

PLU DE BOURG-LA-REINE

ARRET DU PROJET

ADDITIFS AU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N° 1)

CONSEIL MUNICIPAL

DU 20 JUIN 2012

o **Les principaux établissements employeurs à Bourg-la-Reine**

Liste des principaux établissements employeurs à BLR complétée

Il existe 7 (au lieu de 6) principaux établissements employeurs à Bourg-la-Reine.

- SIDEXA (traitement de données automobiles) 60 salariés
- Netaffiliation (plateforme d'affiliation informatique) 90 salariés.
- Supprimé : ELSYS DESIGN

2.2.2 Le tertiaire bureaux (p 51) (paragraphe rajouté, numérotation des paragraphes suivants décalée)

Bourg-la-Reine compte une dizaine d'immeubles de bureaux qui sont majoritairement situés sur la RD 920 et totalisant une surface de 21 000 m². Il s'agit principalement de petits immeubles de bureaux de 700 à 1800 m², datant d'une trentaine d'années pour la plupart. Les deux plus récents ont été réalisés dans les ZAC du centre ville et de la Bièvre : deux bâtiments de 1834 m² et 1613 m² au 58-60, avenue du Général Leclerc, livrés en 2002, où est installée notamment la société Atlantic et un immeuble, le Centralis, 63, avenue du général Leclerc, livré en 2008, qui offre une surface plus importante de 5700 m² et héberge entre autres les sociétés Agresso et Faber-Castel. Un bâtiment des années 1970, situé 60, boulevard du Maréchal Joffre a une surface de 3050 m², ancien siège de Volvic, il a été divisé en copropriété tertiaire en 2010 et accueille des entreprises et un cabinet médical. Les bureaux sont occupés essentiellement par des petites entreprises qui exercent dans des activités de services aux entreprises (études, ingénierie, informatique, conseils pour les affaires et la gestion). D'autres locaux à usage de bureaux de petite taille sont disséminés dans le tissu résidentiel, souvent en pied d'immeubles et occupés par des professions libérales.

Bourg-la-Reine s'inscrit dans l'axe de la RD 920 le long duquel sont implantés des pôles tertiaires généralement modestes ou des petits immeubles de bureaux isolés. Des pôles tertiaires plus importants (immeubles de 10 000 à 20 000 m²) ont vu le jour à la Croix de Berny et à la Vache Noire au cours de la dernière décennie.

Le parc de bureaux correspond à la taille et à la nature des activités qui s'y exercent. La présence de ce pôle de bureaux à Bourg-la-Reine est liée à sa situation sur cet axe, à la proximité de Paris, à sa desserte et à la volonté de la municipalité de profiter de ces atouts pour développer les bureaux et attirer de l'emploi sur la commune. Le développement de bureaux sur la commune pourra se faire à proximité de la gare et le long de la RD 920.

2.2.4 L'activité commerciale (au lieu de 2.2.3)

Ajout : Les agences avec 46 établissements représentent 19%.

o **La localisation des commerces**

Précisions :

- dans le centre-ville : plus de 150 cellules. Une quinzaine de cellules se trouvent au sud de la place de la Libération.
- le long de Galois Carnot : 10 cellules
- autour de la place de la Résistance : 34 cellules.

Ajout après le marché :

○ **Le schéma de développement commercial des Hauts-de-Seine**

Établi en septembre 2004 par l'Observatoire départemental de l'équipement commercial, ce schéma identifie pour le secteur sud comprenant Bourg-la-Reine des enjeux d'axes et de centralités spécifiques dans un contexte de forte concurrence extra départementale (centre commercial régional de Vélizy 2, Paris). Il préconise pour ce secteur une amélioration de la lisibilité de l'offre (signalétique), une réorganisation partielle et dans le temps des linéaires commerciaux sur les axes principaux, notamment la RN 20 (RD 920), et un soutien ciblé aux offres de proximité avec un maillage un peu moins dense.

Ajout :

○ **Besoins en matière de commerces**

La population de Bourg-la-Reine dispose d'un niveau de revenus supérieur à la moyenne qui influe sur le niveau de consommation, en particulier en non alimentaire. De plus, la relative montée en âge de la population des ménages (30% des foyers perçoivent une retraite) favorise des achats en proximité du lieu d'habitat.

Le taux de maintien des dépenses des habitants de la commune, pour les achats courants, est d'un niveau plutôt satisfaisant : estimé à 79% en alimentaire, 74% en hygiène santé beauté. Par contre, l'offre très limitée sur les autres catégories d'achats, dominée par les services, implique une éviction globale importante, estimée à environ 54% tous produits confondus (y compris achats courants) vers Paris et centres commerciaux proches Belle Épine, Vélizy, Fresnes.

Bourg-la-Reine présente dans son fonctionnement commercial une difficulté liée à l'absence de centralité identifiée. Lieu de passage tant automobile que commercial, le centre ville en particulier ne bénéficie pas d'une attractivité commerciale significative, d'autant plus que le cadre urbain n'est pas toujours à un niveau optimum : entrées du marché, pignons de certains bâtiments,...

Dans un contexte peu favorable au maintien naturel de certains types d'activités il est donc primordial de conforter, voire de reconquérir une offre commerciale diversifiée et complète sur la commune.

Le manque de diversité déjà constaté sur la commune risque de s'amplifier si la commune ne dispose pas d'outils pour intervenir. Le constat actuel est une proportion croissante d'agences, qui sont les établissements les plus nombreux sur la ville, et des services. Le danger est de voir leur nombre croître, et celui de commerces de proximité, type alimentaire spécialisé ou culturel diminuer. Le constat est également valable pour l'artisanat de proximité.

Source : rapport sur définition d'un périmètre communal de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité 2009

Il est nécessaire pour la commune de favoriser l'implantation de surfaces nouvelles à usage de commerce et artisanat de proximité ou le maintien de celles existantes pour assurer la pérennité et la diversité de ces activités notamment au travers du PLU et du programme FISAC.

Ajout

○ **Le tourisme**

Bourg-la-Reine est située dans l'aire touristique de Paris et de l'Ile-de-France extrêmement riche en monuments et sites historiques, artistiques, culturels de grande renommée. L'activité touristique à Bourg-la-Reine est donc peu développée dans la mesure où la commune ne possède pas de monuments et sites majeurs et dispose d'une capacité hôtelière modeste, un hôtel de 40 chambres 82, avenue du Général Leclerc et une résidence hôtelière de 14 petits appartements (7 studios, 7 deux pièces) au 3, avenue Galois.

Toutefois, la commune possède un monument classé, la Villa Hennebique, édifée par François Hennebique, pionnier du béton armé, un patrimoine architectural original, et un passé industriel avec les faïenceries dont la plus renommée était celle d'Adrien Dalpayrat. La promotion de ces éléments pourrait soutenir une activité touristique à l'échelle de la ville.

Page 68

Ajout titre avant les deux derniers alinéas de la page

5 LE PLAN LOCAL DE DEPLACEMENT DE LA CAHB (PLD)

Précision à la fin du 1er alinéa :

Le PLD a été approuvé le 29 mars 2011.

Pages 71, 72, 73

Suppression du texte à partir de « Prospective » page 71 jusqu'à la fin de la page 73 (doublon).

Page 77

2. LES ÉQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS SANITAIRES ET SOCIAUX

LES ÉQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

Rajout :

A la suite de CTM :

La mairie annexe n'est pas entièrement accessible aux personnes handicapées et la configuration du bâtiment n'est pas très satisfaisante fonctionnellement. Son amélioration ou reconstruction pourrait être envisagée.

Un poste de secours à l'activité très importante (6800 interventions par an). Il n'est pas adapté pour le remisage des véhicules et l'hébergement du personnel. Une extension de ce poste est nécessaire. Des acquisitions de propriétés contiguës ont déjà été effectuées et se poursuivront à cet effet.

Une poste. Initialement au 98, avenue du Général Leclerc, les guichets ont intégré des locaux neufs au n° 79 de cette voie. Le service courrier est resté sur place dans l'attente d'une réinstallation sur un site plus fonctionnel.

Un cimetière. Cet espace est agrémenté de plantations.

EQUIPEMENTS POUR PERSONNES ÂGÉES : le besoin d'une structure pour personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer pour offrir une capacité d'accueil spécifique peut apparaître compte tenu de l'accroissement attendu du nombre de ces personnes dans les prochaines années.

EQUIPEMENTS DE SOINS : Foyer Notre-Dame (70 chambres). Il doit être complété par la réalisation d'un foyer d'accueil médicalisé de 45 chambres (projet en cours).

2.4 LES ÉQUIPEMENTS DÉDIÉS À LA PETITE ENFANCE

Ajout à la fin du paragraphe

Pour répondre à d'éventuels besoins d'accueil en crèche, des disponibilités foncières peuvent être mobilisées sur des terrains publics au niveau du 47, avenue du Général Leclerc ou en centre ville à l'occasion d'une opération d'aménagement.

CHAPITRE 11 – LE PATRIMOINE URBAIN

Bilan

Le 2^e alinéa est remplacé par :

La commune de Bourg-la-Reine abrite un bâtiment classé monument historique : la villa Hennebique. Le territoire de Bourg-la-Reine est également concerné en partie par les périmètres de protection de monuments historiques classés ou inscrits qui font partie du domaine de Sceaux ou sont sur la commune de Sceaux.

1.3 PRODUCTION ET DISTRIBUTION DE L'EAU POTABLE

Ajout en fin de paragraphe :

La réduction de la consommation d'eau pour ménager cette ressource suppose la mise en œuvre de dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour l'arrosage des espaces verts, les chasses d'eau de sanitaires, le lavage des véhicules.

En outre, le choix de végétaux peu exigeants en eau peut contribuer à la limitation des arrosages.

Ajout d'un point en fin de page

- **La maîtrise de l'énergie**

La réduction des consommations d'énergie, électricité et énergies fossiles, pour lutter contre les émissions de gaz à effet de serre résultant notamment du chauffage des habitations et du tertiaire suppose une amélioration de l'isolation des bâtiments et de favoriser la construction environnementale ainsi que le recours à l'énergie solaire (thermique ou photovoltaïque) et à la géothermie.

Ajout après la carte des nuisances sonores

L'incitation au développement des modes alternatifs à la voiture (transports en commun, vélo, marche à pied), doit permettre de réduire les rejets de gaz à effet de serre, la pollution atmosphérique et les nuisances sonores générées par les véhicules.

3.2 PRESERVER ET AMELIORER LA QUALITE DU CADRE DE VIE

CONSTAT

Le 4^e alinéa de l'encadré est remplacé par :

La commune de Bourg-la-Reine abrite un bâtiment classé monument historique : la villa Hennebique

2.1 LE SECTEUR DU CENTRE-VILLE

Ajout au début du paragraphe 2.1 :

Le centre ville constitue un enjeu majeur du développement de la commune. Il est le cœur de la ville qui originellement s'est construite à partir du bourg situé en bordure de l'ancienne route de Paris à Toulouse, RN 20, aujourd'hui RD 920. L'urbanisation s'est d'abord faite le long de cette voie et le centre s'est développé à partir du milieu du XIX^e siècle avec l'arrivée du chemin de fer. Le percement du boulevard du Maréchal Joffre à la fin des années 1930 a fortement modifié l'organisation du centre ville en créant un îlot central compact entre les deux branches de l'actuelle RD 920. Ce secteur à dominante d'habitat collectif dense concentre les pôles de centralité : commerces, administrations, culture, espaces publics, transports avec la gare RER et de nombreuses lignes de bus en tête de ligne ou en passage. Ainsi, il réunit les caractéristiques d'une forte mixité des fonctions urbaines. Longtemps, le front bâti en bordure de l'avenue du Général Leclerc a été affecté par le projet d'élargissement de la RN 20 qui a obéré l'évolution des constructions concernées et entraîné leur dégradation.

Le centre ville est depuis plusieurs décennies le lieu de développement urbain prioritaire de la commune avec des opérations de renouvellement urbain dans le cadre de trois zones d'aménagement concerté : ZAC du Petit Luxembourg, ZAC du centre ville et ZAC de la Bièvre. Elles forment des ensembles immobiliers mixant logement en accession et social, équipements, bureaux, commerces et espaces publics.

Le bâti en centre ville présente une hétérogénéité liée à l'urbanisation de ce secteur au fil du temps et reflète les différentes périodes de son évolution. Le tissu foncier est composé de parcellaire ancien de petite taille issu du centre ancien et d'un parcellaire restructuré issu des opérations d'aménagement. Le bâti est implanté à l'alignement et en ordre continu. Composé d'immeubles collectifs, il est dense. Les immeubles anciens, de type faubourien ou haussmannien, ont une hauteur fréquente de R+2 à R+6, voire plus (par exemple 3 rue Ravon) ; ils comportent généralement une cour intérieure accessible depuis la rue par un porche. Les immeubles construits après guerre sont fréquemment à R+4 à R+6, parfois plus hauts et représentatifs de cette période de construction soutenue. Les immeubles récents dans les ZAC ont des gabarits variés, en relation avec les bâtiments ou les espaces environnants. Les deux dernières ZAC ont repris le principe de percées visuelles (cours ou jardins intérieurs accessibles au public) et ménagé des retraits dans l'alignement pour rompre la continuité du front de rue et aérer le paysage urbain du centre ville.

Deux espaces publics majeurs structurent le centre ville :

- la place de la gare est un lieu très fréquenté par les piétons qui se rendent à la gare RER ou aux arrêts et têtes de lignes de bus sur cette place et en centre ville, sur les deux branches de la RD 920. Cette place a une configuration de carrefour giratoire. Le partage de cet espace entre les différents modes de déplacement (bus, voitures, 2 roues, piétons) est mal défini et peu lisible du fait de l'importance, de la variété et de l'imbrication des flux (gare routière, voie de circulation, entrées sorties de parcs de stationnement, stationnement déposé minute inorganisé), source d'insécurité pour les usagers, notamment piétons et vélos. Cet espace n'est pas adapté à la circulation des personnes handicapées. Le rabattement des bus sur la gare n'est pas satisfaisant du fait de la dispersion des arrêts, contraignant les usagers à des trajets pédestres plus ou moins longs. Cet espace entièrement minéral, est dépourvu d'espaces verts et de plantations si ce n'est sur ses franges sud (square André Theuriet) et nord (jardin public en surplomb, isolé et peu attrayant) et des jardinières devant la gare.

La piétonisation de la rue René Roedel met en évidence les dysfonctionnements de la place de la gare et la nécessité d'un aménagement de cette dernière en continuité de cette rue, prolongeant le cheminement piéton sur les plans sécuritaire, fonctionnel et esthétique.

Il apparaît donc important d'aménager cette place et ce pôle multimodal dans le sens d'un embellissement et d'une plus grande fonctionnalité. Des études seront effectuées en collaboration avec les différents partenaires pour définir un projet sur ce secteur.

- la place Condorcet est l'espace public central le plus ancien de la ville. Par sa situation, elle constitue une rupture dans l'alignement du front bâti et une aération au cœur de la ville. Ses dimensions modestes et son implantation en bordure de la RD 920 et de ses nuisances, ainsi que son aménagement simple et ancien ne lui permettent pas de remplir pleinement son rôle de lieu de rencontres, de convivialité, d'animation. Elle pourrait être remaniée et embellie pour maintenir cet espace ouvert en cœur de ville autour duquel se développent de nombreuses animations et conforter son rôle historique de place centrale.

- le marché est très actif mais n'est pas très lisible et peu accessible. Une ouverture vers l'avenue du Général Leclerc par un parvis permettra d'améliorer son image, assurer son dynamisme et renforcer son rôle stratégique économique, d'animation et d'attractivité.

Il est également important que ces places soient reliées entre elles et qu'elles s'inscrivent dans un parcours agréable, qui pourrait se faire par un ou plusieurs passages ou voies de liaisons piétonnes entre ces espaces.

La césure urbaine de la RD 920 liée à son emprise et son trafic générant des nuisances sonores et un sentiment d'insécurité n'est pas favorable au fonctionnement et à l'image du centre ville. L'aménagement de cette voie en boulevard urbain permettra de redonner une unité au centre ville en atténuant cette coupure, en maîtrisant le trafic et la vitesse et en facilitant les traversées, notamment par une mise en relation en cohérence avec les espaces publics.

Le commerce joue un rôle essentiel dans le fonctionnement et l'attractivité du centre ville et de la commune. Ainsi qu'il a été exposé supra, la part du commerce de proximité, en particulier dans le centre, doit être confortée et élargie pour maintenir la diversité fonctionnelle et dynamiser l'attractivité et l'animation de ce quartier, contribuer au développement économique.

Page 205

▪ Les espaces publics

Le paragraphe est remplacé par :

Les espaces publics concernés par ces orientations d'aménagement sont les places de la gare et Condorcet ainsi que le marché et ses abords. Ce sont les espaces majeurs qui structurent le projet d'aménagement du centre-ville.

▪ Les commerces

Le paragraphe est remplacé par :

L'objectif est de permettre l'implantation de nouveaux commerces le long ou autour des espaces publics.

Page 206

2.2 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR LE SECTEUR ENTREE DE VILLE NORD – PLACE DE LA RESISTANCE

Ajout en début de paragraphe 2.2

La place de la Résistance et l'entrée nord de la commune, en limite de Bagneux et Cachan, sont des espaces majeurs en raison de la perspective et de l'image qu'ils offrent aux personnes arrivant dans la ville.

Ce secteur souffre d'un aspect et d'un état d'entretien hétérogènes des immeubles bordant la RD 920. La largeur et l'aménagement de profil presque autoroutier de la RD 920, la complexité du carrefour place de la Résistance, située à la fourche formée par les deux branches de la RD 920, ne favorisent pas les liaisons entre les deux côtés de la voie, alors que plusieurs commerces y sont implantés mais qui, de ce fait, ne bénéficient pas d'une desserte commode (stationnement), tant pour les riverains que pour les automobilistes de passage.

L'accompagnement végétal de la voirie est peu développé, les arbres d'alignement sont anciens ; le principal espace vert est constitué par le terre-plein végétal du séparateur central.

Il apparaît donc opportun de profiter du projet d'aménagement de la RD 920 pour la partie nord de Bourg-la-Reine à Paris, pour indiquer les principes d'aménagement de l'espace public, en cohérence avec le projet d'aménagement de cette voie dans sa partie sud.

Page 230

2.2.2 Le périmètre de mixité sociale

Le 5° alinéa est remplacé par :

« Compte tenu des prévisions de constructions de logements sociaux, soit 10 à 15 par an, ainsi que des objectifs du programme local de l'habitat et au regard des disponibilités foncières (morphologie, surface, mutabilité des terrains) et du prix de l'immobilier, des capacités de construction autorisées par le PLU, les secteurs susceptibles d'accueillir dans des conditions de faisabilité et de coût acceptables pour du logement social sont localisés en centre ville et sur les grands axes qui ont un potentiel d'évolution et sont susceptibles d'accueillir de nouveaux programmes de ce type : à la marge en UB et de façon plus générale en UA. »

Page 231

2.2.3 Le linéaire commercial

Ajout en fin de paragraphe :

Le périmètre recouvre essentiellement celui du droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial, dans une optique de défense et de sauvegarde de la diversité de l'offre commerciale.

- Centre -ville et bordures de la RD 920

(Centre ville : 160 cellules commerciales - Leclerc Nord : 34 cellules - Leclerc sud : 15 cellules).

RD 920 : Même s'il n'existe pas un linéaire commerçant tout le long de la RD 920, globalement ses deux branches constituent l'axe structurant de la ville.

Cœur de ville : rue Roeckel / place de la gare : C'est là que se concentre l'essentiel de l'activité commerciale.

Rue Ravon : secteur qui sera démoli et où la ZAC va poursuivre son implantation, comprenant des commerces.

Rue de la Bièvre : en marge du cœur de ville, un petit linéaire en pied d'immeubles.

L'enjeu est d'y conserver voire de reconquérir une offre complète et satisfaisante pour les usagers. Il est primordial d'y maintenir un dynamisme économique pour que Bourg-la-Reine conserve un centre ville attractif.

Dans un contexte actuel marqué par une part importante des agences, il est important de veiller à un maintien d'activités davantage axées sur la consommation courante et sur l'animation de la cité comme l'équipement de la personne et de la maison, la culture et les loisirs, qui sont justement les domaines où le taux de maintien est le plus faible, les cafés et restaurants. Leur part est trop faible par rapport aux services et agences, ce qui nuit à un bon équilibre commercial satisfaisant tous les besoins.

- Avenue de Montrouge

Ce pôle de proximité prend la forme d'un petit linéaire commercial en pied d'immeuble.

Ce sont les seuls commerces du quartier des Bas-Coquarts, plus proche des magasins de Bagneux que de ceux de Bourg-la-Reine.

Ce quartier est un bassin de population important, car l'habitat est essentiellement composé de barres d'immeubles. La présence de quelques magasins est primordiale pour la vie et la cohésion de ce secteur : leur défense est donc un enjeu majeur.

- Boulevard Carnot / avenue Galois (10 cellules)

Ce micro pôle de proximité est constitué de quelques boutiques.

Il est important de conserver une offre commerciale à cet endroit, une des entrées de la ville, dans un quartier résidentiel et où se trouvent aussi des équipements.

- Rue Jean Mermoz / rue Varengue

La problématique est semblable au précédent micro-pôle, avec la présence de quelques commerces, et notamment d'une boulangerie.

Page 233

2.2.5 La protection du patrimoine naturel

Ajout, avant le 1^{er} alinéa :

Outre les squares et parcs publics, le couvert végétal à Bourg-la-Reine est constitué des nombreux jardins et parcs fleuris et arborés attachés aux habitations, principalement dans les quartiers pavillonnaires ou dans les grandes résidences ou grands ensembles. Ces jardins sont tenus avec soin. Plusieurs emprises de services publics ou d'intérêt collectif comme les groupes scolaires et les complexes sportifs possèdent des espaces verts.

Ces espaces sont soit en bordure de voie et donc bien visibles, soit en fond de terrain ou en cœur d'îlot et sont plus ou moins perceptibles selon l'implantation du bâti.

Ce couvert végétal confère à la ville un caractère verdoyant, aéré, agréable et constitue un élément du cadre de vie apprécié de tous, résidents ou passants. Du point de vue écologique, il favorise la biodiversité, la qualité de l'air, la perméabilité du sol et l'absorption des eaux de pluie.

Le 2^e alinéa du paragraphe est remplacé par :

Les espaces faisant l'objet de cette protection sont identifiés au plan de zonage par une trame spécifique (pièce n° 4 du PLU). Ils concernent des parties de terrains végétalisées situées en cœur d'îlot, parfois en bordure de voie. Ils couvrent une partie de jardin d'une grande propriété isolée ou des ensembles de fonds de parcelles de plusieurs propriétés de manière à constituer une surface suffisante pour assurer leur rôle urbain et écologique. Leur superficie totale est de 6,78 ha. Leur surface varie de 375 m² à 7800 m². Ils concernent également des espaces en majorité boisés tels que le talus du RER, le square Meunier et le jardin de la Congrégation Notre Dame du Calvaire, qui totalisent 1,88 ha.

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 boisé (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.