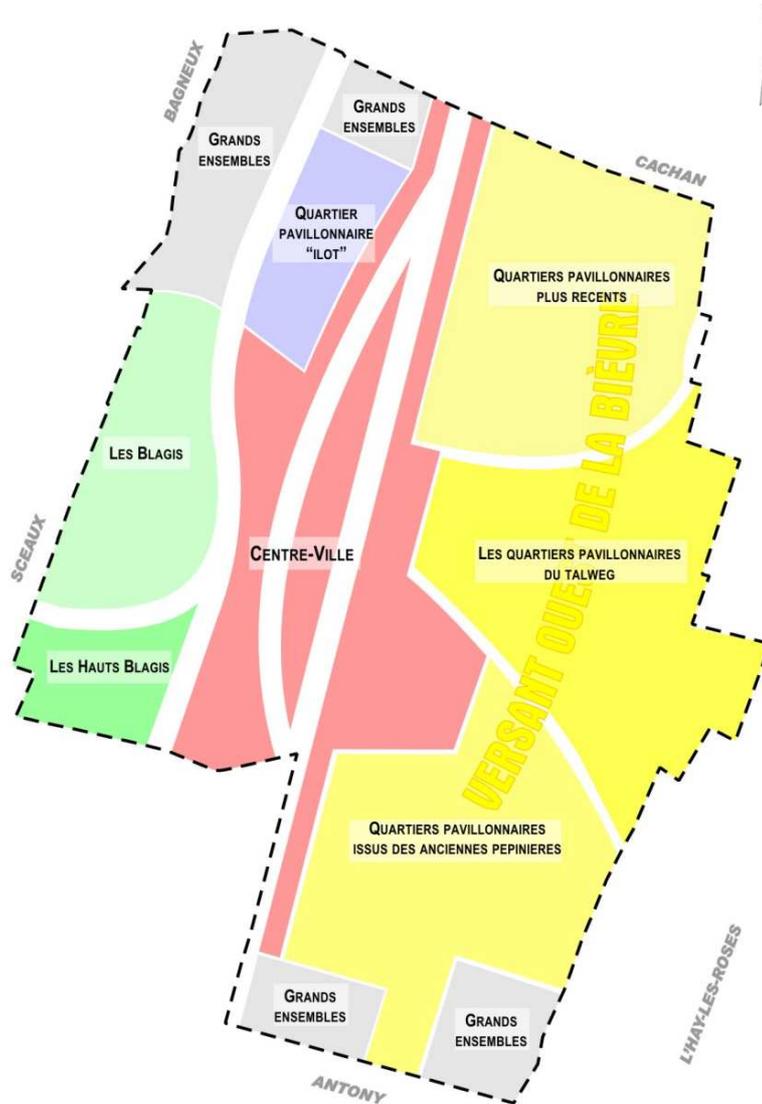
Vue depuis le talweg



1.2 LES UNITÉS PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE

Les éléments de césure et les éléments marquants du relief ont ainsi découpé le territoire communal en 5 grandes unités paysagères : le versant Ouest de la vallée de la Bièvre, le centre-ville, les Blagis, le quartier pavillonnaire « îlot » et celui des grands ensembles.

Les unités paysagères du territoire communal



1.2.1 Le centre ville

Le centre-ville est schématiquement composé des fronts urbains implantés de part et d'autre de la RD.920, des deux îlots centraux situés entre les deux branches de la départementale ainsi que d'une extension transversale qui s'étend depuis la gare RER jusqu'au début du boulevard Carnot à l'Est.

Le centre-ville est caractérisé par une forte densité du bâti et par la présence de nombreux commerces et du marché, il concentre également la majorité des équipements de la commune. La continuité des constructions ainsi que leur hauteur provoquent une certaine fermeture des paysages dans ce secteur en même temps qu'elles marquent visuellement ce pôle de centralité et qu'elles protègent les cœurs d'îlots des nuisances des routes. De même, les espaces verts publics récents de cette unité paysagère, étant situés en cœur d'immeubles, mais généralement visibles de la voie publique présentent une relative confidentialité et constituent des îlots de tranquillité. L'importance du trafic routier ainsi que la proximité de la voie ferrée engendrent un fond sonore important dans le centre ville, hormis dans les cœurs d'îlots. En effet, les espaces verts de cœur d'îlot bénéficient d'une protection acoustique satisfaisante du fait de leur situation.



Fermeture du paysage



Espace vert public de cœur d'îlot

1.2.2 Les grands ensembles

Il s'agit d'ensembles d'habitat collectif dense organisés autour d'un espace public central qui ont une telle emprise qu'ils constituent en eux même des quartiers. Le grand ensemble le plus important de Bourg-la-Reine est le quartier des Bas-Coquarts. Il s'agit de secteurs où les constructions, qui ont des hauteurs importantes, se présentent sous forme de tour ou de barre, l'absence de courbe dans ces secteurs se fait donc ressentir. Cependant, la faible emprise au sol du bâti dans le quartier des Bas Coquarts ainsi que sa situation sur une partie haute du territoire communal permet de dégager des perspectives visuelles depuis le haut de la rue des Bas Coquarts vers les Hauts Blagis.



Verticalité et perspective visuelle

1.2.3 Les quartiers pavillonnaires du versant Ouest de la Bièvre

o Les quartiers pavillonnaires issus des anciennes pépinières au Sud Est

La frange Sud - Est de la commune sur le versant Ouest de la vallée de la Bièvre est composée de quartiers pavillonnaires implantés sur une trame parcellaire aérée qui est sans doute issue des anciennes pépinières présentes sur le territoire communal. Ce secteur comporte une succession de maisons et de villas en meulière, implantées de façon régulière sur de grandes parcelles avec jardins. Ces implantations ont engendré la création de grands cœurs d'îlots verts souvent visibles depuis la rue. Ces percées visuelles vers les cœurs d'îlots ainsi que la présence de beaux arbres confèrent au secteur un caractère végétal important. Cette frange du territoire communal comporte de



Caractère végétal du secteur

rares perspectives visuelles vers la vallée.

Cependant, quelques rues comme les rues Alfred Nombrot, de Lisieux, ou la partie Est de l'avenue du Château sont bordées de parcelles plus petites supportant des maisons de dimensions modestes et simples (recouvertes d'enduit) mais comportant parfois des décors de façades. On rencontre quelques petits immeubles collectifs.

Un îlot est occupé largement par une école maternelle, une crèche, un jardin d'enfants et une résidence de personnes âgées.

o **Les quartiers pavillonnaires récents au Nord Est**

La frange Nord Est de la commune est constituée de quartiers pavillonnaires récents implantés sur le versant Ouest de la vallée de la Bièvre. Les pavillons présents dans ce secteur sont de faible hauteur, leur façade est de façon générale essentiellement recouverte de crépis clair. Ils sont implantés sur une trame parcellaire plus resserrée que celle du quartier Sud-Est. Les grandes propriétés privées sont rares. Les jardins situés à l'arrière des parcelles, forment ainsi des cœurs d'îlot verts. Cependant, les percées visuelles depuis la rue étant rares, les cœurs d'îlots verts présentent un caractère confidentiel et sont peu perceptibles depuis la rue. Cette frange Nord – Est de la commune offre de nombreuses perspectives visuelles vers l'autre versant de la vallée : les coteaux de l'Haÿ-les-Roses. Ces fenêtres visuelles ainsi que la faible hauteur des pavillons confèrent au secteur des paysages ouverts vers l'Est. Cependant, l'implantation de certains pavillons le long de la rue des Vergers bloque parfois ces perspectives vers la vallée. Ce quartier en frange de la commune est ponctué de quelques résidences d'habitat collectif et d'un site d'activités artisanales. Il se caractérise également par la présence de grandes emprises publiques : cimetière, groupe scolaire, tennis couverts, Centre Technique Municipal.



Axe de perception interrompu par un pavillon



Absence de percée visuelle vers les cœurs d'îlot

o **Les quartiers pavillonnaires du talweg**

Les quartiers pavillonnaires du talweg sont implantés entre la rue de la Bièvre et l'avenue Galois. Ce secteur est caractérisé par des paysages fermés lorsque l'on circule à l'intérieur des îlots et par une fenêtre visuelle offerte depuis la rue de la Bièvre et le boulevard Carnot sur les coteaux de l'Haÿ-les-Roses en direction de l'Est en suivant le tracé du talweg.

Le parcellaire est en majorité de taille assez grande et aérée. Les implantations sont irrégulières dans l'ensemble, sauf le Clos St Cyr et l'avenue de Lattre de Tassigny. Ces quartiers comportent un bâti varié : villas en meulière, maisons et petits pavillons aux façades enduites. On y rencontre des grands ensembles et des résidences. Les cœurs d'îlot ne sont pas perceptibles. On note la présence de grands espaces verts publics : square Meunier, square Carnot, parc de la Villa Saint-Cyr.



Rue du Clos Saint Cyr fermeture du paysage

1.2.4 L'îlot pavillonnaire ceinturé par les éléments de césure

Il s'agit de l'îlot pavillonnaire du quartier Joffre Nord qui est délimité par la RD 920 à l'Est, la voie ferrée à l'Ouest et les grands ensembles au Nord. Ce quartier pavillonnaire datant du début du XX^{ème} siècle est ceinturé par les éléments de césure du territoire communal. Il comporte des pavillons et des petites maisons de ville, souvent en meulière, situées sur un parcellaire de petite taille avec des jardins présents à l'arrière des constructions. Les percées visuelles vers les cœurs d'îlots verts, constitués par les jardins privatifs, sont rares ainsi que les arbres d'alignement, ce qui confère à ce quartier un caractère assez minéral. La situation cloisonnée de cet îlot engendre des paysages essentiellement fermés, exception faite de la fenêtre visuelle présente au Nord de la rue Paul-Henry Thilloz et orientée vers le quartier des Hauts Blagis au Sud du territoire communal.



Rue A. Millet fermeture du paysage

1.2.5 Les quartiers pavillonnaires des Blagis et des Hauts Blagis

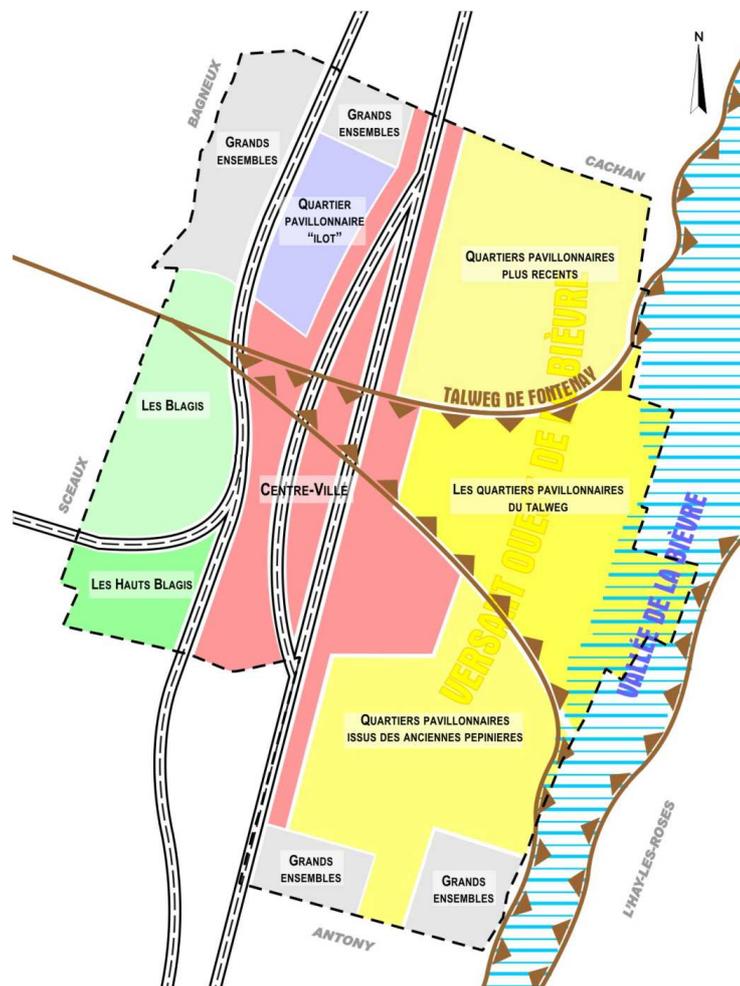
Les quartiers pavillonnaires des Blagis et des Hauts Blagis se sont développés à l'Ouest de la gare RER de Bourg-la-Reine et se poursuivent sur la commune de Sceaux selon la même typologie de grandes parcelles profondes. Le quartier des Hauts Blagis se distingue de celui des Blagis par son altitude. Ils sont séparés par la branche du RER B en direction de Robinson.



Transparence vers le cœur d'îlot vert

En effet, le quartier des Hauts Blagis est implanté sur la partie la plus haute du territoire communal et surplombe le vallon de Fontenay dans lequel sont implantés les pavillons des Blagis. Les constructions situées dans ces quartiers sont des pavillons et des villas qui présentent des volumes importants, elles sont souvent en meulière avec des façades travaillées et des toitures plutôt hautes, de grands jardins privatifs sont situés à l'arrière des parcelles. Ainsi, le quartier des Hauts Blagis possède le plus grand cœur d'îlot vert du territoire communal. Bordé au nord par le talus végétal du RER, ce grand cœur d'îlot est visible, depuis la rue Auguste Demmler, grâce à quelques percées visuelles et à la présence d'une pente importante du terrain orientée vers le Nord. La proximité du parc du lycée Lakanal contribue également à donner un caractère végétal à ces quartiers.

Le paysage de Bourg-la-Reine



2 LES AXES DE PERCEPTION ET LES POINTS D'APPEL

Le territoire de Bourg-la-Reine, ayant un relief marqué par la vallée de la Bièvre et le talweg de Fontenay, offre de nombreuses vues remarquables ainsi que des panoramas de qualité.

Les axes de perception de ces vues sont principalement orientés vers l'Est : vers le versant opposé de la vallée, mais il existe également des vues perceptibles depuis les points hauts du territoire (le quartier des Hauts Blagis et celui des Bas Coquarts) et depuis la RD 920 qui sont orientées selon un axe Nord - Sud.

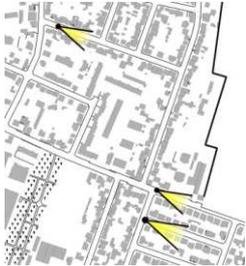
Les axes de perceptions et les points d'appel paysager



○ **Les vues de Bourg-la-Reine**

De nombreuses vues remarquables sont offertes depuis les différents points hauts de Bourg-la-Reine :

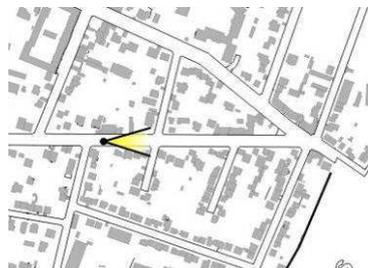
- Des panoramas sur les coteaux de L'Hay-les-Roses sont visibles depuis le versant Ouest de la vallée de la Bièvre



Rue du Maréchal Lyautey



Avenue de Bellevue



Avenue Galois

- Des axes de perception, présents dans le quartier des Hauts Blagis et des Blagis offrent des vues remarquables sur Bagneux.



Rue Yvonne

- Des vues remarquables donnant sur le quartier des Hauts Blagis et sur Sceaux sont observables depuis le Nord du quartier des Bas Coquarts et depuis le « quartier pavillonnaire îlot » de Joffre Nord.



Rue des Bas Coquarts

- Enfin, un axe de perception orienté vers le versant opposé de la vallée de la Bièvre est également présent en un point bas du territoire communal : il est situé dans le talweg de Fontenay au niveau de la rue de la Bièvre et offre un panorama sur les coteaux de l'Haÿ-les-Roses.



Vue depuis le talweg : rue de la Bièvre

- Le boulevard Carnot offre le même axe de perception vers l'Est.
- Plus au Sud, les avenues du Petit Chambord et du Château possèdent un axe de perception vers les coteaux de l'Haÿ-les-Roses. La rue de la Fontaine Grelot offre une vue vers le Sud.

o **Les points d'appel paysager :**

Les points d'appel paysagers sont des lieux qui attirent le regard, qui s'y fixe, avant d'en balayer les alentours. Ils attirent l'œil souvent à cause de leur verticalité importante qui les détache de la ligne d'horizon. Deux points d'appel principaux sont perceptibles depuis le territoire de Bourg-la-Reine :

- Le clocher de l'église Saint Léonard situé sur les coteaux de l'Haÿ les Roses, à proximité du parc départemental de la roseraie, qui est visible depuis le quartier pavillonnaire situé au Nord Est de la commune sur le versant de la vallée de la Bièvre.
- La tour – château d'eau de la maison Hennebique, qui culmine à 40 mètres de hauteur dans un quartier qui est lui-même situé aux altitudes les plus hautes du territoire communal, cette tour est visible depuis certains secteurs du centre ville et depuis le quartier des Hauts Blagis.



Vue sur la tour de la maison Hennebique

3 LES ENTREES DE VILLE

La lisibilité des entrées de ville Est et Ouest de Bourg-la-Reine est assez bonne. En effet, que ce soit au niveau de l'avenue Galois côté Est ou de la rue de Fontenay côté Ouest, les entrées de ville « administratives » et les entrées de ville « sensibles », où l'on a le sentiment d'entrer dans Bourg-la-Reine, coïncident bien. Elles sont souvent soulignées par des alignements d'arbres et des espaces publics aménagés.



Entrée de ville Avenue Galois



La fontaine Saint-Cyr



Entrée de ville par le square de la Fontaine du Moulin



La Fontaine du Moulin

source : technicité

Concernant les entrées de ville Nord et Sud, celles-ci présentent un manque de lisibilité. En effet, il existe un décalage entre l'entrée de ville administrative et l'entrée de ville sensible sur l'avenue du Général Leclerc. Ce manque de lisibilité est dû à la fois à l'interruption des alignements d'arbres le long de la RD.920 et surtout à la division de l'axe historique communal en deux branches : le boulevard du Maréchal Joffre et l'avenue du Général Leclerc.



Entrée de ville par l'avenue du Général Leclerc coté Nord



Entrée de ville par l'avenue du Général Leclerc coté Sud

Bilan**Les éléments structurants du paysage et les unités paysagères du territoire**

Le paysage de Bourg-la-Reine est structuré par :

- la topographie et les éléments marquants du relief qui génèrent des vues et des axes de perception : la vallée de la Bièvre et le vallon du ru de Fontenay
- les éléments de césure qui coupent le territoire : la RD. 920 et la voie ferrée suivant un axe Nord-Sud et les RD74 et RD60 suivant un axe Ouest-Est

Ces éléments structurants ainsi que les grandes formes urbaines existantes découpent le territoire en 5 grandes unités paysagères qui présentent chacune leurs particularités et leurs richesses :

- le versant Ouest de la vallée de la Bièvre
- le centre-ville
- les quartiers de grands ensembles
- le quartier pavillonnaire « îlot »
- les Blagis

Les vues générées par le relief

De nombreuses vues sont offertes depuis les différents points hauts de Bourg-la-Reine :

- des panoramas sur les coteaux de l'Haÿ-les-Roses sont visibles depuis le versant Ouest de la vallée de la Bièvre,
- des axes de perceptions dans le quartier des Hauts Blagis offrent des vues sur Bagneux,
- des vues depuis le Nord du quartier des Bas Coquarts sur le quartier des Hauts Blagis et sur Sceaux.

Il existe également un axe de perception situé dans le talweg de Fontenay au niveau de la rue de la Bièvre orienté vers l' l'Haÿ-les-Roses.

- La RD920 présente des axes de perspective Nord et Sud.

Les entrées de ville

Une lisibilité des entrées de ville Est et Ouest de Bourg-la-Reine assez bonne. Elles sont souvent soulignées par des alignements d'arbres et des espaces publics aménagés.

Un manque de lisibilité concernant les entrées de villes Nord et Sud, avec un décalage entre l'entrée de ville administrative et l'entrée de ville sensible sur l'avenue du Général Leclerc.

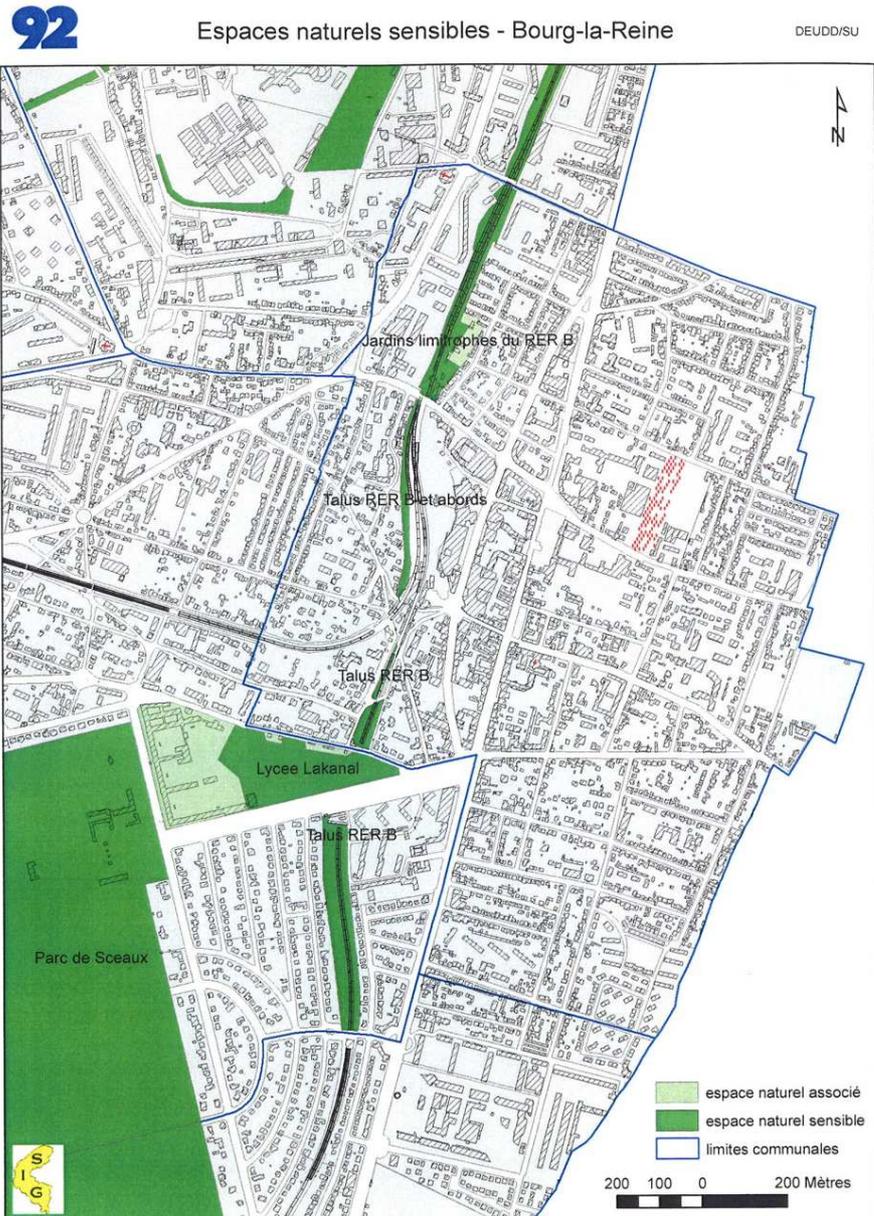
CHAPITRE 10 – LE PATRIMOINE NATUREL
DE BOURG-LA-REINE

1 LES PROTECTIONS ET INVENTAIRES DU PATRIMOINE NATUREL

1.1 LE PATRIMOINE NATUREL

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) ont pour objectif de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels. Il s'agit d'un outil de protection des espaces naturels qui permet leur acquisition foncière par le département ou la signature de conventions avec les propriétaires privés ou publics.

Sur le territoire de la commune de Bourg-la-Reine, les talus ferroviaires de la ligne de RER B sont considérés comme des Espaces Naturels Sensibles car ils constituent un corridor écologique qui permet la diffusion de la faune et de la flore entre les jardins privés environnants qui sont considérés comme des espaces naturels associés.



1.2 LA TRAME VERTE URBAINE

1.2.1 Une commune entourée de grands espaces verts

La commune bénéficie de la proximité de 3 grands espaces verts situés sur deux de ses communes limitrophes : Sceaux et l'Haÿ-les-Roses. Ainsi, les Réginauburgiens peuvent profiter en plus des espaces verts communaux, de la présence de ces 3 grands parcs auxquels ils peuvent accéder facilement.

○ Le parc de Sceaux

Le parc du château de Sceaux est un jardin à la française dessiné par André Le Nôtre à la fin du XVII^{ème} siècle. Il s'étend sur 180 ha sur les communes de Sceaux et d'Antony. Ce parc, composé de grandes étendues végétalisées, de bosquets, de bassins ainsi que d'un Grand Canal; offre de nombreuses perspectives sur le paysage et découpe le parc en une multitude de jardins. Le jardin des Félibres par exemple, illustre l'histoire et la littérature méridionales et dispose d'un miroir d'eau dans lequel se reflètent des bustes d'hommes de lettres provençaux. D'autre part, 4 aires de jeux ludiques sont réparties sur la plaine de l'Orangerie, et des sorties ornithologiques sont également organisées.

Le parc de Sceaux est une entité naturelle majeurs du département des Hauts-de-Seine et sa valeur écologique a entraîné son classement en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique.



○ Les jardins du Val de Bièvre, ou parc de la Bièvre de l'Haÿ-les-Roses

Les jardins du Val de Bièvre sont situés au cœur de la Vallée de la Bièvre sur la commune de l'Haÿ-les-Roses et ont une superficie de 44.000 m². Ces jardins sont aménagés autour de deux bassins de rétention d'eau.

Ils sont composés d'une dalle de 4.000 m² accessible au public, d'un jardin planté, de jardins familiaux, d'un parcours de santé pour les sportifs et d'espaces de jeux pour les enfants. Les jardins du Val de Bièvres offrent de nombreuses promenades et passerelles ainsi que deux larges pontons de bois installés au-dessus d'un des deux bassins de rétention qui permettent aux promeneurs d'avoir une vue d'ensemble sur le site.



○ Le parc départemental de la Roseraie de l'Haÿ-les-Roses

Le parc départemental de la Roseraie est situé en plein cœur de la commune de L'Haÿ-les-Roses. La roseraie est implantée en bordure du plateau et domine la vallée de la Bièvre.

Il s'agit de la première roseraie au monde fondée par Jules Gravereaux, qui a commencé à collectionner les roses dès 1894 et qui a fait appel, en 1899, au paysagiste Edouard André pour dessiner son jardin de roses.

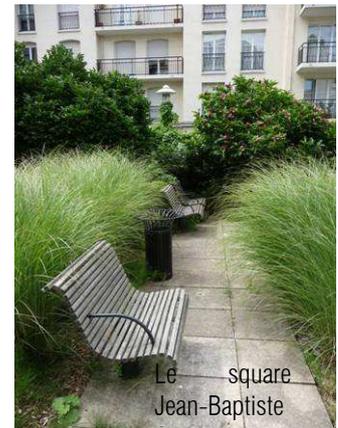
La Roseraie fait découvrir aux visiteurs l'évolution du rosier depuis les premières formes botaniques jusqu'aux variétés horticoles. Ainsi, la roseraie actuelle présente une chronologie de collections exceptionnelles.



1.2.2 Les Parcs, Squares et Jardins publics de Bourg-la-Reine

La commune de Bourg-la-Reine quant à elle, dispose d'une dizaine d'espaces verts publics répartis sur l'ensemble de son territoire :

- le square Carnot, situé au 14 boulevard Carnot, disposant d'une aire de jeux pour enfant,
- l'espace Françoise Dolto et le Clos Saint-Jacques, espaces verts en cœurs d'îlot, aménagés dans la ZAC du centre-ville,
- le parc de la Villa Saint-Cyr, situé le long du boulevard Carnot, parc d'une ancienne grande propriété de Bourg-la-Reine datant des années 1920,
- le square André Meunier, espace vert le plus vaste de la commune disposant d'une aire de jeux pour enfants,
- le square Jean-Baptiste Colbert, espace vert situé au cœur de l'îlot Jacques Margottin de la ZAC du centre-ville,
- le Jardin découverte Hoffman, destiné à permettre aux enfants de la crèche Hoffman ou des écoles de découvrir le jardinage et de profiter de la nature en ville,
- le square des Vergers du Château, situé le long de l'avenue du Général Leclerc, au Sud de la commune,
- le square de la Fontaine du Moulin, situé à l'angle de la rue de Fontenay et de l'avenue de Montrouge, et inauguré en 2009. L'alimentation de la fontaine du Moulin se fait par auto-alimentation par récupération des eaux de pluie. Ce square est également composé d'un grand plateau permettant d'accueillir des animations,
- la fontaine Saint-Cyr, également inaugurée en 2009, située à l'angle de l'avenue Galois et du boulevard Carnot. Elle doit son nom à l'un des plus anciens lieux-dits du centre : le Clos Saint-Cyr qui se composait essentiellement de jardins et de pépinières au XIX^{ème} siècle,
- le square Theuriet, petit espace vert avec une statue de l'écrivain A. Theuriet situé à l'angle des rues Theuriet et des Blagis,
- un petit jardin situé au nord de la place de la gare.
- place Condorcet avec deux rangées de tilleuls et un espace ouvert central
- espaces verts de certains grands équipements collectifs : gymnase des Bas Coquarts, groupes scolaires (Fontaine Grelot, Faïencerie).
- L'Institut des Jeunes sourds, établissement privé, dispose d'un vaste parc arboré au cœur d'un grand îlot et d'une allée d'entrée plantée débouchant sur la rue Ravon.



Le square André Theuriet



Le square André Meunier



Le jardin découverte Hoffman

1.2.3 Le Patrimoine arboré

La commune de Bourg-la-Reine dispose d'un patrimoine arboré riche composé des rues et des avenues plantées présentes sur le territoire, des jardins privés arborés, et d'un grand nombre d'arbres remarquables de qualité.

○ Les rues et avenues plantées

La commune de Bourg-la-Reine possède de nombreuses rues et avenues plantées. Les arbres d'alignement présents dans ces rues et avenues végétalisent l'espace public, participent à la qualité du cadre de vie des Réginaburgiens et soulignent parfois les entrées de ville. Les axes qui se distinguent sont :

- Boulevard du Maréchal Joffre bordé de platanes, marronniers, tilleuls ;
- Avenue Galois : tilleuls
- Avenue Leclerc : platanes et tilleuls
- Boulevard Carnot et son mail de tilleuls
- Rue de la Bièvre : magnolias
- Rue de Fontenay et rue du 8 mai : charmes
- Avenue de Montrouge : platanes
- Avenue Briand : gledicias.



Boulevard Carnot

○ Les jardins privés arborés

Bourg-la-Reine dispose de nombreux jardins privés arborés de qualité. Les jardins des quartiers pavillonnaires sont majoritairement situés en arrière de parcelles et constituent ainsi des cœurs d'îlots verts de taille importante et souvent visibles depuis la rue grâce à la présence d'axe de perception le long des constructions. Les parcs privés des ensembles de logements collectifs constituent quant à eux bien souvent des espaces verts semi-publics et contribuent à l'aération du tissu. Ils sont également souvent arborés et de qualité.



Un jardin allée Thaddy

○ Les arbres patrimoniaux

Sur le territoire communal, une quarantaine d'arbres patrimoniaux ont été identifiés par la commune et le département des Hauts-de-Seine (dans le cadre du cadastre vert de 2004) pour leur rareté, leur âge, leur dimension, leur port, ou leur situation. Il s'agit majoritairement de cèdres (cèdres bleus, cèdres de l'Himalaya, cèdres du Liban, et cèdres de l'Atlas), de robiniers, de tilleuls, de ginkgos biloba, de noyers, de magnolias, de séquoias et de pins. Parmi ces arbres, 2 sujets ont été identifiés pour leur rareté : un micocoulier d'Amérique et un chêne vert. Enfin, le sujet qui présente les dimensions les plus importantes mesure environ 27m de hauteur, il s'agit d'un tilleul situé dans l'avenue du Lycée Lakanal. Ces arbres remarquables, répartis sur la totalité du territoire, sont souvent visibles depuis la rue et contribuent ainsi à enrichir la trame verte de Bourg-la-Reine. Les quartiers des Blagis et de République sont les secteurs qui possèdent le plus grand nombre de sujets remarquables, cela s'explique par la présence de grands cœurs d'îlots verts dans ces quartiers.



Un cèdre de l'Himalaya
rue des Blagis

L'atlas de la flore sauvage

En avril 2009, le conseil général des Hauts-de-Seine, en collaboration avec le conservatoire botanique national du Bassin Parisien, a créé l'atlas de la flore sauvage des Hauts-de-Seine.

Cet atlas recense toutes les espèces de fleurs dans le département, organisées par type ou par famille et rassemble ainsi plus de 50 000 données floristiques modernes et historiques.

Le département des Hauts-de-Seine, en majorité urbain, possède sur ses plateaux de vastes forêts, riches en diversité floristique. Mais c'est l'espace urbain qui concentre aujourd'hui la majorité des espèces végétales.

Cet atlas poursuit 4 objectifs :

- avoir une meilleure connaissance de la flore dans les Hauts-de-Seine,
- diffuser et valoriser les informations,
- séduire par la qualité esthétique et la poésie de la nature,
- participer à la connaissance de la flore en rajoutant éventuellement ses propres observations.



Le Vélar Fausse giroflée



La pensée des champs



La renoncule tête d'or

La flore

Les jardins privés sont agrémentés de fleurissements variés et bien entretenus, composés généralement de massifs ou bordures entourés de pelouses.

Les espaces publics offrent des fleurissements diversifiés et renouvelés selon les saisons.

1.3 UN DES OBJECTIFS DU SDRIF : UNE LIAISON VERTE À CRÉER

Le projet de SDRIF de 2008 indique une liaison verte à créer ou à renforcer sur le territoire communal permettant de relier le parc de Sceaux et les jardins de la Bièvre à l'Hay-les-Roses.



Le SDRIF de 2008 prévoit aussi de « veiller à ce que des mesures soient prises pour tendre, dans la mesure du possible, vers l'objectif de 10m² par habitant d'espaces verts, publics ou privés. ». Le ratio d'espaces verts accessibles à Bourg-la-Reine est estimé à 1 m² par habitant sur le territoire communal. Bourg-la-Reine ne dispose en effet pas sur son territoire de grands espaces verts publics, mais le Parc de Sceaux, le Parc de la Roseraie et le jardin du Val de Bièvre à l'Hay-les-Roses sont situés à proximité. Par ailleurs, le territoire communal est marqué par de nombreux jardins privatifs, principalement situés cœurs d'îlots et souvent arborés, notamment dans la zone pavillonnaire, qu'il convient de valoriser et de préserver par des dispositions réglementaires adaptées comme l'instauration de bandes de constructibilité principales en bordure de voie pour l'implantation des constructions et de servitudes d'espaces paysagers à protéger au titre de l'article L 123-1, 7^e du code de l'urbanisme.

1.4 LA FAUNE : ÉLÉMENTS DE BIODIVERSITÉ

Bien que situé dans un contexte urbain dense, Bourg-la-Reine comporte une certaine biodiversité. Cette biodiversité s'explique par la présence de grands espaces verts situés à proximité du territoire communal.

Ainsi la richesse faunistique communale est principalement liée à la proximité du parc de Sceaux, entité naturelle majeure du département des Hauts-de-Seine, ainsi qu'à celle de « la Vallée de la Bièvre ». Ces deux entités naturelles, reconnues pour leur valeur écologique et classées en ZNIEFF, s'étendent sur le territoire des communes de Sceaux et d'Antony, communes limitrophes de Bourg-la-Reine.

« La Vallée de la Bièvre », entité naturelle de 2600 ha, est bocagère en amont et urbanisée en aval. Sa richesse en biodiversité est principalement liée à la présence de prairies inondables situées en fond de vallée.

Le parc de Sceaux quant à lui, présente une avifaune importante susceptible de survoler ou de faire étape sur le territoire de Bourg-la-Reine. En effet, environ 45 espèces d'oiseaux ont été observées dans ce parc.

Il s'agit notamment :

- de nicheurs remarquables pour un parc urbain tels que l'épervier d'Europe, le faucon crécerelle, le gobe-mouches gris et l'hirondelle rustique,
- d'espèces hivernantes rares telles que le canard siffleur et le pigeon colombin.



Le parc accueille également de nombreux mammifères tels que le renard roux, la fouine, la belette, le mulot sylvestre, la musaraigne musette, le campagnol terrestre, l'écureuil roux, le hérisson d'Europe ainsi que la taupe d'Europe. En outre, les différents points d'eau permettent la présence de trois espèces de chauves-souris qui sont visibles au crépuscule : la pipistrelle commune, la pipistrelle de Nathusius, et le murin de Daubenton.

Les insectes et les papillons participent également à la richesse faunistique des environs de Bourg-la-Reine. En effet, 52 espèces de papillons de jour et de nuit sont observées au parc de Sceaux. Ces papillons prospèrent grâce aux prairies en fauche tardive et aux zones boisées.

On note également la présence de 3 papillons remarquables dans le parc de Sceaux :

- la phalène trilignée (*Hadena rivularis*),
- la sinuée (*Cyclophora linearia*),
- le drap d'or (*Gortyna flavago*).



Enfin, il est également possible d'observer dans le parc de Sceaux et ses environs, des coléoptères remarquables tels que le lucane cerf-volant, la petite biche (*Dorcus parallelipedus*) et le coléoptère longicorne (*Xylotrechus arvicola*).

Bourg-la-Reine présente également une population représentative et classique de la faune urbaine avec des animaux domestiques, hérissons, écureuils, mustélidés, hôtes des jardins, des oiseaux de types pigeons, hirondelles, étourneaux, merles, moineaux, pies, chouettes, chevêches, hulottes, mésanges, passereaux divers nichant dans les parcs ou parfois sous les toits d'immeubles.

Le parc de la Villa Saint Cyr héberge une colonie d'abeilles dans des ruches gérées par des apiculteurs bénévoles.

Bilan**Le patrimoine naturel**

Les talus ferroviaires de la ligne du RER B sont considérés comme des Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Ils constituent des corridors écologiques permettant la diffusion de la faune et de la flore

La trame verte urbaine

Une commune entourée de grands espaces verts

La proximité de 3 grands espaces verts situés sur deux des communes limitrophes de Bourg-la-Reine, permet aux Réginaburgiens de profiter de ces 3 grands parcs :

- Le parc de Sceaux,
- Les jardins du Val de Bièvre à l'Haÿ-les-Roses,
- et le parc départemental de la Roseraie de l'Haÿ-les-Roses.

Les parcs, squares et jardins publics de Bourg-la-Reine

La commune dispose d'une dizaine d'espaces verts publics répartis sur l'ensemble de son territoire

Le patrimoine arboré

De nombreuses rues et avenues plantées

Des jardins privés arborés de qualité qui constituent des cœurs d'îlot verts

Une quarantaine d'arbres remarquables identifiés par le département sur le territoire communal pour leur rareté, leur âge, leur dimension, leur port ou leur situation. Il s'agit majoritairement de cèdres, de robiniers, de séquoias, de tilleuls, de ginkgos biloba, de noyers, de magnolias, de séquoias et de pins.

Un des objectifs du SDRIF : une liaison verte à créer

Une liaison verte à créer entre le parc de Sceaux et les jardins de la Bièvres à l'Haÿ-les-Roses, indiquée par le projet de SDRIF de 2008.

La Faune

Une biodiversité (avifaune et entomofaune notamment) qui s'explique par la présence de grands espaces verts situés à proximité du territoire communal et des jardins privés et publics dans la ville.

CHAPITRE 11 – LE PATRIMOINE URBAIN

1 LES MONUMENTS HISTORIQUES INSCRITS OU CLASSES

La commune possède un monument inscrit au titre des monuments historiques le 17 avril 1972. Il s'agit de la "Villa de la Tour Hennebique".

Par arrêté ministériel en date du 12 janvier 2012, la Villa Hennebique, ainsi que sa parcelle d'implantation, à l'exception des lots n° F2-25 (Haut et Bas) et C3, qui demeurent concernés par l'arrêté d'inscription susvisé, a été classée au titre des monuments historiques.

Dessinée par François Hennebique, la Villa Hennebique fut construite entre 1901 et 1903. Cet ensemble remarquable était destiné à démontrer les possibilités techniques et esthétiques du béton armé. La villa Hennebique est surmontée de sa fameuse tour réservoir dont le sommet culmine à 40 m. Cette tour était destinée à l'arrosage des jardins et des serres par simple gravitation. Cette architecture cherche à illustrer les effets décoratifs du béton armé.



Villa Hennebique

La villa est aujourd'hui transformée en appartements.

D'autre part, la commune est concernée par les servitudes générées par le domaine de Sceaux classé monument historique le 24 septembre 1925, avec notamment le classement du pavillon de l'Aurore et de la clôture ancienne du château avec les pavillons des gardes, du pont, des fossés et des deux groupes de Coysevox placés sur les piliers de chaque côté de la grille d'entrée.

Enfin, Bourg-la-Reine est également concernée par les servitudes de 2 édifices inscrits à l'inventaire des monuments historiques qui sont situés sur la commune de Sceaux : le Chalet Blanc et le bâtiment de l'ancien marché aux bestiaux.



Le Chalet Blanc, Sceaux

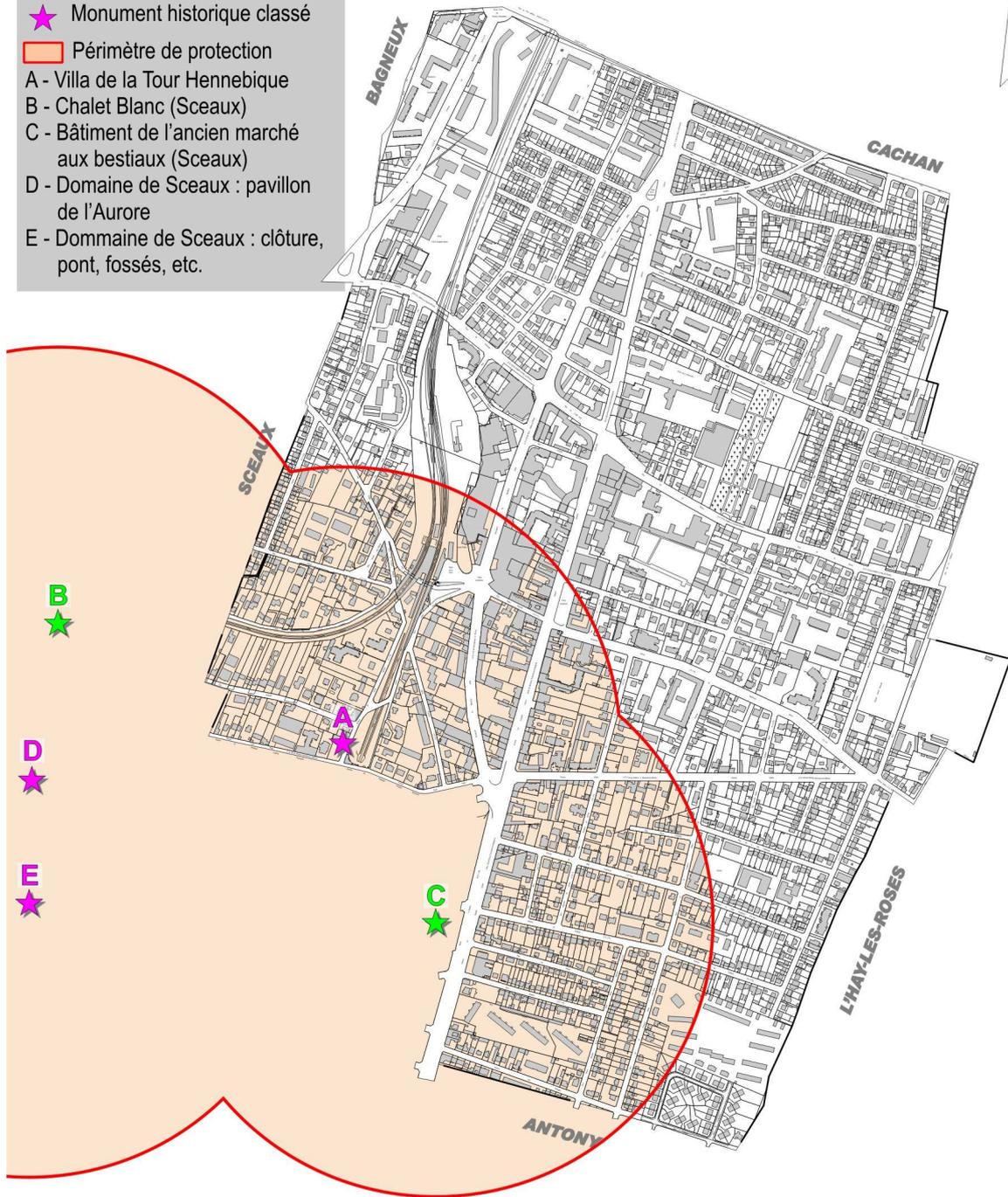


Pavillon de l'Aurore, Sceaux



L'ancien marché aux Bestiaux, Sceaux

- ★ Monument historique inscrit
- ★ Monument historique classé
- Périimètre de protection
- A - Villa de la Tour Hennebique
- B - Chalet Blanc (Sceaux)
- C - Bâtiment de l'ancien marché aux bestiaux (Sceaux)
- D - Domaine de Sceaux : pavillon de l'Aurore
- E - Domaine de Sceaux : clôture, pont, fossés, etc.



2 LES ELEMENTS PATRIMONIAUX D'INTERET LOCAL

2.1 LES ENSEMBLES BÂTIS REMARQUABLES

Le tissu urbain de Bourg-la-Reine s'est essentiellement constitué par la création de lotissements. Ces lotissements, emblématiques de la première moitié du XX^{ème} siècle, conservent aujourd'hui toute leur identité. Il s'agit par exemple du quartier du petit Chambord et de la villa Jeanne d'arc ou du quartier des Castors. Concernant les constructions du **quartier du Petit Chambord**, elles sont réalisées avec une prédominance de la pierre meulière, lui conférant une certaine homogénéité et un caractère patrimonial indéniable. Toutefois, une diversité architecturale, de formes générales, de détails et d'implantations, donne à chaque édifice un caractère particulier.



Le lotissement dit de la **Villa Jeanne d'Arc** qui a été construit par les architectes Parcq vers 1895 est organisé autour d'une impasse en croix latine avec une statue de Jeanne d'Arc. La maison du concierge en entrée du lotissement a été réalisée en décor d'ossature bois apparente avec couverture en tuile plate, les autres constructions de cet ensemble bâti sont en brique avec revêtement partiel d'enduit et couverture de tuiles. Les façades crépées possèdent de nombreux décors. Les couvertures présentent des toits à longs pans. Certaines maisons sont flanquées de tours en briques rondes ou hexagonales coiffées de toitures en ardoises, évoquant l'époque médiévale.



Le quartier des **Castors**, autour de la rue de Chateaufort, correspond à un ensemble de petits pavillons construits vers 1965. Les futurs propriétaires payaient en heure de travail une partie de la construction.

Ce sont des maisons jumelles et identiques, aux façades sobres. L'implantation est particulière, autour d'une rue, et la configuration des parcelles est atypique. On dénombre une vingtaine de maisons jumelles.



2.2 LES ÉDIFICES REMARQUABLES

2.2.1 Les bâtiments publics

Un certain nombre de bâtiments publics font également parties du patrimoine architectural de Bourg-la-Reine :

L'Hôtel de ville, situé au 6 boulevard Carnot à côté de l'église et construit par l'architecte Claude Naissant en 1844. En 1910-1911, l'architecte Chaillier en a rehaussé les ailes d'un étage, recréé une nouvelle façade ainsi qu'une toiture surmontée d'un campanile.



L'école primaire de la République située au 24, 26 avenue de la République. Cette école primaire, inaugurée en 1889, est en pierre calcaire et brique.



L'église Paroissiale Saint-Gilles-Saint-Leu, située au 6 bis boulevard Carnot et construite de 1835 à 1837 par l'architecte Auguste Molinos. Le transept et le chœur à double sacristie sont ajoutés en 1896-1897 par l'architecte Charles Barie. En 1924, l'architecte J. Frémaux procède à la réfection du plafond. C'est lors des ravalements des années 1970-1980 que les peintures de l'abside ont disparu.



L'église de la Pentecôte du Port-Galand. Elle fut construite par l'architecte Juarnisson sous l'impulsion de l'abbé Claude Gaudin, désigné en 1961 par Monseigneur Feltin, archevêque de Paris. Elle fut bénie le 1er octobre 1967 par Monseigneur Delarue, évêque de Nanterre, et livrée au culte.

C'est une église octogonale aux charpentes de bois et à la couverture de cuivre. Elle a deux niveaux d'accès direct. Son clocher initial et provisoire a été reconstruit et inauguré en 1962.



2.2.2 Les édifices privés

Un certain nombre de propriétés privées font également partie du patrimoine architectural de Bourg-la-Reine et constituent des traces de l'histoire urbaine de la commune :

Le château Notre-Dame-du-Calvaire dit Institution Pour Déficiantes Auditives (aujourd'hui Institut des Jeunes Sourds) situé au 85 avenue Général Leclerc. Il s'agit d'un château du début du 17e siècle, bâti selon un plan en U, transformé en couvent en 1856. En 1861, s'installent les sœurs de Notre-Dame-du-Calvaire, l'édifice abrite alors une école. L'aile Est du château est abattue pour faire place à un nouveau bâtiment peu avant 1900. Vers la même date, on bâtit sur le côté ouest de la cour des communs, des salles de classes en rez-de-chaussée. L'aile ouest quant à elle est démolie vers 1945. L'école est affectée actuellement aux déficients auditifs. Les façades du château sont recouvertes d'enduit, les salles de classe de l'aile ouest sont en brique.

La maison dite « Bois Fleuri », située au 14, avenue Victor Hugo et construite vers 1830. Elle prit le nom de Bois Fleuri à la fin du 19e siècle quand l'académicien André Thieuret l'habitat. Un immeuble a été construit dans le jardin de la propriété vers 1975 et l'orangerie a été détruite par cette construction.



L'immeuble au 3, rue Ravon qui a été construit dans les dernières années du 19e siècle par l'architecte Ed. Lewicki. Il présente un remarquable décor de céramique en façade.



La maison dite « villa Demmler ». Il s'agit d'une maison construite en 1925 par l'architecte Jacques Rapin ; son frère Henri, architecte décorateur, s'occupa de l'intérieur; le sculpteur Henri Bouchard réalisa la frise du grand salon représentant les quatre saisons ; et le ferronnier Raymond Subes fut chargé de la clôture.



Maison familiale Dalpeyrat avec ses motifs décoratifs de la fin du 19^{ème} siècle



L'immeuble du 2, rue Brun a été construit durant le 1er quart du 20e siècle. Il est en brique avec soubassement en pierre meulière et comporte des modénatures en mosaïque.



Les villas du début du 20^{ème} siècle construites en pierre meulière et en brique, certaines présentent des pans de bois apparents. Leurs façades comportent souvent de nombreux éléments de modénatures en céramique ou en briques.



D'autres villas, de style « maisons de maître » sont présentes dans plusieurs quartiers de la ville. Leur construction est estimée à la fin du 19^{ème}, début du 20^{ème} siècle. De volume simple, elles sont de grande taille et ornementées de détails de type marquises et lucarnes.



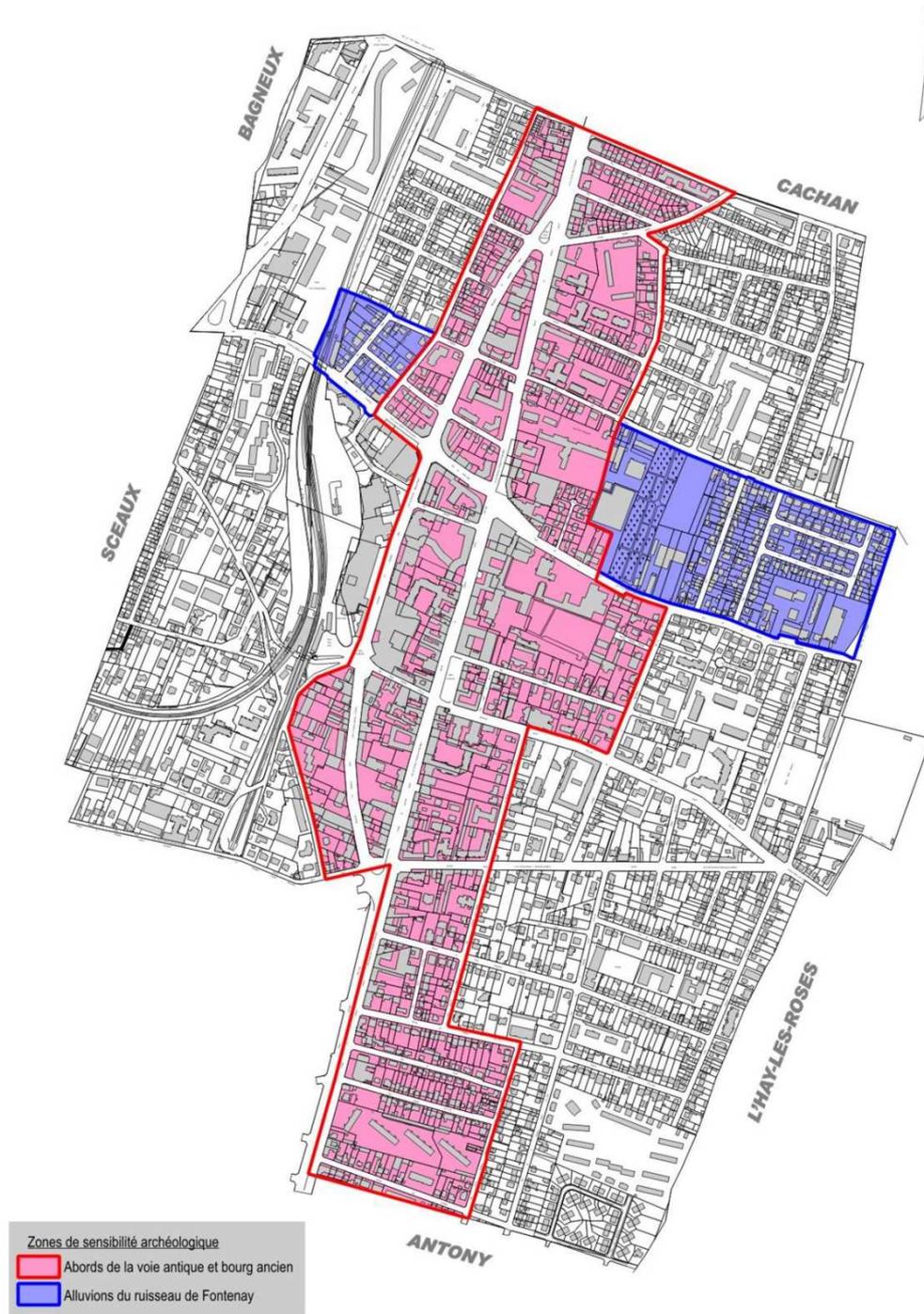
Par ailleurs, **un patrimoine local plus modeste**, mais riche et diversifié, est présent dans toute la ville.

Des édifices de taille plus modeste que les grandes villas présentent souvent des détails de façade, une composition de façade remarquable, ou une harmonie particulière (maisons jumelles par exemple).

Des immeubles de différentes époques font aussi partie intégrante du patrimoine réginaburgien,



2.3 LE PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE



Deux zones de sensibilités archéologiques ont été répertoriées sur le territoire communal :

- Zone 1 : les abords de la voie antique et le bourg ancien de Bourg-la-Reine;
- Zone 2 : les alluvions du ruisseau de Fontenay

Il existe des informations scientifiques sur ces sites conduisant à envisager la présence d'éléments de patrimoine archéologique.

Bilan

Les monuments historiques inscrits ou classés

La commune de Bourg-la-Reine abrite un bâtiment inscrit à l'inventaire des monuments historiques : la villa de la tour Hennebique. Le territoire de Bourg-la-Reine est cependant concerné en partie par les périmètres de protection de monuments historiques classés qui font partie du domaine de Sceaux ou sont sur la commune de Sceaux.

Les éléments patrimoniaux d'intérêt local

La commune de Bourg-la-Reine possède de nombreux éléments patrimoniaux d'intérêt local. Il s'agit en particulier :

- D'ensembles bâtis remarquables tels que le quartier du petit Chambord et la villa Jeanne D'Arc dont les caractéristiques d'origine ont été particulièrement bien conservées ;
- D'édifices remarquables constitués de bâtiments publics ou privés qui, au regard de leur qualité propre ou de leur intérêt historique, font partie du patrimoine Réginaburgien.
- D'un patrimoine archéologique qui atteste de l'ancienneté de l'occupation humaine sur le site.

Un des enjeux fort pour la commune de Bourg-la-Reine tient dans la volonté de préserver et valoriser cette richesse patrimoniale tout en permettant des évolutions du tissu.

CHAPITRE 12 – LES RESSOURCES NATURELLES

1 LA GESTION DE L'EAU

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a pour principal objectif « la gestion équilibrée de la ressource en eau » (article 2) afin d'assurer, notamment :

- La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ;
- La protection et la restructuration des eaux souterraines et superficielles ;
- Le développement et la protection de la ressource en eau ;
- La valorisation de l'eau comme ressource économique et sa répartition de manière à satisfaire ou à concilier les exigences de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable ;
- La conservation du libre écoulement des eaux.

La loi Solidarité et Renouvellements Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 reprend les objectifs de la loi sur l'eau et impose expressément aux documents d'urbanisme de prendre en compte la gestion de l'eau dans son objectif global d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

1.1 LES GRANDS BASSINS HYDROGRAPHIQUES

Le territoire français se distingue en six grands bassins hydrographiques résultant d'un découpage effectué suivant la ligne de partage des eaux. Le territoire de Bourg-la-Reine appartient au grand bassin hydrographique Seine-Normandie.

Ainsi la commune est concernée par le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine Normandie (SDAGE) qui a été approuvé par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin le 20 septembre 1996.

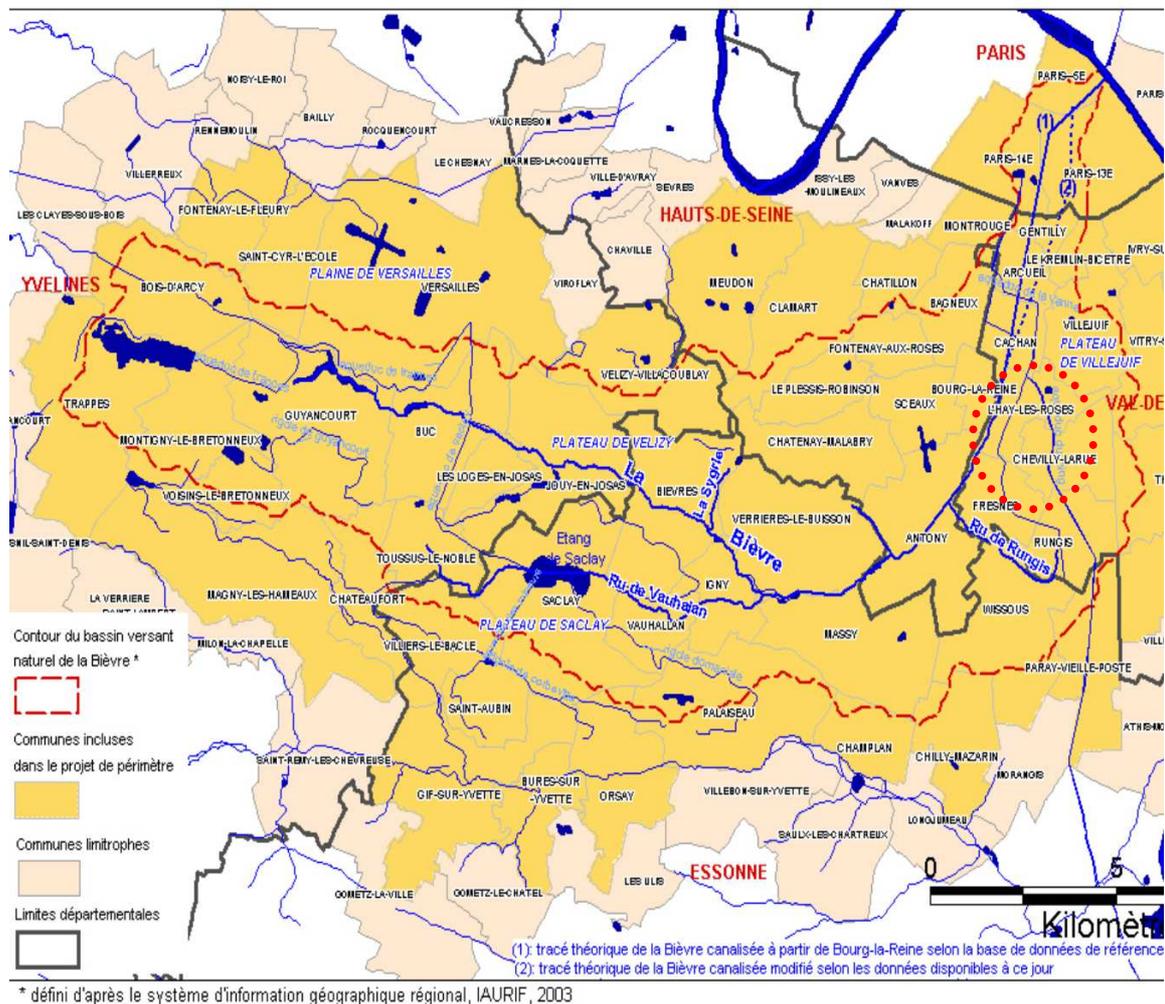
De plus, Bourg-la-Reine appartient au bassin versant de la Bièvre dont le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est en cours d'élaboration. Ce SAGE prévoit notamment que certains tronçons de la Bièvre, qui est canalisée et couverte dans sa partie aval, soient réouverts à condition que la régulation des eaux pluviales et la mise en conformité des raccordements aux réseaux soient poursuivies.

Les grandes régions du bassin hydrographique Seine-Normandie



PERIMETRE DU SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DE LA BIEVRE

Arrêté interpréfectoral n° 2007/4767 du 6 décembre 2007



1.2 LES PRÉCONISATIONS DU SDAGE

La commune appartient au bassin hydrographique de Seine Normandie dont le Schéma Directeur d'Aménagement et Gestion des Eaux (SDAGE) approuvé le 20 septembre 1996 a été mis en révision.



Ses grandes orientations en matière de gestion de l'eau concernent :

La gestion globale des milieux aquatiques et des vallées :

- intégrer pleinement l'eau dans la conception des équipements structurants ; assurer la cohérence hydraulique de l'occupation des sols, limiter le ruissellement et l'érosion ;
- maîtriser les rejets polluants ;
- restaurer la fonctionnalité de la rivière ;

La gestion qualitative et quantitative des eaux superficielles et souterraines :

- améliorer la qualité générale des eaux (réduction des pollutions urbaines de temps de pluie, réduction des rejets des industries et des collectivités locales) ;
- préserver ou restaurer la qualité générale de l'ensemble de la ressource.

Le SDAGE 2010-2015 a été adopté avec une large majorité par le comité de bassin le 29 octobre 2009. Il intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement. Ce document stratégique pour les eaux du bassin Seine-Normandie fixe comme ambition d'obtenir en 2015 le bon état écologique sur 2/3 des masses d'eau.

Les 10 propositions du SDAGE sont :

1. Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
3. Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
4. Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
5. Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
7. Gérer la rareté de la ressource en eau
8. Limiter et prévenir le risque d'inondation
9. Acquérir et partager les connaissances
10. Développer la gouvernance et l'analyse économique.

1.3 PRODUCTION ET DISTRIBUTION DE L'EAU POTABLE

La commune est alimentée en eau potable par le réseau du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF) dont l'exploitation est assurée par Véolia Eau.

L'eau distribuée dans la commune est de l'eau de Seine provenant de l'usine de potabilisation de Choisy-le-Roi. Cette usine a produit en 2008 un volume d'environ 123 millions de m³ d'eau.

Bourg-la-Reine est alimentée par 2 réseaux distincts :

- un réseau de première élévation qui dessert la majeure partie de la commune, où l'eau provient directement de l'usine de Choisy-le-Roi. Ce réseau est équilibré et régulé par les réservoirs de Villejuif et Châtillon.
- un réseau de deuxième élévation rue de la Sarrazine, où l'eau provient de l'usine de surpression et du réservoir de Châtillon.

Concernant le renforcement et l'extension du réseau, les canalisations sont actuellement dimensionnées sur l'ensemble de la commune pour alimenter les besoins connus (en 2008 la consommation des réginaburgiens a été de 1 022 506 m³). Les renforcements et extensions du réseau éventuels se feront en fonction des besoins générés par des opérations à réaliser.

1.4 LA GESTION DES EAUX USÉES ET LE RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

Le SIAAP

Dans la commune de Bourg-la-Reine, les compétences « assainissement » et « eaux pluviales et de ruissellement » sont partagées par :

- le Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de la Région Parisienne – SIAAP ;
- le service départemental d'assainissement du Conseil Général des Hauts-de-Seine ;
- la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre.

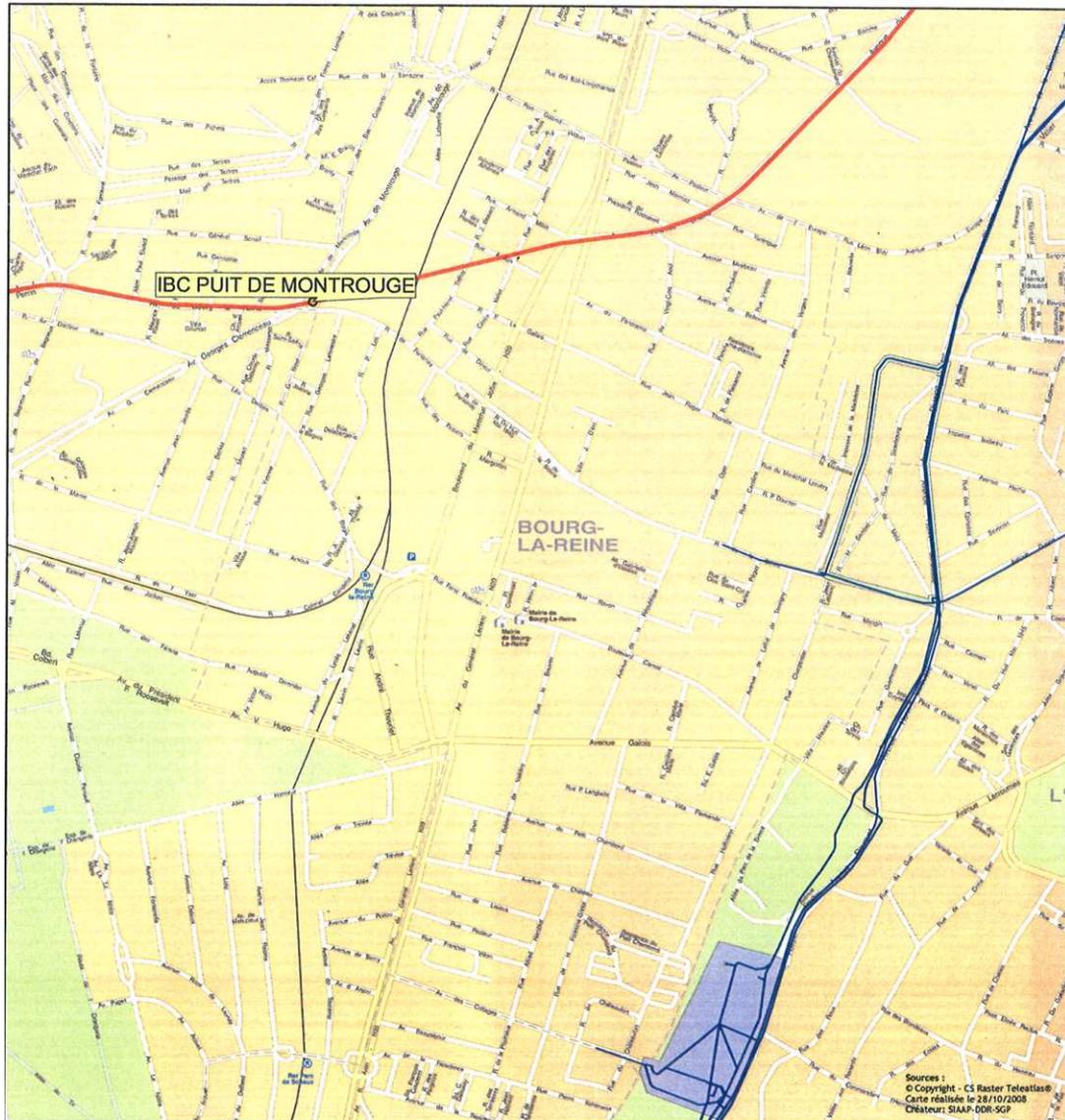
La commune de Bourg-la-Reine fait partie du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP). Le SIAAP est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) créé en 1971 pour traiter les eaux usées de l'agglomération parisienne.

La commune est traversée par un ouvrage du SIAAP : l'intercepteur Blagis-Cachan, qui est situé entre 15 et 20 mètres de profondeur. Celui-ci qui permet d'avoir une capacité de stockage par temps de pluie de 25 000 m³.

Cet intercepteur permet :

- d'éviter les débordements,
- de supprimer les mises en charges excessives des réseaux existants et ainsi d'éviter les débordements qui étaient constatés dans le secteur des Blagis,
- de pouvoir renvoyer les eaux vers l'usine d'épuration « Seine-Amont » sans transiter par le réseau surchargé de la Bièvre.

Plan de zonage des ouvrages d'assainissement gérés par les services du SIAAP (octobre



0 100 200 300 400
Mètres

2008)

Source : SIAAP

Le service départemental d'assainissement des Hauts-de-Seine

Concernant le réseau départemental d'assainissement, il recueille les effluents du réseau communautaire et est relié aux grands collecteurs du SIAPP. Le schéma départemental d'assainissement des Hauts-de-Seine, adopté le 16 décembre 2005, est porteur d'une politique globale visant l'amélioration de la qualité des eaux de la Seine et la réduction des inondations liées aux orages. Dans cette optique, le Règlement du service départemental d'assainissement, adopté par l'Assemblée départementale le 19 décembre 2008, définit les conditions et modalités auxquelles sont soumis les branchements et déversements des eaux dans les ouvrages départementaux d'assainissement des Hauts-de-Seine et prescrit des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales. Le Conseil général a signé une convention de gestion coordonnée des réseaux d'assainissement avec la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre le 24 mai 2006.

Ainsi, sur l'ensemble du département des Hauts-de-Seine, pour les eaux pluviales, le débit de fuite généré à la parcelle ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal :

- 2L/s/ha dans le cas d'un rejet dans un réseau unitaire,
- 10L/s/ha dans le cas d'un rejet dans un réseau d'eaux pluviales, sauf dispositions locales particulières.

La CAHB

Le réseau communal d'assainissement a été transféré à la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre qui a approuvé son règlement d'assainissement applicable depuis le 1^{er} janvier 2006. Les objectifs que s'est donnée la Communauté d'Agglomération dans ce règlement d'assainissement sont les suivants :

- Réduire la pollution du milieu naturel, notamment en agissant pour la suppression de tout rejet d'eaux usées vers le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel et en agissant pour la dépollution des eaux pluviales,
- Optimiser la gestion des réseaux et faciliter le traitement des effluents* transportés, notamment en agissant pour la suppression de tout rejet d'eaux pluviales vers le réseau d'eaux usées, et en maintenant une qualité des effluents* transportés,
- Lutter contre les inondations, en favorisant une rétention des eaux pluviales à la parcelle.

Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans les réseaux communautaires sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Seul, l'excès de ruissellement doit être canalisé et évacué vers les réseaux après qu'aient été mises en oeuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits, telles que la réutilisation des eaux claires, le stockage, les rejets au milieu naturel par infiltration ou rejet vers un cours d'eau.

Concernant les rejets en cours d'eau, un dispositif de prétraitement peut être requis dans la mesure où ces rejets seraient susceptibles de nuire au milieu naturel.

Pour toute construction nouvelle, lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée aux valeurs suivantes sur le territoire des communes d'Antony, de Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, le Plessis-Robinson et Sceaux :

- 2 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale dans le cas d'un rejet au réseau unitaire,
- 10 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale dans le cas d'un rejet dans les eaux superficielles ou dans un réseau pluvial, sauf dispositions locales particulières plus restrictives.

Le système d'assainissement de la commune de Bourg-la-Reine est en effet de type mixte. Il comporte des réseaux unitaires et des réseaux séparatifs eaux usées et eaux pluviales, qui pour leur majeure partie, se déversent dans des collecteurs de transport départementaux, dont les effluents sont évacués pour traitement à la station d'épuration de Valenton.

Après traitement, les eaux sont rejetées en milieu naturel dans la Seine.

Une partie des eaux pluviales, dans le secteur Sud - Est de la ville, est évacuée vers le bassin de retenu de l'Hay-les-Roses.

Il est à noter que la Bièvre est aujourd'hui indissociable du système d'assainissement de la Vallée de la Bièvre qui est saturé lors des pluies d'occurrence décennale. En effet, la Bièvre possède actuellement un fonctionnement qui est dépendant et intimement lié au reste du système d'assainissement.

L'éventuelle isolation de la Bièvre du reste des réseaux d'assainissement serait aujourd'hui difficile car la fermeture des liaisons unitaires, qui permettrait d'éviter les déversements d'eaux usées en rivière, augmenterait les risques d'inondation.

Ainsi, la réouverture de la Bièvre, projet qui concoure à la mise en valeur du paysage, doit prendre en compte :

- les contraintes d'alimentation pérenne de la Bièvre par des eaux de qualité,
- le souci de ne pas aggraver les inondations, voire de diminuer leur risque d'apparition ;
- la nécessité de rejeter les eaux de la Bièvre en Seine.

2 LES RESSOURCES EN ENERGIE

Les constructions implantées sur Bourg-la-Reine sont alimentées par des ressources énergétiques qui proviennent majoritairement de l'extérieur du territoire communal : électricité, gaz ou fuel. Cependant, le territoire de la commune bénéficie d'un potentiel de production en énergie renouvelable locale qui permettrait une réduction significative des impacts de l'utilisation des énergies non renouvelables sur l'environnement et le réchauffement climatique.

La commune de Bourg-la-Reine s'est d'ores et déjà engagée dans une politique d'efficacité énergétique et de lutte contre le réchauffement climatique. Des diagnostics thermiques ont été réalisés sur 32 bâtiments municipaux à partir de 2009. Tous les bâtiments communaux ont été diagnostiqués sauf les logements et pavillons.

L'objectif est de programmer les investissements de rénovation à réaliser d'ici 2020 à partir de la connaissance des points forts et points faibles de chaque bâtiment (déperditions énergétiques, état des équipements, ...), ainsi que des retours sur investissement.

Ce plan de rénovation de l'ensemble des équipements municipaux vise à réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020 et économiser jusqu'à 80 kg sur les consommations à l'horizon 2020. L'ensemble des équipements municipaux va donc faire l'objet d'une rénovation énergétique, sur 10 ans.

Ce plan de rénovation thermique comprend :

- des travaux d'isolation,
- la rénovation des équipements thermiques (chauffage, ventilation, chaufferies, ...),
- la maintenance des équipements énergétiques (un travail régulier de maintenance et de réglage des équipements est source de gains énergétiques importants),
- l'analyse des besoins en matière de chauffage et eau chaude sanitaire pour une réponse adaptée, site par site,
- une sensibilisation des acteurs concernés.

- o **La géothermie**

La géothermie constitue une énergie déjà utilisée pour le chauffage de logements dans plusieurs communes de l'agglomération parisienne.

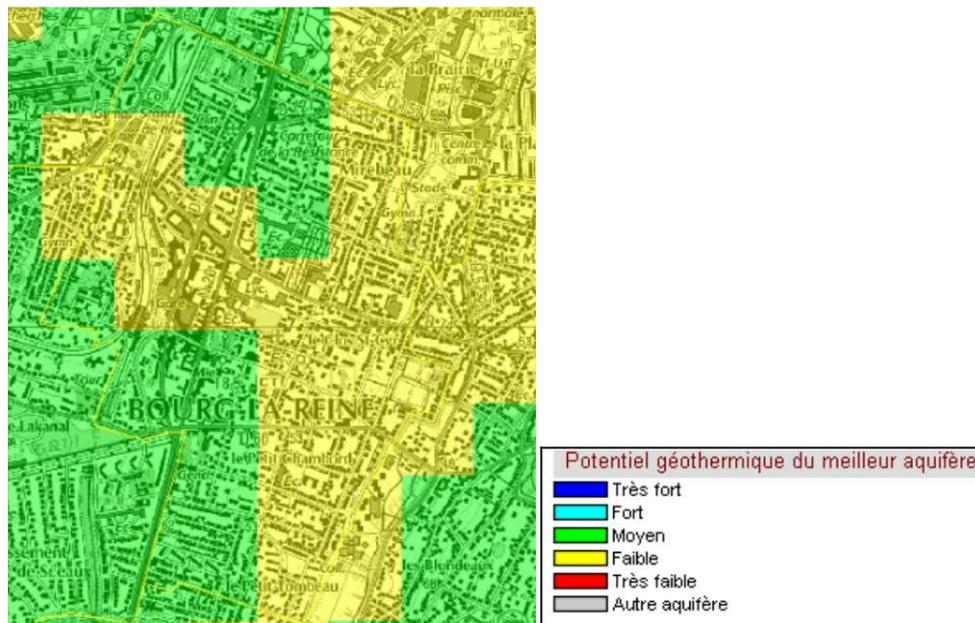
Cette énergie renouvelable est particulièrement adaptée pour le chauffage et le refroidissement des habitations et des équipements collectifs.

Le chauffage par la géothermie consiste à prélever la chaleur contenue dans le sol afin de l'exploiter dans des réseaux de chauffage et d'eau chaude. En France, les techniques utilisées sont majoritairement liées à la géothermie basse énergie (température des nappes comprise entre 30 et 150°C) ou à la géothermie très basse énergie (température des nappes inférieure à 30°C). Cette technique se contente de très basses températures et de forages peu profonds (moins de 100 m) pour aller capter les calories contenues dans l'eau ou l'air du sol. (4)

La Région Ile-de-France s'est doté un Plan Régional pour la Géothermie pour la période 2008-2013 afin d'encourager les collectivités à s'engager dans cette voie.

La carte du potentiel géothermique de la commune de Bourg-la-Reine élaborée par le Bureau des Ressources Géologiques et Minières (BRGM) révèle un potentiel géothermique évalué entre faible et moyen sur le territoire.

⁴ Source : Agence pour l'Environnement et la Maîtrise de l'Energie



Source : BRGM

Concernant ce type d'énergie, le Conseil Général des Hauts-de-Seine a reconstruit le collège Evariste Galois et le chauffage est assuré à 75% par géothermie semi profonde, ainsi, ce projet est un exemple.

La médiathèque, prévue pour être ouverte en 2014, fonctionnera également principalement grâce à la géothermie.

○ L'énergie solaire

L'énergie solaire consiste à utiliser la lumière du soleil pour produire de l'électricité ou de la chaleur grâce à des cellules photovoltaïques ou des capteurs thermiques. On distingue deux types d'énergie solaire :

- **L'énergie solaire thermique** qui transforme l'énergie du soleil en chaleur à partir de capteurs thermiques. Un dispositif de stockage de la chaleur permet ensuite de restituer la chaleur nécessaire pour une partie des besoins d'eau chaude sanitaire et de chauffage d'un bâtiment ;
- **L'énergie solaire photovoltaïque** qui transforme l'énergie solaire en courant électrique grâce à des cellules photovoltaïques et permettent une alimentation en électricité du bâtiment.

La région Ile-de-France s'est dotée d'un Plan Energie 2006-2010 afin de déployer un plan d'action en direction des collectivités, des entreprises et des particuliers pour l'installation de panneaux solaires. Ce plan présente des aides aux particuliers qui souhaitent utiliser des énergies renouvelables telles que l'énergie solaire ou la géothermie.

Sur le territoire de Bourg-la-Reine, deux projets de rénovation / construction d'équipements publics : l'école République, en cours de réalisation et la maison de quartier Bas Coquarts, ouverte en 2011, prévoient l'installation de panneaux solaires.

○ La biomasse

Concernant la biomasse, la CAHB permet aux Réginauburgiens d'acquérir un composteur à moindre coût afin de transformer leurs déchets fermentescibles en un compost (terreau) servant ensuite à enrichir la terre. Ce procédé permet de réduire la masse des déchets ménagers et donc les coûts de collecte et d'élimination.

○ L'éolien

L'énergie éolienne est l'énergie produite par le vent faisant tourner les pales d'un aérogénérateur, qui entraînent la rotation du rotor connecté à une génératrice fabriquant de l'énergie électrique. Le territoire de Bourg-la-Reine, totalement urbanisé, ne peut pas accueillir de parcs éoliens. L'éolienne individuelle est une solution pour les zones rurales. En effet, les éoliennes les plus courantes, à axe horizontal, fonctionnent mal dans les zones urbaines où les turbulences sont importantes. (source : guide ADEME sur l'énergie éolienne – février 2009)

Bilan**La gestion de l'eau**

L'alimentation en eau potable :

Une commune alimentée en eau potable par le réseau du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF) dont l'exploitation est assurée par Véolia Eau.

L'eau distribuée est de l'eau de Seine traitée provenant de l'usine de potabilisation de Choisy-le-Roi.

La commune de Bourg-la-Reine est alimentée par 2 réseaux distincts.

La gestion des eaux usées et le réseau d'assainissement :

Un réseau communal d'assainissement transféré à la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre avec un règlement communautaire d'assainissement.

Un système d'assainissement de type mixte avec des réseaux unitaires et des réseaux séparatifs eaux usées et eaux pluviales.

Un ouvrage du SIAAP traverse la commune : l'intercepteur Blagis-Cachan, qui permet d'avoir une capacité de stockage par temps de pluie de 25 000 m³.

Un réseau départemental d'assainissement qui recueille les effluents du réseau communautaire et qui est relié aux grands collecteurs du SIAPP.

Un règlement du service départemental d'assainissement qui définit les conditions et modalités auxquelles sont soumis les branchements et déversements des eaux dans les ouvrages départementaux d'assainissement

Une isolation de la Bièvre du reste des réseaux d'assainissement qui serait aujourd'hui difficile car la fermeture des liaisons unitaires augmenterait les risques d'inondation.

Les ressources en énergies

L'utilisation des potentiels de ressources énergétiques renouvelables locales (géothermie, solaire, biomasse...) pourrait être favorisée dans les opérations de réhabilitation ou de construction.

CHAPITRE 13 – LES RISQUES ET LES NUISANCES

1 LA GESTION ET LE TRAITEMENT DES DÉCHETS

C'est la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bievre qui assure la collecte sélective des déchets sur la commune de Bourg-la-Reine. Le territoire communal était auparavant divisé en deux secteurs de collecte : le secteur Est qui correspond aux quartiers République et Faïencerie et le secteur Sud et Ouest qui concerne le reste du territoire communal. Depuis avril 2010, c'est un contrat unique qui régit la collecte sur l'ensemble du territoire des Hauts-de-Bievre permettant d'optimiser et d'améliorer ce service en conciliant les impératifs d'un service d'exigences environnementales et de maîtrise des coûts. Les circuits de collecte étant désormais organisés par secteur sur l'ensemble des Hauts-de-Bievre et non plus par ville, les capacités de transport des bennes sont optimisées. En outre, les ramassages pour les emballages, journaux, magazines et les ordures ménagères ont lieu le matin et le soir, suivant les secteurs

Les différents déchets collectés sont triés : les ordures ménagères sont ramassées trois jours dans la semaine et les emballages et papiers sont ramassés un jour dans la semaine. D'autre part, les objets encombrants sont collectés une fois par mois, il en est de même pour les déchets toxiques qui sont collectés au niveau de la place Condorcet. 17 colonnes disséminées sur la commune permettent une collecte de verre par apport volontaire.

Les secteurs de collecte des déchets à Bourg-la-Reine

MES JOURS DE COLLECTE		Cochez
Ordures ménagères Bac bleu	LUNDI, MERCREDI, VENDREDI	Matin <input type="checkbox"/> Soir <input type="checkbox"/>
	MARDI, JEUDI, SAMEDI	Matin <input type="checkbox"/> Soir <input type="checkbox"/>
Emballages, journaux, magazines Bac jaune	MARDI	Matin <input type="checkbox"/> Soir <input type="checkbox"/>
Encombrants	SECTEUR 1 - MARDI MATIN	Cochez
	17 janvier ; 21 février ; 20 mars ; 17 avril ; 15 mai ; 19 juin ; 17 juillet ; 21 août ; 18 septembre ; 16 octobre ; 20 novembre ; 18 décembre	<input type="checkbox"/>
	SECTEUR 2 - MERCREDI MATIN	
18 janvier ; 22 février ; 21 mars ; 18 avril ; 16 mai ; 20 juin ; 18 juillet ; 22 août ; 19 septembre ; 17 octobre ; 21 novembre ; 19 décembre	<input type="checkbox"/>	
SECTEUR 3 - JEUDI MATIN		
26 janvier ; 23 février ; 22 mars ; 26 avril ; 24 mai ; 28 juin ; 26 juillet ; 23 août ; 27 septembre ; 25 octobre ; 22 novembre ; 27 décembre	<input type="checkbox"/>	
Déchets végétaux Bac vert foncé	MERCREDI MATIN	
	7-21 mars ; 4-18-25 avril ; 2-9-16-23-30 mai ; 6-13-20-27 juin ; 11-25 juillet ; 8-22 août ; 5-12-19-26 septembre ; 3-10-17-24-31 octobre ; 7-14-21-28 novembre ; 12 décembre	<input type="checkbox"/>
JEUDI MATIN		
8-22 mars ; 5-19-26 avril ; 3-10-17-24-31 mai ; 7-14-21-28 juin ; 12-26 juillet ; 9-23 août ; 6-13-20-27 septembre ; 4-11-18-25 octobre ; 1-8-15-22-29 novembre ; 13 décembre	<input type="checkbox"/>	
Déchets toxiques (apport volontaire)	PLACE CONDORCET - 2^e SAMEDI DE CHAQUE MOIS DE 9 H À 12 H 15	
	14 janvier ; 11 février ; 10 mars ; 14 avril ; 12 mai ; 9 juin ; 21 juillet* ; 11 août ; 8 septembre ; 13 octobre ; 10 novembre ; 8 décembre	<input type="checkbox"/>

* collecte le 21 juillet en remplacement du 14 juillet férié

Source : Calendrier 2012 de la collecte des déchets à Bourg-la-Reine

Concernant les déchets verts, la CAHB permet aux Réginaburgiens d'acquérir un composteur à moindre coût afin de transformer leurs déchets fermentescibles en un compost (terreau) servant ensuite à enrichir la terre. Ce procédé permet de réduire les coûts de collecte et d'élimination des déchets.

Deux déchetteries sont ouvertes aux Réginaburgiens qui souhaitent déposer leurs déchets en dehors des collectes régulières :

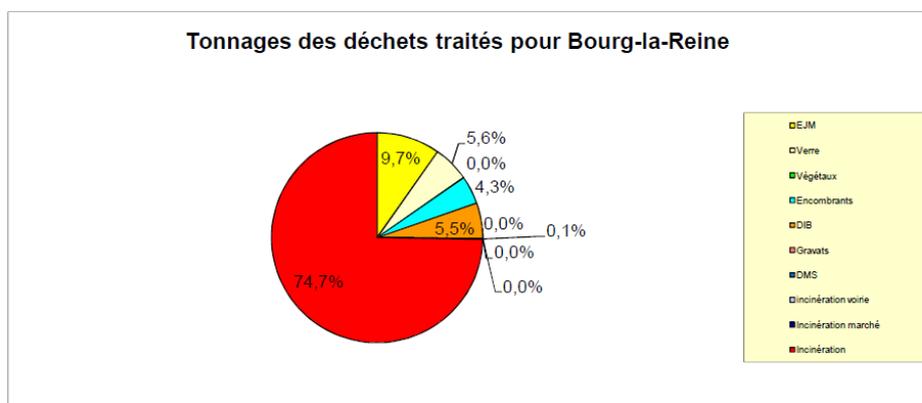
- la mini déchetterie de Bourg-la-Reine, située au centre technique municipal au 29 rue de la Bièvre, qui est ouverte le premier samedi de chaque mois et qui accepte les déchets verts, les grands cartons et emballages et les gravats,
- la déchetterie communautaire située à Verrières-le-Buisson, qui est ouverte tous les jours et qui accepte les déchets verts, le bois, les cartons, les encombrants, les papiers, les métaux, les Déchets d'Equipements Electriques et Electroniques (DEEE), les pneus non jantés, les produits de démolition, les déchets ménagers toxiques, le verre, les batteries et les huiles de vidange.

Concernant le tonnage des déchets traités pour Bourg-la-Reine, en 2009, 75% des déchets collectés dans la commune ont été incinérés, et 16% ont été recyclés : 10% d'emballages journaux et magazines (EJM) et 6% de verre. Les autres types de déchets traités concernaient : 5.5% de déchets industriels banals (DIB), et 4,3% d'objets encombrants.

Enfin, l'évolution des performances en terme de production de déchets entre 2006 et 2008 montre que les Réginaburgiens produisent de plus en plus d'ordures ménagères qui sont incinérées alors qu'ils trient de moins en moins leurs emballages entre 2007 et 2008. Cette tendance commence à s'inverser entre 2008 et 2009 avec une production d'ordure ménagère incinérée plus faible en 2009 qu'en 2007 et un tri des emballages qui augmente, sans pour autant atteindre le niveau qu'il avait en 2008. Concernant le recyclage du verre, une augmentation du verre collecté est observée depuis 2006, la mise en place des différentes bornes de tri pour le verre réparties sur le territoire communale a donc été efficace.

Depuis l'instauration d'un contrat unique pour la collecte des déchets sur l'ensemble du territoire communautaire, les tonnages de déchets traités ne sont plus individualisés par commune.

Bilan du traitement des déchets de BOURG-LA-REINE 2009													
en tonnes	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Aout	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Totaux
EJM	69,06	55,10	67,98	56,87	72,66	67,16	63,40	43,25	75,25	74,40	62,84	67,20	775,19
Verre	36,88	35,06	27,04	44,86	33,78	36,16	43,56	28,04	32,66	46,30	35,14	45,62	445,10
Végétaux	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Encombrants	23,98	25,46	30,66	30,00	32,56	32,56	16,64	34,34	33,34	33,80	27,98	24,40	345,72
DIB	20,70	41,02	38,28	39,56	41,36	34,54	38,76	15,96	50,70	35,38	43,42	41,96	441,64
Gravats	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DMS	1,092	0,431	0,616	0,337	0,718	1,623	0,943	0,556	0,698	0,814	0,790	0,701	9,32
Incinération voirie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Incinération marché	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Incinération	501,14	416,44	528,22	519,28	533,38	537,06	466,65	364,32	524,00	515,33	523,60	535,68	5 965,10
Total Inciné.	501,14	416,44	528,22	519,28	533,38	537,06	466,65	364,32	524,00	515,33	523,60	535,68	5 965,10
déclast EJM	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
déclast Div	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



Nombre de mois pris en compte sur le graphique :

12

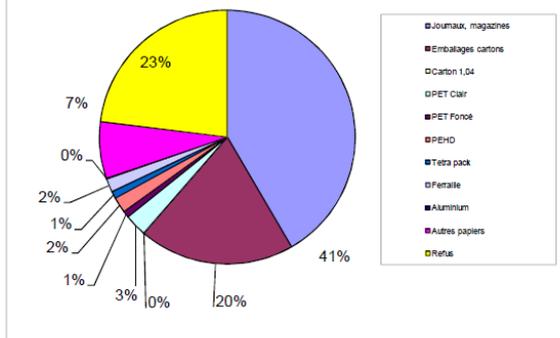
Source : Tonnage des déchets à Bourg-la-Reine en 2009 / CAHB

Bilan des matières recyclables issues du tri des emballages + journaux de BOURG-LA-REINE 2009

	tonnage	Pourcentage	Performance
Total des emballages triés	792,66	100,0%	
Journaux, magazines	330,03	41,6%	16,91
Emballages cartons	156,06	19,7%	7,99
Carton 1,04	0,00	0,0%	0,00
PET Clair	22,67	2,9%	1,16
PET Foncé	6,38	0,8%	0,33
PEHD	16,01	2,0%	0,82
Tetra pack	7,33	0,9%	0,38
Ferraille	13,66	1,7%	0,70
Aluminium	0,54	0,1%	0,03
Autres papiers	57,40	7,2%	2,94
Refus	182,59	23,0%	9,35

(performance en kg/hab/an)

Bourg-la-Reine : matières recyclables issues du centre de tri



La nouvelle organisation de la collecte des déchets à l'échelle du territoire de la communauté d'agglomération a entraîné une diminution de la durée des collectes et des distances parcourues par les camions-bennes, ce qui a permis de faire des économies et de réduire la pollution et les nuisances sonores. En outre, les camions de collecte roulent au gaz naturel et des mini-bennes circulent dans les voies étroites. Les déchets verts collectés au porte-à-porte et déposés à la déchetterie communautaire sont transférés en centre de compostage, complétant ainsi le compostage individuel en développement (150 composteurs ont été fournis en 2010 par la CAHB, pour un total de 1 000 composteurs depuis le début du dispositif).

2 LA QUALITE DE L'AIR

L'air est essentiellement contaminé par des polluants d'origine humaine (cheminées d'usines, pots d'échappements...). La qualité de l'air résulte ainsi d'un équilibre entre les apports de polluants dans l'atmosphère et les phénomènes de dispersion et de transformation dans l'environnement.

Depuis la Loi LAURE (Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie) adoptée le 30 décembre 1996, l'attention portée à la qualité de l'air a été renforcée. Ainsi, deux outils de gestion de la qualité de l'air ont été introduits : le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) et le Plan pour la Protection de l'Atmosphère (PPA).

L'Ile-de-France dispose d'un PRQA depuis le 31 mai 2000. Celui-ci a pour but de bâtir une politique visant à améliorer la qualité de l'air dans la région parisienne. Il dresse l'état des connaissances sur les divers aspects touchant à la qualité de l'air et propose des orientations générales. Le PRQA a défini un objectif de réduction des oxydes d'azote à l'horizon 2010 de 50% en pollution de fond, et de 80% à proximité du trafic routier.

Un nouveau PRQA francilien a été adopté en séance du Conseil régional le 26 novembre 2009. Il fixe pour l'Ile-de-France, les objectifs de qualité de l'air à atteindre d'ici à 2015 et propose, pour cela, 21 recommandations.

Cet exercice de planification doit permettre :

- la réduction des émissions polluantes ;
- la réduction des inégalités environnementales au sein de la population ;
- la sensibilisation du grand public et des décideurs ;
- l'amélioration des connaissances et l'information sur la qualité de l'air intérieur.

Le PPA de la région Ile-de-France, approuvé par arrêté interpréfectoral du 07/11/2006, a pour objectif général de réduire les émissions des sources de pollution atmosphérique afin de respecter les limites réglementaires et minimiser l'impact sanitaire.

Le premier Plan de Déplacements Urbains Ile-de-France (PDUIF) de 2000 venait apporter un complément à ce dispositif en affichant des objectifs globaux de réduction de la circulation de 3% pour l'ensemble de la région Ile-de-France, dont 5% pour la zone dense de l'agglomération.

Le PDUIF proposé en 2011 poursuit les objectifs suivants :

- une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs ;
- une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo) ;
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Enfin, le département a adopté le Plan climat territorial des Hauts-de-Seine le 22 décembre 2006 qui poursuit trois objectifs :

- réduire les émissions de gaz à effet de serre,
- améliorer la qualité de l'air,
- s'adapter aux conséquences du changement climatique.

La qualité de l'air en Ile-de-France est suivie par le réseau de mesures et de surveillance d'AIRPARIF. Les plus proches de la ville de Bourg-la-Reine sont :

- la station urbaine d'Issy-les-Moulineaux. Cette station dite « urbaine » n'est pas directement influencée par une source locale identifiée. Elle permet une mesure d'ambiance générale de la qualité de l'air représentative d'un large secteur autour d'elle.
- la station de trafic située en bordure de la RD 920 (ancienne RN 20) à Montrouge. Cette station dite « de trafic » mesure la qualité de l'air aux abords des voies de circulation (voies rapides, carrefours...). Les mesures effectuées sont d'échelle locale et diffèrent selon la topographie et la nature du trafic.

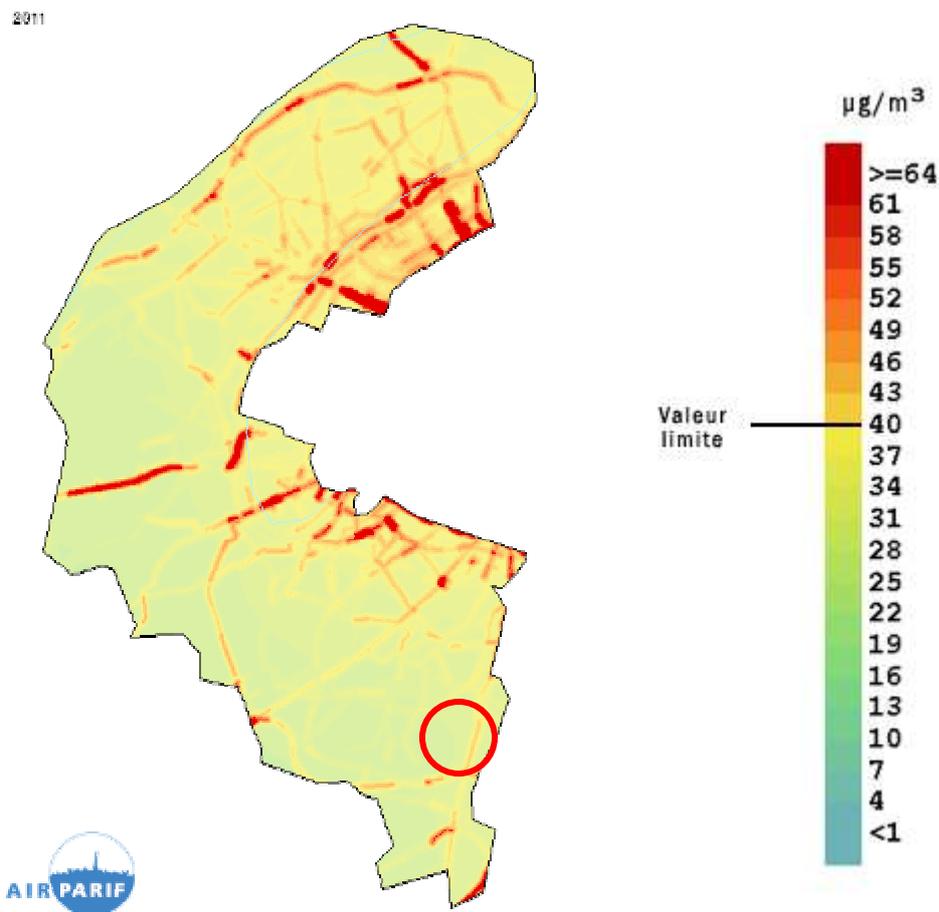
Ainsi, d'après le bilan réalisé par AIRPARIF de 2009, les émissions annuelles de gaz polluant l'atmosphère en 2005 à Bourg-la-Reine étaient de :

- 71 tonnes d'oxyde d'azote,
- 16 tonnes de dioxydes de soufre,
- 12 tonnes de particules en suspension,
- et 41 kilos tonnes de Gaz à Effet de Serre (GES).

La pollution atmosphérique qui touche la commune reste à un niveau moyen par rapport aux niveaux de pollution observables en Ile-de-France. La moyenne annuelle en dioxyde d'azote, par exemple, était inférieure aux objectifs de qualité en 2008 même à proximité de la RD 920. De plus, Bourg-la-Reine présente moins de secteurs d'activité polluants que le département, qui a comme source de pollution supplémentaire, le traitement des déchets et le trafic ferroviaire et fluvial.

D'après la méthode bilan carbone version collectivités et territoires appliquée au territoire des Hauts-de-Seine, les deux postes les plus polluants sont les transports et les déplacements (48%) et les bâtiments (32%). Ce sont donc deux secteurs qui occupent une place prioritaire parmi les sept axes stratégiques qui constituent le plan d'action.

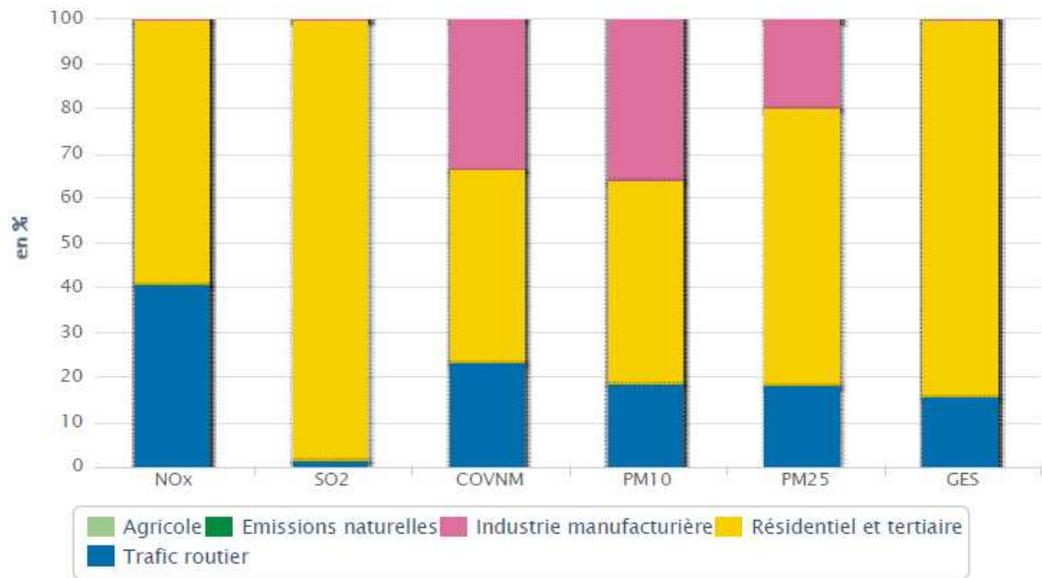
Moyenne annuelle de dioxyde d'azote dans les Hauts-de-Seine



Bilan des émissions annuelles pour la commune de Bourg-la-reine. (estimations faites en 2011 pour l'année 2008)

Polluants :	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales :	72 t	16 t	82 t	14 t	10 t	45 kt

Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour la commune de Bourg-la-Reine. (estimations faites en 2011 pour l'année 2008)



Source : AIRPARIF

A Bourg-la-Reine

- la Convention des Maires

La prise en compte du changement climatique nécessite la mise en place d'une politique innovante au sein de la collectivité. Dans ce contexte, la Ville de Bourg-la-Reine a signé la Convention des Maires en février 2009.

Cette Convention part d'une initiative de la Commission Européenne : constituer un réseau permanent d'échange et de mise en œuvre de bonnes pratiques en matière d'efficacité énergétique, entre villes européennes pionnières dans ce domaine. Suite à la signature de la Convention des Maires, la commune a pris l'engagement de réaliser son plan d'actions pour l'énergie durable (SEAP – Sustainable Energy Action Plan), qui décrit les moyens envisagés pour atteindre les objectifs de réduction des consommations et des émissions de CO2.

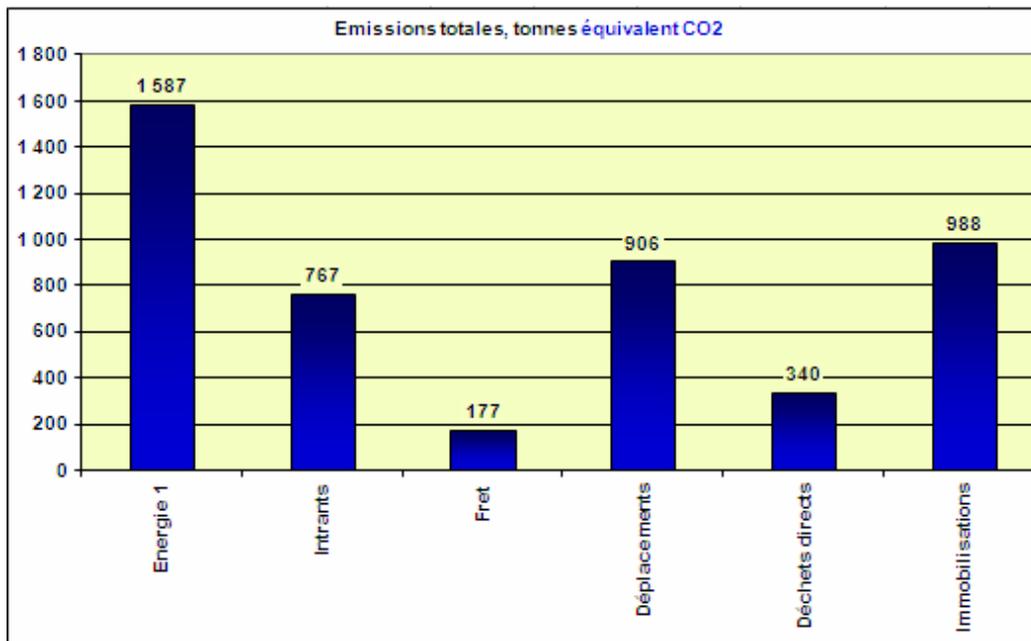
Les engagements de la Convention impliquant tout le territoire géographique de la commune de Bourg-la-Reine, le plan d'actions doit donc concerner à la fois les acteurs publics et privés du territoire.

- Le bilan carbone

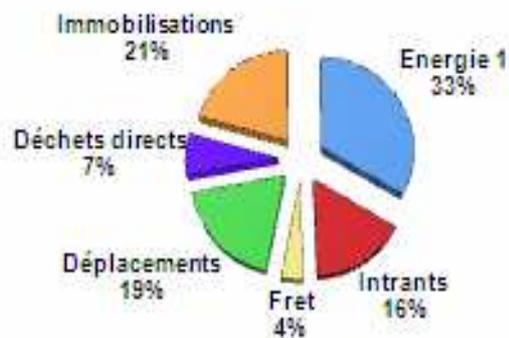
Pour établir ce plan d'actions en faveur d'une réduction des émissions des gaz à effet de serre, la Ville de Bourg-la-Reine a lancé en janvier 2010 un bilan des émissions de gaz à effet de serre émis par la collectivité (patrimoine et services) et par les différents acteurs sur le territoire de la Ville.

La méthode utilisée est la méthode Bilan Carbone® développée par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME). Le Bilan Carbone® s'est déroulé de janvier à juillet 2010.

- Le bilan des émissions patrimoine et services :
 - Le total des émissions directes et indirectes est estimé à environ 4 770 tonnes éq.CO2 par an.
 - Les incertitudes associées portent sur +/- 1 135 tonnes éq.CO2.



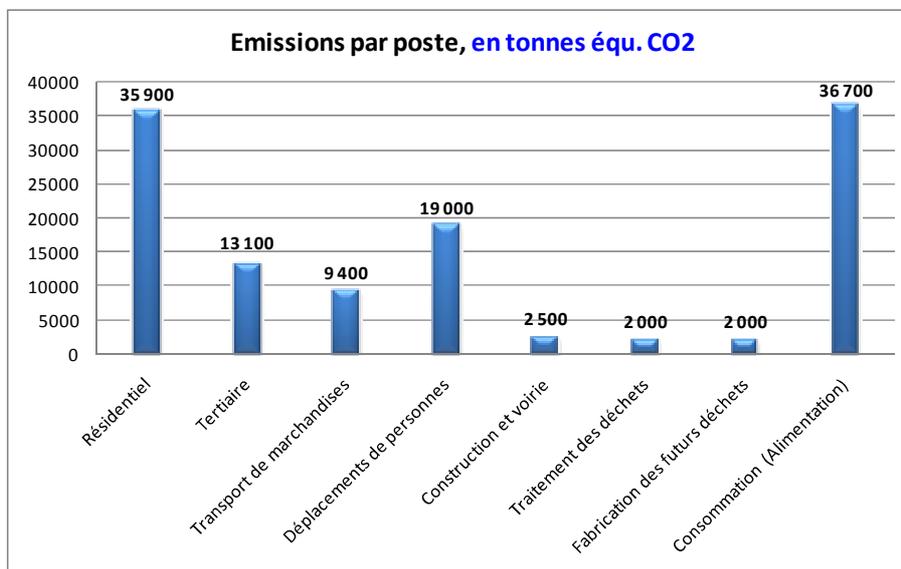
Emissions totales, répartition par poste

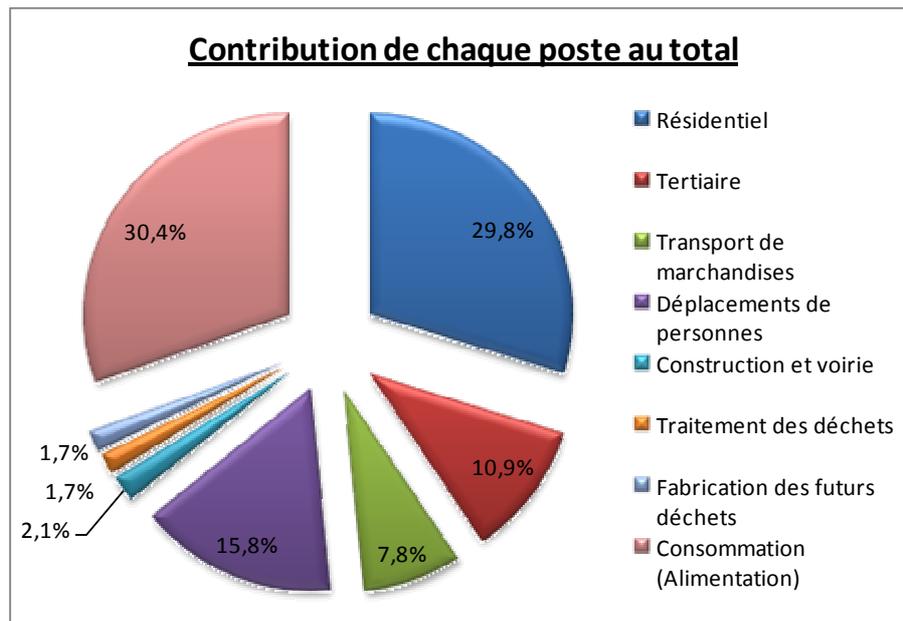


- Le bilan des émissions territoire

Le total des émissions directes et indirectes est estimé à environ **120 600 tonnes équ.CO2** par an.

Les incertitudes associées portent sur +/- **30 525 tonnes équ.CO2**





- le plan d'actions

La Ville de Bourg-la-Reine s'engage sur une démarche de réduction de ses émissions de gaz à effet de serre sur son territoire de 20 % en 2020 par rapport aux résultats de 2009, à travers le plan d'actions pour l'énergie durable. Ce plan d'actions a été soumis au Conseil Municipal du 23 juin 2010

Les propositions d'actions sont déclinées à deux niveaux :

- les actions de la Ville de Bourg-la-Reine sur ses domaines de compétences directes. Ces actions touchent à la fois le patrimoine le fonctionnement des services de la mairie et les acteurs du territoire,
- les actions incitatives de la Ville de Bourg-la-Reine vis-à-vis des acteurs du territoire ou menées en partenariat avec eux.

o **L'agenda 21 de Bourg la Reine**

En complément de ces actions, le processus d'élaboration d'un Agenda 21 s'inscrit dans une optique plus large et obéissant aux principes participatifs du développement durable. Ce document communal vient compléter l'Agenda 21 communautaire à une échelle plus fine.

La Ville a démarré la démarche d'élaboration de son Agenda 21 en décembre 2010 avec la mobilisation et la sensibilisation des acteurs, et l'élaboration d'un diagnostic partagé du territoire (services et population).

La démarche s'est poursuivie en 2012 sur la base du diagnostic, avec l'élaboration de la stratégie locale de développement durable et la définition d'un programme pluriannuel d'actions, établi en concertation avec les habitants et les acteurs du territoire.

3 LES NUISANCES SONORES

L'Agence française de normalisation (Afnor) définit le bruit comme étant : "un phénomène acoustique produisant une sensation auditive désagréable ou gênante. La pollution sonore, qui a des répercussions sur la santé, est une des préoccupations majeure des franciliens et conditionne leur qualité de vie. Le bruit peut avoir des origines diverses : voirie, construction, voisinage, bruit des activités nocturnes, industrie..."

La loi cadre « Bruit » de 1992 a pour objet principal d'offrir un cadre législatif complet à la problématique du bruit et de poser des bases cohérentes de traitement réglementaire de cette nuisance. Les dispositions mises en place par cette loi concernent, notamment, la prévention des nuisances sonores dans le cadre de l'urbanisme et de la construction au voisinage des infrastructures de transports.

A Bourg-la-Reine, la principale cause de nuisances sonores est liée aux trafics routier et ferroviaire.

C'est dans cette perspective de remédier aux nuisances sonores que l'article L 571-10 du code de l'environnement a institué le classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques acoustiques et de leur trafic. Sur la base de ce classement, le Préfet détermine, les secteurs affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte et les prescriptions techniques applicables lors de la construction d'un bâtiment afin d'atténuer l'exposition à ces nuisances.

Catégories de classement des infrastructures suivant le niveau sonore

Niveau sonore de référence L en dB (A) Jour 6h/22h	Niveau sonore de référence L en dB (A) Nuit 22h/6h	Catégorie	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de la voie
L > 81	L > 76	1	d= 300 m
76 < L < 81	71 < L < 76	2	d= 250 m
70 < L < 76	65 < L < 71	3	d= 100 m
65 < L < 70	60 < L < 65	4	d= 30 m
60 < L < 65	55 < L < 60	5	d= 10m

L'arrêté préfectoral du 23 mai 2000 définit le classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et prescrit l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit à Bourg-la-Reine.

Ainsi sur le territoire de la commune :

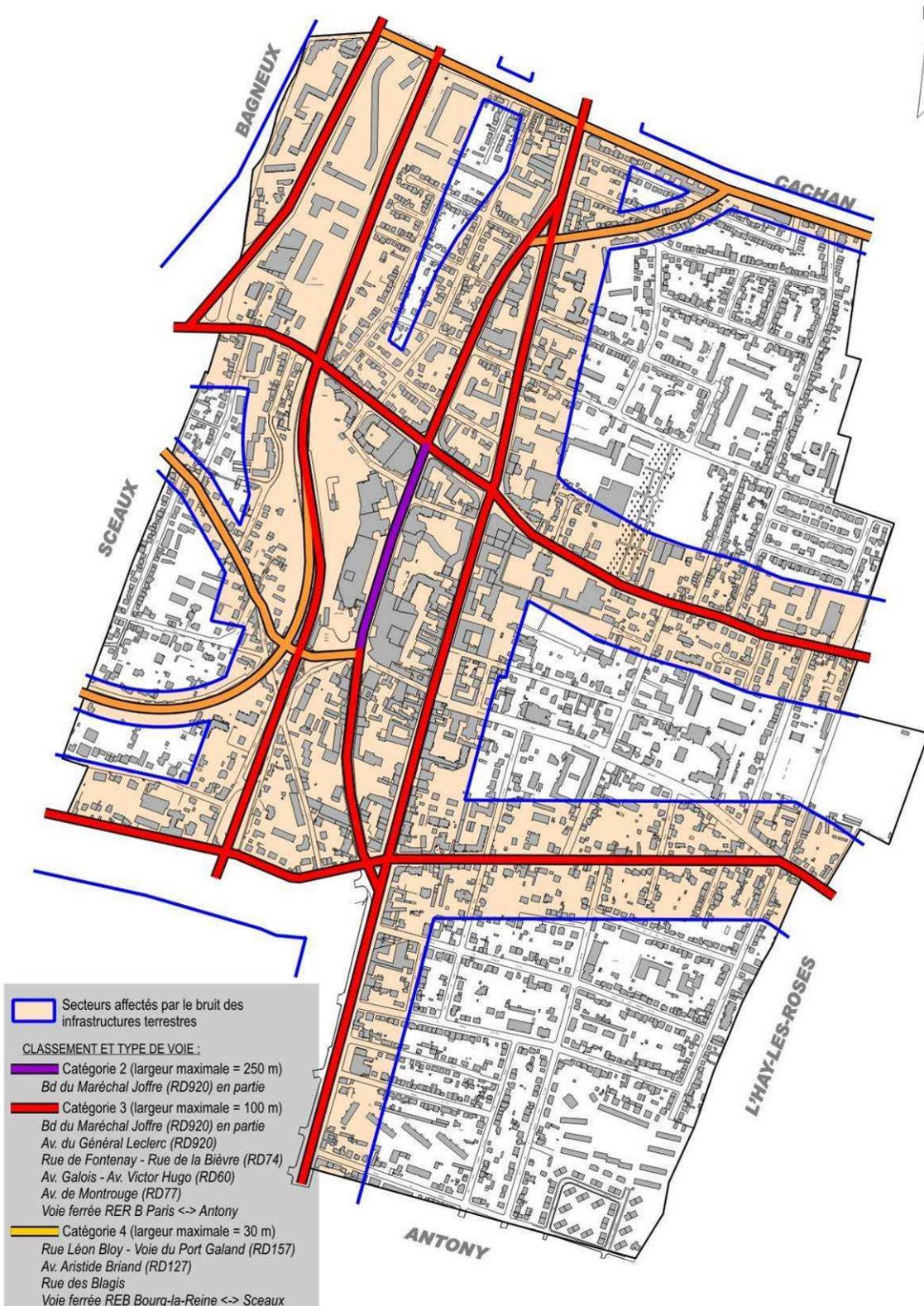
- 1 voie est classée catégorie 2 une partie du boulevard du Maréchal Joffre (RD 920)
- 5 voies ainsi que la ligne de RER B Paris / Antony sont classées catégorie 3 : une partie de la RD 920, la RD 74, la RD 60 et la RD 77
- 3 voies ainsi que la ligne de RER B Bourg-la-Reine / Sceaux sont classées catégorie 4 : la RD 157, RD 127, et la rue des Blagis.

La voie qui engendre le plus de pollution sonore est la RD 920 qui traverse la commune du nord au sud par le centre-ville et qui supporte un trafic journalier très important de 33700 véhicules.

Une part de nuisances sonores est également produite par le trafic aérien présent sur le territoire communal, ces nuisances sont notamment générées par les aéroports de Toussus-le-Noble et de Vélizy-Villacoublay.

Une cartographie du bruit est en cours d'élaboration par la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre, elle recense les zones les plus exposées au bruit dans les Hauts de Bièvre. Cette cartographie aboutira prochainement à la réalisation d'un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement.

Les secteurs affectés par le bruit à Bourg-la-Reine selon l'arrêté préfectoral du 23 mai 2000



4 LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

4.1 LES RISQUES NATURELS

4.1.1 Les arrêtés de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/05/1989	31/12/1991	06/11/1992	18/11/1992
Inondations et coulées de boue	18/07/1994	18/07/1994	28/10/1994	20/11/1994
Inondations et coulées de boue	02/07/1995	02/07/1995	28/09/1995	15/10/1995
Inondations et coulées de boue	23/08/1995	23/08/1995	08/01/1996	28/01/1996
Inondations et coulées de boue	05/08/1997	06/08/1997	17/12/1997	30/12/1997
Inondations et coulées de boue	01/08/1998	01/08/1998	19/03/1999	03/04/1999
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	07/07/2000	07/07/2000	19/12/2000	29/12/2000
Inondations et coulées de boue	23/07/2000	23/07/2000	19/12/2000	29/12/2000
Inondations et coulées de boue	06/07/2001	07/07/2001	06/08/2001	11/08/2001
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	31/12/2003	11/01/2005	01/02/2005
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2005	31/03/2005	20/02/2008	22/02/2008
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008
Inondations et coulées de boue	07/08/2008	07/08/2008	24/12/2008	31/12/2008

La commune de Bourg-la-Reine est soumise à des risques d'inondation et de mouvements de terrain liés au retrait et au gonflement de l'argile du sous-sol.

Ainsi, 14 Catastrophes naturelles ont été déclarées par arrêté entre 1989 et 2008 :

- 10 inondations et coulées de boue,
- 4 mouvements de terrain : 1 consécutifs à la sécheresse en 1989 et 3 consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols entre 2003 et 2008.

4.1.2 Le risque d'inondation

La commune n'est pas concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine de 2004. Cependant, une dizaine d'inondations suivies de coulées de boue se sont produites sur le territoire communal entre 1989 et 2008 et ont fait l'objet d'arrêtés de catastrophes naturelles. De tels événements sont produits par de fortes précipitations orageuses qui peuvent engendrer des inondations par ruissellement et coulée de boue et par la mise en charge des collecteurs entraînant leur débordement.

4.1.3 Les risques liés aux mouvements de terrain

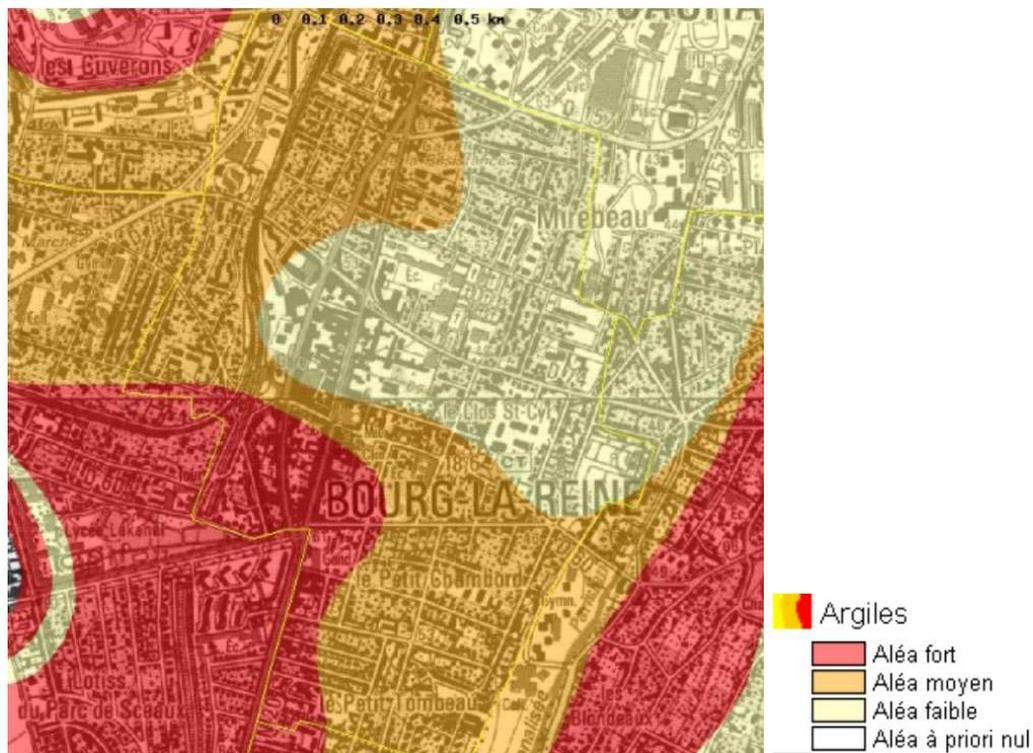
La commune de Bourg-la-Reine présentant un sol argileux sur la totalité de son territoire, est soumise à des risques de mouvements de terrain liés au retrait et au gonflement de l'argile en cas de forte variation thermique. En effet, un sol argileux change de volume selon son humidité, entraînant des tassements verticaux et horizontaux et des fissurations du sol.

Une étude réalisée par le BRGM a permis d'établir une cartographie des zones exposées à ce risque de mouvements de terrain sur tout le département des Hauts-de-Seine.

Cette cartographie montre que Bourg-la-Reine est concernée par :

- des zones d'aléas forts telles que le quartier des Hauts Blagis ainsi que la partie Sud de l'avenue du Général Leclerc,
- des zones d'aléas moyens telles que le quartier des Bas Coquarts, Joffre Nord ainsi que les Blagis et la partie Nord du centre-ville,
- des zones d'aléas faibles sur le reste du territoire communal.

Il s'agit pour les constructeurs et les maîtres d'ouvrage de respecter certaines règles constructives préventives dans les zones soumises à l'aléa.



Source : BRGM

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes. Bourg-la-Reine est en zone de sismicité très faible, c'est-à-dire une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal.

4.2 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

4.2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les articles L511-1 et suivants et R511-9 et suivants du code de l'environnement relatifs aux installations classées pour la protection de l'environnement prévoient que les installations industrielles d'une certaine importance doivent, dans un souci de protection de l'environnement, préalablement à leur mise en service, faire l'objet d'une autorisation prise sous la forme d'un arrêté préfectoral pour les installations d'importances, ou d'une déclaration en préfecture pour les installations présentant moins de risques. Ces documents fixent les dispositions que l'exploitant devra respecter pour assurer cette protection.

Un nouveau régime, d'enregistrement a été mis en place au niveau législatif par l'ordonnance du 11 juin 2009. Le décret du 14 avril 2010 précise les procédures applicables dans ce cadre. Il constitue un intermédiaire entre les régimes d'autorisation et de déclaration.

Il existe plusieurs Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration sur Bourg-la-Reine.

4.2.2 Les sites et les sols pollués

Par ailleurs, La base de données BASIAS, gérée par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), recense 30 anciens sites industriels ou activités de services situés sur la commune et qui peuvent être potentiellement générateurs de pollution des sols et de la nappe phréatique. Lorsqu'un terrain est situé sur un ancien site pollué recensé par le BRGM, les vendeurs sont dans l'obligation d'informer les acquéreurs de l'existence de pollution sur site vendu et de dépolluer leur site.



Source : BRGM

Bilan**La gestion et le traitement des déchets**

La collecte sélective des déchets sur la commune est assurée par la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre. En 2008, 75% des déchets collectés dans la commune ont été incinérés et 16% ont été recyclés. Entre 2006 et 2008 les Réginauburgiens produisent de plus en plus d'ordures ménagères qui sont incinérées alors qu'ils trient de moins en moins leurs emballages. Depuis, cette tendance s'inverserait. Cependant, concernant le recyclage du verre, une augmentation du verre collecté est observée depuis 2006. Ceci a été favorisé par la mise en place des différentes bornes de tri pour le verre réparties sur l'ensemble du territoire communal.

La qualité de l'air

Une pollution atmosphérique qui reste à un niveau moyen à Bourg-la-Reine par rapport aux niveaux de pollution observables en Ile-de-France.

Moins de secteurs d'activité polluants à Bourg-la-Reine que dans le département.

Les nuisances sonores

La principale cause de nuisances sonores est liée au trafic routier.

9 voies sont classées comme étant bruyantes ainsi que la ligne du RER B.

La RD 920 engendre le plus de pollution sonore avec un trafic journalier très important de 33700 véhicules.

Les risques naturels et technologiques

30 anciens sites industriels ou activités de services localisés sur la commune peuvent être potentiellement générateurs de pollution des sols et de la nappe phréatique

PARTIE III LES DISPOSITIONS DU PLU

CHAPÎTRE 1 – LES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION
DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLE

1 LES CONDITIONS D'ÉLABORATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de Bourg-la-Reine résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent, en mettant en corrélation :

- les éléments de constat issus de l'analyse du territoire ainsi que de ses perspectives d'évolution réalisées dans le cadre du diagnostic et les enjeux d'aménagement identifiés à partir du diagnostic, ainsi qu'à travers la concertation avec les habitants ;
- la volonté politique de maîtriser son développement et de conforter l'équilibre qu'elle a su préserver dans son fonctionnement et dans ses formes urbaines et de promouvoir un développement et un aménagement solidaires et durables.

Puis, les orientations d'aménagement ont été formulées en réponse aux constats dressés et en lien avec les options politiques retenues.

2 UN PROJET QUI RESPECTE LES OBJECTIFS FONDAMENTAUX D'ÉQUILIBRE

L'article L110 du code de l'urbanisme stipule que « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.»

A Bourg-la-Reine, la démarche suivie a permis d'élaborer un projet qui respecte les objectifs fondamentaux d'équilibre de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme assurant :

- L'équilibre entre :
 - le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains, la mise en valeur des entrées de ville ;
 - l'utilisation économe des espaces naturels, la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;
- La réduction des gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie, la préservation de l'environnement, la prévention des risques et nuisances.

3 LE FONDEMENT DU PROJET

Située à proximité de Paris, Bourg-la-Reine bénéficie d'une bonne desserte par des axes de communication majeurs. Ses caractéristiques urbaines et fonctionnelles lui confèrent une dimension « humaine » qui contribue à offrir un cadre de vie de qualité aux Réginaburgiens.

Le projet de ville vise à renforcer les atouts de la commune, mais aussi à apporter des réponses aux problématiques du territoire : notamment la question de l'offre en logements, de la pérennité des commerces de proximité, de la circulation et des coupures urbaines engendrées par la RD 920 et la voie ferrée, qui ont pour conséquence de renforcer les césures entre les différents quartiers de la ville d'une part, et de rendre difficiles ou dangereux les déplacements piétons d'autre part et également de renforcer les capacités d'accueil et de fonctionnement des équipements publics, et de favoriser l'attractivité tertiaire de la commune.

Ce projet de ville s'inscrit dans une logique de développement durable. Il est élaboré dans un souci de prise en compte du changement climatique et des enjeux de réduction des gaz à effet de serre, qui nécessitent la mise en place d'une politique innovante au sein de la collectivité.

Le projet d'aménagement et de développement durables de Bourg-la-Reine se développe selon 3 principes majeurs organisés de façon thématique :

- Répondre aux besoins de la population
- Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie
- Promouvoir la mobilité durable

Un quatrième principe présente et synthétise ces orientations selon des axes adaptés et appropriés aux enjeux du centre-ville.

3.1 RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION

CONSTAT

Une forte croissance démographique depuis 1999 (+10% entre 1999 et 2008)

Une taille des ménages en baisse jusqu'en 1999 puis stabilisée : 2,2 personnes par ménage en 2008

Une population majoritairement jeune avec 59% de la population qui a moins de 45 ans en 2008

Un solde naturel toujours positif, induisant un accroissement moyen de la population de +0,60 % par an

Le parc total de logements est en augmentation à Bourg-la-Reine depuis 1968 et atteint 9493 en 2008

Une taille de logements diversifiée : 32% des logements ont 1 ou 2 pièces. Les grands logements de 4 pièces et plus représentent 42% du parc

Un parc de 1566 logements sociaux en 2011, soit 16,5% du parc immobilier et 17,5% des résidences principales

La part des Réginaburgiens en âge de travailler (15 à 64 ans) est très élevée et a augmenté entre 1999 et 2008, passant de 73,4% à 75,9%

Les cadres et professions intellectuelles représentent près de 48% des actifs contre 34% des actifs du département des Hauts-de-Seine.

Avec 5 905 emplois sur son territoire pour 9 306 actifs réginauburgiens ayant un emploi en 2008, Bourg-la-Reine offre donc un peu plus de 3 emplois pour 5 actifs réginauburgiens

Seuls 11,9% des actifs de Bourg-la-Reine travaillent dans la commune

Une offre variée en équipements sur le territoire communal

Un besoin en construction de logements situé entre 41 et 76 logements par an pour tenir compte du desserrement, du renouvellement du parc et de l'accroissement naturel de la population.

L'objectif est de maîtriser son évolution démographique en conservant son dynamisme et en répondant aux besoins des réginauburgiens actuels et futurs

ORIENTATIONS



RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS

- **Permettre l'évolution et l'amélioration des logements existants**

Afin de répondre aux besoins des familles et aux besoins de modernisation de l'habitat, il est nécessaire de permettre l'évolution des constructions existantes (extensions, aménagements de combles, amélioration de l'isolation thermique et acoustique, accessibilité des logements pour les personnes à mobilité réduite).

- **Augmenter le parc de logements pour maintenir le niveau de population**

Le maintien du niveau démographique sera pensé en prenant en compte les objectifs du PLH, du Grenelle de l'Environnement et du SDRIF. Compte tenu des particularités géographiques de Bourg-La-Reine, le renouvellement urbain et l'augmentation du parc de logements se feront par l'aménagement du centre-ville et la confortation des abords des axes structurants et des pôles secondaires.

- **Enrichir la diversité du parc de logements (type, taille et statut d'occupation)**

Cette recherche de davantage de diversité impose également de développer l'offre de logements locatifs dans la ville, et plus particulièrement l'offre de logements locatifs sociaux et par la réalisation de logements pour les jeunes actifs et pour les étudiants.

- **Poursuivre la création de logements sociaux de qualité**

L'objectif est de poursuivre la création de logements sociaux pour atteindre la part des 20% imposée par la loi SRU tout en répartissant les logements sociaux dans la ville et en favorisant les opérations mixtes. Pour cela, Bourg-la-Reine a signé une convention de portage foncier avec l'Etablissement Public Foncier des Hauts-de-Seine.

ADAPTER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS

- **Adapter les capacités d'accueil des équipements et en réaliser des nouveaux**

Bourg-la-Reine possède un bon niveau d'équipements publics que la commune souhaite maintenir en favorisant les possibilités de modernisation et d'évolution des équipements existants comme les écoles et en réalisant de nouveaux équipements afin de répondre aux besoins évolutifs ou nouveaux de la population, notamment: médiathèque, CAEL.

MAINTENIR ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE

- **Développer les commerces et les services de proximité, en centre-ville et dans les pôles commerciaux secondaires, et conforter les linéaires commerciaux**

La commune se mobilise pour préserver et développer le commerce et l'artisanat de proximité. Plusieurs actions sont mises en place, en particulier : un périmètre communal de sauvegarde instaurant le droit de préemption sur les fonds de commerce, la mise en place d'un programme FISAC (Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce), l'adoption de règles d'urbanisme adaptées pour favoriser le maintien ou l'implantation des commerces en rez-de-chaussée, la mise en place d'une offre de stationnement adaptée, ...

- **Maintenir durablement le marché en centre-ville**

Améliorer la lisibilité et l'accessibilité du marché, et valoriser son image, afin de créer les conditions les plus favorables à son maintien durable en centre-ville.

- **Développer l'activité économique à proximité de la gare et le long de la RD 920**

La création de bureaux et d'activités de service à proximité de la gare RER et le long de la RD.920 est encouragée afin de maintenir, voire de développer le taux d'activité de Bourg-la-Reine.

- **Maintenir l'accueil des activités artisanales**

Il s'agira de conserver le caractère artisanal et de services du village artisanal qui permet la création d'emplois et la présence de services de proximité pour les réginauburgiens.

- **Permettre l'installation de petites activités non nuisantes dans l'ensemble des quartiers**

L'installation d'activités de bureaux, de professions libérales, du télé travail et/ou de PME dans l'ensemble des quartiers, dès lors qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec leur caractère résidentiel, peut être un outil de préservation du patrimoine architectural intéressant et de développement de l'emploi.

3.2 PRÉSERVER ET AMÉLIORER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

CONSTAT

La proximité de 3 grands espaces verts situés sur les communes limitrophes de Bourg-la-Reine, permet aux Réginauburgiens de profiter de grands parcs

La commune dispose d'une dizaine d'espaces verts publics répartis sur l'ensemble de son territoire

De nombreuses propriétés privées possèdent des jardins qui occupent généralement les cœurs d'îlots, parfois en bordure de voie

La commune de Bourg-la-Reine abrite un bâtiment inscrit à l'inventaire des monuments historiques : la villa de la tour Hennebique

La commune de Bourg-la-Reine possède de nombreux éléments patrimoniaux d'intérêt local avec des ensembles bâtis remarquables et un patrimoine archéologique

La principale cause de nuisances sonores est liée au trafic routier avec 8 voies classées comme étant bruyantes ainsi que la ligne du RER B

L'objectif est de préserver et améliorer la qualité du cadre de vie

ORIENTATIONS



PROMOUVOIR LE PATRIMOINE LOCAL URBAIN ET ARCHITECTURAL

- **Protéger et mettre en valeur le patrimoine local**

La mise en œuvre de modalités de protection adaptées, telles que l'identification et la protection des éléments bâtis d'intérêt local au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme,

- **Favoriser la qualité du patrimoine futur**

Afin de favoriser la qualité du patrimoine futur, la qualité et l'innovation architecturales sont encouragées dans les nouveaux projets tout en veillant à ce qu'ils s'intègrent bien dans le tissu existant.

- **Préserver l'identité des formes urbaines existantes**

Bourg-la-Reine présente une diversité importante des formes urbaines qui constituent un témoignage de l'histoire du développement de la ville. Il convient de préserver l'identité des formes urbaines existantes.

ENCOURAGER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

- **Articuler qualités architecturale et environnementale des constructions**

Pour inciter à l'intégration des principes du développement durable à l'ensemble des bâtiments, la ville mène une politique de sensibilisation et d'accompagnement de tous les acteurs de la construction.

Dans ce cadre, les principes du développement durable devront être intégrés aux grands projets dans la ville et même dans la mesure du possible, dans les projets de moindre importance, voire individuels.

- **Gérer durablement la ressource en eau**

Afin de gérer durablement la ressource en eau, il convient de favoriser la récupération des eaux pluviales sur les terrains, de limiter l'imperméabilisation des sols, de préférer l'utilisation de matériaux de revêtement perméables pour les aménagements des espaces extérieurs.

FAVORISER LA PRÉSERVATION ET L'ENRICHISSEMENT DU PATRIMOINE VÉGÉTAL

■ Optimiser le rôle du végétal dans la ville

Les espaces végétalisés participent à la qualité esthétique de la ville, ils sont indispensables au maintien de la biodiversité urbaine et participent à la lutte contre le réchauffement climatique ainsi qu'à l'amélioration de la qualité de l'air. Ainsi, la commune se mobilise afin d'optimiser ces espaces végétalisés.

■ Maintenir et enrichir la trame verte dans la ville

L'enjeu est d'enrichir la trame verte en développant des voies de circulation douce associées au développement de continuités végétales, plantant des arbres d'alignement, renforçant la présence végétale dans les espaces publics, préservant des cœurs d'îlots, identifiant des arbres remarquables.

AFFIRMER LA QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS

■ Valoriser l'image de la commune à travers l'aménagement et l'amélioration de la qualité des espaces publics

Il s'agit de poursuivre la valorisation de l'image de la commune ainsi que l'amélioration du cadre de vie des Réginaburgiens à travers l'aménagement des entrées de ville, des voies structurantes et des espaces publics

■ Améliorer l'accessibilité des espaces publics et les sécuriser pour tous les usagers

L'amélioration des espaces publics dépend également de leur accessibilité et de la sécurisation des déplacements de l'ensemble des usagers.

Afin d'améliorer la qualité des espaces publics de la ville et d'affirmer un meilleur partage de ces espaces en faveur des piétons, des vélos et des PMR

■ Lutter contre les nuisances sonores

Le bruit est une source de nuisances majeures à Bourg-la-Reine, en particulier le bruit routier lié à la forte fréquentation de la RD 920, et le bruit issu du trafic ferroviaire sur les voies de la ligne B du RER.

La lutte contre les nuisances sonores doit être un élément de préoccupation majeur dans la conception des projets sur la ville, tant pour ce qui concerne les espaces publics (revêtements de sol antibruit, limitation du trafic, modération de la vitesse...) que les espaces privés.

3.3 PROMOUVOIR LA MOBILITÉ DURABLE

CONSTAT

Un territoire communal divisé : d'une part, par la RD 920 qui traverse Bourg-la-Reine du Nord au Sud et qui supporte un trafic important et, d'autre part, par la voie ferrée parallèle à la RD920 à l'ouest.

Une bonne desserte par le RER B : la gare de Bourg-la-Reine permet de rejoindre Paris en 10 minutes environ

Des lignes de bus qui complètent le réseau, dont plusieurs desservent la gare RER

Seules deux bandes cyclables facilitent les déplacements à vélos dans la ville actuellement.

Tout un réseau de pistes cyclables est prévu sur les voies départementales à moyen terme.

L'objectif est de favoriser les modes de déplacements doux et de limiter l'usage de l'automobile

ORIENTATIONS



FAVORISER LES DÉPLACEMENTS MULTIMODAUX

■ Veiller à la complémentarité de l'offre de transports afin d'encourager les déplacements multimodaux

Afin d'encourager les déplacements multimodaux, le Plan Local de Déplacement de la Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bièvre a notamment pour objectifs d'optimiser et de clarifier l'offre du réseau de bus Paladin, d'optimiser et de pérenniser la desserte du RER B, d'organiser l'accès multimodal à la gare RER.

L'offre de transports à Bourg-la-Reine peut également être améliorée par une réflexion sur la politique de stationnement.

- **Aménager la place de la gare en partenariat avec les financeurs**

Dans l'objectif de favoriser les déplacements multimodaux, il s'agit d'aménager la place de la gare, en partenariat avec les différents financeurs afin de créer une gare routière à proximité de la gare ferroviaire, sécuriser la place de la gare pour tous les usagers.

LIMITER ET ENCADRER L'USAGE DE L'AUTOMOBILE

- **Adapter les normes de stationnement à proximité de la gare RER et dans les quartiers pavillonnaires**

La voiture étant source de nombreuses nuisances (pollution atmosphérique, bruit, risques d'accident), le projet urbain incite à la limitation de l'usage de la voiture individuelle notamment en adaptant les normes de stationnement

- **Encourager les alternatives à l'usage de la voiture individuelle et le développement des véhicules propres**

Les alternatives à l'usage de la voiture individuelle sont encouragées par la commune. En effet, dans le cadre du Plan d'actions pour l'énergie durable, la ville mène une politique de sensibilisation et d'incitation à la réduction de la part des déplacements automobiles et poursuit des actions en faveur du développement des véhicules propres.

- **Créer des aménagements pour réduire la vitesse des véhicules et permettre la cohabitation des différents usagers**

Afin de réduire la vitesse des véhicules automobiles et d'améliorer le partage de la chaussée par tous les types d'usagers, la ville prévoit de poursuivre la création de « zones modérées » en aménageant des zones 30 ainsi que des zones de rencontre sur le territoire.

- **Sécuriser la circulation dans les quartiers résidentiels**

Afin de continuer à davantage sécuriser la circulation automobile dans les quartiers résidentiels, il s'agit de mettre en place un plan de circulation dans le quartier du Petit Chambord, ainsi qu'il a été fait dans les quartiers Nord-Est et Nord-Ouest de la ville.

AMÉLIORER LES CIRCULATIONS DOUCES

- **Améliorer les cheminements piétons**

Les cheminements piétons de la ville doivent être améliorés notamment en donnant plus d'agrément et de sécurité aux piétons, en sécurisant la place de la gare et les abords des écoles, en facilitant les déplacements des personnes à mobilité réduite

- **Aménager de nouvelles pistes cyclables**

La ville souhaite encourager le développement de ce mode de déplacement doux. Pour cela, l'objectif est d'aménager des parcours vélos dans de bonnes conditions de sécurité, dans une logique de continuité en matérialisant, par exemple, des itinéraires cyclables en dehors des grands axes. Ainsi, dans le cadre de l'aménagement de la RD.920 en boulevard urbain, de nouvelles pistes cyclables vont être créées. La ville s'est engagée dans une politique de développement de l'offre de stationnement pour vélos sur voirie. Des normes de stationnement pour les vélos sont inscrites dans le règlement du PLU.

- **Sécuriser les traversées piétonnes**

Il s'agit de sécuriser les traversées piétonnes sur les axes très fréquentés : RD.920, rue de la Bièvre, rue de Fontenay, avenue Galois, avenue de Montrouge, rue de Fontenay et RD.920, et d'améliorer les conditions de traversées piétonnes de la voie ferrée tant pour l'agrément ou la sécurisation des parcours que pour relier les différents quartiers de la ville.

3.4 POURSUIVRE LA VALORISATION ET LA RENOVATION DU CENTRE VILLE

CONSTAT

Le centre-ville, qui était à l'origine le cœur historique de la commune, est devenu depuis plusieurs années le lieu du renouvellement urbain prioritaire de la ville de Bourg-la-Reine dans le cadre de la réalisation depuis les années 1970 de trois Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) successives. Ce quartier est donc composé d'une juxtaposition de formes urbaines variées. C'est le lieu de transit et le principal pôle de centralité de la commune, avec l'offre de transports, d'équipements et de commerces.

L'objectif est de poursuivre la valorisation et la rénovation du centre ville de Bourg-la-Reine.

ORIENTATIONS



- réaménager la place de la gare,
- créer une gare routière à proximité de la gare ferroviaire afin de favoriser les déplacements multimodaux,
- engager une réflexion sur le réaménagement du secteur Condorcet en lien avec l'axe piéton de la rue René Roeckel,
- harmoniser les gabarits des constructions dans le centre-ville,
- développer les commerces de proximité et confortant les linéaires commerciaux dans le centre-ville,
- donner plus de sécurité et plus d'agrément aux piétons afin d'encourager les circulations douces,
- améliorer la lisibilité et l'accessibilité du marché et valorisant son image afin de créer les conditions les plus favorables à son maintien en centre-ville.
- conforter l'implantation d'activités économiques, notamment de bureaux et d'activités de service, à proximité de la gare RER et le long de la RD.920.

CHAPITRE 2 – LES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR

1 LA DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PAR SECTEUR

Ainsi que le prévoit le code de l'urbanisme, le PLU « peut comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Les orientations d'aménagement par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime par leur portée réciproque définie à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme :

« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques. »

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction, qui seront réalisées dans les secteurs concernés, seront instruites en terme de compatibilité avec les orientations par secteur et en terme de conformité avec les dispositions réglementaires.

Le document d'orientation définit les principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation de l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, ordonnancement des constructions).

2 LES SECTEURS CONCERNÉS PAR DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Des orientations d'aménagement ont été retenues sur deux espaces d'enjeux de la commune :

- Le secteur du centre-ville
- La place de la résistance.

Le contenu des orientations d'aménagement constitue la pièce n°3 du dossier de PLU. Ce chapitre a pour objet de présenter le contexte et le parti d'aménagement retenu sur les secteurs concernés par les orientations d'aménagement, tels qu'ils figurent dans le document n°3 du dossier de PLU.

2.1 LE SECTEUR DU CENTRE-VILLE

Des orientations d'aménagement ont été définies sur le centre-ville pour permettre de préciser un des grands principes énoncé dans le PADD qui est de « poursuivre la valorisation et la rénovation du centre-ville ».

Le territoire concerné par les orientations d'aménagement correspond à un centre-ville élargi et portent sur :

- les espaces des abords de la place de la Gare ;
- les espaces en bordure de la rue Roeckel ;
- les espaces de la place Condorcet ;
- l'îlot Condorcet à l'est de la place éponyme ;
- l'îlot central au nord de la rue Roeckel et délimité par l'avenue du Général Leclerc et le boulevard Joffre.

Les orientations d'aménagement sur le secteur centre-ville sont structurées selon quatre thèmes :

- LES ESPACES PUBLICS
- LA CONSTRUCTIBILITE ET LES LOGEMENTS
- LES COMMERCES
- LES EQUIPEMENTS

■ Les espaces publics

Les espaces publics concernés par les orientations d'aménagement sont les places de la gare et de Condorcet. Ce sont les espaces majeurs qui structurent le projet d'aménagement du centre-ville.

■ La constructibilité et les logements

L'aménagement du centre-ville se fera notamment par renouvellement urbain, avec des opérations de démolition-reconstruction réparties essentiellement sur 5 sites :

- au nord de la place de la gare ;
- au sud de la place de la gare, ;
- en bordure de la rue René Roeckel ;
- sur l'îlot Condorcet;
- dans l'îlot central.

De façon cumulée, les opérations de construction sur l'ensemble de ces sites doivent permettre une augmentation du parc de l'ordre de 300 logements en tenant compte des logements démolis.

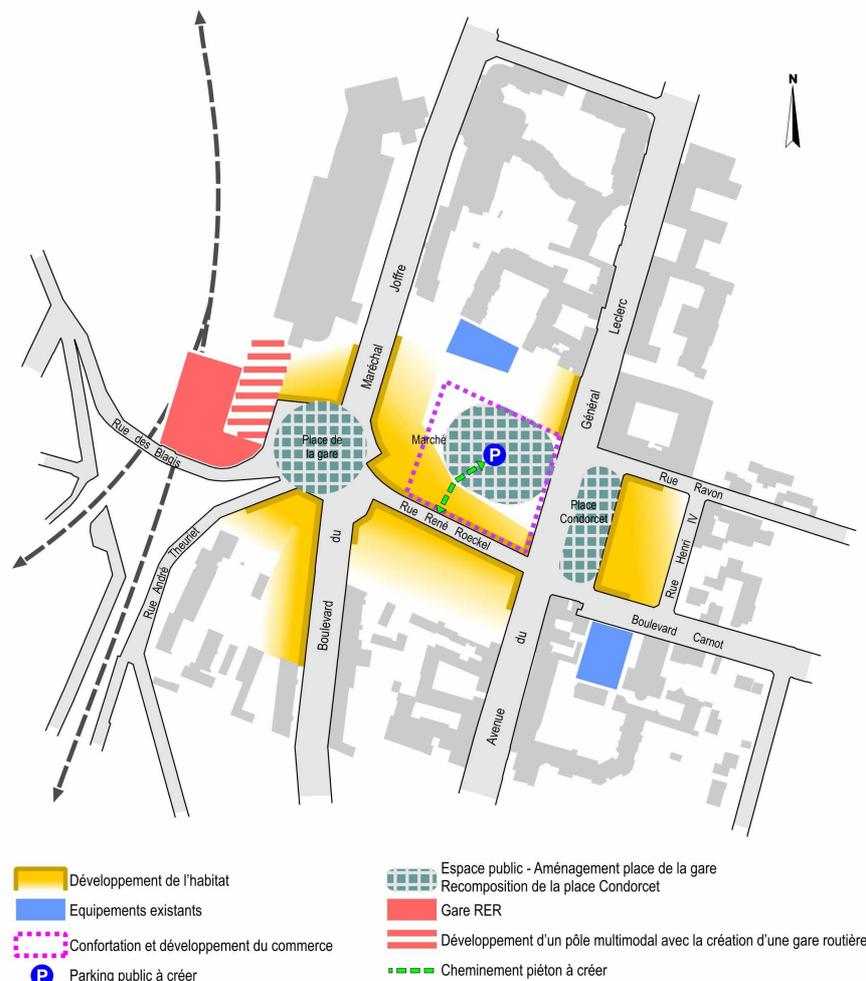
■ Les commerces

L'objectif est de permettre l'implantation de commerce autour de la place Condorcet en lien avec le marché.

■ Les équipements

Les équipements d'intérêt collectif prévus sont :

- La réalisation d'un parking en souterrain de la place pour répondre aux besoins en stationnement des logements et également servir de parking public en lien avec les commerces et la gare.
- La réalisation d'une gare routière sur la place de la gare ou sur les terrains de la RATP.



2.2 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR LE SECTEUR ENTREE DE VILLE NORD – PLACE DE LA RESISTANCE

Des orientations d'aménagement ont été définies sur le secteur « entrée de ville nord » pour permettre de répondre à plusieurs grands principes énoncés dans le PADD :

Développer l'activité économique à proximité de la gare et le long de la RD 920,

Maintenir et enrichir la trame verte dans la ville,

Valoriser l'image de la commune à travers l'aménagement des entrées de ville, des voies structurantes et l'amélioration de la qualité des espaces publics.

Le territoire concerné par les orientations d'aménagement correspond à la place de la Résistance et l'entrée nord de la commune, constituée de la RD920 et de ses abords.

Ce chapitre a pour objet de présenter le contexte et le parti d'aménagement retenu sur le secteur concerné par les orientations d'aménagement du secteur.

Les orientations d'aménagement sur le secteur « entrée de ville nord – place de la Résistance » sont structurées selon 3 thèmes :

- LES ESPACES PUBLICS
- LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
- LA CONSTRUCTIBILITE ET LES LOGEMENTS

■ **Les espaces publics**

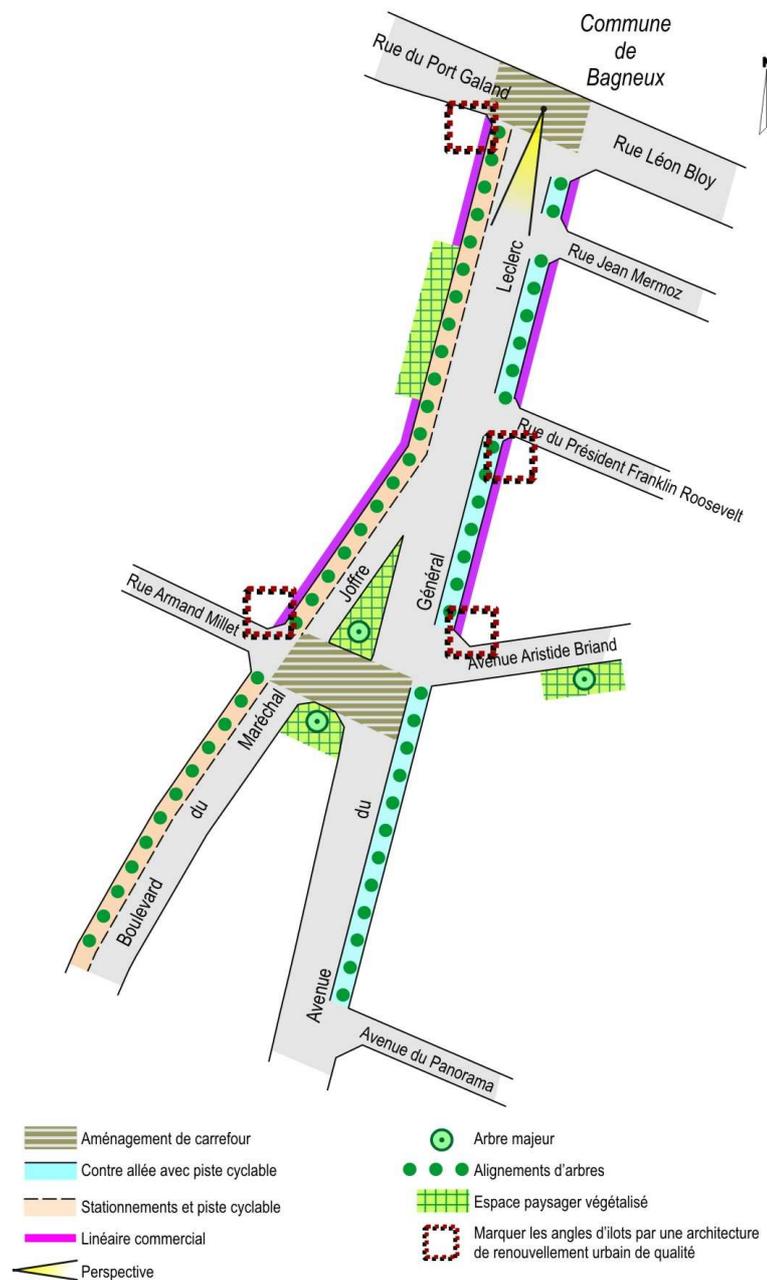
Les espaces publics concernés par les opérations d'aménagement sont la RD 920 à aménager en boulevard urbain et le carrefour place de la Résistance. Il s'agit également des têtes d'îlot.

■ **Le développement économique**

L'objectif est de renforcer le tissu commercial et d'activités du quartier et d'améliorer les conditions d'implantation et de desserte des établissements.

■ **La constructibilité et les logements**

L'objectif est de permettre la mutation de certains immeubles (têtes d'îlots, angles de rue, immeubles vétustes) afin de donner une cohérence du front bâti et affirmer l'entrée de ville.



CHAPITRE 3 – LES CHOIX RETENUS POUR LA
DELIMITATION ET LA REGLEMENTATION DES ZONES DU
PLU

1 LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

■ Le rôle du règlement

Le règlement d'urbanisme édicté par le PLU détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

À ce titre, la règle d'urbanisme a pour objectif de répondre aux orientations d'aménagement retenues dans le projet urbain de la commune. La règle d'urbanisme est en effet un des leviers de mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Pièce maîtresse en terme de gestion du droit d'occuper et d'utiliser le sol, la partie réglementaire ne peut être détachée des autres pièces du PLU dans la mesure où elle s'inscrit dans un lien de cohérence interne au document.

La partie réglementaire du PLU de Bourg-la-Reine se compose de deux volets : le règlement proprement dit et les documents graphiques.

■ Le règlement écrit

Afin de mieux expliquer la structure du règlement et d'appréhender les objectifs attendus en terme de typologie et de formes urbaines, les dispositions réglementaires sont présentées en deux sous-parties.

D'une part, la partie intitulée « les règles similaires à chaque zone » (partie 1.1.1) présente les dispositions réglementaires qui ont un caractère technique ou transversal et dont le principe est identique pour chaque zone, même si leur contenu peut varier.

D'autre part, la partie sur « les règles spécifiques à chaque zone » (partie 1.1.2) présente les principes réglementaires retenus afin d'organiser l'évolution du cadre bâti en fonction des différentes zones et sous-secteurs de la commune et des formes urbaines souhaitées.

La première partie du règlement intitulé : « les définitions communes au règlement » a pour objectif de donner un cadre commun aux dispositions réglementaires établies pour chaque zone. Cette partie permet d'alléger, de simplifier et de clarifier le document, notamment en évitant de répéter des définitions identiques pour chaque zone et de garantir une cohérence dans l'expression réglementaire.

Ce chapitre est organisé selon l'ordre des articles du règlement qui nécessitent des définitions préalables. Dans le corps du règlement, un astérisque « * » est inscrit après chaque terme dont la définition est prévue dans ce chapitre.

La seconde partie du règlement regroupe « les règles applicables aux zones urbaines ». Elle correspond au corps principal du règlement qui énonce pour chacune des zones, ses propres règles.

À l'échelle de chaque zone, les règles visent à faire coïncider la réalité territoriale avec les orientations d'urbanisme. Ainsi, les dispositions écrites sont adaptées à la réalité de l'organisation urbaine des différents quartiers tout en étant conçues pour répondre aux orientations du projet urbain.

Les 14 articles du règlement d'urbanisme sont définis dans le code de l'urbanisme (article R.123-9 du Code de l'urbanisme) :

- article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites ;
- article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- article 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, (...)
- article 5 : la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- article 9 : l'emprise au sol des constructions ;
- article 10 : la hauteur maximale des constructions ;
- article 11 : l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ;
- article 12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- article 13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- article 14 : le coefficient d'occupation du sol.

■ Les documents graphiques

Les documents graphiques du PLU, dont le contenu est défini aux articles R.123-4, R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme sont obligatoires. Ils sont, en outre, indissociables et complémentaires du règlement écrit.

Le plan de zonage délimite spatialement les différentes zones et donc le champ d'application de la règle écrite qui y est attachée. En superposition du zonage, les documents graphiques prévoient des dispositions particulières, qui s'inscrivent en complément du zonage et de la règle écrite.

Certaines dispositions sont indépendantes du règlement écrit car elles sont directement régies par des articles spécifiques du code de l'urbanisme. Il s'agit notamment des emplacements réservés au titre des articles L.123-2 et L.123-1,8° du code de l'urbanisme.

1.1 LES RÈGLES SIMILAIRES À CHAQUE ZONE

■ La destination générale des sols (article 1 et 2)

Les articles 1 et 2 encadrent l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait, la destination des constructions et la nature des activités qui peuvent y être exercées.

Conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, l'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites et l'article 2 celles soumises à condition. Le contenu de l'article 1 est limitatif, ce qui revient à autoriser tout ce qui n'est pas interdit.

Dans le respect du principe fondamental de diversité des fonctions urbaines énoncé au 2°) de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, les articles 1 et 2 du règlement en zone urbaine autorisent globalement toutes les occupations et utilisations du sol. Toutefois, certaines limitations sont apportées :

- les campings, stationnement ou garages de caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ne répondent pas aux objectifs de densités, de destinations et de formes urbaines souhaités ;
- les fonctions d'activités industrielles et d'entreposage ne sont pas compatibles avec l'environnement résidentiel présent dans l'ensemble de la ville ;
- afin d'organiser la cohabitation des fonctions urbaines, les activités sont admises dans la mesure où les conditions pour prévenir tout risque de nuisance sont réunies. Aussi, les installations classées ne sont autorisées que lorsqu'elles sont compatibles et qu'elles participent à la vie urbaine locale.

La vocation particulière de certaines zones engendre certaines spécificités relatives à l'occupation et l'utilisation des sols :

- dans le tissu du centre-ville (zone UA), le long des linéaires commerciaux, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux au profit de logements est interdit afin de préserver l'attractivité et le dynamisme économique de ces secteurs. Dans les constructions neuves, les rez-de-chaussée doivent être affectés aux commerces, artisanat ou bureaux. Le long d'un linéaire commercial renforcé en hyper centre-ville, les activités de prestation de service à caractère immatériel ou intellectuel n'exerçant aucune vente au détail sont exclues dans les constructions neuves ou en cas de changement de destination. Ces dispositions visent à favoriser le maintien du commerce de proximité, le développement économique et l'emploi sur la commune.

Le maintien et le développement des commerces de proximité doivent permettre aux habitants de trouver une variété de commerces et services de proximité sans avoir à faire leurs achats hors de la commune et, ainsi, de limiter les déplacements et notamment l'usage de la voiture ou des transports en commun et donc les rejets de gaz à effet de serre.

- dans les zones d'habitat (UE, UB), les constructions destinées aux commerces et aux bureaux sont admises sous conditions et doivent être compatibles avec l'environnement résidentiel de ces espaces. La zone UB est également concernée par le linéaire commercial simple. Les motivations de ces dispositions sont les mêmes que dans la zone UA.

■ Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 et 4)

L'article 3 prévoit les modalités de desserte des terrains regard de la nature des constructions, de préoccupations sécuritaires et de cohérence avec la trame viaire existante.

La notion de sécurité pour l'ensemble des usagers de la voie est prépondérante dans les dispositions relatives à la localisation et aux caractéristiques des accès. S'y ajoutent des préoccupations paysagères et environnementales imposant le respect des plantations et du mobilier urbain implantés sur l'espace public.

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Le PLU pose le principe du raccordement des constructions aux réseaux d'eau potable et d'assainissement et renvoie aux règlements d'assainissement communautaire et départemental.

Concernant les eaux pluviales, le règlement prévoit de privilégier leur gestion à la parcelle et la réalisation d'aménagements permettant le libre écoulement des eaux sur le terrain. A l'article 13 du règlement, relatif aux espaces libres, une superficie de terrain devant être maintenue en pleine terre, participe à la gestion qualitative des eaux pluviales grâce à leur infiltration directe dans le sol.

Enfin, afin de faciliter la collecte sélective des déchets, des prescriptions spécifiques sont imposées aux constructions afin qu'elles intègrent un local de stockage nécessaire et adapté au tri sélectif.

■ Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

L'article 5 permet de fixer une superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

A Bourg-la-Reine, l'assainissement est collectif. Pour préserver l'intérêt paysager, d'autres dispositifs sont prévus comme la préservation d'espaces paysagers par le biais de l'article 123-1, 7° du code de l'urbanisme et les dispositions du règlement.

Cet article n'est donc pas réglementé.

■ L'aspect extérieur des constructions (article 11)

L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain, de respect de la modénature et des éléments de composition pour les constructions existantes dans le cas de modifications ou d'extensions. Il prévoit aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Dans toutes les zones les dispositions prévues dans cet article ont pour objectif de structurer les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative grâce à des prescriptions relatives aux façades, aux toitures et aux matériaux de couvertures, ... Ainsi, les règles édictées à l'article 11 ont pour objectif de renforcer la qualité architecturale et urbaine de Bourg-la-Reine tout en ayant le souci de ne pas imposer des contraintes trop fortes.

De plus, les matériaux des façades et des toitures renouvelables les dispositifs économisant l'énergie ou utilisant les énergies renouvelables, pour la mise en œuvre des principes de développement durable, seront encouragés dans le cadre d'une bonne insertion dans le tissu environnant.

Les clôtures font également l'objet d'un développement particulier pour l'ensemble de la ville.

Enfin, les éléments de superstructures doivent être intégrés au mieux aux constructions afin de limiter leur impact visuel.

■ Les règles de stationnement (article 12)

Les normes de stationnement requises ont été définies en fonction des différentes destinations des constructions, telles qu'elles sont définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, à savoir : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, établissements industriels, entrepôts, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les habitations, les normes ont été fixées par rapport au nombre de logements. Ces normes ont été définies sur la base du taux de motorisation des ménages ainsi qu'au regard des types de constructions et de logements et de la taille des opérations d'ensemble de logements (taille des logements, logements aidés, ...), de la proximité ou non des transports en commun.

Pour les bureaux, les activités artisanales et les commerces, les règles de stationnement ont été fixées par rapport à un pourcentage de la surface de plancher réalisée ou bien par tranche de surface de plancher réalisée, et en tenant compte de la proximité des transports en commun.

Pour les hébergements hôteliers, les règles de stationnement ont été fixées par rapport au nombre de chambres.

Pour les équipements collectifs d'intérêt général, le nombre de places est apprécié en fonction de la nature du projet considéré, du taux et du rythme de fréquentation de l'ouvrage, de sa situation géographique, de la desserte par les transports en commun, ... En effet, les équipements, compte tenu de la diversité de leur vocation et de leur localisation, peuvent avoir des besoins très variés en matière de stationnement. Ainsi, un équipement situé à proximité de parcs de stationnement publics ou desservi par les transports en commun nécessitera moins de places qu'un équipement isolé. Il en est de même lorsque plusieurs équipements sont regroupés sur le même site, le nombre de places de stationnement doit être calculé en prenant en compte le ratio de « foisonnement », c'est-à-dire le fait qu'une même place peut être utilisée par les usagers d'équipements différents selon les plages horaires de fréquentation des équipements. Cette méthode peut conduire à ne pas exiger de places de stationnement.

Pour les deux-roues non motorisés, les normes de stationnement sont calculées selon la destination de la construction et la nature du projet considéré. Avec, pour les constructions à destination d'habitation une place par logement pour toute opération d'au moins 3 logements ou selon un ratio de surface pour les autres destinations.

Pour les motocycles, le règlement impose notamment une place de stationnement pour 10 logements.

Ces dispositions visent à encourager l'usage des transports en commun et des deux-roues et dissuader l'usage de la voiture pour réduire les émissions de gaz à effet de serre.

1.2 LES RÈGLES SPÉCIFIQUES À CHAQUE ZONE

L'évolution de la réglementation en matière de PLU permet de traduire dans le règlement les orientations du projet d'aménagement et de développement durable et de prévoir des dispositions qui s'accordent avec la diversité des typologies de bâti, notamment grâce aux articles 6, 7, 8, 9, 10, 13 et 14 du règlement d'urbanisme.

Il s'agit donc de prendre en compte le paysage général de la ville, de maintenir sa diversité au travers de ses éléments constitutifs que sont la rue, l'îlot, les espaces libres, d'en maîtriser le renouvellement et de protéger son patrimoine.

Les dispositions relatives à la forme urbaine ont pour objectif d'encadrer l'évolution du bâti dans le respect des orientations du PADD, notamment celles qui consistent à maintenir les équilibres et à préserver la diversité des formes urbaines, dans le sens d'une maîtrise de la densité.

■ L'implantation des constructions (articles 6,7 et 8)

L'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et des constructions les unes par rapport aux autres, participe très largement à la définition de la forme urbaine et déterminent :

- la perception des espaces libres accessibles (perspectives, places, ...)
- la lisibilité des espaces non accessibles (jardins, espaces privés le long des rues, passages sous porche, espaces entre les constructions, ...)
- la perception des espaces non visibles (cours intérieures, boisement en fond de parcelle, aération de cœur d'îlots, ...).

Ces règles sont adaptées au tissu urbain existant :

- implantation à l'alignement des voies dans le tissu traditionnel du centre-ville (zones UA), en recul des voies dans les quartiers à dominante d'habitat (zones UE) et une implantation plus souple en limite ou en recul dans certaines zones spécifiques aux résidences collectives et équipements (zones UC, UL) et dans les secteurs de transition (zone UB) (article 6).
- implantation de limite à limite, sur une des deux limites séparatives latérales où en retrait de ces limites selon la largeur du terrain et la morphologie du bâti existant qui caractérise la zone (article 7).

Lorsque les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives, elles doivent respecter une distance variable en fonction de leur hauteur et de la présence ou non de baies. Ces dispositions ont pour finalité de préserver l'ensoleillement convenable des pièces d'habitation ou de travail (article 7). En cas d'implantation sur les limites séparatives, les murs doivent être aveugles.

L'article 8 fixe une distance minimale entre des bâtiments sur un même terrain pour assurer un ensoleillement convenable des locaux.

■ La répartition des emprises bâties et des espaces verts (articles 9 et 13)

L'article 9, avec l'article 13, permet de s'assurer du maintien d'espaces libres et d'espaces de respiration.

L'article 9 du règlement fixe l'emprise bâtie autorisée par l'application d'un coefficient d'emprise au sol, c'est-à-dire le rapport entre la superficie totale du terrain et l'emprise au sol de la construction. Il doit répondre à un objectif d'urbanisme précis en fonction du caractère de la zone concernée. De la sorte, il correspond à la volonté :

- de protéger certains espaces libres notamment des espaces verts dans les quartiers à dominante d'habitat individuel (zone UE) ;
- de favoriser une légère densification dans le tissu du centre-ville (zone UA) et des secteurs de transition (zone UB), tout en ménageant des espaces libres végétalisés pour l'agrément et l'aération.

L'emprise des rez-de-chaussée vise à favoriser l'implantation de commerces, artisanat ou activités pour renforcer le tissu d'activités de la ville.

Des adaptations sont prévues pour permettre l'isolation par l'extérieur de bâtiments existants ou l'installation de dispositifs ou équipements pour l'accessibilité des personnes handicapées.

L'article 13 permet de gérer la relation entre le bâti et les espaces libres. Le rôle essentiel de cet article est la protection et la création des espaces arborés et plantés, notamment les arbres identifiés au titre de l'article L 123-1,7° du code de l'urbanisme, de manière à conserver et à enrichir le paysage naturel et végétal de Bourg-la-Reine, la biodiversité, ainsi que la mise en œuvre de la gestion alternative de l'eau pluviale avec les espaces en pleine terre.

■ La volumétrie des constructions (article 10)

L'article 10 régit la hauteur des constructions le long des voies et à l'arrière des terrains.

Les hauteurs autorisées ont été déterminées par rapport aux hauteurs observées, dans une volonté de préserver la volumétrie générale du cadre bâti existant pour la zone du centre (UA) avec un plan d'épannelage des hauteurs annexé au règlement, les secteurs de transition (UB), les ensembles collectifs (UC), et les zones pavillonnaires (UE).

Les hauteurs des constructions sont mesurées jusqu'à l'égout du toit ou à la dalle supérieure (hauteur façade) et/ou jusqu'au sommet du faîtage du bâtiment (hauteur plafond).

■ Le coefficient d'occupation du sol (article 14)

L'article 14 relatif au coefficient d'occupation des sols s'applique uniquement dans les zones urbaines ou à urbaniser (zones U et AU). La fixation d'un COS demeure, par ailleurs, facultative aux termes de l'article L.123-1,13° du code de l'urbanisme. Aussi, il n'est pas fixé de COS dans les zones UA (centre-ville), UB, (secteur de transition), UC (résidences collectives) et UL (équipements), UX et UZ (zones d'aménagement concerté), UI (activités économiques, centre technique municipal), UM (service public ferroviaire). Un COS est applicable à la zone UE (secteur résidentiel à dominante pavillonnaire).

2 LA DÉLIMITATION DES ZONES

2.1 LES GRANDS PRINCIPES DE DÉLIMITATION DES ZONES

Le document graphique (plan de zonage) délimite les différentes zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) ou naturelles (N) auxquelles est rattaché un règlement particulier.

Le plan de zonage exprime l'articulation entre la réalité de l'occupation territoriale et les orientations d'aménagement que la ville a fixées dans son projet urbain (PADD).

Il est la traduction spatialisée du projet d'aménagement et recouvre à ce titre un rôle essentiel dans la compréhension et la lisibilité du document d'urbanisme.

Dans cette perspective, la délimitation des zones résulte de l'application de principes majeurs :

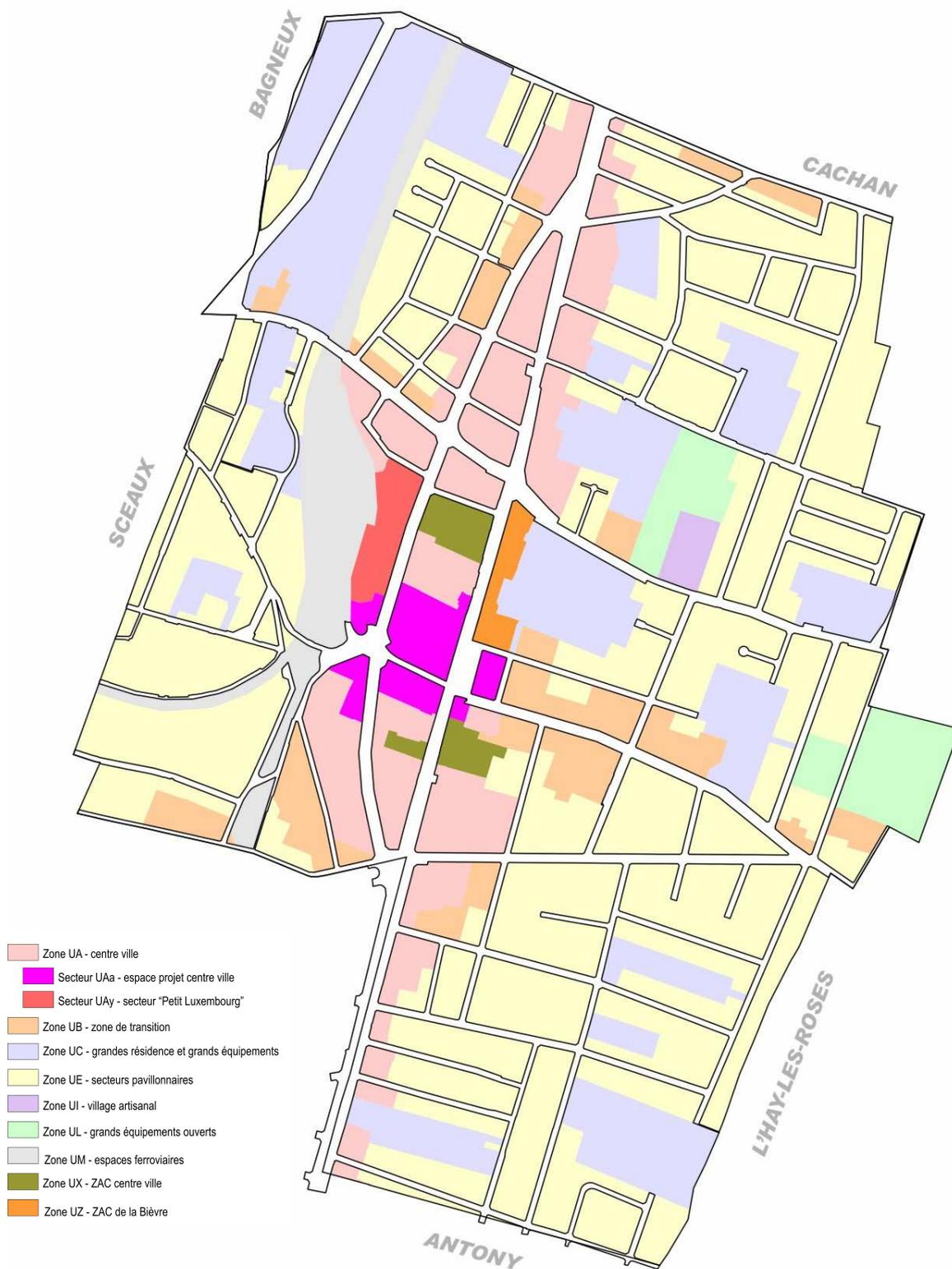
- la prise en compte des caractéristiques du bâti en termes de morphologies et de fonctions ;
- l'identification des secteurs ayant un rôle majeur dans l'évolution de la ville et dans les orientations d'aménagement ;
- la recherche d'un équilibre entre le développement de la ville et la préservation de la qualité du cadre de vie.

Ainsi :

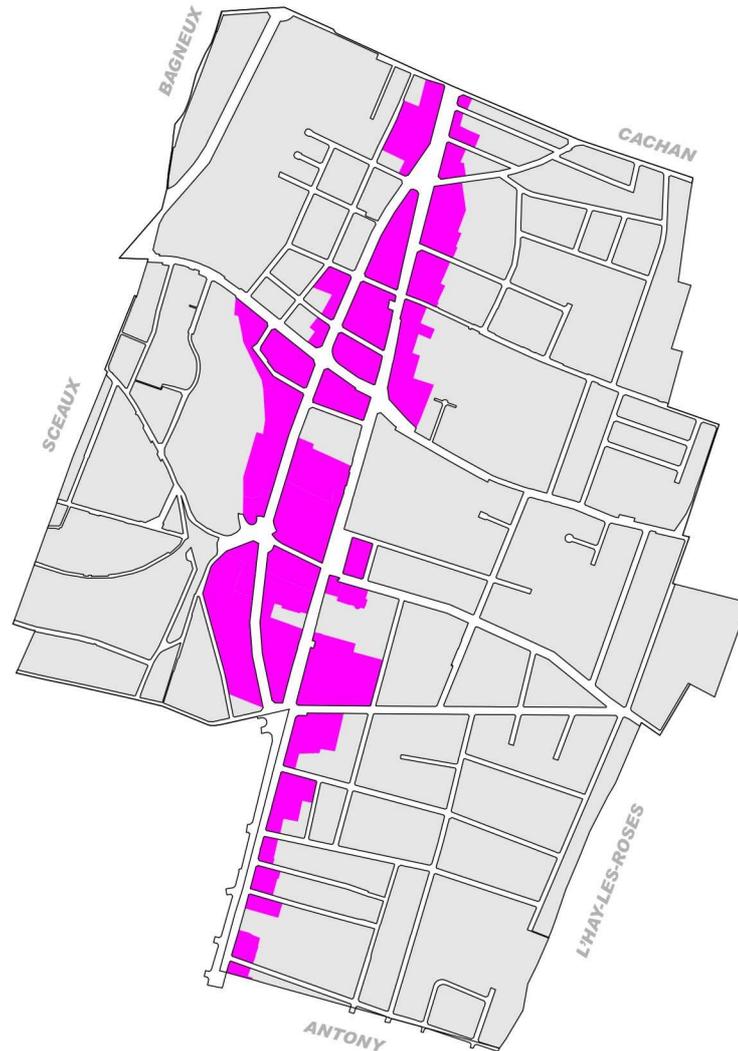
- 4 zones ont été délimitées à la suite d'une analyse des typologies bâties et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain ;
- 5 zones ont été délimitées en fonction de l'affectation et la vocation spécifique de certains espaces.

Zones définies au regard de leur forme urbaine :**UA** - Le centre-ville**UB** - La zone de transition**UC** - Les résidences collectives et grands équipements**UE** - Les secteurs pavillonnaires**Zones définies au regard de leur vocation :****UI** - Le village artisanal**UL** - Les grands équipements ouverts**UM** - Les espaces ferroviaires**UX** - La ZAC du Centre-ville**UZ** - La ZAC de la Bièvre

Le zonage du PLU



2.1.1 La zone UA



■ Les éléments de constat

Le territoire concerné

La zone UA correspond au centre-ville et aux abords de la RD920. Elle comprend 2 secteurs sur l'espace projet centre-ville et le secteur du Petit Luxembourg.

La fonction urbaine

La zone UA regroupe l'ensemble des fonctions urbaines caractéristiques des pôles de centralités : l'habitat, l'activité artisanale, les commerces et les services ainsi que les équipements.

Les caractéristiques morphologiques

La zone UA regroupe le tissu bâti du centre-ville, avec une implantation en majeure partie à l'alignement créant des fronts urbains continus et des hauteurs assez élevées qui s'échelonnent de R+2 à R+9.

Les constructions sont implantées avec une emprise au sol relativement importante et forment un front bâti qui structure l'espace public.

Les espaces libres sont assez restreints et peu visibles depuis l'espace public (cours assez peu végétalisées ou jardins légèrement arborés).

■ Les objectifs et les orientations

Les objectifs sur ces secteurs sont de :

- Conforter les fonctions de polarité de la ville
- Développer et diversifier l'offre en logements
- Pérenniser les commerces de proximité
- Structurer le pôle gare, le cœur de ville
- Améliorer le cadre bâti

■ Les principes réglementaires

La délimitation de la zone UA du PLU reprend en grande partie celle du POS, son règlement ne comprend pas de modifications majeures (hormis celles imposées par les lois SRU et UH). Toutefois, le COS de la zone UA n'est plus réglementé dans le PLU, la constructibilité étant encadrée par des règles de volumétrie et de gabarit (articles 6, 7, 8, 9, 10).

Une mixité des fonctions urbaines (articles 1 et 2)

Toutes les destinations de constructions sont admises (habitat, commerce, artisanat, bureau...). Toutefois, la dominante résidentielle de cette zone suppose que les activités économiques n'engendrent pas de nuisances.

Une incitation au maintien ou à l'implantation d'activités en rez-de-chaussée (articles 2 et 10)

Le long des linéaires commerciaux délimités sur le plan de zonage, les changements de destination des locaux à rez-de-chaussée destinés aux commerces, à l'artisanat et au bureau existants ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination vers de l'habitat et les nouvelles constructions ne sont admises que si leurs rez-de-chaussée est destiné à accueillir des commerces, de l'artisanat et des bureaux.

En outre, des linéaires commerciaux renforcés ont été définis sur le cœur de ville pour renforcer les commerces et services de proximité. Ainsi, le long de ces linéaires commerciaux renforcés les constructions nouvelles sont admises dès lors que leur rez-de-chaussée est destiné au commerce, à l'artisanat. Les activités de prestation de service à caractère immatériel ou intellectuel n'exerçant aucune vente au détail sont exclues. Les locaux ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers de l'habitat, des bureaux ou des activités de service à caractère immatériel ou intellectuel à condition qu'il ne s'exerce aucune vente au détail.

Le maintien d'un front urbain continu avec des percées visuelles (articles 6 et 7)

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et des emprises publiques, et sur les deux limites séparatives latérales dans la bande de constructibilité principale pour conserver un linéaire bâti continu le long des voies et au moins sur une des limites séparatives latérales au-delà de cette bande.

Des adaptations de la règle sont prévues pour favoriser une meilleure insertion des projets (retraits partiels en implantation ou en élévation, alignement avec les constructions voisines, percées visuelles, cas des terrains d'angle...), éviter une monotonie du front bâti et reconstituer un rythme parcellaire ou mettre en valeur des éléments de patrimoine.

L'encadrement de la constructibilité par des règles de morphologie (articles 9, 10, 14)

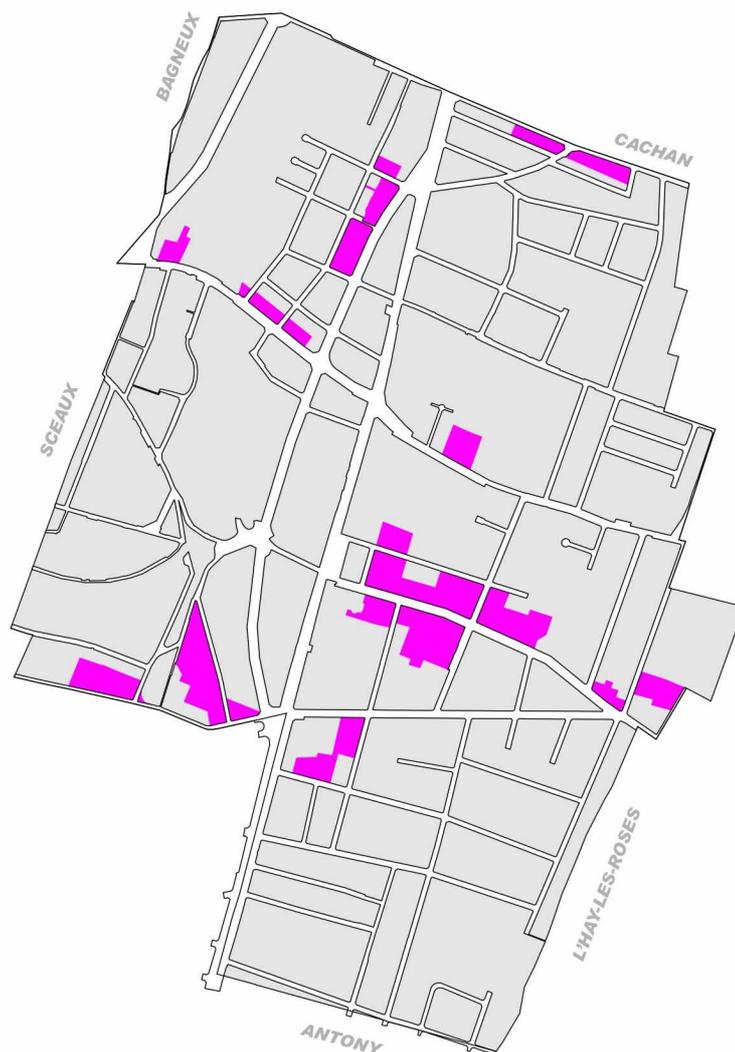
Des règles de morphologie ont été privilégiées afin de conserver les caractéristiques du bâti ancien :

- une emprise au sol des constructions variable selon les bandes de constructibilité, afin d'encourager l'implantation en premier front bâti et de permettre une aération du fond de terrain ;
- une hauteur maximum exprimée en niveaux (de R +4 à R +6) sur le document graphique (pièce n°4.2.a du dossier de PLU) qui renvoie à une hauteur façade et une hauteur plafond maximum définies dans le règlement ainsi que des règles de gabarit pour les voies secondaires.
- pas de réglementation du coefficient d'occupation du sol (COS).

Des prescriptions architecturales renforcées (article 11)

Les prescriptions architecturales définies à l'article 11 du règlement sont renforcées en réglementant plus précisément les façades, les toitures, les clôtures,... afin d'assurer la bonne intégration des nouvelles constructions ou extensions, de maintenir une forme urbaine de front continu, de retrouver un rythme parcellaire et de favoriser la qualité architecturale et environnementale des bâtiments.

2.1.2 La zone UB



■ Les éléments de constat

Le territoire concerné

La zone UB est composée du tissu intermédiaire (bd Carnot, avenue Victor Hugo, bd Joffre, rue de la Bièvre, rue Charpentier et Villa Maurice en bordure du stade), de zones de transition entre UA (centre-ville) et UE (pavillonnaire) (rue Theuriet, avenue Galois, du Petit Chambord) ou d'entrées de ville (bd Carnot, rue Léon Bloy, rue de Fontenay).

La fonction urbaine

La vocation de cette zone est mixte en terme de destination des sols (habitat, commerces, bureaux, équipements,...) ainsi qu'en terme de typologie d'habitat avec du logement individuel et du petit collectif (R+3), ancien ou récent.

Les caractéristiques morphologiques

La zone du tissu mixte regroupe des constructions implantées à l'alignement ou en recul des voies et en retrait ou sur les limites séparatives, les constructions dans le tissu ancien étant plus généralement situées sur les limites séparatives.

Les constructions ont une hauteur plus élevée que dans le reste du tissu pavillonnaire avec en moyenne des constructions de R+2/ R+3.

■ Les objectifs et les orientations

Les objectifs sur ces secteurs sont de :

- **Créer** une transition entre le centre-ville et les quartiers pavillonnaires
- **Renforcer** les polarités secondaires
- **Tirer parti** du potentiel d'évolution de ces espaces.

■ Les principes réglementaires

La zone UB du PLU n'existait pas dans le POS. Néanmoins, il existait une zone UD dite « intermédiaire » qui était étendue sur une grande partie du tissu pavillonnaire et qui permettait notamment des hauteurs de constructions un peu plus importante que sur le reste du tissu pavillonnaire. Elle englobait plusieurs grandes résidences d'habitat collectif sur de très grands terrains dont la morphologie correspond en fait à celle des grands ensembles et qui sont donc incluses dans la zone UC du PLU).

La constructibilité est encadrée dans la zone UB du PLU par des règles de volumétrie et de gabarit (articles 6, 7, 8, 9, 10), le COS n'étant pas réglementé.

Une mixité des fonctions urbaines (articles 1 et 2)

Toutes les destinations de constructions sont admises (habitat, commerce, artisanat, bureau...). Toutefois, la dominante résidentielle de cette zone suppose que les activités économiques n'engendrent pas de nuisances.

Une incitation au maintien ou à l'implantation d'activités en rez-de-chaussée (articles 2 et 10)

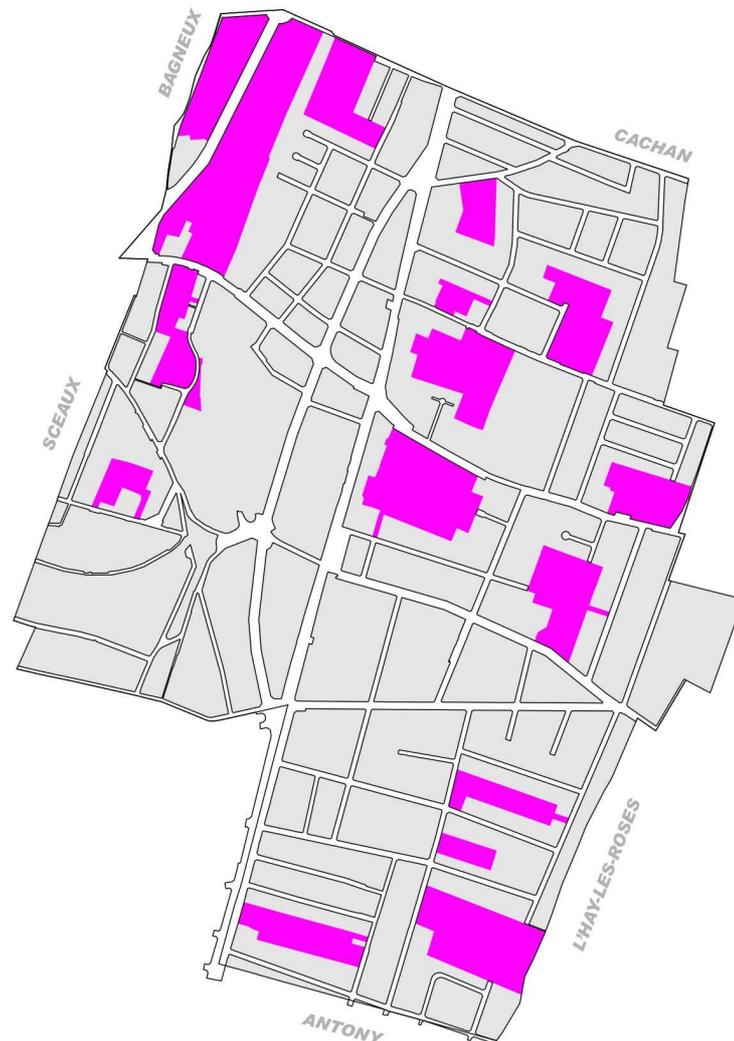
Le long des linéaires commerciaux délimités sur le plan de zonage, les changements de destination des locaux à rez-de-chaussée destinés aux commerces, à l'artisanat et au bureau existants ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination vers de l'habitat et les nouvelles constructions ne sont admises que si leurs rez-de-chaussée est destiné à accueillir des commerces, de l'artisanat et des bureaux.

L'encadrement de la constructibilité par des règles de morphologie (articles 9, 10, 14)

Des règles de morphologie ont été privilégiées afin de conserver les caractéristiques du bâti ancien :

- une emprise au sol maximum de 50% et de 70% pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif ;
- une hauteur plafond limitée à 11m / 13 mètres pour permettre une certaine liberté architecturale dans un gabarit correspondant au tissu environnant ;
- pas de réglementation du coefficient d'occupation du sol (COS).

2.1.3 La zone UC



■ Les éléments de constat

Le territoire concerné

La zone UC regroupe les résidences d'habitat collectif issues d'opérations d'ensemble et les emprises des grands équipements d'intérêt collectif. Plusieurs résidences d'habitat collectif implantées sur de grands terrains qui étaient classées dans la zone UD du POS sont inscrites dans la zone UC du PLU car leur morphologie correspond en fait à celle de grands ensembles.

La fonction urbaine

La vocation de cette zone est double, d'une part une vocation résidentielle d'autre part une vocation d'accueil d'équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, à usage d'éducation, de loisirs, et de santé, ainsi que certaines fonctions qui leur sont nécessaires ou liées à la gestion de l'équipement (gardiennage, direction,...).

Les caractéristiques morphologiques

La zone UC regroupe d'une part les résidences d'habitat collectif issues d'opérations d'ensemble. Leur structure parcellaire, leur morphologie, leur hauteur et l'implantation des constructions résultent d'un mode d'occupation spécifique constitué de bâtiments implantés sur de grandes unités foncières accompagnés de vastes espaces ouverts à usage de parcs et/ou d'espaces de stationnement.

Elle regroupe également les équipements d'intérêt collectif qui sont implantés sur de vastes emprises foncières de façon à privilégier la fonctionnalité et l'évolutivité du site, des bâtiments afin de mieux répondre aux besoins et aux nouvelles normes.

Tous les équipements de la commune ne sont pas compris dans cette zone, certains étant intégrés dans le tissu bâti environnant. Ceux qui sont compris dans la zone UC constituent par leur morphologie, leur fonctionnement et leurs emprises de véritables secteurs de la ville qui nécessitent des règles spécifiques et adaptées.

■ Les objectifs et les orientations

Les objectifs sur ces espaces sont de :

- **Maintenir** les caractéristiques du tissu existant
- **Veiller** au traitement paysager des espaces libres
- **Permettre** l'évolution des grands équipements

■ Les principes réglementaires

La zone UC du PLU reprend en majorité celle du POS en n'intégrant que les principaux équipements d'intérêt collectif et les résidences d'habitat collectif implantés sur de vastes emprises et qui créent une rupture avec le tissu urbain environnant.

Les dispositions réglementaires qui régissent cette zone sont conçues pour permettre aux équipements et aux résidences qui y sont implantés de pouvoir évoluer pour répondre à de nouveaux besoins.

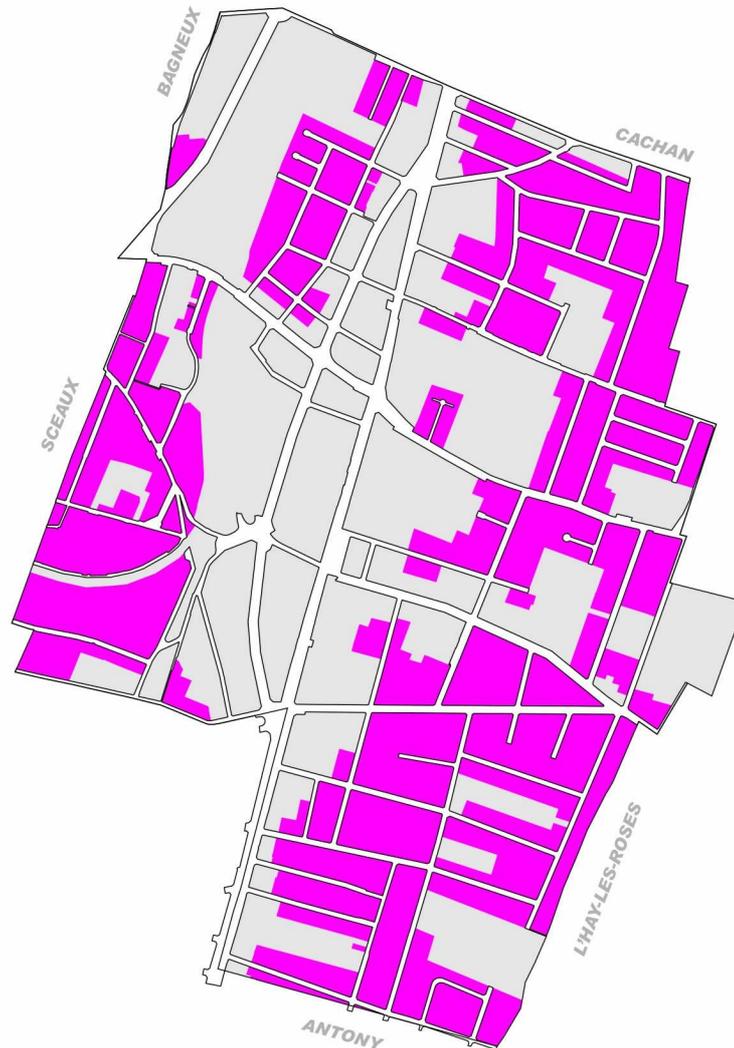
La règle encadre l'insertion des constructions au regard, de leur relation avec l'espace public (article 6), avec les constructions voisines (article 7 et article 10) afin qu'elles s'harmonisent avec leur environnement (article 9, 11,13) :

- Les constructions peuvent être implantées en recul des voies et emprises publiques avec un minimum de 6 mètres (article 6) et sur les limites séparatives si la construction n'excède pas 3,50 mètres ou en retrait de ces dernières avec un minimum de 8 mètres (article 7) ;
- La hauteur plafond des constructions est limitée à 16 mètres
- L'emprise au sol est différente s'il s'agit d'une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif (70%) ou d'habitat (50%) ;
- 50% au moins de la superficie des espaces libres doivent être aménagés en espace vert sauf pour les équipements d'intérêt collectif (10% de la superficie du terrain) ;
- Le COS est non réglementé (article 14).

Il s'agit donc plutôt d'une règle cadre, favorisant l'insertion de la construction dans son milieu en laissant des marges de manœuvre pour réaliser les programmes de modernisation et de mise aux normes des équipements.

Par ailleurs, l'existence de cette zone UC n'interdit pas que des équipements puissent être réalisés dans les autres zones du PLU. En effet, les équipements publics peuvent être implantés dans les autres zones. Des dispositions particulières sont prévues dans les autres zones du PLU pour adapter certaines règles aux besoins spécifiques des équipements.

2.1.4 La zone UE



■ Les éléments de constat

Le territoire concerné

La zone UE correspond au tissu résidentiel à dominante pavillonnaire qui recouvre près de la moitié du territoire communal. Elle inclut des petites résidences d'habitat collectif isolées.

La fonction urbaine

La vocation de cette zone est essentiellement résidentielle.

Les caractéristiques morphologiques

La zone UE est constituée de pavillons et de maisons groupées ainsi que de petites résidences, implantés sur un parcellaire en lanière ou restructuré.

Les constructions sont implantées en retrait par rapport à la voie, généralement dans le 1^{er} tiers du terrain, formant des fronts urbains discontinus.

Les espaces libres sont assez importants dans les terrains de moyenne et grande taille, avec des espaces en partie minéralisés à l'avant de la construction et des jardins arborés à l'arrière.

■ Les objectifs et les orientations

L'objectif principal de la règle d'urbanisme sur ces quartiers est de :

- **Permettre** une production architecturale de qualité dans un souci d'intégration à l'environnement
- **Préserver** le cadre bâti tout en permettant une évolution maîtrisée des constructions, notamment les agrandissements et les améliorations
- **Valoriser** le cadre végétal
- **Permettre** l'intégration des matériaux renouvelables et des dispositifs économisant l'énergie ou utilisant les énergies renouvelables.

■ Les principes réglementaires

Le périmètre de la zone UE du PLU reprend en grande partie celle du POS.

Les règles de morphologie sont fixées afin de conserver les caractéristiques de la zone UE tout en permettant une densification modérée. Avec en particulier :

Une affectation résidentielle dominante (articles 1 et 2)

L'habitat reste l'affectation dominante de la zone, néanmoins les constructions à destination de commerce, d'artisanat, de bureaux ou d'hébergement hôtelier sont admis à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant en particulier le traitement des nuisances.

Conserver les caractéristiques du tissu pavillonnaire (articles 6,7, 9,13)

Dans l'objectif de préserver l'aération du tissu urbain :

- un recul des constructions de 4 mètres par rapport à la voie (article 6). Cette marge de recul doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale (article 13) ;
- une bande de constructibilité de 20 m au lieu de 24 m dans le POS ;
- une emprise au sol des constructions limitée à 40% de la superficie totale du terrain (article 9) ;
- 40% de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts et demeurer en pleine terre et 1 arbre doit être planté par tranche de 150 m² d'espace libre (article 13).

En outre, afin d'éviter des fronts bâtis continus le long des voies et de permettre le dégagement de vues vers les cœurs d'îlot, tout en permettant l'édification de constructions confortables, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales des terrains fait l'objet de dispositions variables selon la largeur des terrains et selon leur implantation dans la bande de constructibilité principale de 20 mètres ou au-delà (article 7).

De plus, au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions annexes d'une hauteur limitée à 3,20 m, sur une longueur de 6 m d'un seul tenant, sont autorisées seules sur les limites séparatives (article 7).

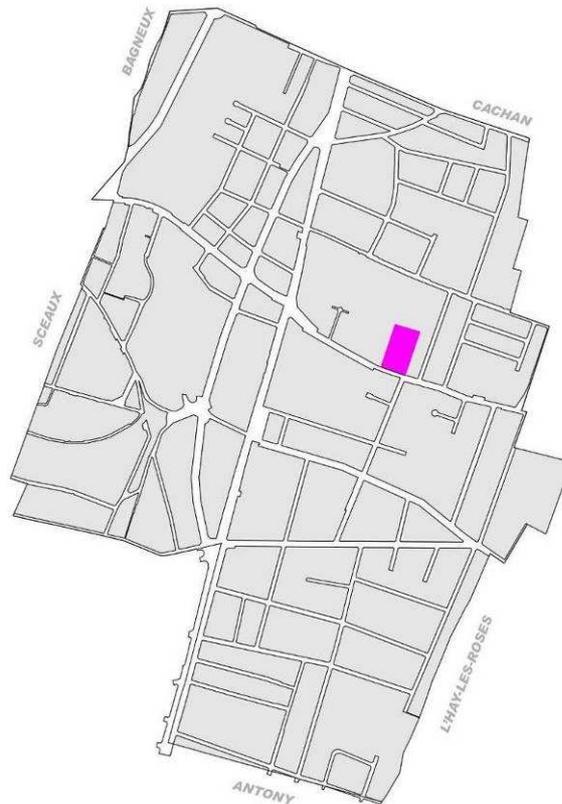
Afin de maintenir une volumétrie des constructions en harmonie avec les superficies des terrains et les constructions traditionnelles des quartiers pavillonnaires, la hauteur plafond des constructions est limitée à 11 mètres et la hauteur à l'égout ou à la dalle supérieure en cas de toit terrasse est limitée à 9 m (article 10). Il a été constaté que la règle de hauteur à l'égout à 7 m dans le POS contraignait les constructions avec garage en sous sol à se reculer sensiblement de l'ordre d'une dizaine de mètres et plus par rapport à la voie, pour éviter de présenter une pente de rampe trop forte, créant une rupture disgracieuse dans l'implantation générale des constructions par rapport à la voie. Le rehaussement de hauteur à l'égout dans le PLU dans en zone UE vise à lever cette contrainte.

La réduction de la bande de constructibilité de 24 m à 20 m vise à renforcer la protection des fonds de terrains et cœurs d'îlot en limitant les possibilités d'implantation dans ces parties de terrain et libérer ainsi ces espaces qui sont végétalisés et arborés, pour maintenir la perméabilité du sol et l'aération des îlots et contribuer à la biodiversité.

Permettre une densification modérée (article 14)

Le Coefficient d'Occupation du Sol a été harmonisé à un maximum de 0,70 sur l'ensemble de la zone UE pour tenir compte de l'évolution du mode de calcul de la surface de plancher et de la taille des terrains, en majorité inférieurs à 400 m² dans cette zone, afin de ne pas restreindre, voire empêcher l'évolution des constructions (agrandissements, améliorations).

2.1.5 La zone UI



■ Les éléments de constat

Le territoire concerné

La zone UI correspond au village artisanal situé rue de la Bièvre, qui accueille des activités économiques et le centre technique municipal.

La fonction urbaine

Cette zone a pour vocation l'accueil d'activités économiques et du centre technique municipal

Les caractéristiques morphologiques

Cette zone est constituée de bâtiments R+1 organisés autour d'un espace commun.

■ Les objectifs et les orientations

- Préserver un site d'accueil privilégié pour les activités économiques
- Veiller à l'intégration paysagère des projets dans les sites d'accueil et à leur qualité environnementale et architecturale.

■ Les principes réglementaires

La zone UI permet l'accueil de tous types d'activités, à l'exception des entrepôts et des activités industrielles qui sont uniquement admis lorsqu'ils sont liés au fonctionnement des activités principales autorisées.

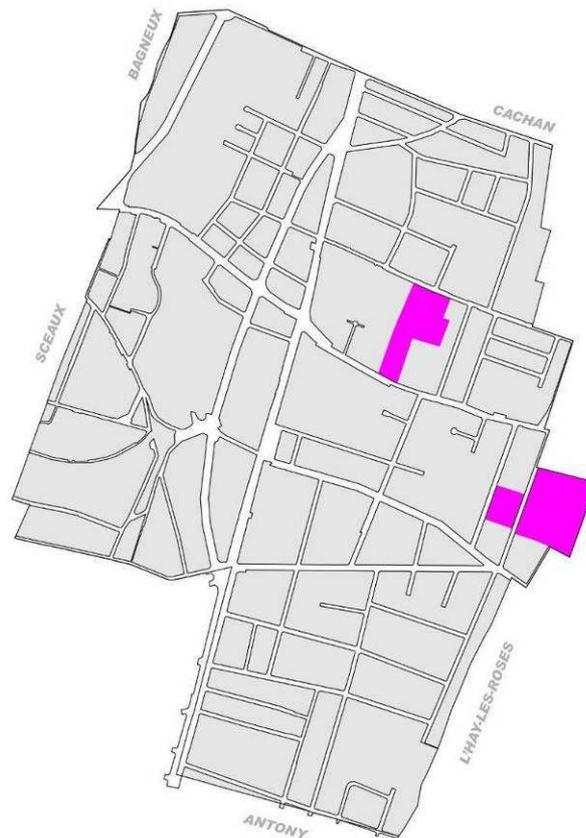
Les articles 11 et 13 prescrivent des dispositions dans le but d'une bonne intégration paysagère des constructions à destination d'activités. Ainsi l'espace situé dans la marge de recul doit être végétalisé.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé dans la zone UI, mais l'emprise au sol des constructions fait l'objet d'une réglementation, elle doit représenter au maximum 75% du terrain.

L'article 7 impose une implantation des constructions côté est en retrait par rapport aux limites séparatives, pour éviter les nuisances au voisinage.

Les emprises et implantations sont régies par un plan masse, et la hauteur est limitée à 10 m.

2.1.6 La zone UL



■ Les éléments de constat

Le territoire concerné et la fonction urbaine

La zone UL correspond aux emprises des espaces de sports et de loisirs (stade Charpentier et Square Meunier) et du cimetière. Elle a pour vocation l'accueil des grands équipements ouverts.

■ Les objectifs et les orientations

- Permettre l'évolution et l'amélioration des équipements tant dans leurs capacités et conditions d'accueil que dans leur fonctionnement quotidien ;
- Veiller à l'intégration paysagère des projets dans les sites d'accueil et à leur qualité environnementale et architecturale.

■ Les principes réglementaires

La zone UL du PLU reprend celle du POS avec la prise en compte du cimetière (anciennement classé en zone ND au POS).

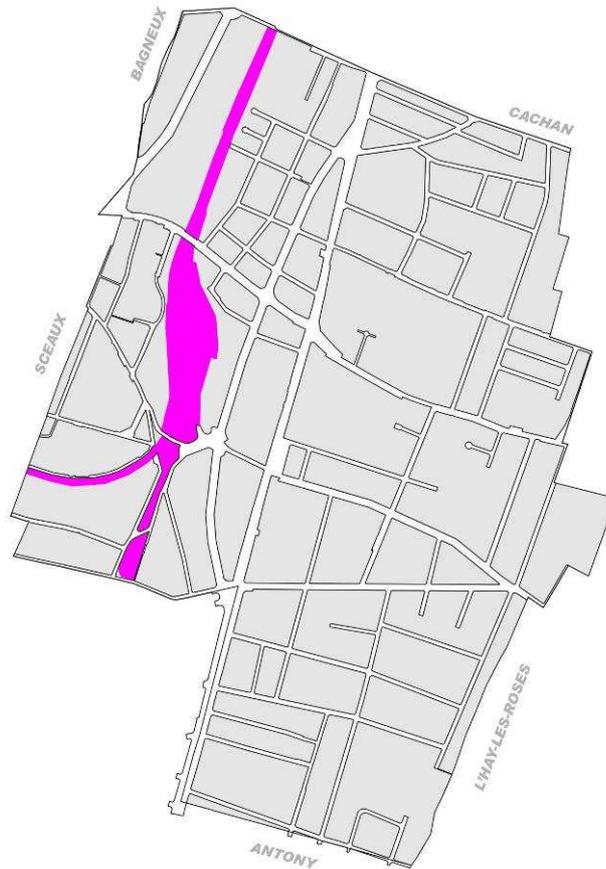
Les dispositions réglementaires qui régissent cette zone sont conçues pour permettre aux équipements qui y sont implantés de pouvoir évoluer pour répondre à de nouveaux besoins.

Il s'agit donc plutôt d'une règle cadre, favorisant l'insertion de la construction dans son milieu en laissant des marges de manœuvre pour réaliser les programmes de modernisation et de mise aux normes des équipements.

Ainsi seules les constructions à usage d'équipements sportif ou de loisirs ou celles liées au service funéraire sont admises ainsi que les constructions nécessaires à leur bon fonctionnement.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé dans la zone UL, mais l'emprise au sol des constructions doit représenter au maximum 40% du terrain pour garder la vocation d'espaces ouverts.

2.1.7 La zone UM



■ Les éléments de constat

Le territoire concerné et la fonction urbaine

La zone UM correspond à l'activité ferroviaire de la ligne du RER B et à ses installations.

■ Les objectifs et les orientations

- Permettre le bon fonctionnement des activités ferroviaires

■ Les principes réglementaires

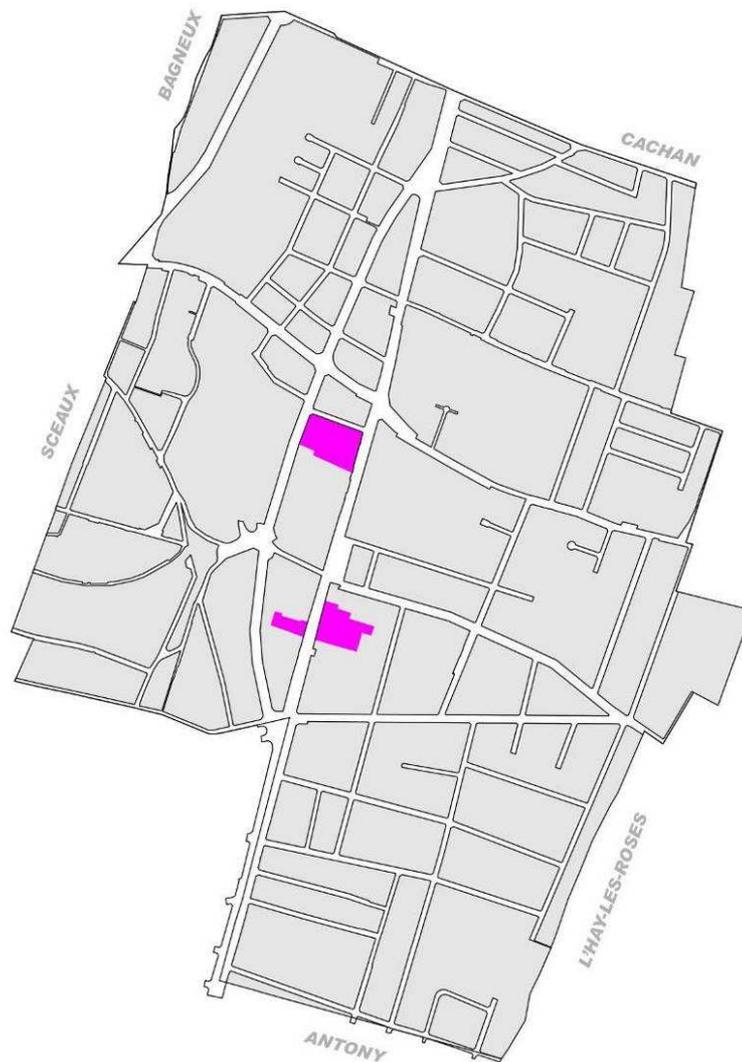
La zone UM du PLU reprend celle du POS.

Les dispositions réglementaires qui régissent cette zone sont conçues pour permettre la gestion du domaine public ferroviaire.

Il s'agit donc plutôt d'une règle cadre, favorisant l'insertion de la construction dans son milieu en laissant des marges de manœuvre pour réaliser les programmes de modernisation et de mise aux normes des équipements.

La protection des talus permettra de conserver la végétalisation des espaces bordant les voies en limite des propriétés riveraines, de favoriser la biodiversité et les continuités écologiques.

2.1.8 La zone UX



■ Les éléments de constat

Le territoire concerné et la fonction urbaine

La zone UX correspond au territoire couvert par la ZAC du Centre-ville qui était dotée d'un plan d'aménagement de zone (PAZ). Elle a vocation à accueillir principalement de l'habitat avec des équipements d'intérêt collectif, des commerces et des bureaux.

■ Les objectifs et les orientations

- Permettre la bonne intégration des orientations du plan d'aménagement de zone (PAZ) dans le PLU
- Garantir la poursuite de la réalisation du programme de la ZAC dans le PLU.

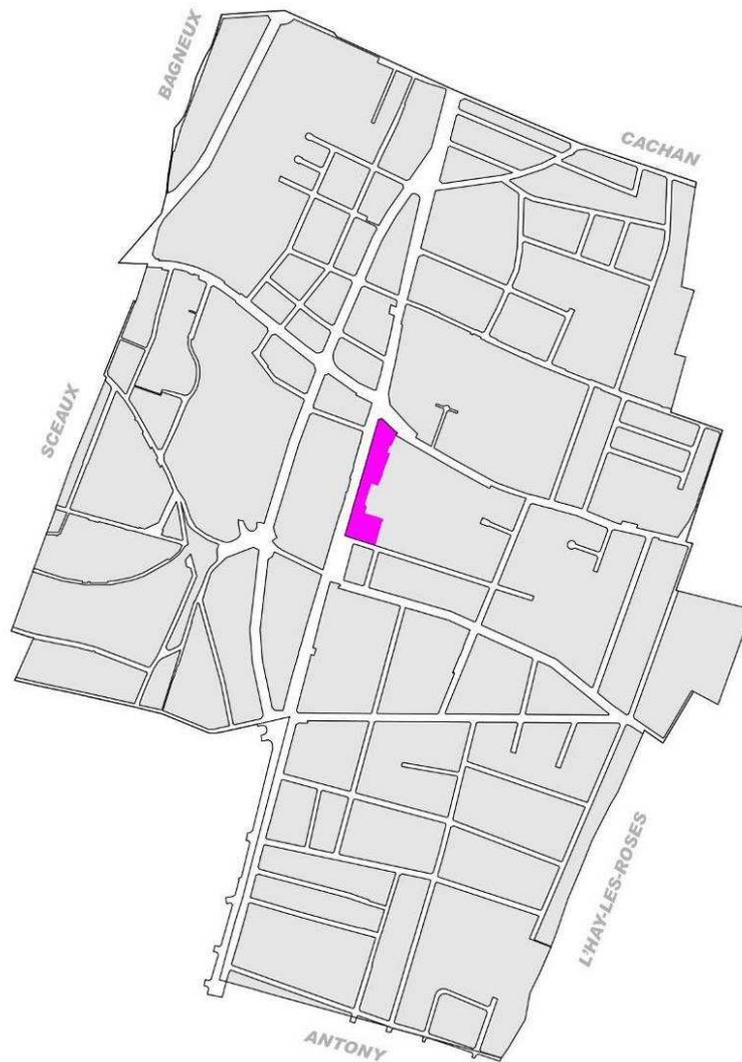
■ Les principes réglementaires

La ZAC étant en cours de réalisation, les dispositions réglementaires qui avaient été conçues dans le cadre du PAZ sont maintenues.

Les dispositions réglementaires visent à permettre la réalisation de 45 000 m² de SHON dont les $\frac{3}{4}$ à destination d'habitat.

Les hauteurs ont été définies graphiquement pour permettre la bonne intégration des dispositions du PAZ et sont reportées sur le plan masse spécifique de cette zone (pièce n°4.4 du dossier de PLU).

2.1.9 La zone UZ



■ Les éléments de constat

Le territoire concerné et la fonction urbaine

La zone UZ correspond au territoire couvert par la ZAC de la Bièvre.

Elle a vocation à accueillir principalement de l'habitat avec des commerces et de l'artisanat au rez-de-chaussée des constructions, des équipements d'intérêt collectif et quelques surfaces d'activités et de bureaux.

■ Les objectifs et les orientations

- Permettre la bonne intégration des orientations et règles d'urbanisme propres à cette zone dans le PLU
- Garantir la poursuite de la réalisation du programme de la ZAC dans le cadre du PLU.

■ Les principes réglementaires

La ZAC étant en cours de réalisation, les dispositions réglementaires qui avaient été conçues dans le cadre du POS sont maintenues.

Les dispositions réglementaires visent à permettre la réalisation de 28 700 m² de SHON dont un peu plus de la moitié à destination d'habitat.

Les hauteurs ont été définies graphiquement pour permettre la bonne intégration des constructions dans le site et sont reportées sur le plan des hauteurs (pièce n°4.4 du dossier de PLU).

2.2 LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

2.2.1 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés concernent des terrains, ou parties de terrain, privés sur lesquels la commune entend réaliser ou faire réaliser un équipement d'intérêt collectif : une voie, un ouvrage public, une installation d'intérêt général, un espace vert.

Le terrain ou la partie de terrain faisant l'objet de la réserve est inconstructible pour tout autre projet que l'équipement prévu.

Les emplacements réservés sont délimités sur le plan de zonage par une trame particulière et identifiés par un numéro qui renvoie à un tableau figurant sur le plan de zonage. Ce tableau indique la destination de l'équipement ainsi que la collectivité bénéficiaire de la réserve.

Les emplacements réservés identifiés à Bourg-la-Reine concernent :

- des aménagements et élargissements de voirie, le long des axes routiers départementaux (avenue du Général Leclerc, rue de la Bièvre et rue de Fontenay) et des rues Jean-Roger Thorelle, des Blagis, André Theuriot et Arnoux afin d'assurer la continuité des déplacements (étranglements de voie ou trottoir), une meilleure sécurité de leurs utilisateurs ou en vue de la régularisation juridique d'alignements de fait,
- des espaces verts correspondant au Square des Vergers du château qui constitue un aménagement paysager le long de la RD 920,
- des équipements d'intérêt collectif ayant pour finalité l'extension du centre de secours de la ville devenu trop exigu compte tenu des missions imparties à la brigade de Sapeurs-Pompiers de Bourg-la-Reine.

Lorsque les terrains inscrits en emplacement réservé appartiennent à une personne privée, le propriétaire bénéficie du droit de délaissement prévu par l'article L123-17 du code de l'urbanisme.

2.2.2 Le périmètre de mixité sociale

En application de l'article L.123-1,16° du code de l'urbanisme, un périmètre, à l'intérieur duquel tout programme de logements doit comporter une part de logements sociaux, a été délimité au plan de zonage.

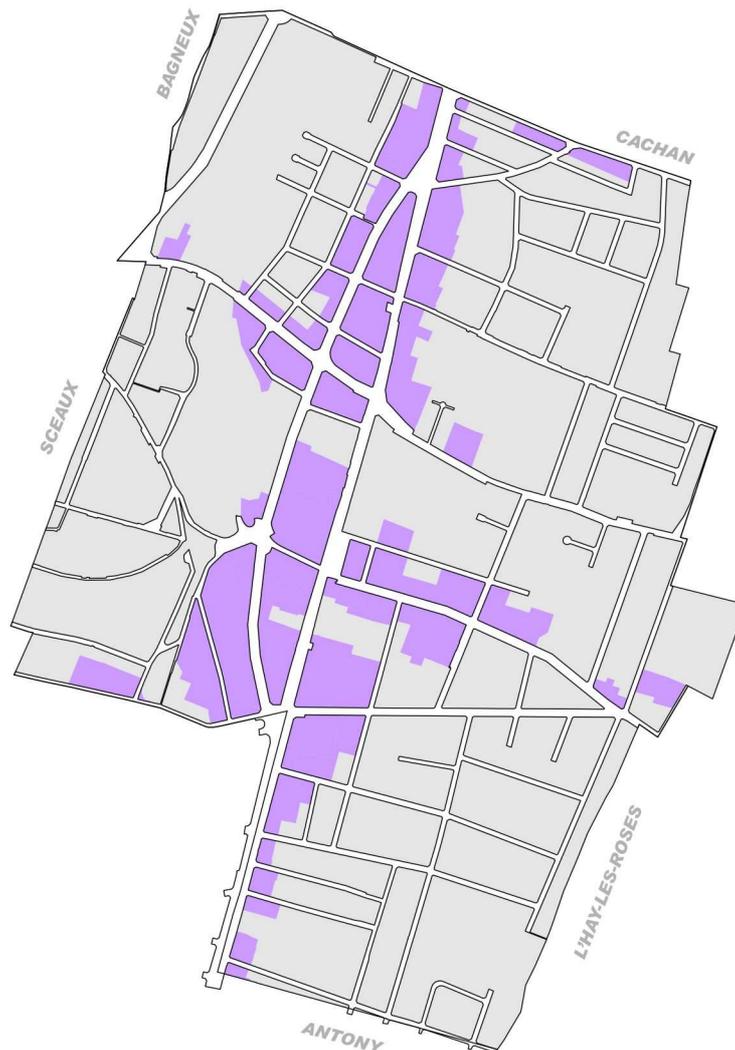
Cette disposition d'urbanisme impose une obligation de réaliser une part de logements locatifs sociaux dans tout programme de logements implanté sur un terrain situé dans le périmètre de la servitude.

La finalité est d'accroître et diversifier l'offre de logements en créant des logements locatifs sociaux pour répondre à la demande des ménages modestes, des jeunes, des étudiants, et de contribuer à la cohésion sociale dans la perspective de développement durable.

A Bourg-la-Reine, les dispositions du PLU prévoient que pour tout programme d'habitation de plus de 1 500 m² de surface de plancher, 30 % de cette dernière doit être affectée à des logements locatifs bénéficiant du concours de l'Etat.

Ce périmètre porte sur la zone du centre-ville (UA) et les espaces de transition (UB), qui ont un potentiel d'évolution et sont susceptibles d'accueillir de nouvelles opérations de cette taille : à la marge en UB et de façon plus générale en UA.

Le périmètre de mixité sociale fait l'objet d'un encadré sur le plan de zonage du PLU (pièce n°4.2 du dossier de PLU). En outre, dans le règlement écrit, l'article 2 du règlement de chaque zone concernée rappelle les effets de cette servitude.



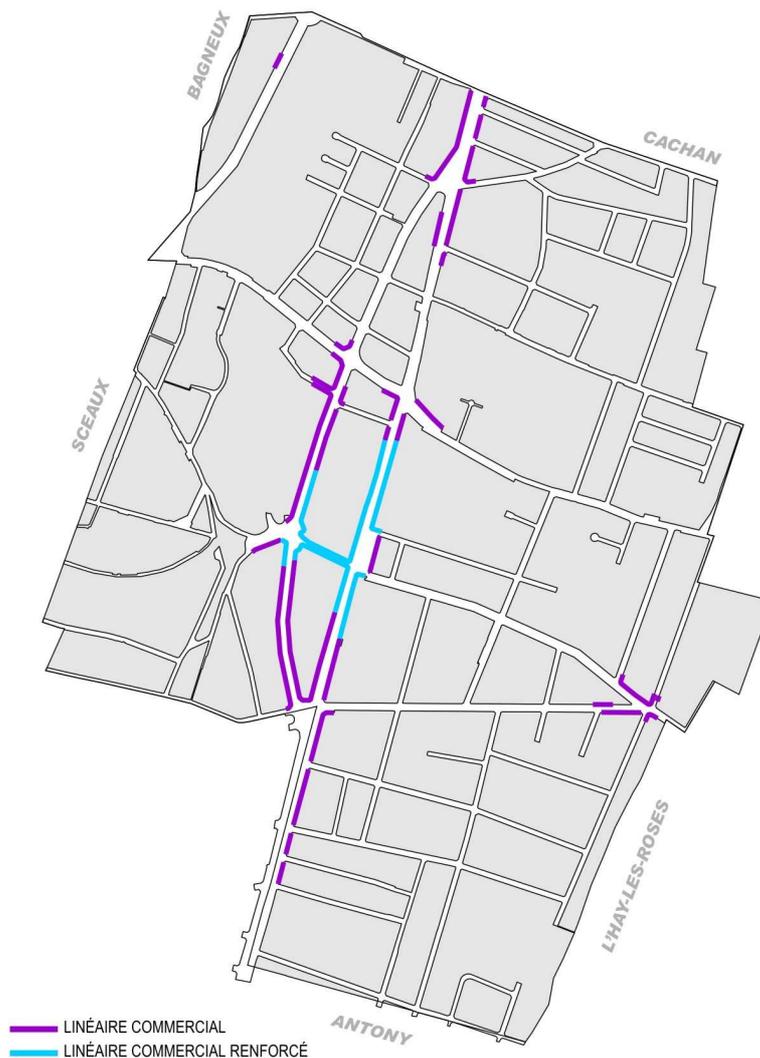
2.2.3 Le linéaire commercial

En application de l'article L.123-1,7°bis du Code de l'urbanisme, des linéaires commerciaux ont été délimités sur le plan de zonage le long des principaux pôles commerciaux.

Cette mesure vise à conforter et pérenniser la présence des commerces, artisanats de proximité en centre-ville et contribuer au développement économique et de l'emploi sur la commune, ainsi que créer de l'animation et du lien social et de la convivialité. Elle vise aussi à réduire les déplacements vers les centres commerciaux hors commune et donc l'usage des modes de transports motorisés, particulièrement la voiture, pour lutter contre les rejets de gaz à effet de serre.

Cette disposition a pour effet, selon les dispositions de l'article 2 du règlement des zones concernées, d'interdire toute création de locaux d'habitation, qu'il s'agisse de construction neuve ou de changement de destination de commerce, artisanat, bureaux, vers de l'habitation, en rez-de-chaussée des immeubles implantés le long des linéaires identifiées au plan de zonage.

En outre, des linéaires commerciaux renforcés ont été définis sur le cœur de ville pour renforcer les commerces et services de proximité. Ainsi, le long de ces linéaires commerciaux renforcés les constructions nouvelles sont admises dès lors que leur rez-de-chaussée est destiné au commerce et à l'artisanat. Les activités de prestation de service à caractère immatériel ou intellectuel n'exerçant aucune vente au détail sont exclues. Les locaux existants ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers de l'habitat, des bureaux ou des activités de service à caractère immatériel ou intellectuel à condition qu'il ne s'exerce aucune vente au détail.



2.2.4 La protection du patrimoine bâti

Au-delà de la législation nationale propre aux monuments historiques, inscrits et classés, le PLU de Bourg-la-Reine complète le dispositif de protection du patrimoine en prévoyant des protections particulières du patrimoine bâti au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'urbanisme.

Ainsi, le PLU identifie et délimite des immeubles et secteurs bâtis à protéger, et définit les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Les critères pour la sélection des éléments ont été les suivants :

- l'intérêt architectural du bâtiment, typique d'une époque, remarquable par sa composition, ses matériaux,
- l'intérêt architectural ou culturel du bâtiment (ornements de façade ou toiture, présence d'éléments rares ou liés à l'histoire locale),
- la situation, la visibilité de l'élément (en angle ou à un carrefour, en perspective d'une rue...),

Les bâtiments ainsi protégés sont repérés sur le plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU) qui renvoie à une liste portée en annexe du règlement (pièce n°4.3 du PLU).

192 bâtiments sont identifiés, ainsi que deux ensembles cohérents.

Tout bâtiment identifié au titre de L.123-1,7° est soumis à un régime particulier d'autorisations prévu par le code de l'urbanisme pour garantir sa sauvegarde et sa mise en valeur.

Toutefois, la préservation et la mise en valeur de ces bâtiments n'interdisent pas toute évolution du bâti, contemporaine ou en mimétisme, mais supposent que les travaux projetés ne portent pas atteinte à leurs caractéristiques.

Les dispositions de nature à assurer la protection de ces bâtiments sont prévues à l'article 11 du règlement des zones du PLU concernées.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt patrimonial.



2.2.5 La protection du patrimoine naturel

■ Les espaces paysagers et boisements à préserver

Il s'agit d'une disposition réglementaire du PLU visant à renforcer les dispositions prévues dans le règlement en matière de préservation et de mise en valeur du patrimoine naturel d'intérêt local.

Les espaces faisant l'objet de cette protection sont identifiés au plan de zonage par une trame spécifique (pièce n° 4 du PLU). Ils ont pour vocation de préserver des cœurs d'îlot vert dans certains quartiers pavillonnaires particulièrement aérés (espace paysager à préserver) ou des espaces en majorité boisés (boisement à préserver) afin de maintenir le caractère végétal et paysager des îlots concernés et de la ville, d'assurer la perméabilité des sols, de maîtriser le ruissellement pluvial, de favoriser la biodiversité végétale et animale, et de contribuer à la lutte contre les rejets de gaz à effet de serre.

Cette disposition concerne des éléments de paysage ayant un intérêt patrimonial, d'un point de vue écologique, historique ou culturel, à l'échelle locale.

Cette protection n'a pas pour effet de faire obstacle à l'aménagement des espaces concernés mais d'exercer un contrôle plus attentif aux travaux dont ils font l'objet.

Ainsi, les dispositions du règlement du PLU organisent, notamment à l'article 13 relatif aux obligations en matière d'éléments de paysage, les conditions de leur protection et de leur mise en valeur. En effet, lorsqu'il s'agit d'espaces publics, ils peuvent faire l'objet d'aménagements, notamment ceux nécessaires à leur fréquentation par le public. Leur suppression partielle peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité au moins équivalente.

■ Les arbres patrimoniaux

L'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme prévoit que le PLU « identifie et localise les éléments de paysages et délimite des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

41 arbres patrimoniaux à préserver ont été identifiés à Bourg-la-Reine sur la base de plusieurs critères :

- La rareté de l'essence en Île-de-France : Certaines essences sont communément plantées dans cette région (Marronnier, Platane, Tilleul, Peuplier, Cerisier, Acacia, Ailante,...) tandis que d'autres variétés beaucoup moins communes (Ginkgo biloba, Vignes, Hortensias grimpants), ou parfois moins rustiques sous nos températures restent relativement rares par rapport aux premières (Figuier, Olivier, Bananiers, Palmiers, Chêne Vert...).
- Le développement selon l'espèce : chaque espèce possède un développement qui lui est propre. Il varie en taille, en forme et en vitesse de croissance. Ce critère vise à valoriser les sujets anciens parce qu'ils ont été préservés au cours du temps.
- L'état phytosanitaire visuel : le recensement du patrimoine végétal vise à conserver dans le temps des sujets remarquables. Plus leur état phytosanitaire est bon, plus le végétal est en bonne santé et a la possibilité de perdurer dans le temps.

Les arbres ainsi protégés sont repérés sur le plan de zonage (pièce n°4.2 du PLU) qui renvoie à une fiche portée en annexe du règlement (pièce 4.3 du dossier de PLU).

Tout arbre identifié au titre de l'article L.123-1,7° est soumis à un régime particulier d'autorisation prévu par le code de l'urbanisme pour garantir sa sauvegarde et sa mise en valeur en cas d'intervention le concernant.

Les dispositions de nature à assurer la protection et la mise en valeur de ces arbres sont prévues à l'article 13 du règlement des zones concernées.

Ainsi, l'abattage d'un de ces arbres est soumis à des conditions liées à l'état phytosanitaire du spécimen ou en cas de risque pour la sécurité publique.



CHAPITRE 4 - LE PASSAGE DU POS AU PLU

1 L'ÉVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME

L'objectif de l'élaboration du PLU est de doter la commune d'un document réglementaire d'urbanisme qui réponde aux ambitions de la ville exprimées dans le PADD, qui soit adapté au nouveau contexte législatif et réglementaire et qui harmonise la règle d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

L'élaboration du PLU permet d'adapter la règle d'urbanisme locale :

- aux nouvelles législations, notamment la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) et la réforme des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol qui redéfinissent le contenu des documents d'urbanisme, mais également à l'évolution de documents supra communaux ;
- aux nouveaux projets envisagés par la commune.

Le PLU a permis une réécriture de la règle d'urbanisme du POS afin de :

- prendre en compte la loi SRU, la loi UH, la loi Grenelle 1 ;
- traduire le projet de la commune.
- rendre plus lisible la logique de la délimitation des zones ;
- préciser l'expression réglementaire ;
- clarifier et harmoniser les dispositions réglementaires sur l'ensemble du territoire.

Dans ce contexte, la réécriture de la règle d'urbanisme dans le PLU a engendré une évolution des dispositions applicables dans leur mise en forme et leur précision, tout en conservant une continuité avec les dispositions du POS.

L'objet de ce chapitre est de mettre en évidence les évolutions de la règle entre le POS et le PLU.

2 L'ÉVOLUTION DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT DU POS AU PLU

2.1 L'ÉVOLUTION DU ZONAGE

Tout d'abord, les intitulés des zones et des secteurs ont évolué depuis le POS, pour les rendre plus clairs et plus cohérents et de traduire les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

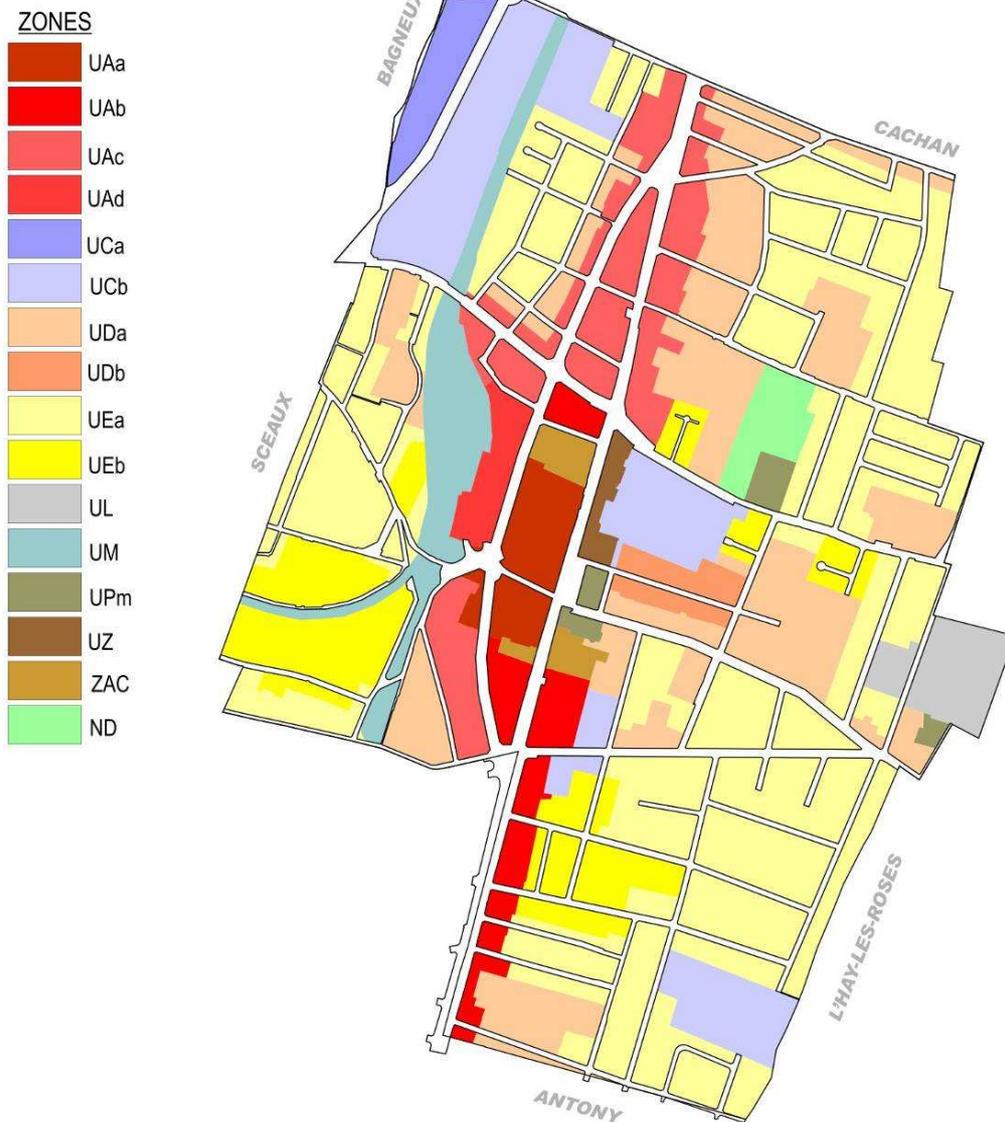
L'ensemble des zones a fait l'objet de quelques remaniements. Toutefois, quelques évolutions majeures apparaissent dans la structure du zonage. En particulier :

- La clarification et la simplification de la zone UA « Centre-ville » qui était constitué de 4 secteurs dans le POS en ne gardant que 2 sous-secteurs un pour la résidence du « Petit Luxembourg » et un pour l'espace projet « centre-ville » ;
- La simplification de la zone UC « résidences collectives et grands équipements » qui était constitué de 2 secteurs dans le POS et qui ne comporte plus de secteur dans le PLU ;
- La suppression de la zone intermédiaire « UD » du POS qui regroupait des ensembles collectifs, des équipements et des secteurs pavillonnaires pour une meilleure prise en compte de la destination des constructions ;
- La création d'une zone UB dans le PLU regroupant des zones de tissu intermédiaire, de transition entre UA (centre-ville) et UE (pavillonnaire) ou d'entrées de ville.
- La simplification de la zone UE « secteurs pavillonnaires » qui était constitué de 2 secteurs dans le POS et qui ne comporte plus de secteur dans le PLU ;
- La suppression de la zone ND du POS qui correspondait au cimetière qui a été intégré dans la zone UL du PLU regroupant les « grands équipements ouverts » ;
- L'intégration de la ZAC du centre-ville dans une zone du PLU à part entière : la zone UX ;
- L'intégration des sites faisant l'objet de Plan Masse dans le POS (zone UPm) dans l'ensemble du tissu urbain avec la création d'une zone UI pour prendre en compte le village artisanal.

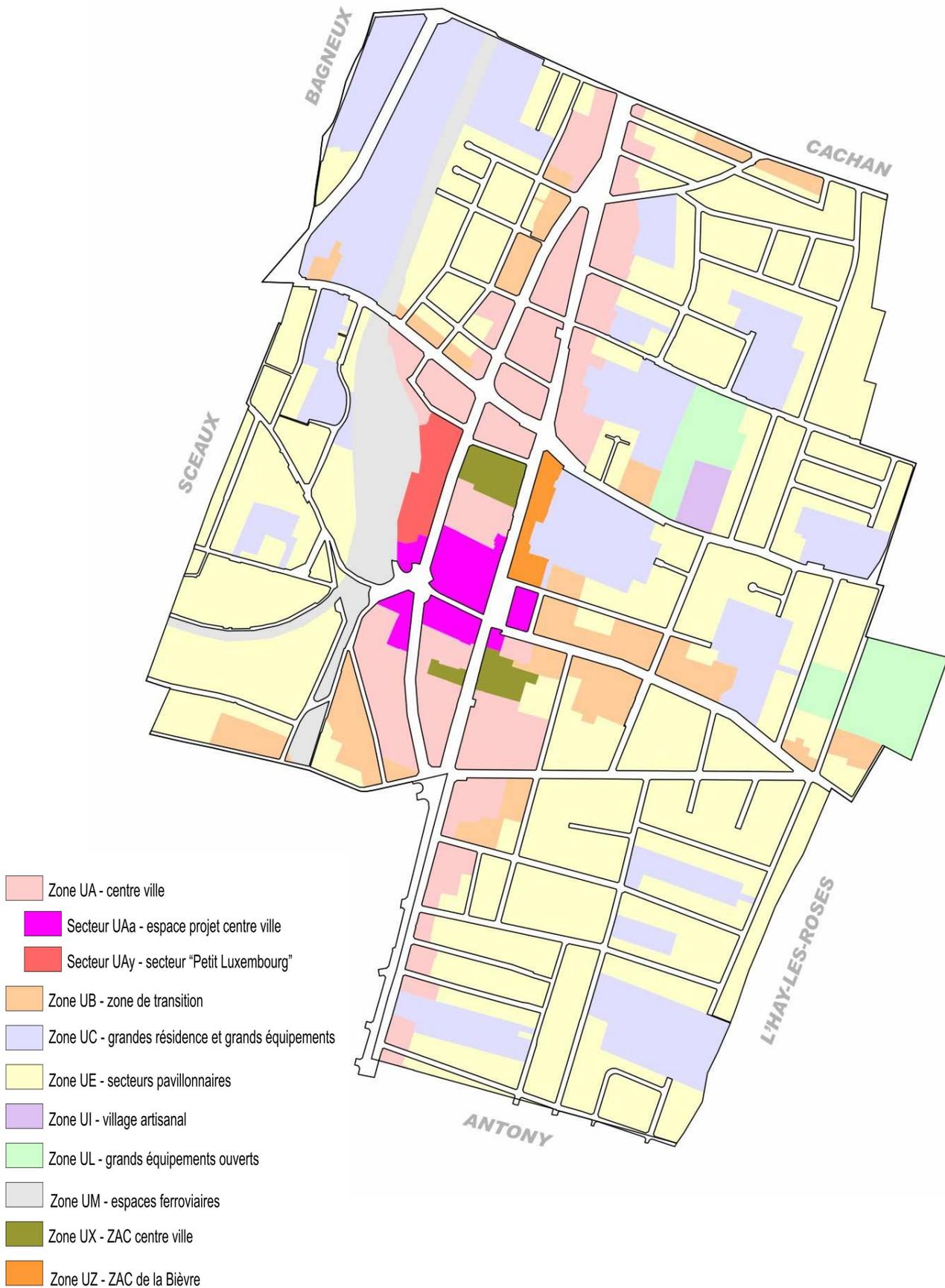
Afin d'apprécier les évolutions du zonage et de visualiser les changements de délimitation et de dénomination, un tableau représentant les correspondances entre le zonage du POS et celui du PLU est présenté ci-dessous.

Zones du POS	Correspondance Zones du PLU
UAa, UAb, UAc, UAd	UA, UAa, UAy, UB
UCa, UCb	UC, UE, UA, UB
UDa, UDb	UB, UC, UE, UA
UEa, UEb	UE, UB, UC
UL	UL
UM	UM
UPm	UA, UB, UI
UZ	UZ
ZAC	UX
ND	UL

Le zonage du POS



Le zonage du PLU



L'aspect quantitatif de l'évolution entre le POS et le PLU

La traduction règlementaire du PLU entraîne une modification des superficies du zonage du POS, avec en particulier :

- Une augmentation de la zone UC du PLU par rapport à celle du POS de 12,9 ha : correspondant à l'intégration des grands équipements et des résidences collectives qui étaient classées en partie en zone UD du POS ;
- Une augmentation de la zone UE du PLU par rapport à celle du POS de 7,1 ha : correspondant à l'intégration de secteurs pavillonnaires anciennement classés en zone UD et une petite part de la zone UC du POS ;
- La suppression de la zone UD dont les secteurs ont été intégrés aux zones UA, UC, UE, UB selon la typologie des constructions ;
- La création d'une zone UB (13,3 ha) reprenant en partie la zone UD du POS mais également certains terrains anciennement situés en zone UE et UA du POS selon la typologie des constructions ;
- La suppression de la zone ND (2,3 ha), qui n'existe plus dans les PLU, le cimetière a été classé en zone UL dans le PLU.

POS		PLU	
Zones	Superficies (hectares)	Zones	Superficies (hectares)
UA	30,7	UA	30,9
<i>Dont secteur UAa</i>	4,9	<i>Dont secteur UAa</i>	4,3
<i>Dont secteur UAb</i>	7,3	<i>Dont secteur Uay</i>	1,6
<i>Dont secteur UAc</i>	16,2	UB	12,7
<i>Dont secteur UAd</i>	2,3		
UC	20,1	UC	33,0
<i>Dont secteur UCa</i>	3,0		
<i>Dont secteur UCb</i>	17,1		
UD	32,4	UE	91,4
<i>Dont secteur UDa</i>	30,1		
<i>Dont secteur UDb</i>	2,3		
UE	83,7	UI	0,9
<i>Dont secteur UEa</i>	68,6		
<i>Dont secteur UEb</i>	15,1		
UL	3,7	UL	5,7
UM	7,8		
UZ	1,3	UM	8,1
UPm	2,1		
		UX	2,0
ZAC	2,0		
ND	2,3	UZ	1,3
Territoire communal	186,0		186,0
Espaces boisés classés	1,9		-
Espace vert à créer et boisements à préserver	-		8,7

N.B : Le zonage du POS a été redessiné sur le nouveau fond cadastral vectorisé utilisé dans le PLU afin de recalculer les superficies des zones pour permettre une comparaison des superficies du POS par rapport au PLU.

2.2 L'ÉVOLUTION DE LA RÈGLE

La mise en œuvre des PLU, dans le cadre de la loi SRU, amène à la modification de certains articles :

- les articles 1 et 2 sont redéfinis : l'article 1 porte sur les occupations et utilisations du sol interdites et l'article 2 sur les occupations et utilisations du sol admises sous réserve de conditions particulières. L'articulation entre les deux articles, à l'inverse du POS, autorise toutes les occupations et utilisations du sol non interdites ;
- la suppression de l'article 5 relatif à la taille minimale des terrains pour être constructible ;
- la suppression de l'article 15, la loi SRU n'autorisant plus les dépassements de COS.

3 L'ESTIMATION DES CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

3.1 LA CROISSANCE QUE PERMETTAIT LE POS

Entre 1999 et 2008, le parc de logements de Bourg la Reine a augmenté de 480 unités. Cette augmentation a correspondu à une croissance moyenne légèrement inférieure à 0,6% chaque année.

Le POS qui a précédé ce PLU a été approuvé le 29 mars 2000, aussi ce sont les dispositions de ce document qui ont permis la production de ces logements supplémentaires.

Durant cette période, entre 1999 et 2008, 360 logements ont été réalisés dans le cadre de ZAC.

Même si tous ces logements n'ont pas produit d'augmentation du parc puisque les ZAC ont été réalisées en renouvellement urbain avec une part de démolition de logements anciens, ils ont contribué pour bien plus de la moitié à l'augmentation du nombre de logements sur la commune.

Pour être réalisées, ces ZAC ont nécessité la mise en œuvre de dispositions d'urbanisme particulières :

- soit par le biais d'un plan d'aménagement de zone pour la ZAC centre-ville ;
- soit par une modification du POS pour la ZAC de la Bièvre.

Ainsi, il peut être considéré que sans ces ZAC et sans les dispositions d'urbanisme spécifiques qui ont été rendues nécessaires pour les réaliser, le POS n'a permis qu'une croissance de moins de la moitié de 480 logements en plus comptabilisés, soit entre 200 et 250 logements sur 9 ans, ou encore moins de 0,3% chaque année.

De plus, cette croissance qu'induraient les dispositions du POS dans les prochaines années doit être minorée pour tenir compte de la rarefaction foncière à mesure que des constructions sont édifiées sur les espaces ou terrains qui y sont les plus propices.

Ainsi, pour quantifier de façon précise et réaliste la production de logements que permettra le nouveau document, d'urbanisme, le PLU, il convient d'analyser les effets des évolutions de la règle entre celle du POS et celle du PLU, en ce qu'elle permet ou favorise la production de logements.

3.2 LES EFFETS DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES SUR LA CROISSANCE

Dans la zone UA (centre-ville)

L'évolution de la règle du POS au PLU n'a pas pour effet d'augmenter les droits à bâtir. Il s'est agi de rechercher un ajustement, une simplification de la règle afin de mieux tenir compte des particularités morphologiques, en particulier une organisation plus fine des épannelages de hauteur (R+4 à R+6 mais avec possibilité d'étage en retrait).

Toutefois, on peut escompter que ces nouvelles règles mieux adaptées à la morphologie du tissu vont permettre la réalisation de certaines opérations jusque-là « bloquées ». Ainsi, on peut estimer, au plus, qu'une petite dizaine d'opérations (petits immeubles dans la continuité du tissu) pourrait voir le jour.

Si chacune représente en moyenne 15 à 20 logements, il y aura environ 140 à 200 logements supplémentaires de réalisés ainsi sur une période de dix à quinze ans.

Dans le secteur UAa (espace projet centre-ville)

Le POS présentait sur ce secteur une forme urbaine particulièrement basse pour un cœur de ville à proximité de la gare, le long de l'avenue du général Leclerc et à l'intérieur des îlots centraux.

Le PLU prévoit une opération d'urbanisme qui pourrait avoir pour conséquence l'augmentation du parc de 300 logements en capacité d'accueil.

Cette opération ne pourra probablement être réalisée que lorsque des études auront été effectuées avec la mise en place d'une opération d'aménagement (d'ici environ 4 à 5 ans).

Dans la zone UB (zone de transition)

La zone UB relativement réduite recouvre différentes situations des terrains au regard du POS :

- les 2/3 étaient classés en zone UD au POS avec une hauteur de 9/13 m et passent en zone UB du PLU avec une hauteur maximum de 11 m / 13 mètres
- Quelques terrains étaient classés en zone UA du POS, essentiellement en haut du boulevard Joffre, permettant des hauteurs plus élevées mais difficilement mutables compte tenu de la morphologie des terrains concernés. Le classement en zone UB, mieux adapté, peut permettre la concrétisation de petites opérations
- Quelques terrains étaient classés en zone UE, essentiellement avenue Victor Hugo, où des immeubles de R+3 et R+4 relativement importants sont déjà présents.

Ainsi :

- seuls une quinzaine de « terrains avec maison » sont impactés « à la hausse » par le changement de règle entre le POS le PLU.
- au plus 8 à 10 opérations de construction pourraient voir le jour dans les prochaines années, soit une augmentation de l'ordre d'une trentaine de logements.

Dans la zone UC (résidences collectives et grands équipements)

Le règlement du PLU n'entraîne pas de modification des droits à construire par rapport à la zone UC du POS mais permet une gestion des résidences collectives et des grands équipements.

Dans la zone UE (secteurs pavillonnaires)

La règle UE a évolué sur plusieurs aspects entre le POS et le PLU, en particulier :

- la suppression de la taille minimale des terrains
- la diminution de la bande de constructibilité de 24 m à 20 m.
- un COS uniforme pour tous les terrains, à 0,7
- l'augmentation de la hauteur à l'égout (7/11 mètres => 9/11 mètres).

Les effets de la suppression de la taille minimum des terrains

Environ 110 terrains sont physiquement divisibles (en dehors des terrains concernés par des espaces verts à protéger) dans la zone UE du PLU.

Sur ces 110 terrains, 30 environ pouvaient déjà être divisés avec le POS. On peut donc considérer que la suppression de la taille minimum des terrains rend possible la création de 80 terrains supplémentaires par division.

Le PLU maintient des règles relatives au stationnement et aux accès

Sur les 80 terrains identifiés dans le paragraphe ci-dessus, pour la moitié d'entre eux, la réalisation d'un nouvel accès n'est physiquement pas possible (constructions existantes sur les limites latérales en premier front bâti). Il reste donc environ 40 terrains potentiellement constructibles pour réaliser une maison supplémentaire.

Les effets de l'augmentation du COS

Avec un COS de 0,7 et une hauteur de 9 m/ 11 m, il pourrait, dans certains cas, y avoir intérêt à démolir une maison pour lui substituer un petit immeuble.

Compte tenu de la grande valeur foncière des maisons à Bourg la Reine, l'impact de la charge foncière rend extrêmement difficile de telles opérations, seuls quelques grands terrains pourraient être concernés

Ainsi, il peut être considéré qu'environ 5 opérations verront le jour selon ces conditions, par substitution d'un petit immeuble de 6 logements par exemple, soit 30 logements en plus au maximum.

En synthèse, dans la zone UE, le potentiel total de constructibilité est de 70 logements en plus :

- 40 logements issus des possibilités de division de terrains et des conditions d'accès,
- 30 logements issus de l'augmentation du COS.

Si on considère que la moitié de ces possibilités se concrétisera, le potentiel réel est de 35 logements supplémentaires par rapport au POS.

RÉCAPITULATIF

L'estimation des capacités d'accueil supplémentaires offertes par le PLU par rapport au POS, sur une période de 10 à 15 ans :

- environ 170 logements dans la zone UA
- 300 logements dans le secteur de projet « centre-ville »
- 30 logements dans la zone UB
- 35 logements dans la zone UE.

Au total, ce sont donc environ 535 logements qui sont rendus possibles par le PLU dont plus des 4/5ème en centre-ville 300 dans le secteur de projet « centre-ville » et une centaine en zone UA.

Ces logements potentiels sont à ajouter aux possibilités offertes par le POS puisque l'analyse ne prend en compte que les évolutions de la règle.

Ces toutes dernières années, de 2006 à 2011, 133 logements ont été construits dont une centaine a contribué à l'augmentation du parc, soit 20 logements/an en moyenne.

Avec 20 logements par an, le POS pourrait, au plus, permettre le maintien du niveau démographique. Ainsi, les 535 logements produits en augmentation par le PLU pourraient contribuer à l'augmentation démographique, soit avec 2,5 personnes par ménage en moyenne :

- 600 habitants en plus sans compter l'opération centre-ville
- 1.250 habitants en plus avec l'opération du centre-ville.

Avec la mise en œuvre du PLU, la population de Bourg-la-Reine passerait ainsi de 20.000 à 21 250 habitants au plus.

CHAPITRE 5 - L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

En application du 4° de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation

« évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

L'évaluation de la politique publique est un outil de contrôle de son efficacité et de son efficience à différentes échelles de temps et d'espaces. Il s'agit en effet :

- d'examiner les incidences des orientations d'aménagement retenues par la ville sur la qualité de l'environnement ;
- de présenter les mesures et précautions prises pour en limiter les effets et éventuellement en compenser les impacts négatifs.

Pour faciliter la lecture de cette évaluation, elle est présentée sous la forme de tableaux synthétiques.

Dans la première colonne sont rappelées les orientations du PADD, les deux colonnes centrales regroupent les principaux impacts des orientations, la dernière colonne rappelle les principales dispositions retenues par le PLU pour organiser les impacts positifs et lutter contre les impacts négatifs.

ORIENTATIONS DU PADD	EFFETS		Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
	Positifs	Négatifs	
RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION			
<p>RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Permettre l'évolution et l'amélioration des logements ■ Augmenter le parc de logements pour à minima maintenir le niveau de population actuel ■ Enrichir la diversité du parc de logements (type, taille et statut d'occupation) ■ Poursuivre la création de logements sociaux de qualité 	<p>Prise en compte des besoins d'aménagement pour améliorer le confort des habitations et permettre l'extension mesurée des constructions existantes</p> <p>Mise en œuvre d'une mixité des formes urbaines et de la diversité des typologies de logements dans les opérations nouvelles (centre-ville)</p>	<p>Augmentation du volume des déchets, de la circulation, de la consommation d'énergie</p> <p>Légère densification de certains quartiers (centre-ville)</p>	<p>Maintien d'une part importante d'espaces libres et d'espaces verts (article 9/13), identification d'espaces paysager et de boisements à préserver</p> <p>Obligation de prévoir le stockage des ordures ménagères organisé selon le tri sélectif (article 4)</p> <p>Instauration d'un périmètre de mixité au titre de l'article L.123-1,16°</p> <p>Rédaction de règles permettant l'insertion harmonieuse des nouvelles constructions ou extensions dans leur environnement (articles 7, 10, 11)</p> <p>Dispositions du règlement sur l'aspect des constructions permettant l'emploi de matériaux et de dispositifs économisant l'énergie (panneaux solaires...) (articles 6, 7, 9, 11)</p> <p>Règles spécifiques concernant le stationnement selon les secteurs, la destination des constructions (article 12)</p> <p>Dispositions permettant l'accessibilité des personnes handicapées (articles 7, 9)</p>
<p>ADAPTER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Adapter les capacités d'accueil des équipements existants et réaliser de nouveaux équipements afin de répondre à l'évolution des besoins de la population 	<p>Maintien du bon niveau d'équipement d'intérêt collectif</p> <p>Maintien d'une répartition équilibrée des équipements sur le territoire communal</p>	<p>Risques d'augmentation de la circulation</p>	<p>Rédaction de règles spécifiques permettant la bonne gestion et l'adaptation des équipements d'intérêt collectif (articles 6, 7, 9, 12)</p>
<p>MAINTENIR ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Développer les commerces et les services de proximité, en centre-ville et dans les pôles commerciaux secondaires, et conforter les linéaires commerciaux ■ Maintenir durablement le marché en centre-ville ■ Développer l'activité économique à proximité de la gare et le long de la RD 920 ■ Maintenir l'accueil des activités artisanales ■ Permettre l'installation de petites activités non nuisantes dans l'ensemble des quartiers 	<p>Maintien et renforcement de l'offre d'emplois accessibles aux Réginauburgiens</p> <p>Maintien de la mixité fonctionnel des quartiers et de leurs animations</p> <p>Accroissement d'une offre commerciale de proximité évitant les déplacements plus lointains</p>	<p>Pollution des sols</p> <p>Saturation des espaces publics et notamment de la voirie, support de déplacements, de livraisons et de stationnements</p>	<p>Traitement des nuisances à la source (article 2)</p> <p>Adapter les besoins en stationnement selon la destination des constructions (article 12)</p> <p>Identification des linéaires commerciaux à préserver au titre de l'article L.123-1,7°bis</p> <p>Hauteur des RdC prévue pour pouvoir accueillir une activité (article 10)</p>

ORIENTATIONS DU PADD	EFFETS		Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
	Positifs	Négatifs	
PRÉSERVER ET AMÉLIORER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE			
<p>PROMOUVOIR LE PATRIMOINE LOCAL URBAIN ET ARCHITECTURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Protéger et mettre en valeur le patrimoine local ■ Favoriser la qualité du patrimoine futur ■ Préserver l'identité des formes urbaines existantes 	<p>Sauvegarde du patrimoine qui participe à l'identité réginaburgienne</p> <p>Confortation du front bâti de grands axes et requalification de l'image urbaine de la ville</p>	<p>Permettre l'implantation de certaines activités et de services</p> <p>Nuisances sonores le long des grands axes</p>	<p>Identification du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.123-1,7°</p> <p>Règles spécifiques concernant l'aspect architectural des constructions (article 11)</p> <p>Optimisation de l'intégration urbaine et respect de la morphologie du paysage des rues (articles 10,11, 6, 7)</p>
<p>ENCOURAGER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Articuler qualités architecturale et environnementale des constructions ■ Gérer durablement la ressource en eau 	<p>Encourager à l'utilisation des énergies renouvelables et à la mise en œuvre de moyens visant à des économies d'énergie et une meilleure gestion de l'eau dans les projets sans nuire à la préservation des paysages</p>	<p>Imperméabilisation des sols liée à l'urbanisation</p>	<p>Obligation de garantir le libre écoulement des eaux sur le terrain et maîtrise des débits de rejet des eaux pluviales (article 4)</p> <p>Obligation de maintenir une partie des espaces libres en espaces verts (article 13)</p> <p>Hauteur des constructions intégrant les nouvelles normes environnementales (article 10)</p> <p>Règles permettant la mise en œuvre de matériaux et de dispositifs économisant l'énergie, comme les toitures terrasses et végétalisées, les panneaux solaires (articles 10, 11)</p> <p>Adaptations aux règles pour permettre l'isolation thermique des bâtiments existants (articles 6, 7, 9)</p> <p>Obligation de prévoir le stockage des ordures ménagères organisé selon le tri sélectif (article 4)</p>
<p>FAVORISER LA PRÉSERVATION ET L'ENRICHISSEMENT DU PATRIMOINE VÉGÉTAL</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Optimiser le rôle du végétal dans la ville ■ Maintenir et enrichir la trame verte dans la ville 	<p>Préservation des jardins privés de cœur d'îlot dans les quartiers et préservation de percées visuelles pour conserver l'ambiance verdoyante des quartiers et permettre l'infiltration de l'eau</p>	<p>Limitation de la densification dans certains secteurs</p>	<p>Identification d'espaces paysagers et boisements à préserver faisant l'objet de règles spécifiques (article 13)</p> <p>Règles concernant l'aménagement des espaces libres et les plantations, plantation d'espèces locales peu consommatrices en eau à privilégier (article 13)</p> <p>Identification d'arbres patrimoniaux à préserver au titre de l'article L.123-1,7°</p>
<p>AFFIRMER LA QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Valoriser l'image de la commune à travers l'aménagement et l'amélioration de la qualité des espaces publics ■ Améliorer l'accessibilité des espaces publics et les sécuriser pour tous les usagers ■ Lutter contre les nuisances sonores 	<p>Valorisation de l'entrée de ville Nord (place de la Résistance) pour permettre une amélioration de l'image de la ville</p> <p>Réduire les nuisances sonores</p> <p>Améliorer le cœur de ville</p>		<p>Élaboration d'orientations d'aménagement et de programmation sur le centre-ville</p> <p>Élaboration d'orientations d'aménagement et de programmation sur la place de la Résistance</p> <p>Traitement des nuisances à la source (articles 1 et 2)</p>

ORIENTATIONS DU PADD	EFFETS		Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
	Positifs	Négatifs	
PROMOUVOIR LA MOBILITÉ DURABLE			
<p>FAVORISER LES DÉPLACEMENTS MULTIMODAUX</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Veiller à la complémentarité de l'offre de transports afin d'encourager les déplacements multimodaux ■ Aménager la place de la gare en partenariat avec les financeurs 	Réflexion sur l'instauration d'un périmètre d'étude sur le centre-ville	Augmentation des besoins en stationnements et de la circulation aux abords de la Gare	<p>Règles spécifiques pour le stationnement des les automobiles et les 2 roues (article 12)</p> <p>Étude en cours sur l'aménagement du secteur de la Gare avec création d'une gare routière, intégration de cet espace dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du centre-ville</p> <p>Parking public à créer en centre-ville dans les Orientations d'Aménagement du centre ville</p>
<p>LIMITER ET ENCADRER L'USAGE DE L'AUTOMOBILE</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Adapter les normes de stationnement à proximité de la gare RER et dans les quartiers pavillonnaires ■ Encourager les alternatives à l'usage de la voiture individuelle et le développement des véhicules propres ■ Créer des aménagements pour réduire la vitesse des véhicules et permettre la cohabitation des différents usagers ■ Sécuriser la circulation dans les quartiers résidentiels 	<p>Réduire les déplacements automobiles</p> <p>Encourager l'utilisation des transports en commun pour les déplacements domicile – travail</p> <p>Développement de possibilités de stationnement des deux roues en dehors des espaces publics afin de rendre plus attractive et plus sécurisée l'utilisation des deux-roues</p>	Difficultés de stationnement dans le centre-ville	<p>Règles favorisant le maintien et le développement du commerce de proximité (article 2)</p> <p>Règles spécifiques concernant le stationnement selon les secteurs, la destination des constructions (article 12)</p> <p>Règles spécifiques pour le stationnement des automobiles et des 2 roues (article 12)</p>
<p>AMÉLIORER LES CIRCULATIONS DOUCES</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Améliorer les cheminements piétons ■ Aménager de nouvelles pistes cyclables ■ Sécuriser les traversées piétonnes sur les grands axes et en franchissement de la ligne du RER B 	<p>Aménagements progressifs de parcours cyclables permettant de rejoindre les pôles attractifs</p> <p>Requalification de la RD 920, et des autres routes départementales</p>	Problème de circulation le temps des travaux	<p>La mise en œuvre du plan départemental des itinéraires de promenade et du schéma départemental des parcours buissonniers permettra la réalisation d'un maillage piéton sur la commune</p> <p>Un aménagement des voiries pour les vélos, figure dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Place de la Résistance</p> <p>Cheminements piétons à créer dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du centre-ville</p> <p>Règles spécifiques pour le stationnement des 2 roues (article 12)</p>