DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE

Commune du Plessis-Robinson

REVISION DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

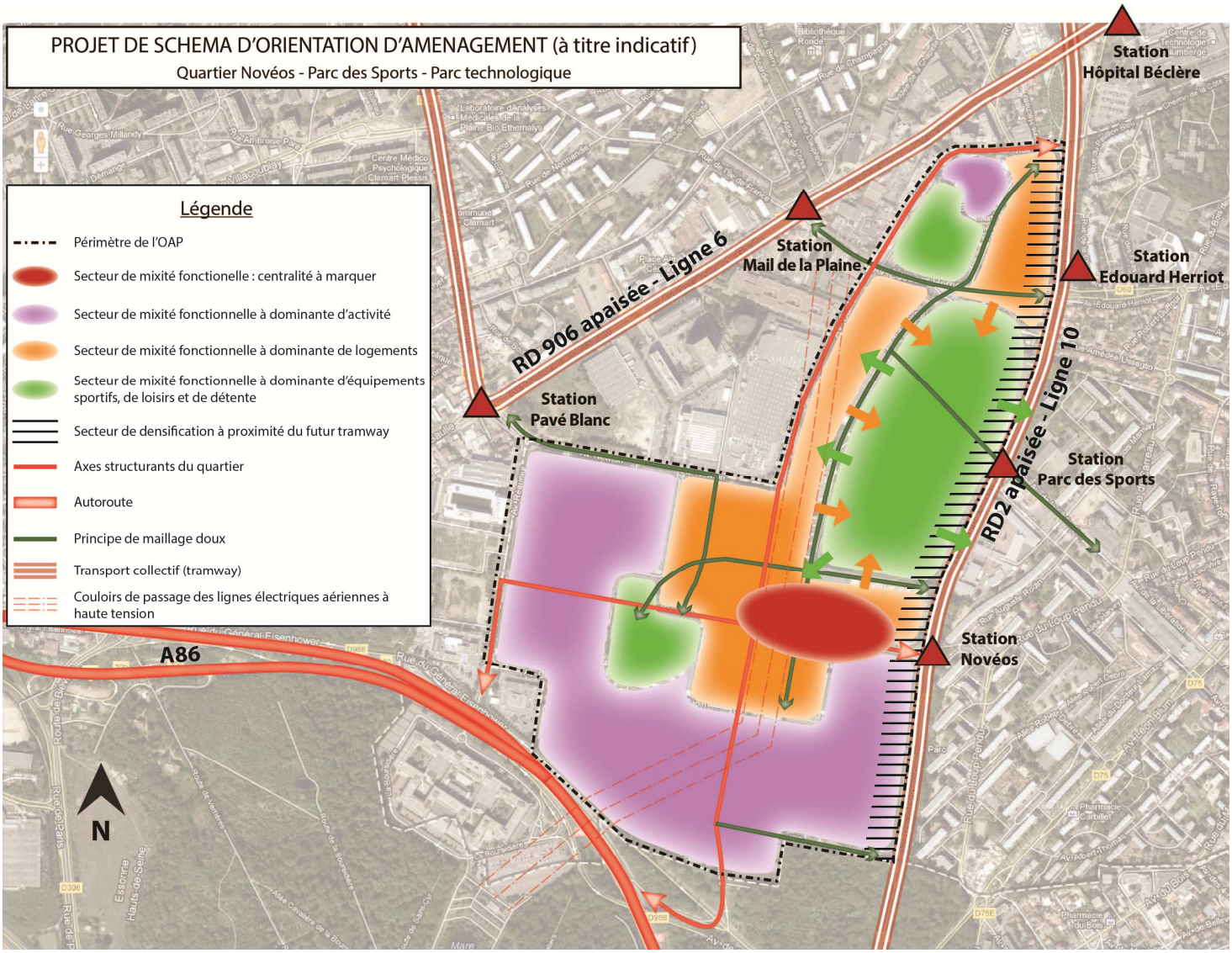
3.1. Secteur Novéos, Parc des sports et parc technologique

Vu pour être annexé
à la Délibération du Conseil Municipal
du 17 décembre 2015 approuvant la révision du PLU

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
NOVEOS, PARC DES SPORTS ET PARC TECHNOLOGIQUE

D'une superficie d'environ 70 hectares, ce secteur qui comprend le Parc d'activités Novéos, le Parc des Sports et le Parc Technologique, correspond aujourd'hui aux secteurs à fort potentiel de densification en limite Nord-Ouest du territoire inscrits au Schéma Directeur de la Région Ile de France, approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013.

L'ambition communale est de contenir l'étalement urbain par une densité maîtrisée en créant un quartier mixte de demain, mêlant logements, activités, services, équipements…, dans la proximité du futur passage du tramway Antony-Clamart. Ce secteur, dont le tissu apparaît actuellement lâche a appelé une réflexion quant à son optimisation ; l'enjeu étant d'améliorer l'équilibre actif/emploi que la ville a su instaurer au fil du temps par le biais de la diversification fonctionnelle du quartier.



Programmation

La priorité municipale est de constituer un quartier durable, une opération exemplaire qui s'inscrira dans une perspective de développement durable, avec pour objectif principal de réduire au maximum son impact sur l'environnement.
Le projet municipal sur ce site est de développer un nouveau quartier d'habitat et d'emplois, accessible à tous, où la qualité de vie et l'application de principes de développement durable restent des objectifs prioritaires. Ce projet de développement s'inscrira dans une approche urbaine, sociale et technique qui incarnera une vision de développement urbain concertée à l'horizon des prochaines décennies (transport, mixité, densité, énergie).

Le caractère mixte du futur quartier laisse la possibilité prévoir, en vitrine sur l'A86, la création d'**environ 110 000 m² de surface de plancher d'activités économiques,** compatibles avec le développement de l'habitat. Il est réaffirmé leur implantation dans la continuité économique de Clamart, en vitrine sur l'A86, ce qui permettra de constituer une adresse économique et une barrière acoustique face aux nuisances de l'A86 au développement résidentiel en arrière-plan.

Ce quartier durable offrira également une nouvelle offre résidentielle d'une capacité d'environ **4 000 à 4 500 logements collectifs diversifiés en tailles et en financements**, en favorisant un bâti plus compact et des densités raisonnées. Cette offre s'effectuera dans un esprit d'équilibre social et intergénérationnel basé sur une politique de mixité et d'intégration sociale**.**

Sur ce nouveau quartier, la Ville veillera à répondre aux besoins en **équipements publics de proximité**, notamment en matière scolaire, de petite enfance et de sport. Dans cette optique, le Parc des Sports sera optimisé. L'offre en équipements de sports, de loisirs et de détente sera améliorée.
La réponse aux besoins en équipements publics pourra faire l'objet d'une réflexion commune dans le cadre du projet de développement urbain du quartier Ledoux.

Le développement d'une dynamique commerciale et de services est également prévu, dans le cadre de l'intensification urbaine projetée sur ce secteur. Au sein du quartier, une armature commerciale, constituée de **commerces et de services de proximité de l'ordre de 11 à 12 000m²** de surface de plancher, accompagnée éventuellement d'un **centre commercial de l'ordre de 15 à 16 000m²** de surface de plancher, représentera un enjeu important pour l'animation urbaine.

Les services techniques de la ville pourront être quant aux eux transférés au Nord du nouveau quartier.

Desserte

En termes de desserte routière, ce nouveau quartier de ville profitera de l'échangeur complet sur l'A86, dont les travaux sont prévus pour 2017 et pour une durée de deux ans.
Situé à proximité du tramway 6 et en limite du projet de tramway T10, ce nouvel aménagement permettra de créer des liens avec les quartiers qui l'entourent par le développement de liaisons notamment douces.

Qualité architecturale

Les prescriptions en matière d'architecture imposent une intégration dans le grand paysage local avec la prise en compte de référents locaux.
L'objectif est d'offrir une forme urbaine et une architecture attractive.

Les formes urbaines du futur quartier devront imaginer de nouvelles formes d'habiter et de travailler et seront influencées par la nécessité de ménager des coeurs d'îlots paysagers et des transparences paysagères, constituant également des barreaux « verts » à l'intérieur du quartier.
Il sera proposé des typologies architecturales variées et intégrées à l'environnement. Pour l'activité, il sera privilégié une architecture à taille humaine et façades nobles.
Il s'agira également de promouvoir l'innovation technique (bâtiments bioclimatiques et utilisant les énergies renouvelables : solaire thermique et photovoltaïque, bois ou biomasse, géothermie, …) respectueuse de l'identité du territoire.

Paysage et biodiversité

La biodiversité sera présente sur le nouveau quartier où sera dessinée une grande trame paysagère pour s'inscrire dans la « trame verte et bleue » du territoire.
Il sera créé des masses et maillages végétaux composées de plantations adaptées au climat et au sol. Ces supports de la biodiversité devront se connecter aux réservoirs de biodiversité de la commune et de Clamart.
Il s'agira de réintroduire des trames vertes, des continuums végétaux ou "corridors écologiques", permettant de relier entre eux les espaces arborés, bosquets, haies vertes, plans d'eau,….
Il sera aménagé ou créé des espaces publics plantés (parc des sports, jardins partagés, parc urbain,…, zones de rencontre, pour le déroulement d'activités intergénérationnelles entre autres).
Le maillage végétal sera mis en place à l'échelle du quartier et de l'îlot. Le choix préférentiel portera sur la plantation d'essences végétales indigènes, représentatives de la biodiversité locale et favorables à l'habitat des espèces faunistiques locales. Par ailleurs, ces essences végétales ont l'avantage d'être en général moins allergènes que les essences exotiques.

Développement durable

Il s'agit d'étudier la possibilité de mettre en place une démarche « exemplaire », dans toutes les composantes de la conception du nouveau quartier, en matière de construction durable. L'encadrement environnemental du nouveau quartier s'attachera ainsi à répondre aux cibles suivantes :

- **Déplacements** : un quartier desservi par les stations des futurs tramways et connectés aux modes doux. Ces déplacements propres aux courtes distances seront conçus à partir de la trame végétale.
L'objectif majeur sera de penser autrement les déplacements dans le quartier résidentiel. L'évolution des déplacements sera fondée sur la limitation de la place accordée à la voiture et à son stationnement et sur la priorité aux piétons et aux vélos. L'utilisation de la voiture électrique sera prise en compte aussi bien sur le domaine public que privé (offre de stationnement spécifique, présence de bornes de recharge,…).

- **Economie des énergies** : développement des réseaux énergétiques par exemple la géothermie, conception bioclimatiques des bâtiments, promotion des énergies renouvelables, impact environnemental des matériaux, utilisation de matériaux locaux et écologiques pour la construction : éco-conception, éco-construction.

- **Gestion de l'eau** : traitement écologique des eaux usées, épuration, récupération de l'eau de pluie pour une réutilisation dans le quartier et création de systèmes alternatifs d'assainissement et de **gestion des eaux** pluviales, masses végétales : noues, fossés drainants, toitures végétalisées …, porosité des sols pour les stationnements.

- **Traitement des déchets** : collecte des déchets sélective, tri, compostage, recyclage, …