DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE

Territoire Vallée Sud - Grand Paris

Commune du Plessis-Robinson

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRESENTATION

Révision du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2015

Mise à jour n° 1 du PLU constatée par arrêté du 14 avril 2017

Modification n° 1 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 18 décembre 2018

Modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 17 avril 2019

Mise à jour n° 2 du PLU constatée par arrêté du 23 décembre 2019

Mise à jour n° 3 du PLU constatée par arrêté du 12 mars 2020

Modification n° 2 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 6 septembre 2022

DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE

Territoire Vallée Sud - Grand Paris

Commune du Plessis-Robinson

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRESENTATION
1.1 Diagnostic et état initial de l'environnement

Révision du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2015

Mise à jour n° 1 du PLU constatée par arrêté du 14 avril 2017

Modification n° 1 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 18 décembre 2018

Modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 17 avril 2019

Mise à jour n° 2 du PLU constatée par arrêté du 23 décembre 2019

Mise à jour n° 3 du PLU constatée par arrêté du 12 mars 2020

Modification n° 2 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 6 septembre 2022

SOMMAIRE

DONNEES DE CADRAGE 5
I. DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET CONTRAINTES REGLEMENTAIRES 6
I.1. Le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France) 6
I.2. La Loi sur le Grand Paris 8
I.3. Le Plan Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre 10
I.4. Le PDUIF (le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France) 12
I.5. Le Plan Local de Déplacement (PLD) des Hauts-de-Bièvre 14
II. DOCUMENTS DE PLANIFICATION DURABLE 15
II.1. L'agenda 21 des Hauts-de-Bièvre 15
II.2. Le Livre Vert de la commune 15
II.3. Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air 16
II.4. Le Plan Climat Territorial des Hauts-de-Seine 16
II. 5. Schéma Régional du Climat Air et Energie (SRCAE) 16
II.6. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique 17
II.7. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie . 17
A. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 20
I. PRESENTATION GENERALE ET LOCALISATION DE LA COMMUNE 21
I.1. La situation 21
I.2. Le contexte intercommunal 22
I.3. Présentation de la commune 23
II. ACCESSIBILITE ET DESSERTE 26
II.1. Le réseau routier 26
II.2. Les transports en commun 31
II.3. Les circulations douces (piétons et cycles) 38
II.4. Le stationnement 42
III. FORME URBAINE 47
III.1. Historique de la commune 47
III.2. La morphologie urbaine 49
IV. PAYSAGES ET DONNEES NATURELLES 73
IV.1. La topographie 73
IV.2. La géologie 75
IV.3. Le climat 78
IV.4. La qualité de l'air 82
IV.5. Patrimoine végétal 85
IV.6. Eaux et milieux aquatiques 104
IV.7. Les continuités écologiques 109
IV.8. Analyse de la consommation des espaces naturels 111
V. LES RISQUES ET NUISANCES 113
V.1. Pollution des sols 114
V.2. Risque ruissellement 117
V.3. Risque sismique 117
V.4. Aléas retrait-gonflement des sols argileux 117
V.5. Risque industriel 119
V.6. Risque transport matières dangereuses (TMD) 119
V.7. Exposition au plomb 120
V.8. Nuisances sonores 121
V.9 Risque de remontée de nappe 123
VI. LA GESTION DES ENERGIES 125

VI.1. L'énergie solaire 125
VI.2. La géothermie 125
VI.3. La méthanisation 127
VI.4. Autres actions en faveur du développement durable 128
B. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE 130
I. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE 131
I.1. Evolution de la population municipale 131
I.2. Structure par âge de la population 134
I.3. Structure des ménages 137
II. EMPLOI ET POPULATION ACTIVE 140
II.1. Le niveau d'études de la population 140
II.2. La population active 141
II.3. Population active ayant un emploi 142
II.4. Déplacements quotidiens de la population active ayant un emploi 143
II.5. Revenus des ménages 145
III. DONNEES SUR LE PARC DE LOGEMENTS 146
III.1.Evolution du parc de logements 146
III.2. Ancienneté du parc de logement et renouvellement 146
III.2. Analyse de la dynamique de construction de logements 148
III.3. Types d'habitat et statuts d'occupation 150
III.4. La taille des résidences principales 151
III.5 Le statut d'occupation des logements 152
III.6 Les gens du voyage 152
III.7 Les places d'hébergements d'urgences 152
III.6. Mouvements de la population 153
III.7 Le parc locatif social 154
III.8. Taux de vacance 155
III.9. Potentiel de construction de logements 155
III.10. Besoins et enjeux résidentiels 155
IV. LES ACTIVITES 157
IV.1. L'activité économique 157
IV.2. L'attractivité économique du Plessis-Robinson 160
IV.2. Les principales zones d'activités économiques de la ville 160
V. LES COMMERCES 164
V.1. Le secteur du Cœur de Ville 165
V.2. Le secteur Libération 166
V.3. Le secteur Blum 166
V.4. Le secteur Avenue Charles de Gaulle 166
V.5. Le secteur de l'avenue Aristide Briand 167
V.6. Le secteur Résistance 167
V.7. Le secteur du Pierrier 167
V.8. Le secteur du Bas-Plessis 168
VI. LES EQUIPEMENTS PUBLICS 169
VI.1. Les équipements municipaux et administratifs 169
VI.2. Les équipements sociaux et médicaux 169
VI.3. Les équipements sportifs 170
VI.4. Les équipements culturels et de loisirs 172
VII. LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES 174
VII.1. Enseignement maternel et élémentaire 174
VII.2. Enseignement secondaire 178
VII.3. Les équipements de la petite enfance (0-3 ans) 179
VIII. LES EQUIPEMENTS TECHNIQUES 181

VIII.1. Les réseaux d'eau 181
VIII.2. La collecte des déchets..... 184
VIII.3. Le développement des télécommunications 184

DONNEES DE CADRAGE

I. DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

Le territoire du Plessis-Robinson est soumis aux contraintes d'ordre règlementaire suivantes :

I.1. Le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France)

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France constitue un document d'orientations générales qui a pour principal objectif, dans le cadre d'une croissance maîtrisée de l'Ile-de-France, de rééquilibrer l'espace régional.

Le SDRIF approuvé du 26 avril 1994 a fait l'objet d'une révision et un nouveau SDRIF a été approuvé par l'Etat, par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013.

La révision du SDRIF a été structurée autour de l'intégration des projets du Grand Paris Express, de la modification des objectifs de construction annuelle de logements en les passant de 60 000 à 70 000, de l'intégration des différents documents et plans "Grenelle" adoptés depuis 2008 (SRCAE, Plan Climat,...) et enfin de la prise en compte des projets déjà achevés ou lancés.

La base de réflexion spatiale a également évolué : la notion de bassin de vie prend de l'importance apportant une vision multipolaire de la Région. 14 Territoires d'Intérêt Métropolitain (TIM) sont ainsi définis et chacun fait l'objet d'un chapitre spécifique au SDRIF.

Trois enjeux prioritaires irriguent le texte :

- La métropole connectée (transports, numérique, réseau logistique)
- Polarisation et Equilibres (densification, maîtrise de l'étalement urbain, présence des services publics sur tout le territoire y compris rural,...)
- Valorisation et préservation (environnement, biodiversité, trame verte et bleue, agriculture, ressources énergétique, patrimoine naturel et culturel)

Le territoire du Plessis-Robinson appartient au Territoire d'Intérêt Métropolitain (TIM) de la « vallée de la Bièvre aval, plateau de Saclay ».

Ce territoire constitue un espace francilien important du développement scientifique et économique du fait de la concentration des fonctions de formation supérieure et de recherche. « Ce développement ne se concevra qu'en l'accompagnant de l'ensemble des infrastructures et aménités urbaines indispensables au bien vivre de sa population : logements, transports, équipements, et services publics ».
Renforcé par une meilleure desserte, ce territoire doit améliorer les conditions d'accueil des populations, des entreprises, des établissements et de leurs personnels par des développements mixtes insérés dans leur environnement.

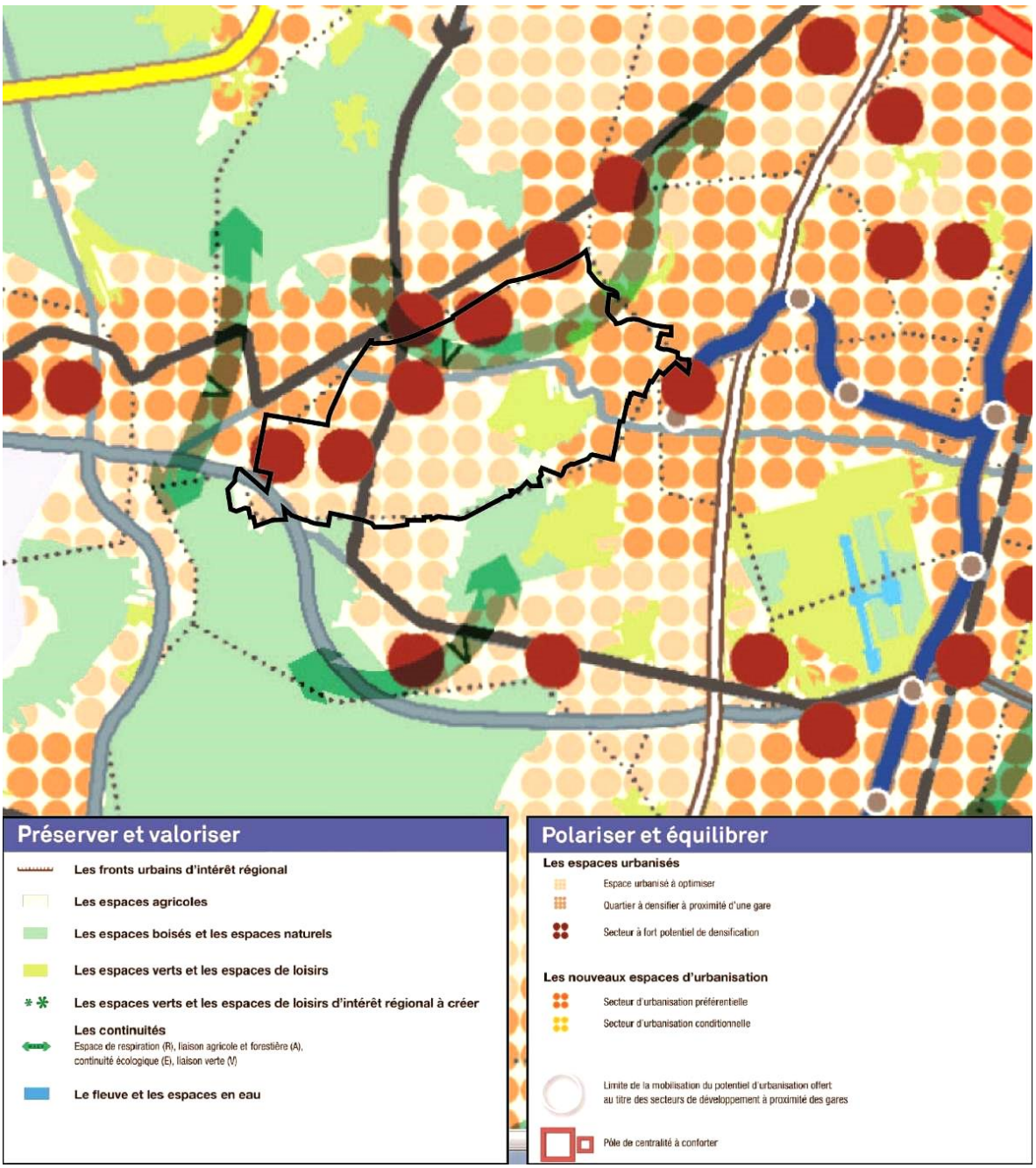
« Le développement nécessite de créer les conditions d'une offre urbaine qui favorise l'équilibre habitat/emploi le long de futurs boulevards urbains, des pôles structurants, ou au sein des secteurs d'urbanisation préférentielle sur lesquels l'intensification urbaine devra être favorisée. »

« Il s'agit de mieux répartir les logements spécifiques afin d'éviter les concentrations actuelles. Les quartiers d'habitat social, mieux desservis, bénéficieront de nouvelles opportunités de rénovation urbaine. »

« Cette intensification urbaine passe par une revalorisation de la Trame verte et le maintien d'espaces ouverts fonctionnels et accessibles.

L'important potentiel d'espaces de respiration devra être valorisé. L'ensemble du réseau de coulées vertes devra être mieux maillé et raccordé aux réseaux des circulations douces. »

Plus particulièrement sur la commune du Plessis-Robinson, la carte de destination générale du projet de SDRIF fait apparaître des secteurs à fort potentiel de densification en limite Nord-Ouest du territoire et la valorisation de la liaison verte connectant les espaces verts et de loisirs.



Carte de destination générale du projet de SDRIF approuvé le 27 décembre 2013.

Articulation du PLU avec le document:

Sur le territoire du Plessis-Robinson, aucun site NATURA 2000 n'a été recensé, ainsi qu'aucun site ZNIEFF de types 1 et 2. La commune possède un territoire urbanisé où les espaces verts et les boisements sont préservés et protégés.

Les corridors et continuités écologiques recensés dans le SDRIF et dans l'état initial de l'environnement ci-après sont préservés par la révision du PLU. Les orientations d'aménagement prévues par cette révision seront compatibles avec les orientations du SDRIF car elles respectent les entités à polariser et à équilibrer prévues dans le document.

I.2. La Loi sur le Grand Paris

« Le Grand Paris est un projet urbain, social et économique d'intérêt national qui unit les grands territoires stratégiques de la région d'Ile-de-France, au premier rang desquels Paris et le cœur de l'agglomération parisienne, et promeut le développement économique durable, solidaire et créateur d'emplois de la région capitale.
Il vise à réduire les déséquilibres sociaux, territoriaux et fiscaux au bénéfice de l'ensemble du territoire national. Les collectivités territoriales et les citoyens sont associés à l'élaboration et à la réalisation de ce projet.

Ce projet s'appuie sur la création d'un réseau de transport public de voyageurs dont le financement des infrastructures est assuré par l'Etat.
Ce réseau s'articule autour de Contrats de Développement Territorial définis et réalisés conjointement par l'Etat, les communes et leurs groupements.

Ces contrats participent à l'objectif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France et contribuent à la maîtrise de l'étalement urbain. » *(Source : loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, article 1)*

Volet transport
Le projet du Grand Paris comporte un volet transport public dont le but est de relier les pôles économiques aux aéroports, aux gares TGV et au centre de Paris.

Située à l'écart du futur métro, la commune du Plessis-Robinson devrait néanmoins profiter de l'attractivité de ce réseau grâce à des solutions complémentaires de transport en commun, et notamment grâce au projet de tramway T10 Antony-(Croix-de-Berny)-Clamart (Place du Garde), inscrit dans le schéma d'ensemble du Grand Paris.

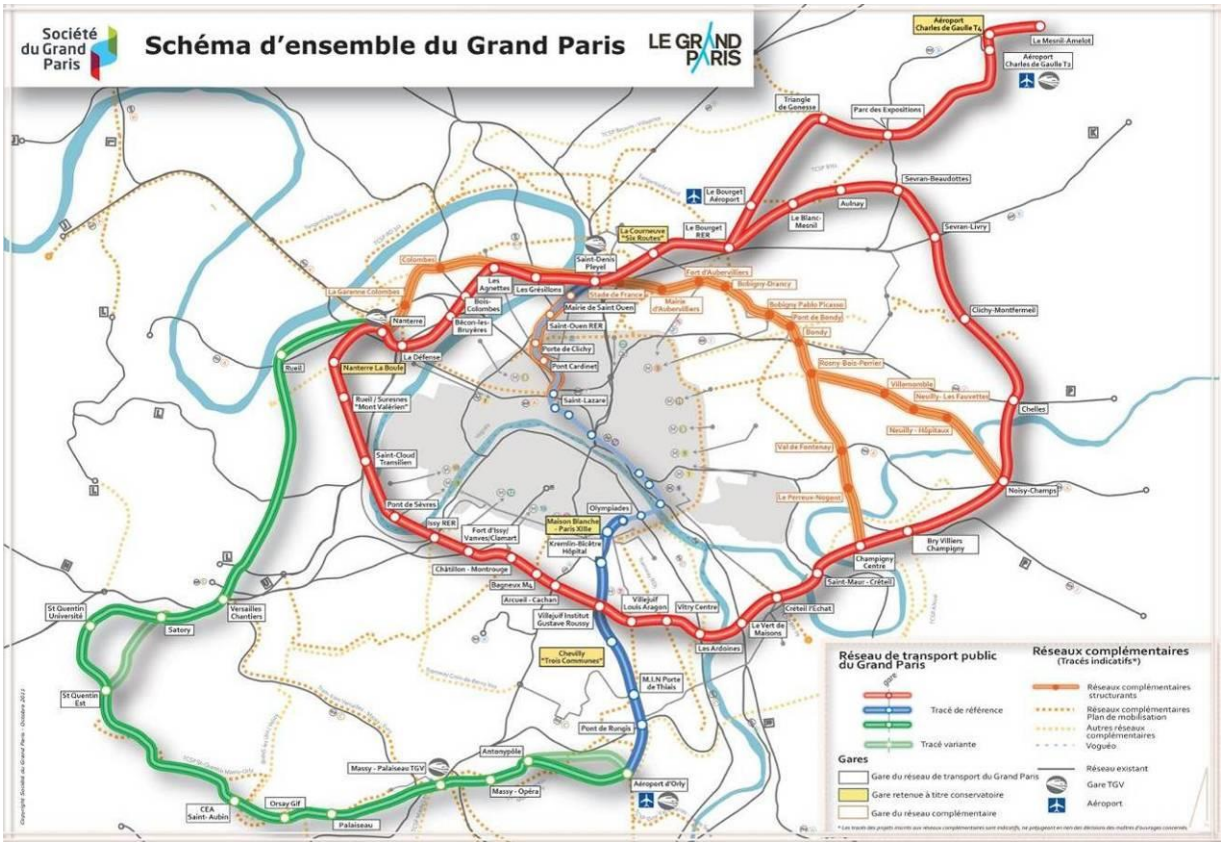


Schéma d'ensemble du projet de transport public du Grand Paris (Source : Société du Grand Paris, 2012)

Volet habitat

L'élaboration du PLU doit s'inscrire dans les objectifs de la loi du 3 juin 2000 relative au Grand Paris, au premier plan desquels figure notamment la réponse à la crise du logement.

« La loi du Grand Paris a inscrit l'objectif annuel d'une production de 70 000 nouveaux logements pour répondre aux besoins des Franciliens. Par l'arrêté du Préfet de la région Ile-de-France en date du 26 mars 2012, cet objectif a été décliné à hauteur de 2500 logements sur le bassin de territorialisation Sud des Hauts-de-Seine.

Les Hauts de Bièvre doivent contribuer à cet effort de construction de logements à hauteur de 950 logements pour la partie alto-séquanaise dont le Plessis Robinson fait partie et 220 pour la partie essonnienne.

I.3. Le Plan Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre

Adopté en juin 2007, le Programme Local de l'Habitat (PLH) des Hauts-de-Bièvre 2010-2015 définit la politique de la Communauté d'Agglomération en matière d'habitat pour les 6 années à venir. Après une phase de diagnostic et de concertation, plusieurs orientations ont été définies :

- Maintenir la qualité et la diversité de l'offre de l'habitat sur l'ensemble du territoire,
- Adapter le volume de construction neuve aux besoins et capacités du territoire,
- Répondre aux besoins spécifiques de certaines populations (jeunes, personnes âgées, handicapées ou défavorisées...),
- Mettre l'habitat au service des enjeux du territoire (en matière de développement économique, d'enseignement supérieur...).

Notamment, le PLH définit un objectif de construction neuve de l'ordre de 4 600 à 5 000 logements en 6 ans (durée du PLH), soit en moyenne la production de 766 à 833 logements neufs par an. Il s'agit donc d'un objectif de production neuve supérieur par rapport à la période 2000/2004, mais s'inscrivant dans le rythme moyen de construction sur le plus long terme (1990/2004).

Le tableau suivant présente les principaux objectifs quantitatifs à l'échelle du territoire de la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre, pour la durée du PLH.

OBJECTIFS : CONSTRUCTION NEUVE (Y COMPRIS RECONSTRUCTION)	Sur 6 ans	Moyenne annuelle
Construction neuve totale de logements	4600 / 5000	766 / 833
* dont construction neuve et reconstruction en locatif aidé	1 300	216
* dont production en accession aidée et location-accession	200	33
* dont production offre privée	3100 / 3500	516 / 583
Estimation du % locatif aidé dans la construction neuve	26% / 28%	26% / 28%

OBJECTIFS : EVOLUTIONS DU PARC EXISTANT	Sur 6 ans	Moyenne annuelle
Logements conventionnés en loyers maîtrisés ANAH dans le patrimoine institutionnel intermédiaire	600	100
Logements améliorés dans le parc privé existant (subventions ANAH auprès de particuliers)	600	100
* dont priorités du Plan de Cohésion Sociale (logements à loyers maîtrisés, vacants remis sur le marché, logements indignes)	300	50
* dont autres interventions (adaptation au vieillissement / handicap...)	300	50
Vente de patrimoine HLM aux locataires	500	83
Production de locatif aidé par interventions dans le parc privé existant (acquisition, acquisition-amélioration)	400	67

OBJECTIFS : OFFRE NOUVELLE EN LOCATIF AIDE	Sur 6 ans	Moyenne annuelle
Total construction neuve et interventions dans le parc existant	1 700	283
Répartition entre reconstitution et développement		
* dont reconstitution de l'offre dans le cadre ANRU	350	58
* dont développement de l'offre (hors ANRU)	1 350	225
Répartition par type de produits		
* dont % PLS	30%	30%
* dont % PLUS - PLUS-CD	63%	63%
* dont % PLA-I	7%	7%

L'objectif retenu correspond à un volume de production neuve qui devrait permettre de répondre à différents besoins du territoire, que ce soit la poursuite du desserrement des ménages, le renouvellement de l'offre, et la croissance démographique pour les communes qui le souhaitent.
Cet objectif est par ailleurs conditionné par les disponibilités foncières mobilisables à court terme, qui ont été identifiées avec les communes.

Les orientations générales du PLH sont déclinées commune par commune. A l'échelle du Plessis-Robinson, le PLH fixe un objectif de construction de 300 à 350 logements par an. Il définit également un objectif de production de 280 logements en offre locative aidée sur 6 ans.

L'ensemble des orientations fixées par le PLH pour la commune du Plessis-Robinson sont présentées dans le tableau suivant.

➔ **Priorités communales en matière d'habitat**	• Mener à terme la réalisation de la Cité-Jardins. • Favoriser la qualité architecturale et environnementale des programmes d'habitat dans l'ensemble de la ville. • Favoriser l'accession sociale à la propriété, à travers la vente de patrimoine locatif social aux occupants. • Favoriser l'entretien et la remise à niveau du parc social existant. • Assurer un rééquilibrage de l'offre d'habitat dans les opérations de construction neuve. • Développer des offres diversifiées d'habitat pour les seniors de la commune (RPA, résidences médicalisées, aides à domicile…). • Renforcer l'offre d'habitat en direction des salariés des entreprises s'implantant sur la commune.
➔ **Principaux objectifs quantitatifs**	• Produire une offre de logements neufs, pour répondre aux besoins de la population et dans le respect des capacités du territoire de la commune, dont l'ordre de grandeur se situe entre 300 et 350 logements par an en moyenne. • Assurer un développement de l'offre locative aidée correspondant à un minimum de 280 logements sur la durée du PLH. • Favoriser la production d'une offre en accession « sociale », notamment par la vente aux locataires des logements occupés, correspondant à environ 500 logements sur la durée du PLH. • Renforcer l'offre en résidence sociale : - *Pour répondre à cet objectif, une opération de 25 logements en maison relais est actuellement programmée.* • Développer une offre neuve en locatif aidé adaptée ou dédiée aux personnes âgées : - *Pour répondre à cet objectif, une opération de 100 places en EHPAD est actuellement programmée.* • Favoriser la requalification du parc privé de mauvaise qualité, correspondant à un objectif d'environ 25 logements sur la durée du PLH.
➔ **Moyens communaux mobilisés**	• Appui financier pour l'aide aux personnes âgées dans une logique de maintien à domicile. • Engagement d'un recensement complémentaire pour anticiper l'impact des opérations neuves d'habitat en termes démographiques, s'agissant notamment des besoins de la population en équipements publics (établissements scolaires…).
➔ **Partenariats / outils mobilisés**	• Intérêt de développer des appuis financiers pour la minoration du coût du foncier afin de favoriser la réalisation d'opérations neuves en accession sociale. • Mobilisation des différents financements favorisant l'accession sociale des locataires HLM dans leur logement (prêts actuels du CG 92 et de l'OPDHLM 92).

Le bilan 2011 du PLH indique une augmentation sensible de la population de la Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bièvre, passée de 170 750 habitants en 1999 à 178321 en 2008, soit une augmentation de 4.4%. Cette hausse démographique traduit l'attractivité du territoire des hauts-de-Bièvre.

Les plus fortes croissances de population sur cette période sont constatées au Plessis-Robinson (+14,2%), à Bourg-la-Reine (+9,7%) et à Châtenay-Malabry (+4%).

A l'échelle du Plessis-Robinson, le bilan 2011 du PLH indique que les objectifs de production de logements sont atteints à 85,7%, selon la source Sitadel 2, et à 92,7% d'après les chiffres du service urbanisme de la ville.
Ces résultats s'expliquent par un solde migratoire annuel moyen positif de 0.4% (contre 0.2% sur l'ensemble du territoire des Hauts-de-Seine) du à la livraison de plusieurs programme en centre-ville.

Par délibération du 7 décembre 2012, le conseil communautaire a prescrit la **révision du Plan Local de l'Habitat (PLH) des Hauts-de-Bièvre, pour la période 2015-2020.**
Il est proposé par le préfet des Hauts-de-Seine un objectif de 1170 logements pour le PLH, dont 950 logements pour les communes alto-séquanaises de la communauté.

I.4. Le PDUIF (le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France)

I.4.1. Le PDUIF de 2000

En application de la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996, le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF), a été approuvé le 15 décembre 2000 par arrêté inter préfectoral n°2000-2880.

Afin d'assurer une cohérence indispensable entre les objectifs d'aménagement et de déplacement (amélioration des lignes de bus, politique locale du stationnement, valorisation des circulations douces, des zones 30, maîtrise de l'usage automobile, du transport de marchandises et des livraisons en ville…) conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme devra être compatible avec le PDUIF. Il prendra en compte ses prescriptions, ses recommandations et ses propositions.

Les principales orientations du PDUIF avec lesquelles le PLU devra être compatible sont :

- la densification aux abords des gares et des principales lignes de transport en commun,
- une réduction corrélative à proximité de ces lieux des obligations en termes de stationnement,
- une incitation au développement des circulations douces (marche, vélo…), en augmentant dans le même temps, la part modale des transports en commun comme une alternative au trafic automobile. Cette diminution du trafic devra se faire de façon différenciée, selon les zones de l'agglomération en fonction de la qualité de leur desserte en transports en commun.

Articulation du PLU avec le document:

La ville du Plessis-Robinson a pris en compte les orientations du PDUIF dans le PLU. Le souhait de la commune est d'encourager les déplacements actifs et doux. L'orientation principale du PADD en matière de déplacements conduit à promouvoir une mobilité urbaine et durable.

Les objectifs qui se dessinent concernent tout aussi bien le développement des circulations douces et le renforcement des transports en commun. La commune veut poursuivre la mise en place du « plan vélo » et points « Autolib ». La ville veut également sécuriser les voies « 30 km/h ». Elle se doit également de valoriser et développer les circuits piétons et cycles (espaces paysagers, les pôles d'animation et les transports en commun).

I.4.2. Le PDUIF de 2014

Une révision du PDUIF a été lancée par le Conseil du STIF en décembre 2007. Mis à jour pour tenir compte du réseau de transport public du Grand Paris, qui n'avait pu être intégralement pris en compte par le STIF, le PDUIF a été arrêté par le Conseil Régional lors de la séance du 16 février 2012. Cette nouvelle version a été approuvée le 19 juin 2014.

Le document propose une stratégie autour de 9 grands défis, déclinés en 34 actions, qui permettront de répondre aux besoins de déplacements à l'horizon 2020, tout en réduisant de 20% les émissions de gaz à effet de serre.

- 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 déplacements
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train
- Construire le système de gouvernance responsabilisant les acteurs dans la mise en œuvre du nouveau PDUIF
- Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Il comprend entre autres la liste des projets de transports collectifs prévus d'ici 2020, des recommandations en terme de partage multimodal de la voirie, de circulation et de stationnement, afin de favoriser la pratique de la marche et du vélo et de limiter le développement de l'usage de la voiture.

I.5. Le Plan Local de Déplacement (PLD) des Hauts-de-Bièvre

Le Plan Local de Déplacements (PLD) des Hauts-de-Bièvre est la déclinaison locale du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF). En 2006, un diagnostic complet du territoire a été lancé, permettant de mettre en avant plusieurs objectifs :

- Améliorer l'accès aux zones d'activité
  - En étudiant la modification de la signalétique du jalonnement routier et directionnel des zones d'activités économiques pour une meilleure visibilité et accessibilité,
  - En **complétant l'infrastructure existante par la mise en place d'échangeurs autoroutiers** sur l'A86 à hauteur de la D63 à Verrières-le-Buisson ainsi qu'au niveau du parc d'affaires Noveos.

- Mieux relier les villes membres et l'agglomération aux territoires voisins
  - En favorisant un transport en commun en site propre (TCSP) avec le soutien au projet de **tramway T6 « Chatillon-Vélizy-Viroflay » et le tramway « T10 Antony-(Croix-de-Berny)-Clamart (Place du Garde) »,** piloté par le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine,

- Améliorer les transports collectifs et les circulations douces
  - En adaptant les transports aux besoins de mobilité des usagers,
  - En favorisant l'usage des modes de **circulation douce.**

- Améliorer l'accessibilité du territoire
  - En se dotant de **bus Paladin** équipés de dispositifs facilitant l'accès aux personnes à mobilité réduite tels que des rampes d'accès, des planchers bas, des emplacements réservés aux usagers en fauteuil roulant et des systèmes d'annonce sonore et visuelle des arrêts desservis,
  - En se dotant d'une commission intercommunale sur l'accessibilité en partenariat l'Association des Paralysés de France qui prévoit de rendre accessible les arrêts de bus aux Personnes à Mobilité Réduite. Près de 60 arrêts Paladin et RATP ont fait l'objet d'aménagements spécifiques.

Du 25 novembre au 30 décembre 2012, **une enquête publique** sur le Plan local de Déplacements (PLD) des Hauts-de-Bièvre a été organisée.

<u>Articulation du PLU avec le document:</u>

La ville du Plessis-Robinson a pris en compte les orientations du PLD dans le PLU. Le souhait de la commune est d'encourager les déplacements actifs et doux. L'orientation principale du PADD en matière de déplacements conduit à promouvoir une mobilité urbaine et durable. Les objectifs qui se dessinent concernent tout aussi bien le développement des circulations douces et le renforcement des transports en commun. La commune veut poursuivre la mise en place du « plan vélo » et points « Autolib ». La ville veut également sécuriser les voies « 30 km/h ». Elle se doit également de valoriser et développer les circuits piétons et cycles (espaces paysagers, les pôles d'animation et les transports en commun).

II. DOCUMENTS DE PLANIFICATION DURABLE

II.1. L'agenda 21 des Hauts-de-Bièvre

La Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bièvre s'est dotée, en 2010, d'un Agenda 21 local. 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.

Elaboré en concertation avec l'ensemble des partenaires associatifs, économiques et institutionnels du territoire, l'Agenda 21 communautaire poursuit 5 objectifs issus de ceux fixés au niveau mondial lors du Sommet de Rio en 1992 :

- Participer à la lutte contre le changement climatique et à la protection de l'atmosphère,
- Conserver et protéger la biodiversité, les milieux et les ressources naturelles,
- Favoriser l'épanouissement de tous les êtres humains dans un environnement sain,
- Œuvrer pour la cohésion sociale et la solidarité entre territoires et entre générations,
- Favoriser les dynamiques de développement suivant les modes de production et de consommation responsables.

Parmi les actions réalisées en 2011, il est à noter la mise en place d'un site internet dédié au co-voiturage, l'accompagnement de la mise en place des actions du Plan de Déplacements Inter Entreprises sur le parc d'entreprises Noveos au Plessis-Robinson, l'optimisation des circuits de collecte des déchets, la cartographie du bruit dans les Hauts-de-Bièvre, ou encore la mise en place d'une aide financière pour l'installation de dispositifs de rétention et de récupération des eaux de pluie.

II.2. Le Livre Vert de la commune

En 2012, la commune du Plessis-Robinson a lancé les états Généraux de la ville durable, avec pour objectifs de faire un état des lieux sur les actions menées et d'entamer une réflexion commune sur les projets à venir. Fruit de cette démarche, le Livre Vert, présenté début 2013, constitue la feuille de route de la ville durable pour le Plessis-Robinson.
De la même manière que les agendas 21 élaborés aux échelons supra-communaux, ce Livre Vert est organisé autour des 5 finalités suivantes :

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

Autour de ces thèmes, la ville s'engage sur une trentaine d'actions à court, moyen et long terme. Les projets identifiés font l'objet d'étude de faisabilité par les services municipaux.

Parmi les actions du Livre Vert, il est à noter en premier lieu, le chauffage par géothermie de 3500 logements inauguré le 19 février 2013, mais également la mise en place à court terme d'un plan vélo.

II.3. Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air

Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) a été introduit par la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996 et précisé par le décret 98-362 du 6 mai 1998. Il consiste à fixer les orientations à moyen et long termes permettant de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique afin d'atteindre les objectifs de la qualité de l'air définis dans ce même plan.

Le PRQA d'Ile-de-France, approuvé le 31 mai 2000, fixe comme priorités :

- Le développement des transports en commun afin de permettre d'accroître quelque peu la diminution déjà prévue des émissions liées au trafic. Ces orientations et leurs liens avec l'urbanisme ou les politiques de stationnement sont déclinés dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF).
- Favoriser la maîtrise de l'énergie et le recours aux sources d'énergies renouvelables dans l'habitat et les activités.

Les orientations du PADD visant à favoriser les transports en commun et les déplacements doux ainsi qu'à limiter les sources de pollution et de nuisances vont dans le sens de l'amélioration de la qualité de l'air sur le territoire communal.

II.4. Le Plan Climat Territorial des Hauts-de-Seine

Le Plan Climat Territorial des Hauts-de-Seine, adopté par le conseil Départemental le 22 décembre 2006, fixait comme objectif de réduire de 10%, d'ici 2010, les émissions de gaz à effet de serre du département de l'ouest parisien.
Le Plan Climat des Hauts de Seine fait suite à la réalisation d'un bilan carbone. Les émissions de CO2 produites sur le territoire des Hauts-de-Seine, ou induites par ses activités et ses habitants, sont évaluées à 16 millions de tonnes. Pour les faire baisser de 10% dans les quatre ans, et de 75 % d'ici 2050, ce programme comprend une palette de mesures sur les énergies renouvelables, la création de « quartiers durables » ou les transports en commun.
Parmi les mesures innovantes, le Conseil Départemental veut expérimenter des revêtements de chaussée tel le béton dépolluant, devant absorber les oxydes d'azote générés par la circulation automobile, ou les enrobés tièdes, dont la pose à basse température « n'accentue pas l'effet de serre ».

II. 5. Schéma Régional du Climat Air et Energie (SRCAE)

La stratégie régionale formulée par le SRCAE doit permettre de garantir la performance des politiques publiques au regard de leur impact sur l'énergie, le climat et l'air, et plus largement, sur l'environnement. Pour cela, elle doit être à la fois ambitieuse et cohérente avec les finalités du développement durable. Elle doit également s'appuyer sur une démarche participative.

C'est ainsi que la stratégie régionale à 2020 s'organise autour :

D'orientations sectorielles avec des objectifs quantifiés mesurables. Elles concernent tous les domaines prioritaires d'actions visant à une plus grande sobriété et une plus grande efficacité, que ce soit dans le domaine de l'aménagement (bâtiments, transports, urbanisme), dans les différents secteurs d'activité, et de développement des énergies renouvelables, en cohérence avec les potentialités, mais aussi avec les contraintes des territoires (réseaux de chaleur, biomasse, géothermie, éolien…),

D'orientations transversales qui concernent l'ensemble des secteurs, par exemple, l'adaptation aux conséquences du changement climatique, la qualité de l'air, les modes de consommation durable ou encore la maîtrise des consommations électriques,

D'orientations structurantes (mise en œuvre et suivi) qui fondent la stratégie d'action territoriale sur des principes de gouvernance collégiale, de changement de comportements et de mise en place de mesures et d'outils pour une région moins consommatrice d'énergie.

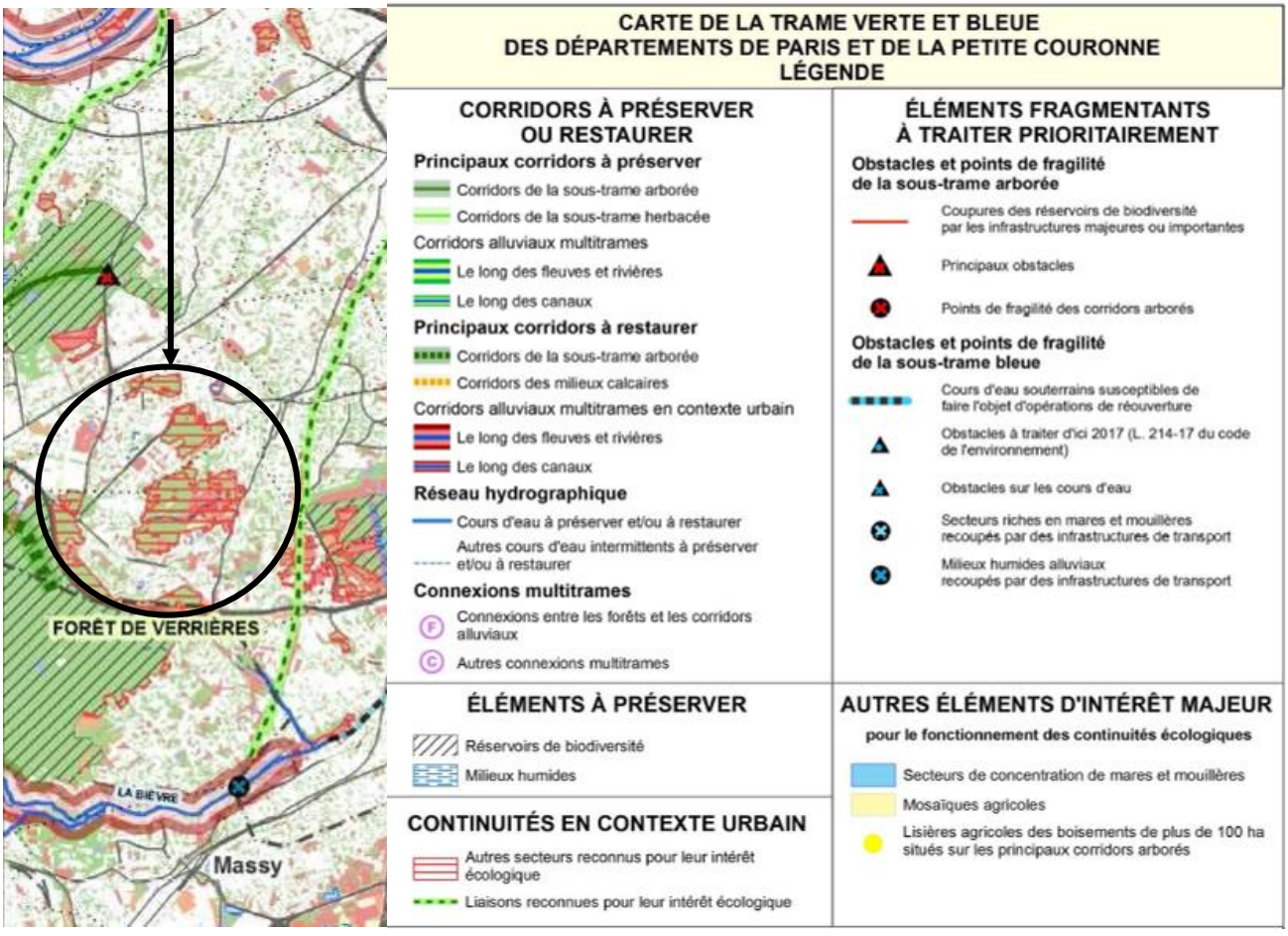
II.6. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est le volet régional de la Trame Verte et Bleue dont l'élaboration est fixée par les lois Grenelle I et II. Ce document cadre régional est co-élaboré par l'Etat et le Conseil Régional, en association avec un comité régional « Trame verte et bleue » et l'ensemble des partenaires régionaux concernés par le schéma et sa mise en œuvre.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique a été approuvé par délibération CR 71-13 du Conseil Régional du 26 septembre 2013 et adopté par arrêté n° 2013294-0001 du préfet de la région Ile de France le 21 septembre 2013.

L'élaboration du SRCE a conduit à la cartographie des composantes et objectifs de la trame verte et bleue.

Sur le territoire communal, le projet de SRCE n'identifie pas de corridor à préserver ou renforcer. Cependant, il est à signaler que la carte de la trame verte et bleue de Paris et de la Petite Couronne identifie le bois de la Garenne, le bois de la Solitude, le parc Henri Sellier et la Vallée aux Loups comme présentant un intérêt écologique en contexte urbain.



II.7. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie

La commune du Plessis-Robinson est située dans le **bassin hydrographique de Seine-Normandie**, dont le nouveau Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (2010-2015) a été approuvé le 20 novembre 2009.

Conformément à la loi n°2004-338 du 21 Avril 2004, les PLU sont soumis à une obligation de comptabilité avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définies par les SDAGE. Créé par la loi sur l'eau n°92-3 du 3 Janvier 1992, le SDAGE est un outil de l'aménagement du territoire qui vise à obtenir les conditions d'une meilleure économie de la ressource en eau et le respect des milieux aquatiques. Cela, tout en assurant un développement économique et humain en vue de la recherche d'un développement durable.

Le SDAGE 2010-2015, en cohérence avec les premiers engagements du Grenelle de l'Environnement a fixé comme ambition d'obtenir le « bon état écologique » sur 2/3 des masses d'eau.
Le SDAGE est accompagné d'actions qui déclinent les moyens notamment techniques et réglementaires qui sont :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable,
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides,
- Gérer la rareté de la ressource en eau,
- Limiter et prévenir les risques d'inondation,
- Acquérir et partager les connaissances,
- Développer la gouvernance et l'analyse économique.

Un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) constitue un outil de planification privilégié pour répondre localement aux objectifs de la directive cadre sur l'eau et assurer une gestion concertée de la ressource en eau.

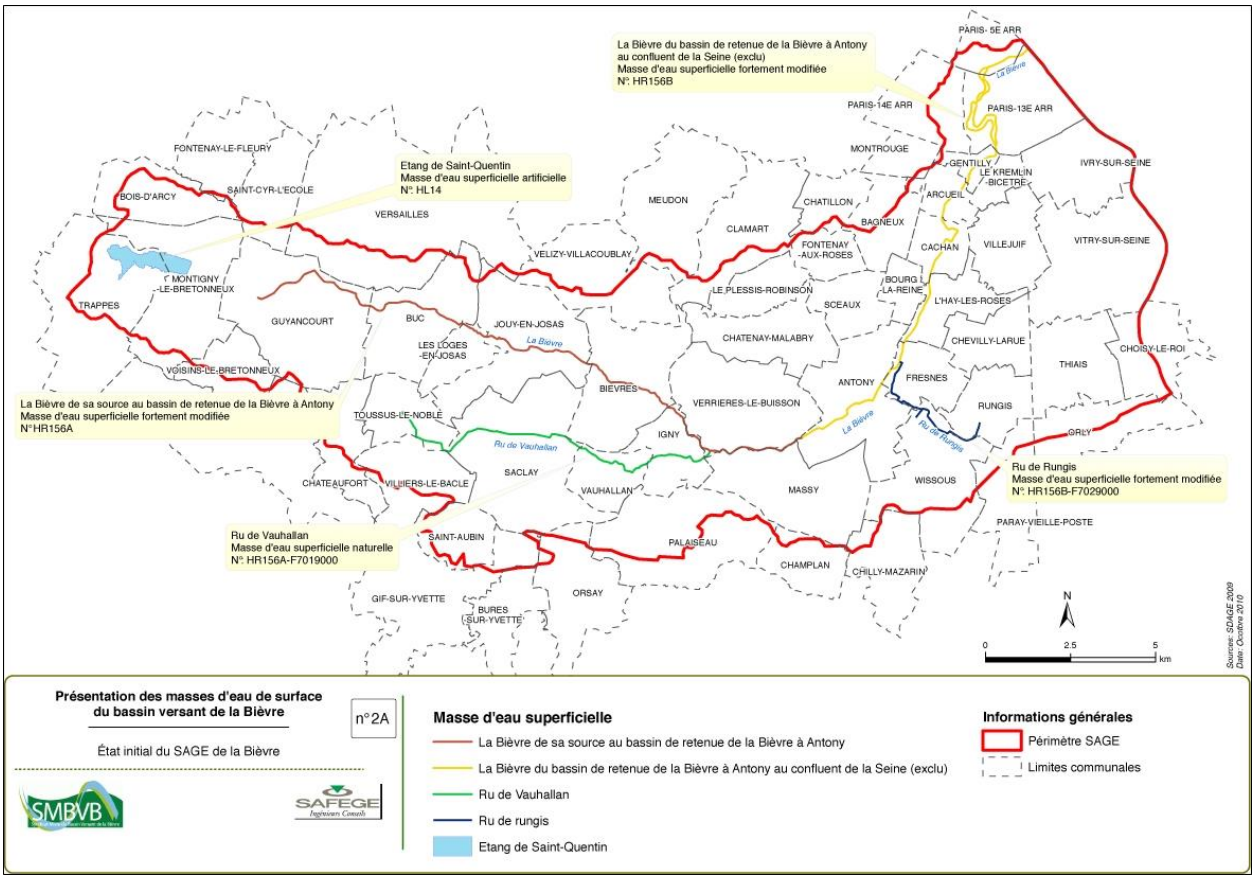
Le territoire du Plessis-Robinson appartient au SAGE de la Bièvre en cours d'élaboration et dont les principaux objectifs sont :

- L'amélioration de la qualité de l'eau par la réduction des pollutions ponctuelles et diffuses et la maîtrise de la pollution par temps de pluie,
- La maîtrise des ruissellements urbains et la gestion des inondations,
- Le maintien d'écoulements satisfaisants dans la rivière,
- La reconquête des milieux naturels,
- La mise en valeur de la rivière et de ses rives pour l'intégrer dans la ville.

Articulation du PLU avec le document :

Le PLU de la commune du Plessis-Robinson est compatible avec les orientations du SDAGE Seine-Normandie dans la mesure où le document élaboré met en place une gestion économe en matière d'eau et d'assainissement.
Le PLU rappelle ces différentes préconisations dans son état initial de l'environnement. Dans le cadre du PADD, il met l'accent sur plusieurs objectifs relatifs à la gestion de l'eau dans son orientation « améliorer la gestion de l'eau, des déchets et des réseaux ». En effet, la commune devra porter une attention particulière à la gestion de la rareté de la ressource en eau pour sa propre consommation et en sensibilisant ses administrés. De même, la prévention des risques d'inondation sont pris en compte avec le développement de la gestion intégrée des eaux pluviales sur les secteurs d'extension et de renouvellement urbain.

La gestion de l'eau prévue dans le PLU, est également confortée par le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA). Ce document prévoit également, les dispositions et préconisations à prendre en compte, pour une bonne préservation de la quantité et de la qualité de l'eau, notamment sur les dispositifs de traitement du réseau d'assainissement ainsi que de régulation des eaux pluviales.



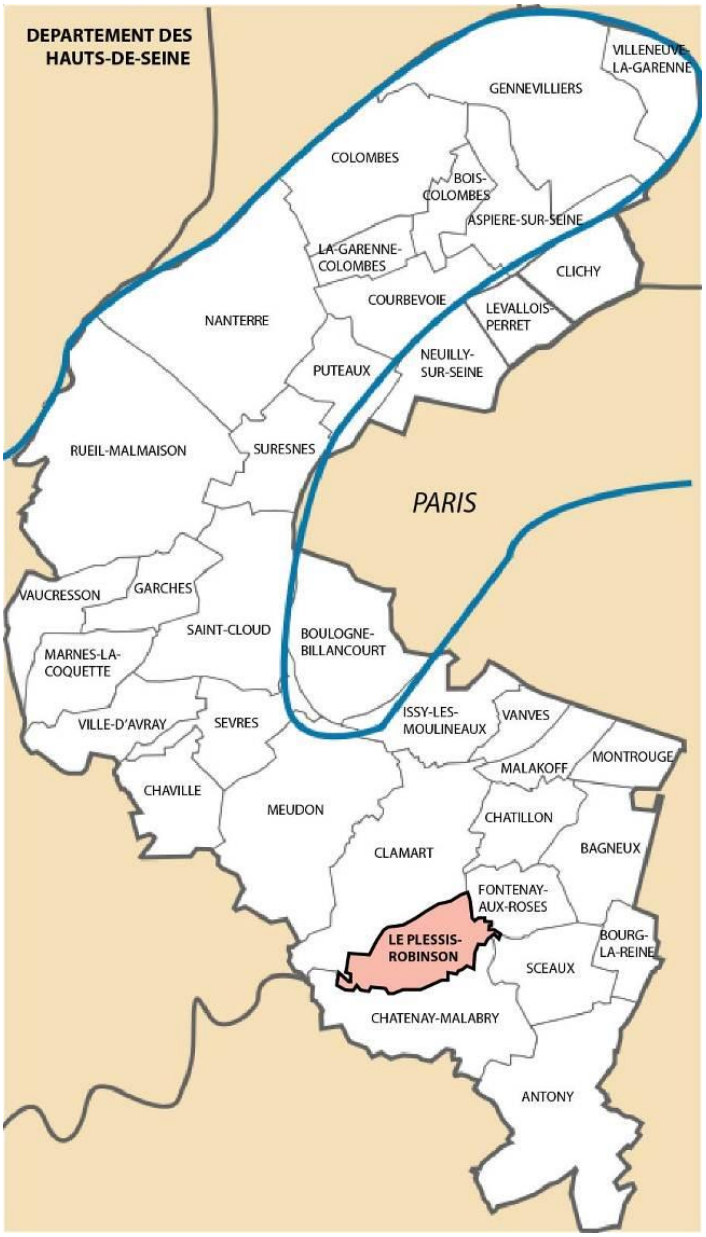
Périmètre du SAGE Bièvre

A. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I. PRESENTATION GENERALE ET LOCALISATION DE LA COMMUNE

I.1. La situation

La commune du Plessis-Robinson est localisée en Ile-de-France, dans la partie Sud du département des Hauts-de-Seine (92).



Elle est bordée par les communes de Clamart au Nord-Ouest, de Châtenay-Malabry au Sud, de Sceaux au Sud-Est et de Fontenay-aux-Roses au Nord-Est.

I.2. Le contexte intercommunal

Depuis le 1er janvier 2003, la commune du Plessis-Robinson fait partie de la Communauté d'Agglomération « des Hauts de Bièvre » qui rassemble les villes d'Antony, de Châtenay-Malabry, de Bourg-la-Reine, de Sceaux, de Wissous et de Verrières-le-Buisson et comptait 182 477 habitants, en 2010.



La Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bièvre

Ses principaux champs de compétence sont :

- la collecte et le traitement des ordures ménagères,
- l'aménagement et l'entretien des réseaux d'assainissement et des réseaux d'évacuation des eaux pluviales,
- la coordination des transports en commun, et notamment la gestion du réseau de Bus « Paladin »,
- le suivi des grandes opérations d'infrastructures (gares RER, ...),
- le pilotage de la politique de l'habitat dans le domaine du logement social, des logements étudiants, et du parc privé,
- l'emploi,
- la culture et le sport.

I.3. Présentation de la commune

Le territoire communal couvre une superficie d'environ 344 hectares et accueille une population de 27 727 habitants au recensement de 2010 (Source : INSEE).



Vue aérienne de la commune du Plessis-Robinson

I.3.1. Une ville disposant de nombreux atouts

Une localisation stratégique

Située dans la première couronne de l'Ouest parisien, la commune du Plessis-Robinson se positionne aux portes de Paris et dans la proximité économique de pôles d'envergure régionale (La Défense, Vallée scientifique de la Bièvre, Vélizy, Seine Amont,…).

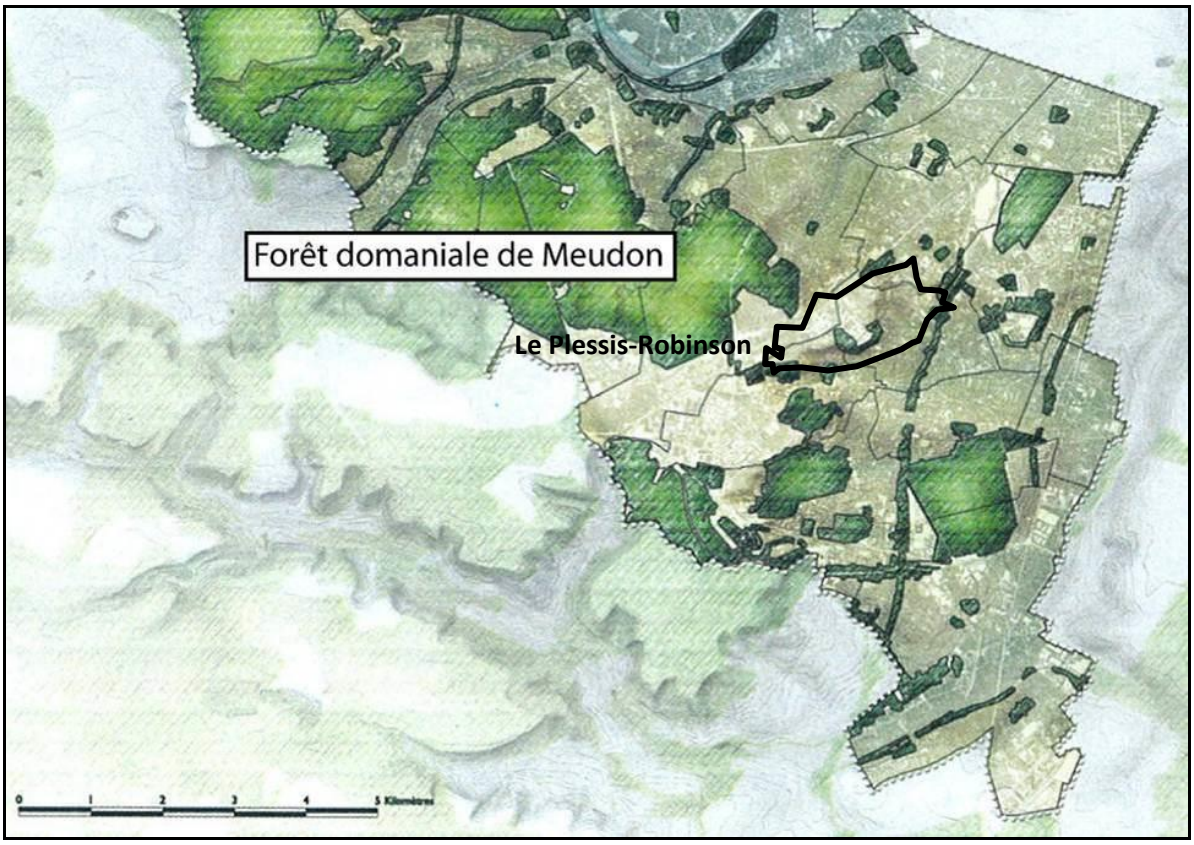
Par ailleurs au-delà de cet Ouest parisien, Le Plessis-Robinson s'inscrit dans le territoire d'action du Grand Paris et de ses nombreux projets d'envergure. Elle jouxte également l'Opération d'Intérêt Nationale (OIN) Massy-Saclay-Versailles-Saint-Quentin-en-Yvelines, qui représente un potentiel de croissance urbaine et économique.

Un cadre de vie de qualité

Implantée à l'Ouest sur un plateau et à l'Est sur des coteaux escarpés et boisés, la commune bénéficie d'une situation géographique et d'un environnement végétal privilégié, avec notamment depuis son point culminant (178 mètres, le plus élevé du département) une perspective sur la capitale et la banlieue sud.

L'environnement de la commune est marqué par les **grands espaces verts** du secteur Sud des Hauts-de-Seine :

- Le Parc de Sceaux,
- Le parc de la Vallée aux Loups à Châtenay-Malabry,
- Les Bois de Meudon et de Clamart,
- Le bois de Verrières (sur Châtenay et situé sur le département des Hauts-de-Seine et de l'Essonne).

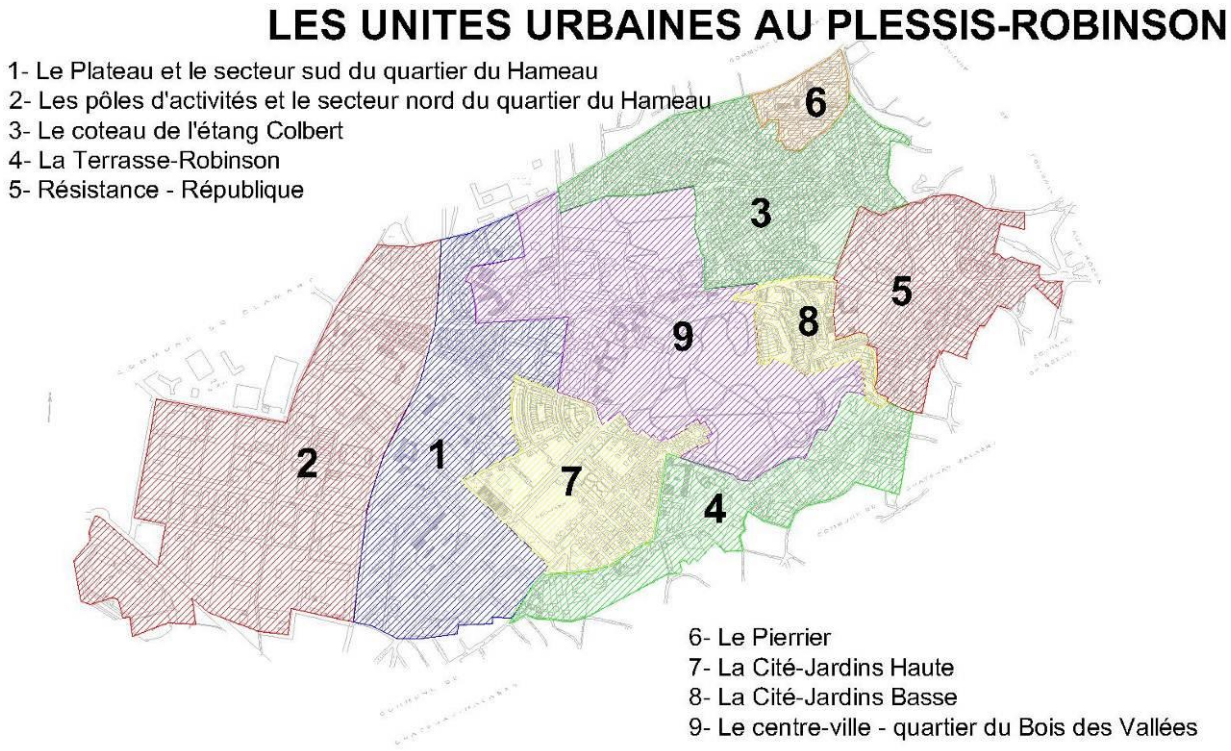


Source : Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles des Hauts-de-Seine
Conseil Départemental - 2001

I.3.2. Le Plessis-Robinson et ses quartiers

La commune du Plessis-Robinson a pour particularité d'être marquée par une topographie différenciée qui participe à la diversité de ses paysages et de ses morphologies urbaines. Les infrastructures de transport contribuent également à diviser le territoire communal en neuf grandes unités distinctes.

1) Le Plateau et le secteur sud du quartier du Hameau,
2) Les pôles d'activités et le secteur nord du quartier du Hameau,
3) Le coteau de l'étang Colbert,
4) La Terrasse – Robinson (au sud de la commune),
5) Résistance – République (à l'est du territoire communal),
6) Le Pierrier (nord-est de la commune),
7) La Cité-Jardins Haute,
8) La Cité-Jardins Basse,
9) Le centre-ville et le quartier du Bois des Vallées.



II. ACCESSIBILITE ET DESSERTE

II.1. Le réseau routier

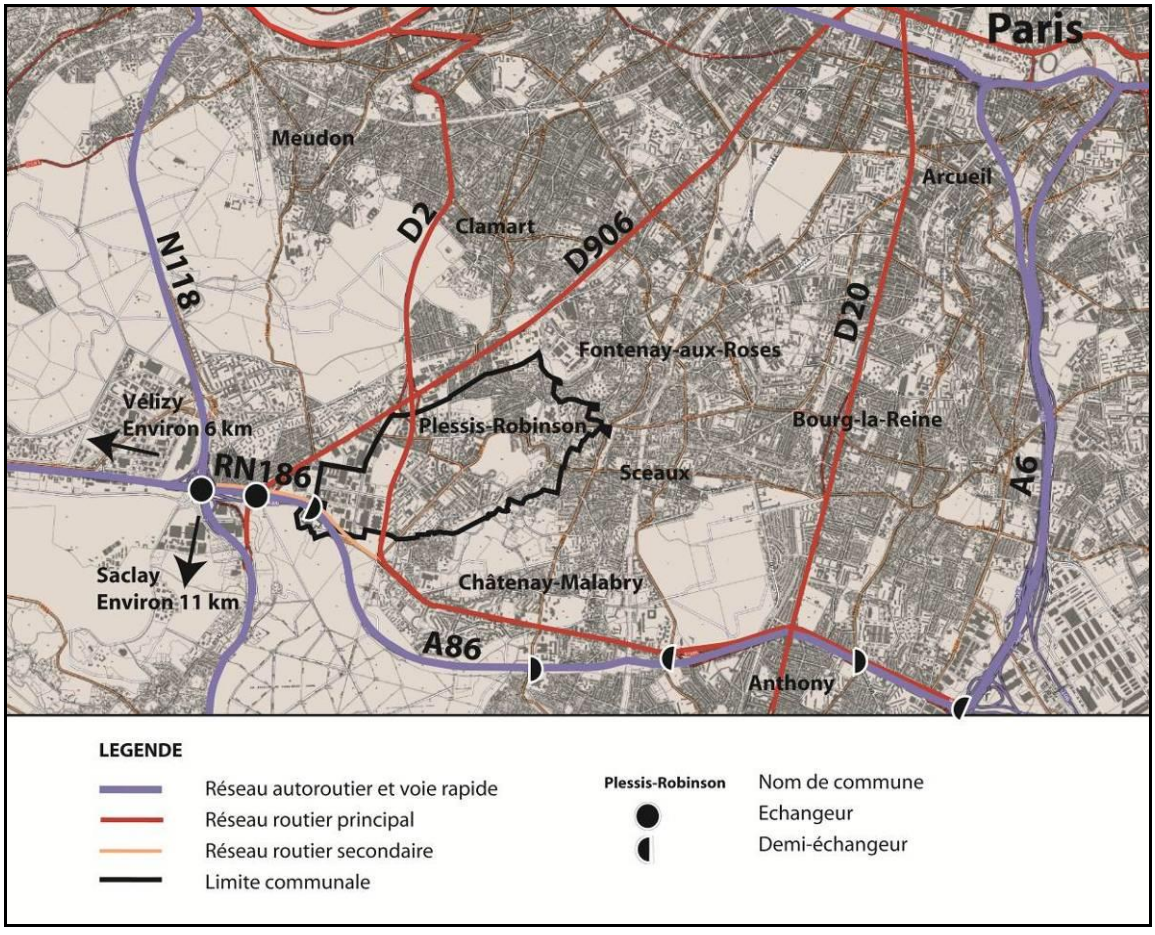
II.1.1. Un réseau connecté vers l'extérieur

- **Le réseau départemental**

La commune du Plessis-Robinson est traversée par l'A86 et la RN186 sur ses limites Sud-Ouest.
La circulation de trans it et ses nuisances s'écoulent donc en limite de la commune par la RN186 et l'autoroute A86 en direction des Yvelines et du Val-de-Marne et, par l'intermédiaire de la RN118 et de la Voie Rive Gauche de Seine, vers le Nord du département, en direction du Val d'Oise et de la Seine-Saint-Denis, ou vers le Sud vers le pôle de Massy-Saclay.

Cependant la présence de cette rocade régionale ne participe pas à l'amélioration de la desserte de la commune et plus particulièrement à ses pôles d'activités et d'emplois que sont au Sud de l'A86, la Boursidière, et au Nord, le Parc d'affaires Noveos, et le Parc Technologique. Cette infrastructure peut entraîner le fait que la commune reste en retrait dans le contexte des échanges départementaux, faute d'un échangeur complet entre l'A86 et le territoire communal. Cependant des améliorations de la desserte de la ville au niveau de la Boursidière sont en cours de projet puisqu'il est prévu l'aménagement d'un échangeur complet par le Conseil Départemental. Les travaux sont prévus pour 2017 et pour une durée de deux ans.

RESEAU ROUTIER PRINCIPAL



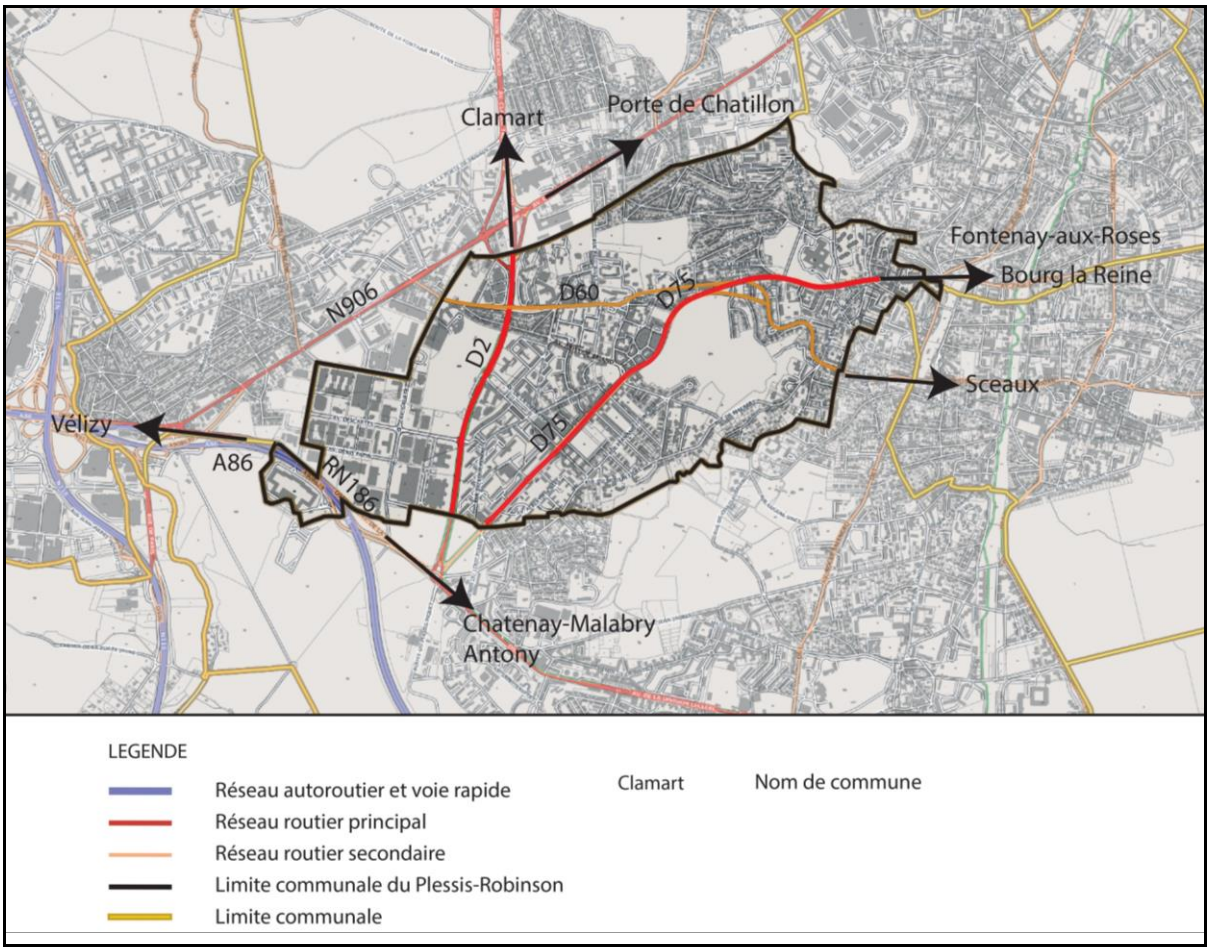
- **Le réseau intercommunal**

Au sein du territoire, la commune bénéficie d'**une bonne desserte** principalement assurée par l'avenue Paul Langevin **(D2)**, l'avenue Edouard Herriot **(D60)** et l'avenue de la Résistance **(D75)**.

Ces trois axes de desserte **assurent les liaisons intercommunales** du Plessis-Robinson :

- Vers Meudon, Clamart et Paris au Nord
- Vers Châtenay-Malabry et Antony au Sud
- Vers Bourg-la-Reine, Fontenay-aux-Roses et Sceaux à l'Est
- Vers Vélizy à l'Est.

RESEAU ROUTIER INTERCOMMUNAL



Les entrées-sorties des parkings et les emplacements de livraison des nouveaux établissements et commerces de plus de 1000m² devront s'effectuer dans la mesure du possible, hors du domaine routier départemental.

Ces trois départementales assurent également une fonction au long cours vers Boulogne-Billancourt et la boucle de la Seine, vers le Sud du Val-de-Marne et les hôpitaux de Villejuif et du Kremlin-Bicêtre, vers Massy et la gare TGV et l'A10.

II.1.2. Un trafic important

Ces voies de desserte **constituent des voies de transit** importantes, en effet on compte environ 12 000 véhicules par jour sur la D2 et sur la D75 en 2004 et 2005. De plus ces voiries représentent des coupures urbaines entre les quartiers. *(Source : Plan Local de Déplacement, Les hauts-de-Bièvre, communauté d'agglomération)*

Le trafic important entraîne un risque d'accident. Il a été recensé notamment entre 2006 et 2010, une quarantaine d'accidents au sein de la commune sur la D75 dont un mortel, et une dizaine au carrefour situé entre la D2 et la D60.

La comparaison des comptages entre les années 2000 et 2010 montrent un trafic :

- En forte baisse sur les D906 et D75
- En baisse sensible sur la N386 (A86)
- En légère hausse sur la D2 *(Source : Porté à connaissance de l'état - 2011)*

La situation géographique du Plessis-Robinson est stratégique, puisque située à proximité de villes attractives telles que Paris, Vélizy, Massy-Saclay et Orly. De plus des liaisons intercommunales facilitent les relations avec les communes avoisinantes.

II.1.3. Le maillage interne

Les rues de desserte se composent le plus souvent d'une seule voie de circulation, qui peut soit être à sens unique, soit donner la priorité de passage pour un sens de circulation.



Ces voiries de quartier bénéficient de traitements particuliers visant à sécuriser les déplacements piétions : ralentisseurs, revêtement en pavé, chicane…
De nombreuses rues sont apaisées par une limitation de la vitesse à 30km/h pour assurer la sécurité et la tranquillité des quartiers (rue Edmond About, rue Arthur Ranc, rue Robert Duffour...,) ainsi que les abords des écoles (Joliot Curie, Jean Jaurès et Louis Pergaud). L'objectif de la ville est de généraliser autant que possible la limitation de la vitesse des automobilistes sur la voirie communale.





II.1.4. Une desserte locale en cours d'amélioration

Le PDU incite la commune à améliorer la sécurité et la commodité des réseaux viaires.

- Il incite à la création d'un réseau de zones 30, c'est-à-dire de quartiers tranquilles, afin d'y modérer globalement la circulation automobile. L'espace public doit le plus possible être partagé, afin de prendre en compte les modes doux.

- Il propose des prescriptions afin de promouvoir une approche globale de l'espace public du réseau routier principal : il conviendra d'aménager au Plessis-Robinson, les abords ainsi que les voies de circulation des axes intercommunaux identifiés comme voirie principale (RD2 et RN186).

- Il préconise l'installation de liaisons douces protégées.

- Enfin, le stationnement doit faire l'objet d'une réflexion importante, afin de répondre à la demande locale de stationnement et aux nécessités du plan de déplacement urbain.

Il faut noter que le relief marqué du territoire de la commune rend **difficile le tracé de la trame viaire.**

A l'occasion de travaux sur les réseaux d'assainissement, la Ville a réaménagé une partie du réseau de la voirie communale conformément aux objectifs, de sécurité, de fluidité des flux et d'embellissement des voies.

La sécurité, plus particulièrement celle des piétons, sur les voies départementales est l'objet d'une constante préoccupation. Très circulées, elles apparaissent comme des **coupures dans la ville**, des frontières limitant les échanges entre les quartiers déjà introvertis car mono-fonctionnels pour la plupart.

II.1.4.1. Les travaux de requalification de voirie entrepris

L'entrée de ville depuis le Sud-Est et l'A86, l'avenue Léon Blum, a fait l'objet d'un complet réaménagement et se présente maintenant comme un boulevard urbain et non plus comme une voie rapide.

L'aménagement d'un rond-point sur l'avenue Paul Langevin, dans le prolongement du mail paysager réalisé entre le Parc des Sports et le Marché, permet dorénavant **une traversée sûre de la RD2 pour accéder au Parc des Sports**. Cet aménagement a été mis en œuvre dans le cadre du PACTE 92 (Conseil Départemental).

La création d'une **voie nouvelle** depuis le rond-point Renault permet une liaison automobile entre la RD2 et la rue du Loup Pendu.

Au carrefour de l'avenue Edouard Herriot, de la rue du Carreau et de la rue du Bois des Vallées, un autre rond-point, agrémenté d'une fontaine, a été aménagé, marquant ainsi l'entrée dans le Cœur de Ville.

La portion de la RD 75, entre la place du 8 mai 1945 et le rond-point de la Résistance, a fait l'objet d'aménagements pour intégrer piste cyclable, trottoirs et stationnement longitudinal des deux côtés de la voirie en plus de l'allée centrale.

II.1.4.2. Les projets de voirie en cours

- **Echangeur complet**

Il est prévu la réalisation d'un demi-diffuseur orienté vers l'est, entre la A86 et la D986 qui permettrait aux véhicules se dirigeant vers Créteil de ne pas traverser les voiries de la commune. Suite à la décision de la construction d'un échangeur complet sur la base de réutilisation de l'ouvrage existant du passage supérieur de la Boursidière, une convention de transfert de maîtrise d'ouvrage sera signée entre l'état et le conseil Départemental au démarrage des études du projet début 2013.

- **Rénovation des voiries de quartiers résidentiels**

La ville du Plessis-Robinson a pour projet la rénovation des rues des quartiers résidentiels du Coteau (au Nord de la commune) et de Robinson (au Sud) dans le cadre d'un PPP (Partenariat Public Privé). Dans ce cadre 40% des voies auront ainsi été refaites dont la plus grande partie entre 2011 et 2013. Le but est d'améliorer les conditions de circulation des habitants, ainsi que l'esthétique des lieux.

- **La limitation de la vitesse**

La ville a pour projet de couvrir progressivement son territoire de secteurs où la vitesse sera limitée à 30 km/h, hormis les trois axes D2, D60 et D75.

II.1.4.2. Une commune tournée vers le développement durable

La ville du Plessis-Robinson a pour ambition de limiter l'utilisation de tout véhicule producteur de gaz à effet de serre (voiture de particulier). Dans ce cadre, elle a profité des travaux d'aménagement du PPP (Partenariat Public Privé) pour mettre en service, fin octobre 2013, la première station autolib', rue de la Chaussée de l'Etang.
Quatre nouvelles stations ouvriront prochainement (parking de la Saigi (parc Noveos), avenue de la Libération à côté du Parc Hôtel, avenue Aristide Briand, et devant les jardins de l'Hôtel de Ville, dans la contre-allée de l'avenue Charles-de-Gaulle). Une sixième station est prévue à moyen terme, au bas de la rue de Malabry, de manière à desservir l'ensemble du territoire communal.

II.1.4. Conclusion : Des voies de communication multiples

La qualité du réseau viaire semble correspondre à son utilisation. Des travaux de requalification des axes de transit ont permis de redonner une échelle humaine à ces voies de grand trafic. La situation géographique du Plessis-Robinson est d'autant plus attractive que la commune est irriguée par de nombreuses voies de communication et de transports. Les parcs d'activités sont à 10 minutes de l'**aéroport international d'Orly**. L'autoroute **A86** et la nationale **RN118** se croisent à proximité.

II.2. Les transports en commun

II.2.1. Situation actuelle

Aujourd'hui la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre a pour compétence la gestion des transports en commun.

II.2.1.1. La liaison avec Paris

La partie Est de la Ville profite de la proximité de la station de RER Sceaux-Robinson (ligne B), implantée sur la commune de Sceaux.
Cette station a été **identifiée « Pôle de correspondance »** par le PDU (Plan de Déplacement Urbain). C'est donc un endroit stratégique de rabattement pour les transports en commun. Il existe des bus qui relient la ville entre autres au métro 4 à Porte d'Orléans, au RER C et à la ligne 12 du métro à Issy, au métro 13 à Chatillon/Montrouge, au RER B à Bourg-la-Reine.
Cependant aucune gare reliant Paris n'est située sur la commune ; la gare de Robinson RER B nécessite l'utilisation d'autre moyen de transport pour y accéder.

II.2.1.2. Les liaisons intercommunales

De nombreux bus gérés par la RATP desservent la commune et y circulent.

Le réseau principal d'autobus de la RATP compte sept lignes de bus qui sillonnent le territoire communal, mais leur fréquence est encore aujourd'hui beaucoup trop faible pour concurrencer la voiture.

- **La ligne n°179** (Robinson RER/Pont de sèvres) relie le Plateau au Pont de Sèvres et à Vélizy, et permet également un rabattement de la commune vers la gare RER de Robinson,
- **La ligne n°194** (Robinson RER/Portes d'Orléans – Par gare de Chatillon-Montrouge) irrigue le secteur Nord-Est de la commune et le met en relation avec la gare R.E.R. de Sceaux-Robinson,
- **La ligne n°195** (Robinson RER/ Chatillon-Montrouge) traverse la commune du Sud au Nord en son centre et la relie à la gare de Chatillon-Montrouge,
- **La ligne n°290** (Meudon la Forêt ZI/Issy val de seine) relie la partie Ouest de la commune à Meudon-la-Forêt et au métro de la mairie d'Issy.
- **La ligne n°379 (Vélizy 2/Antony)** qui passe par la Boursidière.
- **La ligne n°390** (Bourg la Reine/Vélizy) irrigue le secteur de l'Hôtel de Ville et l'avenue de la Résistance, mettant en relation ces secteurs, avec Bourg-La-Reine et Vélizy.
- **La ligne n°395** (Clamart/Antony) irrigue la commune d'Est en Ouest, mettant celle-ci en relation avec la gare R.E.R. Sceaux/Robinson, Antony, Clamart, et le Parc d'affaire Noveos.
- **La ligne n°595** (Plessis-Robinson/Gare de sceaux/La Boursidière) relie directement matin et soir la gare du R.E.R. au Parc d'affaires Noveos, la Boursidière et le parc technologique.

Parmi ces lignes, trois font parties du réseau Mobilien, et bénéficient d'aménagements (couloirs réservés, priorité aux feux, etc.) tendant à augmenter la vitesse des bus et donc leur fréquence : les lignes n°179, n°194 et n°390.

Un service complémentaire existe depuis 1991, le "Paladin". Il s'agit d'un bus à l'origine municipal depuis transféré en gestion à la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre qui propose deux circuits desservant les différents quartiers de la Ville.

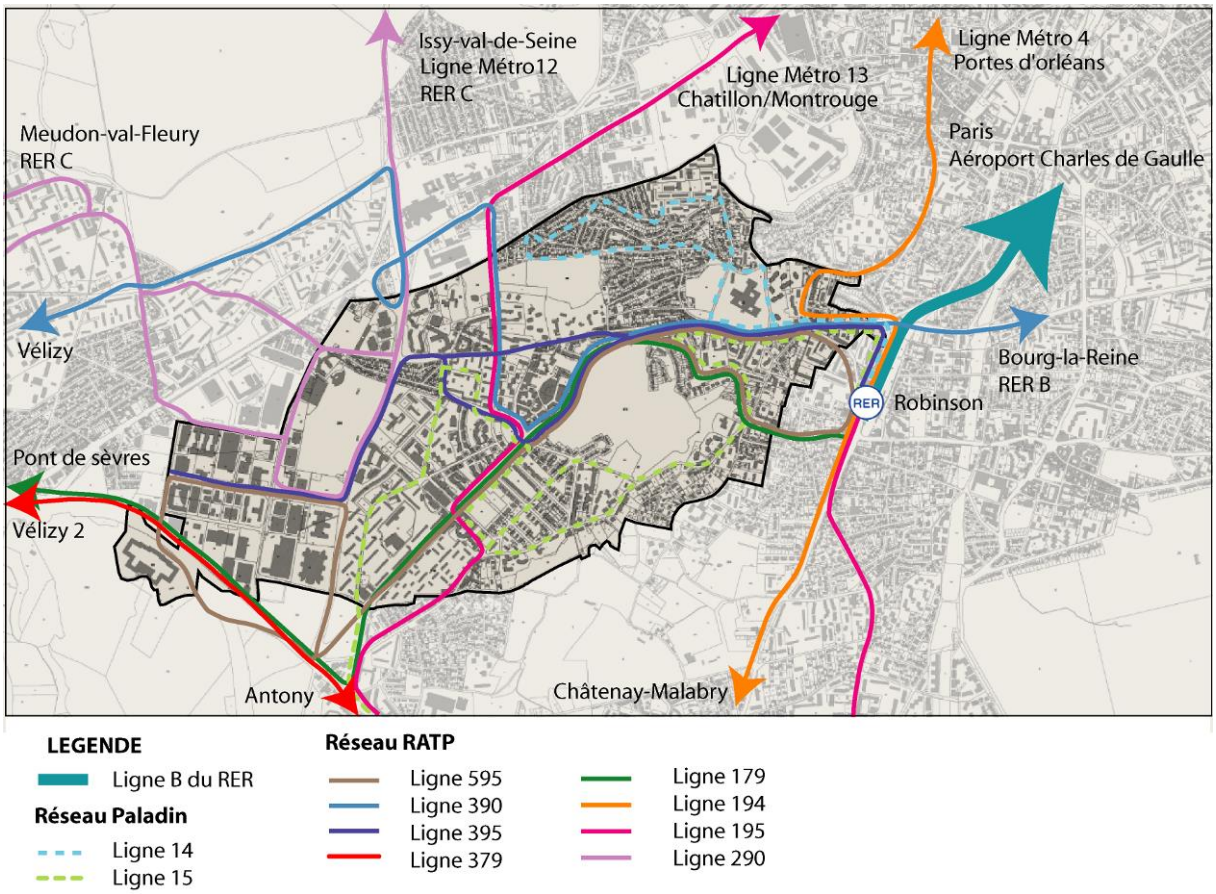
La ligne 14 de ce réseau relie la gare de Robinson RER et le quartier du Perrier en passant par l'hôpital Marie Lannelongue. La deuxième ligne, la 15, joint la gare Robinson RER et à Verrières-le-Buisson en passant par Châtenay-Malabry. Elle permet notamment de joindre la gare du RER B aux quartiers résidentiels, non desservis par les autres lignes de bus (le quartier de Robinson).

Le troisième réseau de bus circulant dans la commune du Plessis-Robinson est **Le Car'Hibou**, transport municipal gratuit. Il s'agit d'un ramassage scolaire qui dessert le collège Romain-Rolland et les quartiers du Coteau et du Perrier, du lundi au vendredi, sur deux créneaux horaires matin et soir. Le Car'Hibou propose également un transport à la demande qui fonctionne sur réservation, hors créneaux de ramassage scolaire, le samedi et le dimanche matin.
Une réflexion devra être menée en réponse au nouveau besoin émergent, suite à l'arrivée des grandes entreprises sur le site du Parc d'affaires Noveos.

Une ligne circulant la nuit : Noctilien N62 (Paris « Gare Montparnasse » - Sceaux « Robinson RER ») dessert la commune du Plessis-Robinson.

Si les dix lignes assurent essentiellement les liaisons intercommunales, elles permettent également de mailler le territoire de la commune. Ainsi les liaisons au sein de la ville sont plutôt bien organisées, il est possible de traverser la ville (ligne 395) en 15 minutes, avec une fréquence de bus variant entre 9 et 15 minutes.

RESEAU DE TRANSPORT EN COMMUN AU PLESSIS-ROBINSON



II.2.2. Les perspectives de développement des transports en commun

Les Robinsonnais ne sont pas connectés directement à la ligne B du RER RATP, ce qui entraîne une dépendance vis-à-vis du réseau d'autobus, ou vis-à-vis du véhicule particulier pour des déplacements externes à la commune.
Des mesures doivent donc être prises concernant les différents modes de déplacement dans le sens d'une meilleure répartition de ces derniers. Une amélioration de la desserte en transport en commun de la ville, tant au niveau qualitatif qu'au niveau quantitatif doit alléger l'utilisation des autres modes de circulation et ainsi améliorer le cadre de vie des Robinsonnais.

C'est la raison pour laquelle, le P.D.U. :

- définit un réseau principal d'autobus. Ses lignes font l'objet d'un traitement complet en termes de vitesse, de régularité, de fréquence aux heures de pointe et aux heures creuses, d'amplitude de service d'accessibilité et de confort. Le Plessis-Robinson est concerné par de nombreuses lignes qui sillonnent le territoire communal et qui le relie au pôle de correspondance de la gare RER Robinson et des communes environnantes.

- préconise la mise en place d'un réseau principal vélos permettant d'assurer des déplacements vélos protégés, pouvant accéder ainsi aux gares les plus proches, mais la topographie accidentée du territoire rend difficilement réalisable ce projet de réseau.

II.2.3. Les tramways

II.2.3.1. La ligne de Tramway T6

Cette ligne, de 14 km de tracé, dont 1,6 km souterrain, est composée de 21 stations pour desservir les communes de Viroflay, Vélizy, Meudon, Clamart, Le Plessis-Robinson, Fontenay-aux-Roses, Châtillon, Montrouge et Malakoff.

L'ouverture de la section entre Vélizy et Viroflay est prévue pour le printemps 2016.

Cette ligne dessert le Parc d'affaire Noveos sur la RD906 au Pavé Blanc et emprunte le tracé du RD906 en bordure Est du territoire du Plessis-Robinson.
Cette nouvelle ligne augmente la diversité de la liaison avec Paris et sa plus proche banlieue et rapproche en particulier le Nord-Est de la Ville de Paris. En effet, ces quartiers étaient auparavant désavantagés par leur situation par rapport à la gare RER de Robinson.



L'arrivée du tramway Chatillon – Vélizy – Viroflay et les enjeux urbains du territoire communal

Les secteurs de la commune en relation avec le tracé du tramway sont très localisés mais essentiels, en particulier, au droit du parc d'affaires Noveos, la RD2, l'avenue E. Herriot, le carrefour de la Division Leclerc.
La requalification de la RD906 va permettre d'ouvrir la ville du Plessis-Robinson vers le tramway qui améliore considérablement l'offre en transport en commun.

Les enjeux de l'arrivée du tramway sont multiples pour la ville du Plessis-Robinson :

- Développer les centralités existantes sur la RD906 et créer une nouvelle identité pour « ces portes urbaines » du Plessis-Robinson.
- Préserver les quartiers en retrait des reports éventuels de circulation automobile (hiérarchisation de rues, création de zones à 30km/h).
- Rabattre les circulations douces vers le centre-ville et les équipements en retrait.
- Améliorer la desserte du Parc d'affaires Noveos et l'ouvrir vers la RD906 en relation avec l'axe du Pavé Blanc et le futur centre commercial développé sur Clamart.
- Anticiper les mutations du secteur du Parc d'affaires Noveos, en améliorant son organisation interne et ses relations avec la ville à laquelle il convient de l'intégrer.
- Optimiser le secteur de l'échangeur de la RD2 qui pourrait prendre un caractère plus urbain.
- Privilégier les traversées des circulations douces au droit des stations du tramway et des carrefours sécurisés par des feux de signalisation.
- Améliorer les carrefours et sécuriser les traversées dans le secteur de la RD2.

La commune du Plessis-Robinson et son centre-ville étant un peu éloignés de la RD906, les rabattements en bus vers et depuis les stations de tramway ainsi que les conditions de correspondance devront être privilégiés.

Les actions à mettre en place dans le cadre de l'accompagnement du projet de tramway peuvent être hiérarchisées de la façon suivante :

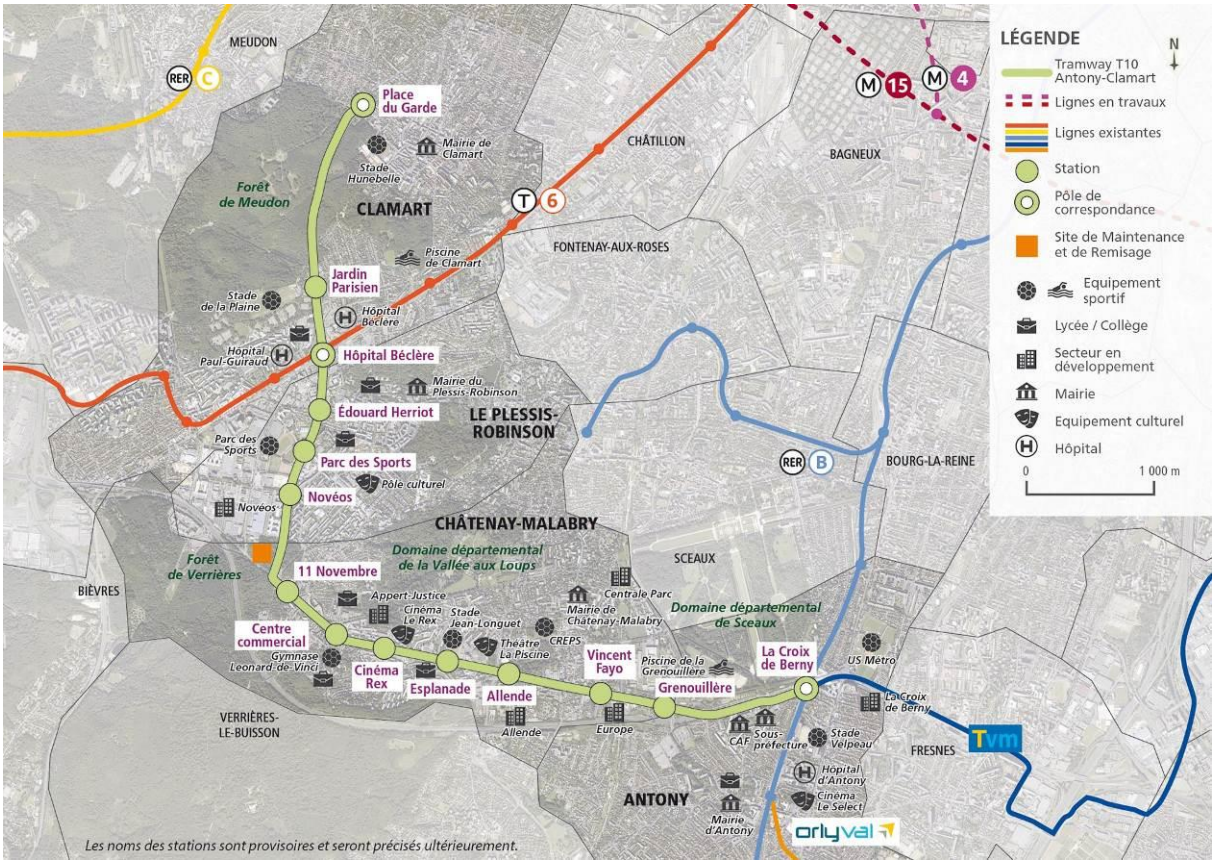
- Favoriser les cheminements piétons entre le centre-ville du Plessis-Robinson et les stations de tramway
- Favoriser les cheminements piétons entre le Parc d'affaires Noveos et les stations de tramway
- Renforcer les liaisons douces en suivant la trame verte de la ville
- Renforcer la desserte par bus du Nord-Est de la commune
- Limiter le report de trafic dans les zones résidentielles
- Renforcer les accès du Parc d'affaire Noveos pour les voitures et les poids lourds par la RD2 et l'A86.

La Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bièvre a lancé l'élaboration d'un Plan Local de Déplacement (PLD) visant à décliner au plan local les objectifs du PDUIF, ainsi qu'à améliorer l'accès aux zones d'activités, à mieux relier le territoire communautaire aux départements des Hauts de Seine et de l'Essonne, à développer les transports collectifs et les modes doux et à amorcer une réflexion globale sur le stationnement.

II.2.3.2. La ligne de Tramway T10 Antony-(Croix-de-Berny)-Clamart (Place du Garde)

La ligne Antony-Clamart parcourra environ 8,2 km en 25 minutes entre la Croix de Berny (Antony) et la Place du Garde (Clamart) en desservant les villes de Plessis-Robinson et Châtenay-Malabry. Elle sera en correspondance avec le RER B à la Croix de Berny, et le T6 au Niveau de l'Hôpital Béclère. Le début des travaux est prévu pour 2017 et la mise en service de la ligne pour 2021.
Cheminant sur la partie Ouest de la commune du Plessis-Robinson (Avenue Paul-Langevin (D2)), le T10 améliorera la liaison de cette partie de la ville, éloignée des stations RER de la ligne B, aux transports en commun de la région. Sa correspondance avec le T6 permettra de relier la ligne 13 du Métro à Châtillon/Montrouge. L'arrivée de cette ligne constitue une opportunité forte d'intensification urbaine des quartiers Ouest de la ville.

PROJET DE TRAMWAY ANTONY-CLAMART

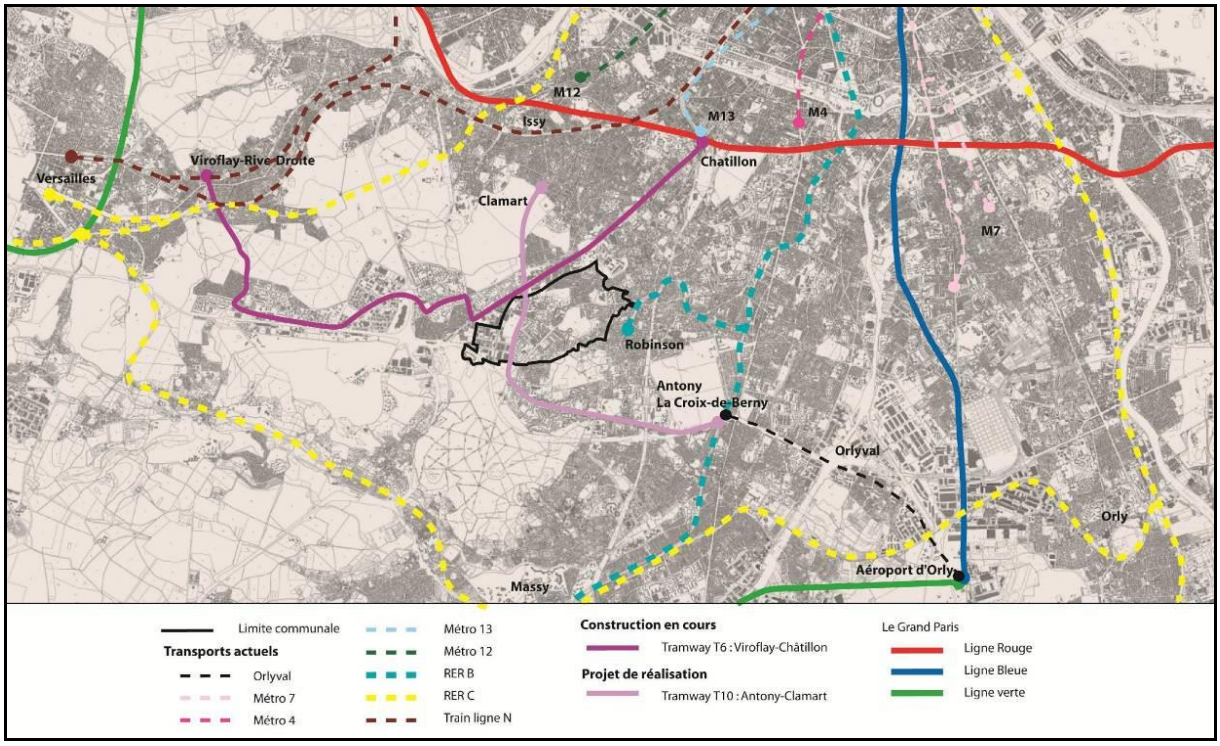


II.2.4. Le réseau du transport public du Grand Paris

Le Grand Paris est un projet visant à transformer l'agglomération parisienne en une grande métropole mondiale et européenne du XXIe siècle, afin qu'elle soit « en symbiose avec son environnement », à l'instar des cinq premières. Ainsi les communes limitrophes de Paris se voient concerner par ce projet aussi bien politiquement qu'économiquement. Un des grands projets du Grand Paris est la construction d'infrastructures liant les communes de la banlieue parisienne entre elles.
Ce projet consiste en la construction de quatre lignes de métro, une rouge, une bleue, une orange et une verte. La rouge (Le Grand Paris Express) qui effectue le tour de la capitale, en passant entre autre, au Sud par Vitry, Arcueil, Issy, à l'Ouest par Saint-Cloud, Nanterre, au Nord par Saint-Denis, et à l'Est par Clichy-Sous-Bois, Noisy-Champs.
La ligne verte va de l'aéroport d'Orly à Nanterre, en passant par Massy, Saint-Quentin, Versailles.
La ligne orange va de Nanterre à Noisy-Champs, ou Nanterre à Champigny, en passant entre autre par Colombe et Bobigny.
La ligne bleue qui consiste à un prolongement de la ligne 14 du métro, vers le Sud en direction de l'aéroport d'Orly, et vers le Nord pour relier à la capitale (cf. carte du réseau GPE, chapitre I.2 des données de cadrage).

Le Plessis-Robinson n'est pas donc pas directement impacté par ce nouveau réseau mais bénéficiera de l'amélioration globale du système de transport collectif.

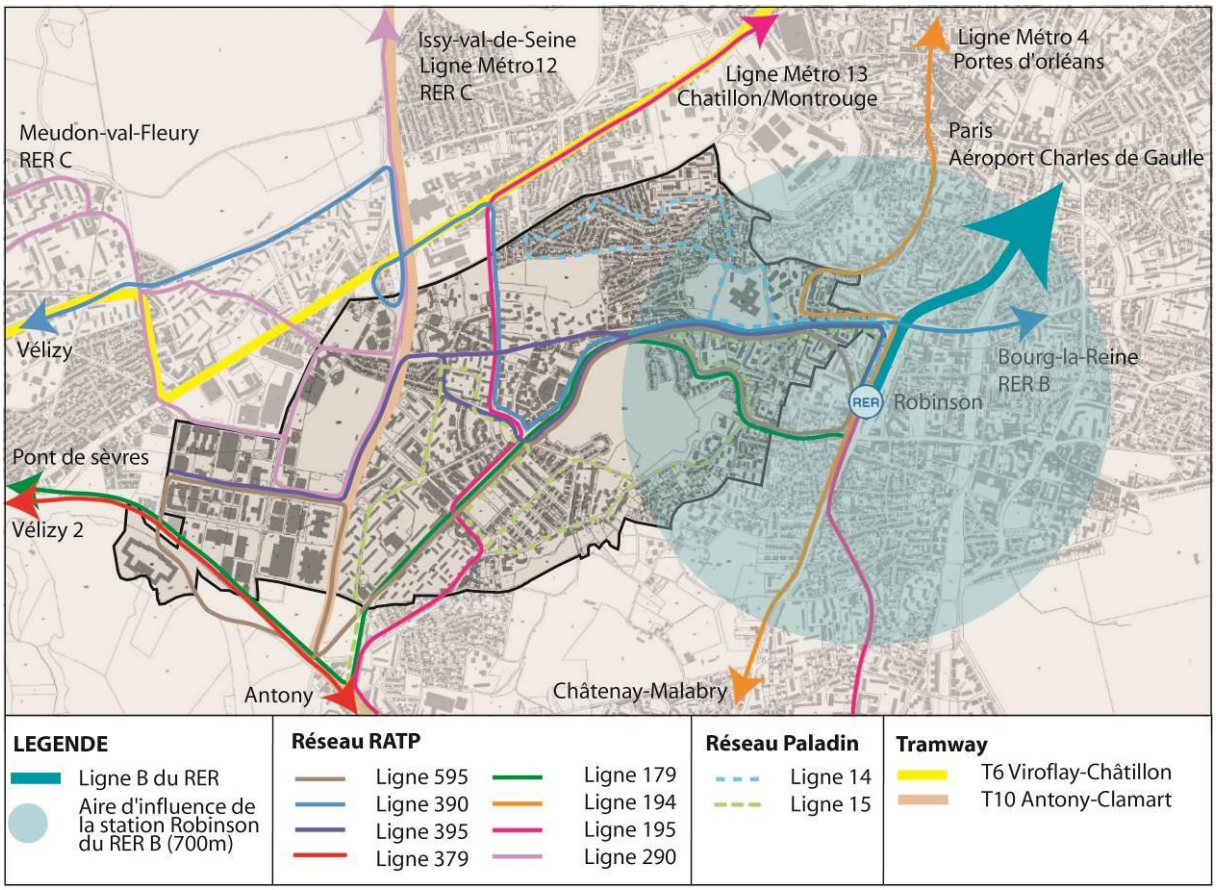
RESEAU DE TRANSPORT LOURD AUTOUR DU PLESSIS-ROBINSON



II.2.5. Conclusion

Si le réseau de transport en commun de la commune est aujourd'hui insuffisant pour constituer une véritable alternative à la voiture, les perspectives de développement sont d'ordre à améliorer sensiblement la situation.
L'Est de la commune bénéficie d'ores et déjà de la proximité de la gare RER Robinson. Le T6 actuellement en service permet de desservir efficacement la partie Nord du territoire. A terme le T10 assurera la desserte de la partie Ouest.

CARTE RECAPITULATIVE DES TRANSPORTS EN COMMUN DE LA COMMUNE



II.3. Les circulations douces (piétons et cycles)

En théorie, les piétons et les cycles ont accès à tous les espaces publics du territoire communal. Mais dans les faits, **la topographie, les rues étroites** notamment sur le coteau résidentiel, les axes de transit, **sont de fortes contraintes pour les piétons et les cyclistes**. Malgré la topographie accidentée du territoire communale qui constitue un frein au développement des modes de circulations douces (pédestre et cyclable), la ville porte l'ambition de développer un réseau maillé de circulations douces.

II.3.1. Les cheminements piétons

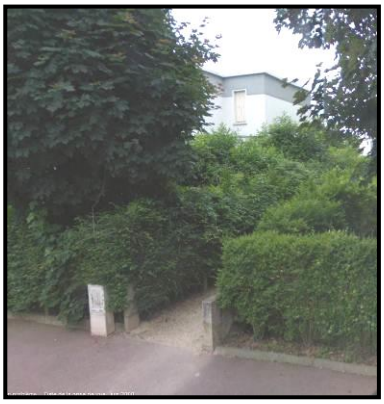
Au sein des différents quartiers, de nombreux chemins en cœur d'îlot, permettent de passer d'une rue à l'autre formant des raccourcis.
Ces passages principalement paysagers permettent également la desserte des parcs et squares, et participent à la continuité de la trame verte au sein même de la zone urbanisée.

On retrouve ainsi notamment dans le quartier du Coteau, des passages sous la forme de sentes et d'escaliers favorisant la circulation des piétons.





Au sein du quartier de Robinson, situé au Sud de la commune, des passages ont été aménagés entre les bâtiments pour permettre une meilleure accessibilité de ces derniers.



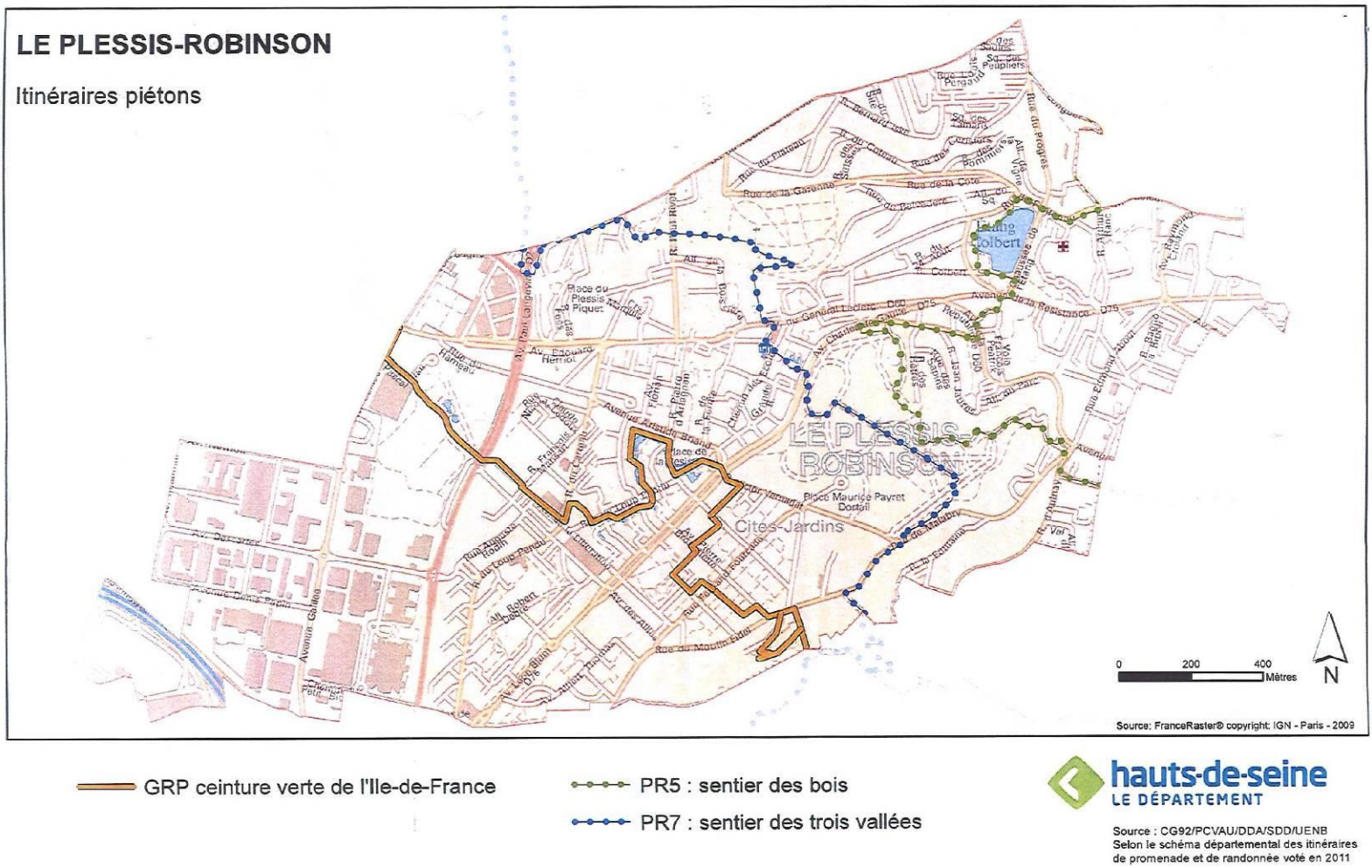


En outre, le cœur de ville et la nouvelle Cité-Jardins Haute ont bénéficié, lors de leur aménagement d'un traitement très qualitatif des espaces publics avec une large place donnée aux circulations douces, et notamment piétonnes. Ce secteur forme une aire de promenade agréable, avec la présence de cheminements piétons et de zones d'eau.

Enfin, si la commune de Plessis-Robinson est urbanisée sur presque tout son territoire, il faut néanmoins signaler qu'au cœur de la ville, le parc Henri-Sellier et le bois de la Garenne, situés au cœur de la ville sont aménagés de sentiers pour les promenades. Le bois de la Solitude, aménagé de pistes cyclables, permet également les promenades.

Le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine a aménagé la « Promenade des Quatre Forêts » entre le bois de Verrières, la Vallée aux loups, le parc Henri- Sellier et le bois de Clamart.

PLAN DEPARTEMENTAL DES ITINERAIRES DE PROMENADE ET DE RANDONNEE



GRP ceinture verte de l'Ile-de-France

PR5 : sentier des bois

PR7 : sentier des trois vallées

hauts-de-seine
LE DÉPARTEMENT

Source : CG92/PCVAU/DDA/SDD/UENB
Selon le schéma départemental des itinéraires de promenade et de randonnée voté en 2011

II.3.2. Les pistes cyclables

La commune possède des aménagements cyclables inscrits au Plan de développement des circulations douces du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine avec quatre parcs à vélos.

Les aménagements cyclables des grands axes de la ville concernent les avenues Léon-Blum, Charles de Gaulle et de la Résistance (RD75) et Paul-Langevin (RD2).



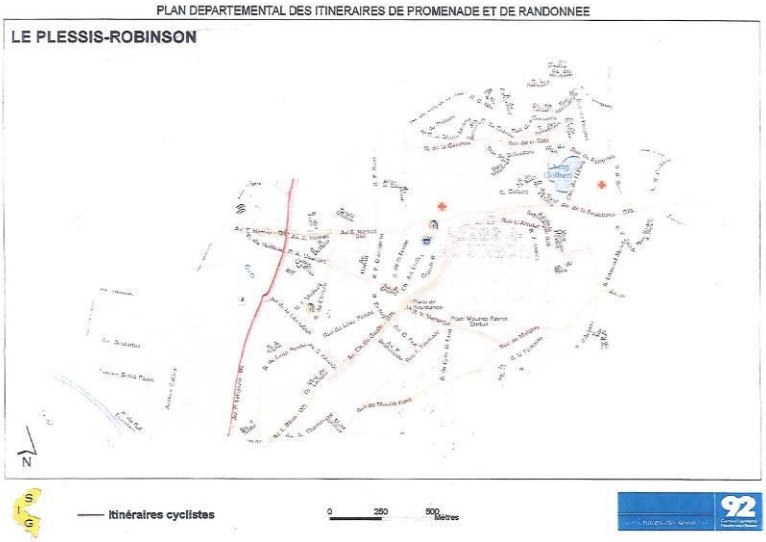
Avenue Paul-Langevin

De plus, la Mairie, dans le cadre de son PDE (Plan de Déplacement Entreprise), a acheté quelques VAE (vélos à assistance électrique) pour le personnel municipal en juillet 2010.

La commune de Plessis-Robinson et la CAHB ont projeté la mise en place d'aménagements favorisant l'utilisation du vélo : le « plan vélo », qui consiste à :

- La création de pistes cyclables continues sur toute la ville
- Le renforcement de la signalétique
- Des subventions pour l'achat de vélos à assistance électrique : seul moyen d'affronter les côtes de la commune pour les cyclistes amateurs, notamment dans le quartier du Perrier
- La réalisation infrastructures (local à vélo sécurisé)
- L'élaboration d'une cartographie des équipements vélos de l'agglomération (CAHB).

En effet, au-delà de l'usage de loisirs, le vélo peut constituer un mode de transport permettant, soit de relier directement sa destination, soit de se rejoindre un pôle de transports en commun. Son utilisation, comme alternative à la voiture, favoriserait la lutte contre le changement climatiques et la diminution de la production de gaz à effet de serre.



II.3.3. Conclusion

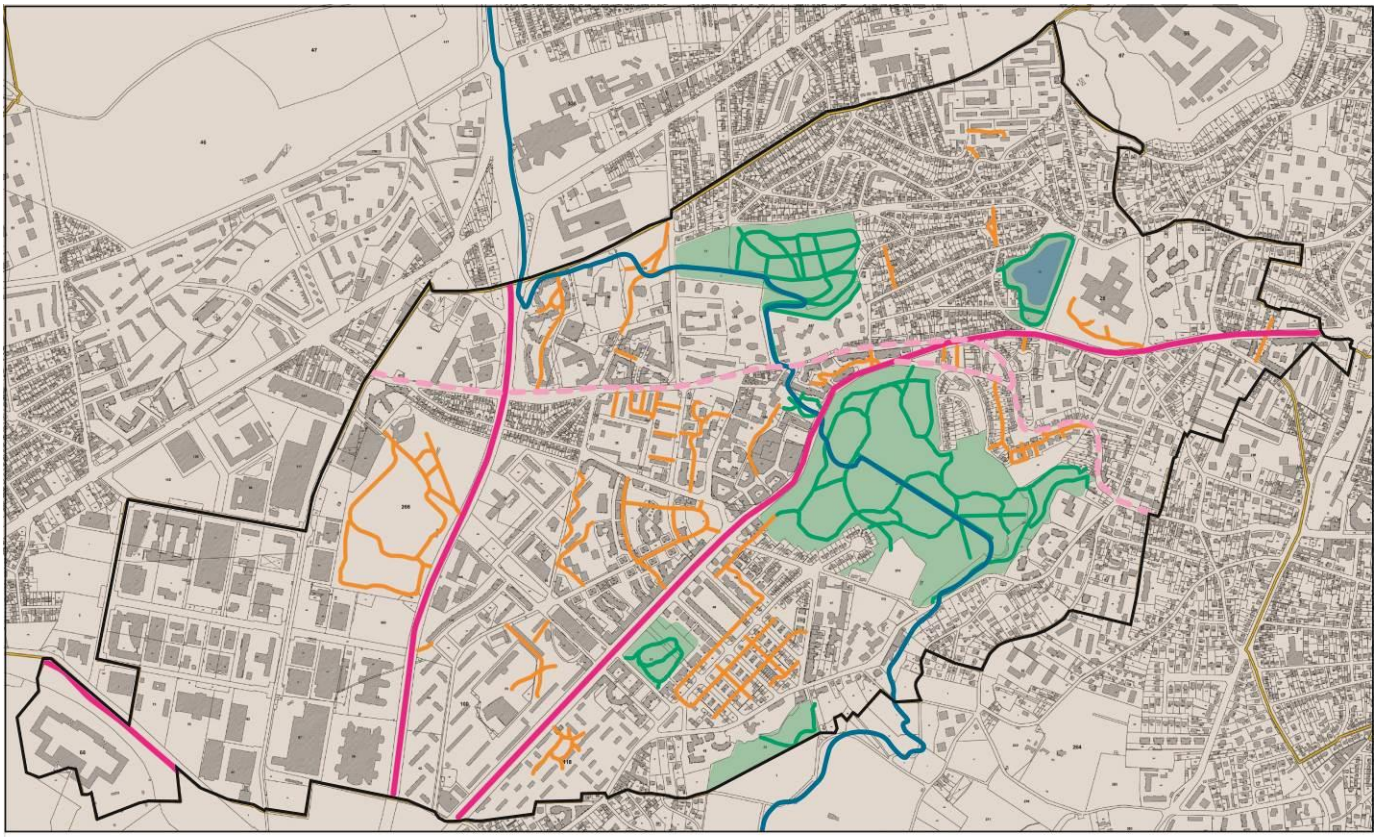
Il est à noter que les circulations douces sont en voie de développement, bien que contraintes par la topographie accidentée, et essentiellement concentrées dans les quartiers nouveaux.

Le PDU préconise la mise en œuvre d'un maillage continu d'itinéraires prenant en compte tout type de déplacements doux (vélo, marche), permettant d'accéder aux principaux équipements dont les gares de transports en commun.

Les aménagements doux initiés sur la commune du Plessis-Robinson, dans le cadre des opérations d'aménagements du Cœur de Ville et de la Nouvelle Cité-Jardins Haute, doivent être poursuivis conformément aux orientations du PDU ce que le PPP et le Plan Vélo ont largement engagé.

Le plan de développement des circulations douces, initié par le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine, vise à favoriser les liens entre quartiers et le confort des habitants.
L'avenue Charles de Gaulle, depuis sa restructuration, constitue un axe structurant du réseau doux de la commune, autour duquel les nouveaux aménagements ont été organisés pour composer un maillage cohérent à l'échelle de la commune.

MAILLAGE DOUX DE LA COMMUNE



II.4. Le stationnement

II.4.. Le stationnement public dans le centre-ville

Aujourd'hui, le stationnement en centre-ville s'effectue principalement sur le parking du Cèdre, place Henri Barbusse, dont la capacité est de 110 places. Gratuit, ce parking est fortement utilisé.



Parking de Cèdre

Au sein cœur de ville, le stationnement s'effectue également sur la Grand'Place (une trentaine de places) et les rues environnantes. Depuis le début d'année 2013, un principe de zone bleue a été mis en place sur ce secteur. Ce système favorise la rotation des véhicules, notamment dans le souci de soutenir le commerce de proximité.



Grand' Place



Dans le cadre du programme du "Cœur de Ville", un parking souterrain de 212 places a également été aménagé sous la Grand'Place. Le stationnement y est payant. Pour encourager son utilisation, et ainsi soulager la pression sur le stationnement aérien sur la Grand'Place, la première heure de stationnement est gratuite.

II.4.1. Le stationnement public, hors centre-ville

En dehors du centre-ville, le stationnement public s'effectue essentiellement le long des voies.

Les rues communales sont pour la plupart aménagées de places de parking longitudinales. Quelques poches de stationnement en épi existent également le long des voies sur la commune. Cependant ce dernier étant plus accidentogène, il n'est pas favorisé.

Il est à noter quelques voiries non équipées de stationnement linéaire, comme par exemple celles du quartier du Pierrier, pour lequel la présence de rues étroites ne permet pas l'aménagement de places de stationnement.

La D2 étant un grand axe départemental constitué de deux voies pour chaque sens de circulation, elle ne bénéficie pas d'aménagement pour stationner, ceci dans le but d'éviter tout éventuel risque d'accident dû à la vitesse élevée des véhicules.
Au contraire, les deux autres voies départementales qui traversent la ville (D60 et D75) sont aménagées comme des voies communales, et possèdent des places longitudinales soit directement aux abords des voies, soit dans une contre allée qui longe les habitations.



Avenue Charles de Gaulle (D75)



Rue Edouard Herriot (D60)



Avenue du Général Leclerc (D60)

La restructuration de l'avenue Charles de Gaulle (D75), en cours en 2013, prend en compte les besoins de stationnement de la ville. Le stationnement en épi, jugé accidentogène et non réglementaire, est supprimé pour être remplacé par un stationnement longitudinal, des deux côtés de la chaussée. 175 places de stationnement gratuites sont conservées, sans compter les quatre places PMR (personnes à mobilité réduite), un emplacement « transports de fonds » et cinq places réservées aux livraisons.

En complément du stationnement linéaire sur voies, quelques parcs de stationnement sont présents ponctuellement sur le territoire. Les principaux sont les suivants :

- Parking place de l'Auditorium : environ 40 places (à proximité des équipements scolaires et sportifs F. Peatrick et de quelques commerces de proximité)
- Parking Place des Déportés et Internes de la Résistance (à proximité des halles, du groupe scolaire L. Hachette et du théâtre). Cet emplacement est concerné par le projet de construction d'un nouveau pôle culturel.
- Parking avenue Charles de Gaulle : environ 15 places (à proximité du jardin de Robinson et des commerces)

D'autres poches de stationnement existent, notamment au sein des quartiers collectifs du plateau, avec une vocation essentiellement résidentielle.

Un parking souterrain de grande capacité complète cette offre de stationnement hors centre-ville. Il s'agit du parking La Halle, place du 8 mai 1945, qui propose 440 places payantes. Ce parking est notamment utilisé par les clients des halles.

II.4.3. Le stationnement privé

Il est à soulever le **problème du stationnement résidentiel** tant sur les axes d'emprise importante que sur les petites allées du coteau. Une attention particulière est portée, lors de l'instruction des permis de construire, au stationnement des véhicules notamment sur le coteau. Celui-ci est parfois **difficile à gérer compte tenu de la déclivité importante des terrains qui conditionnent la situation sur la parcelle.**

II.4.4. Le stationnement des véhicules hybrides et électriques

L'enjeu municipal est de limiter l'utilisation de tout véhicule producteur de gaz à effet de serre (voiture de particulier).

En dehors des nouvelles opérations privées où les parcs de stationnement doivent être conçus de manière à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles actuellement, les seules places de stationnement public prévues pour la recharge des véhicules hydrides et électriques sur le territoire ont été aménagées dans les deux parcs publics cœur de ville et de la halle.

La Ville a également profité des travaux d'aménagement du PPP (Partenariat Public Privé) pour mettre en service, fin octobre 2013, la première station autolib', rue de la Chaussée de l'Etang (5 places).
D'autres stations sont prévues de manière à desservir l'ensemble du territoire communal. (7 places sur le parking de la Saigi (parc Noveos), 7 places devant les jardins de l'Hôtel de Ville, dans la contre-allée de l'avenue Charles-de-Gaulle, quelques places Avenue Aristide Briand, 6 places avenue de la Libération à côté du Parc Hôtel avec une borne d'abonnement et 6 places avenue des Alliés

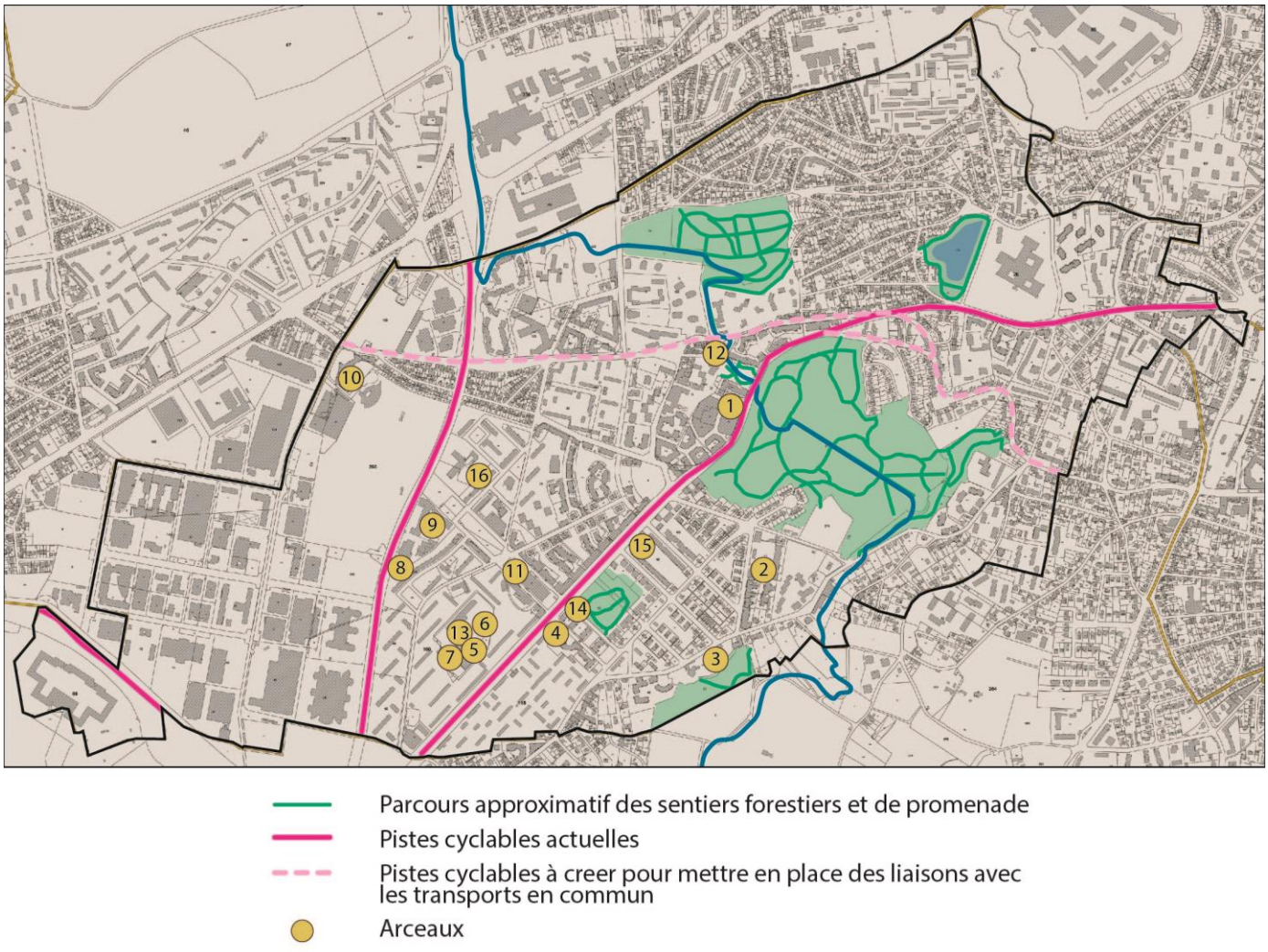
Pour les années à venir, la volonté municipale reste d'équiper sur le territoire des équipements de bornes de recharges et places de parking pour les véhicules électriques.

II.4.5. Le stationnement des vélos

Pour favoriser la pratique du vélo sur le territoire, la commune du Plessis-Robinson a installé sur son territoire de nombreux arceaux publics pour le stationnement cycle, représentant un total de plus de 100 places.

Par ailleurs il est à rappeler que dans le cadre de la construction des nouvelles opérations privées, il est fait l'obligation de réaliser des locaux pour le stationnement des vélos.

1. Grand Place : 3 arceaux / 6 places
2. Groupe scolaire Henri Wallon : 10 places
3. Maison de la Musique et de la Danse : 4 arceaux / 8 places
4. Avenue Léon Blum : 3 arceaux / 6 places
5. Maison des Parents Grand : 4 arceaux / 8 places
6. Groupe scolaire Joliot Curie : 3 arceaux / 3 places
7. Complexe soprtif Joliot Curie : 3 arceaux / 3 places
8. Complexe sportif Louis Hachette : 3 arceaux / 6 places
9. Groupe scolaire Louis Hachette : 2 arceaux / 4 places
10. Parking de la piscine : 4 arceaux / 8 places et 4 arceaux 2 roues
11. Parvis du Marché: 3 arceaux / 9 places
12. Mairie : 3 arceaux / 6 places
13. Ecole Raymond Aumont : 2 arceaux / 6 places
14. Charles de Gaulle (arrêt de bus Sophie Bavat): 3 arceaux / 6 places
15. Charles de Gaulle (pharmacie de la Cité): 3 arceaux / 6 places
16. Mansard : 2 arceaux / 8 places



II.4.6. Les capacités de mutualisation du stationnement

Il apparaît que la capacité de mutualisation du stationnement public notamment là où la diversité des fonctions est réelle comme au cœur de ville est importante, puisque les places publiques notamment gratuites peuvent être utilisées par plusieurs usagers tout au long de la journée (fréquentant les équipements ou encore les commerces, les actifs et les résidents le soir).

La mutualisation du stationnement constitue un enjeu, auquel la Ville répond depuis plusieurs années notamment en cœur de ville, en favorisant l'accueil d'un public composé d'usagers horaires, gratuit notamment pour du stationnement de courte durée. Ainsi dans le parking public sous la Grand'Place, le stationnement y est gratuit la première heure.

Le stationnement de la place des Déportés est réservé aux clients du Leader Price en journée et le soir aux riverains.

III. FORME URBAINE

III.1. Historique de la commune

La Ville du Plessis-Robinson a connu une évolution urbaine particulière :

Jusqu'à la fin du XIXe siècle, le Plessis-Piquet (nom de la commune jusqu'en 1909) est un **petit village agricole** de 250 habitants environ, organisé autour d'un bourg et de quelques vastes domaines. La vogue des guinguettes, à partir du milieu du XIXe siècle, va contribuer à la renommée de ce village rural aux portes de Paris, et va marquer le début de son urbanisation.

C'est en 1848 que le restaurateur Jospeh Gueusquin, inspiré par l'histoire de Robinson Crusoé, a l'idée de créer un restaurant dans un châtaigner et de le baptiser *Au Grand Robinson*. Le rapide succès de cet établissement auprès d'une clientèle parisienne avide de nouveautés entraîne la **création** le long de la rue de Malabry **de nombreuses guinguettes**, restaurants et autres salles de bals. Le développement des guinguettes puis le prolongement de la ligne de chemin de fer de Sceaux jusqu'à la gare de Sceaux-Robinson en 1894, conduisent à une croissance de la population qui passe à 475 habitants.

Le succès des guinguettes entraîne une transformation de la morphologie urbaine du Plessis-Piquet : le bourg du Plessis, centré sur son **église et son château, et le quartier festif de Robinson forment deux localités bien distinctes** séparées physiquement par le domaine Hachette (l'actuel Parc Henri Sellier). **Pour unir symboliquement ces deux quartiers et faire rejaillir la notoriété des guinguettes sur l'ensemble de la commune, la ville du Plessis-Piquet prend le nom de Plessis-Robinson en 1909**. Quinze ans plus tard, la création du boulevard de l'Union (l'actuel avenue de la République) qui relie ces deux quartiers en traversant l'ancien domaine de la famille Hachette, parachève cette union.

En 1917, l'Office Public des Habitations à Bon Marché (OPHBM) de la Seine, sous l'impulsion d'Henri Sellier, achète le domaine de la famille Hachette pour y implanter l'une des **cités-jardins** devant former de nouvelles villes vertes à la périphérie de Paris. Entre 1924 et 1926, 217 logements sont ainsi construits le long de l'avenue de la République et de la rue Lucien Arrufat. Ils forment la ***cité-basse***, une cité-jardins d'inspiration anglaise composée de petits immeubles aux accents Art déco ponctués de jardins familiaux (quartier de l'école François Peatrik). Puis, de 1931 et 1939, la construction de la cité jardins se poursuit sur le plateau avec l'édification de la ***cité-haute*** selon un modèle plus dense inspiré du fonctionnalisme à l'allemande. 2000 logements sont alors réalisés.

Parallèlement, au Plessis-Robinson comme dans toute l'Ile-de-France, les **lotissements** de petits pavillons en briques ou en pierres meulière se développement, encouragés par différentes lois, dont la loi Loucheur en 1928. L'ancienne propriété Colbert, près de l'étang du même nom, est ainsi lotie en 1923, tout comme le coteau qui la surplombe (lotissement du Jardin de Paris). Par ailleurs, bon nombre d'ouvriers travaillant sur le chantier des cités-jardins construisent leurs pavillons dans le quartier des rues du Hameau et Usseglio.

Les différentes politiques urbaines françaises menées au cours de la première moitié du XXe siècle ont ainsi modelé la commune du Plessis-Robinson et ont eu pour effet de partager la ville en deux quartiers bien distincts :

- la partie basse essentiellement pavillonnaire,
- la partie haute essentiellement composée de bâtiments collectifs à usage social.

Après la seconde guerre mondiale, l'expansion croissante de la Région Parisienne entraîne la poursuite de l'urbanisation qui s'est opéré au Plessis-Robinson de façon plus banale que les options urbaines spécifiques de la cité-jardins de l'Entre-deux-guerres. Elle s'est essentiellement traduite par un important développement de grands collectifs sur le plateau, ainsi que dans le quartier du Pierrier.

Aujourd'hui la Ville, avec ses 27 727 habitants en 2010 (source : INSEE), se caractérise par :

- Une juxtaposition de quartiers peu rattachés les uns aux autres
- Une concentration élevée de logements sociaux
- Un centre-ville dont l'objectif est de fédérer les différents quartiers.

La Ville a entrepris de rééquilibrer le tissu urbain pour pallier les conséquences de l'histoire urbaine des dernières décennies, au travers de grands travaux d'aménagement : un cœur de ville, le nouveau quartier du Bois des Vallées, la reconstruction de la Cité-Jardins Haute et la réhabilitation de la Cité-Jardins Basse.

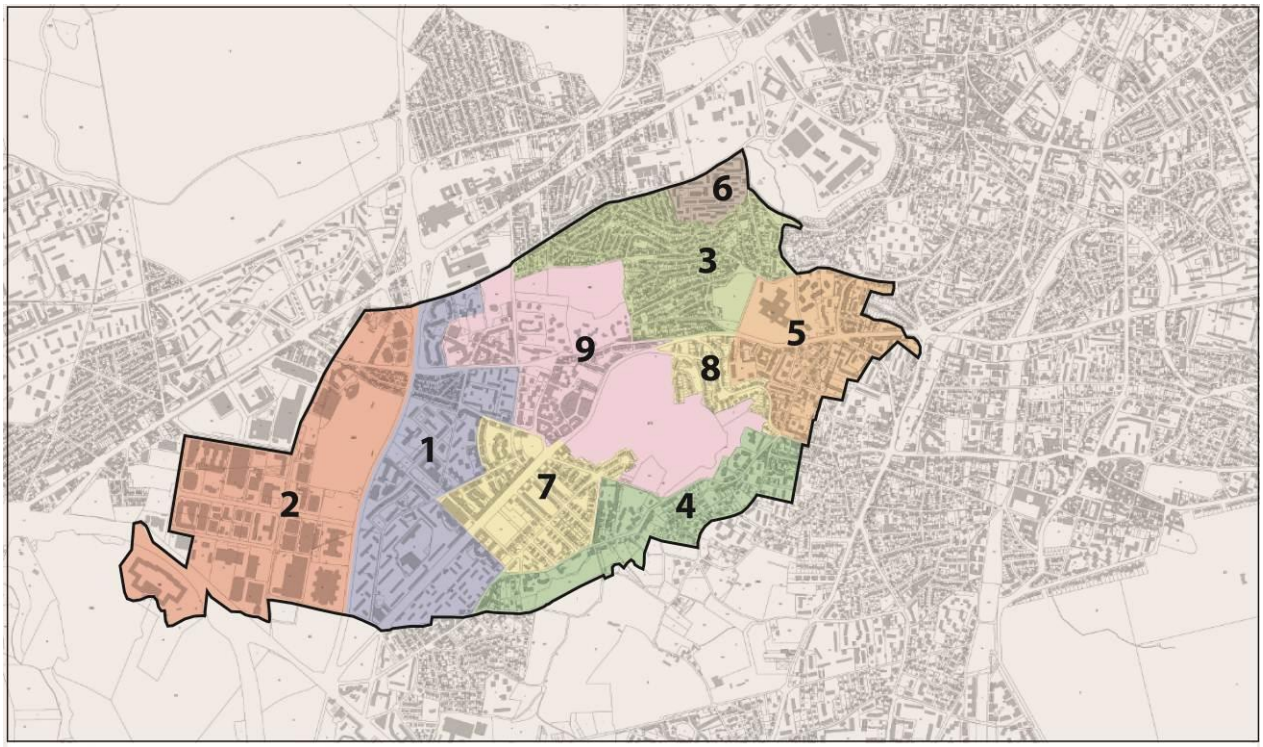
III.2. La morphologie urbaine

III.2.1. Occupation du sol

La commune du Plessis-Robinson a une superficie de 344 hectares. Elle présente une occupation de sol variée composée à la fois d'habitats collectifs, d'habitats individuels, de secteurs commerciaux, de zones d'activités et d'espaces verts importants.
En 2008, selon les données de l'IAURIF, le territoire est constitué à 75.8% d'espaces urbains construits. Les espaces urbains ouverts (parcs, jardins, équipements sportifs extérieurs) représentent alors 11,6%, et les espaces ruraux 12,6% (bois, forêt, eau).

Le Plessis-Robinson est une ville composée d'un grand nombre de « quartiers de vie » (9) en comparaison de sa superficie totale. Cette hétérogénéité dans le tissu urbain est due en partie au développement historique propre à la commune mais également à sa topographie accidentée qui délimite naturellement ces quartiers de vie.

LES GRANDES ENTITES DE LA COMMUNE



1 - Le plateau et le secteur sud du quartier du Hameau
2 - les pôles d'activités et le secteur nord du quartier du Hameau
3 - Le coteau de l'étang Colbert
4 - La Terrasse-Robinson
5 - Résistance - République
6 - Le Pierrier
7 - La Cité-Jardin Haute
8 - La cité-Jardin Basse
9 - Le centre-ville - Quartier du Bois des Vallées

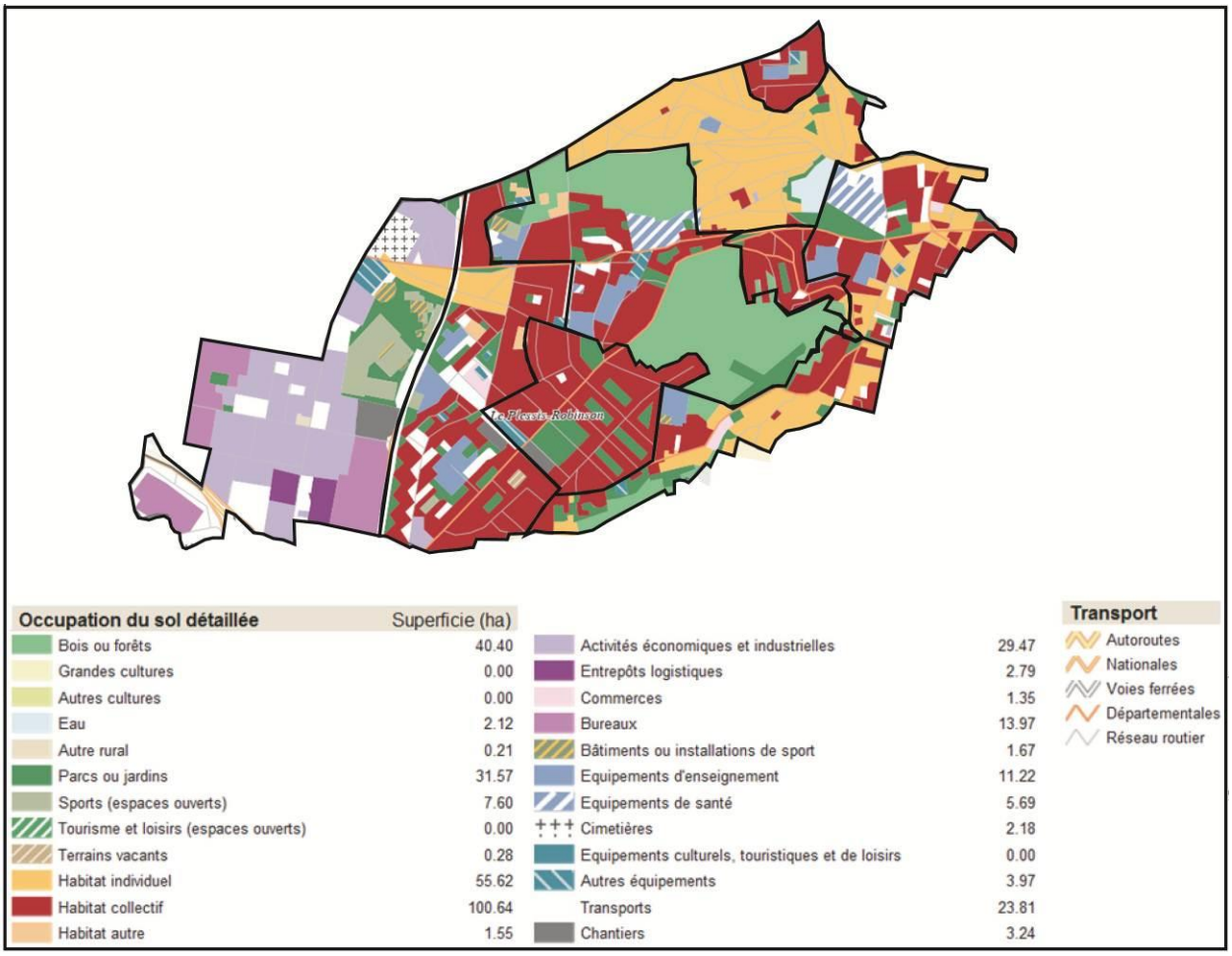
L'addition de ces quartiers de vie compose la mixité fonctionnelle de la ville du Plessis-Robinson. En revanche, à l'échelle du quartier, la mono-fonctionnalité perdure, avec :

- Le secteur Ouest, de part et d'autre de l'A86, essentiellement tourné vers les activités économiques,
- Les quartiers du Plateau, du Pierrier et des Cités-Jardins à dominante d'habitat collectif,
- Le quartier du Coteau Colbert à dominante d'habitat pavillonnaire,
- Les quartiers Résistance, République et Terrasse Robinson, occupés par de l'habitat collectif et individuel.

Seul le quartier du Centre-Ville - Bois des Vallées se caractérise par une véritable mixité urbaine, en proposant habitat, commerces, équipements et vastes espaces verts.

L'introduction d'une plus grande mixité fonctionnelle au sein des différentes entités urbaines est un des objectifs de développement de la commune.

OCCUPATION DU SOL DU PLESSIS-ROBINSON EN 2008



(Source : IAU IDF, 2008)

Si chaque entité se différencie par sa vocation, le traitement de l'espace public reste homogène au travers des rues qui sillonnent les différents quartiers. Le mobilier urbain, le revêtement des circulations piétonnes, l'aménagement des espaces paysagers tendent à s'uniformiser. L'espace public équilibre l'image cosmopolite donnée par les différents quartiers.

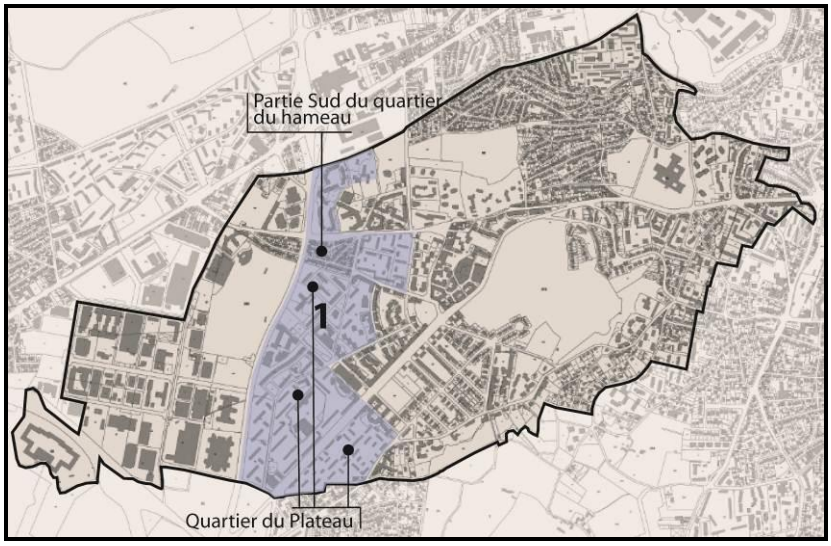
III.2.2. Les différentes entités du Plessis-Robinson et les capacités de densification

- **« Unité Urbaine 1 » Le quartier du Plateau**

C'est le secteur le plus important, puisqu'il couvre presque un quart de la superficie communale. La densité de population y est la plus forte. Ce secteur se caractérise par la présence d'immeubles d'une hauteur moyenne de R+4 et construits par tranches successives formant des "cités" qui apparaissent aujourd'hui vétustes et dévalorisent le cadre de vie.

Toutes les typologies de **l'habitat collectif social** se trouvent représentées sur le plateau :

- Des bâtiments monumentaux, linéaires ou incurvés,
- Des bâtiments ouverts sur le parc ou sur jardins familiaux,
- Des barres sur pilotis s'étalant sur 50 mètres,
- Des plots épars.



Si les vastes espaces publics (la place du Marché), la linéarité et la largeur des voies (avenue Léon Blum...) et l'importance des espaces verts apportent à ce quartier un caractère relativement aéré, les constructions des années 50-60 montrent des signes importants de dégradation et posent des problèmes d'isolation et d'accessibilité.
Ce quartier est traversé par un axe important, formé par l'avenue Léon Blum et l'avenue Charles de Gaulle.
Au nord du Plateau, se trouve également la partie sud du quartier résidentiel du Hameau.



D75



Place du marché



Rue du Loup Pendu



Partie Sud du quartier du Hameau

Au cours des dernières années, le quartier du Plateau a peu évolué. Une bande, située avenue de la Libération et avenue des Alliées, en limite Est du quartier, est intégrée au périmètre de la ZAC de la Cité-Jardins et a donc fait l'objet d'une importante opération de renouvellement entre 2004 et 2008.

Outre les constructions de la ZAC, depuis, 2006, quelques opérations d'importance sont à noter :

- Construction d'un bâtiment collectif de 180 logements au Sud de la zone en entrée de ville (à la pointe délimitée par l'avenue Léon Blum et la rue du Loups Pendu), dans le cadre d'une zone de plan de masse du PLU de 2007,
- Construction d'un hôtel à l'extrémité Nord-Ouest de la Place du Marché (Parc Hôtel) dans le cadre de la ZAC de la Cité-Jardins.



Immeuble de la ZAC, avenue des Alliées



Parc Hôtel

Egalement dans le cadre de la ZAC de la Cité-Jardins, à proximité de la Place du marché et du Parc Hôtel, deux nouveaux bâtiments à usage d'habitation sont en construction en 2013 : la « villa Magdelena » et le « Palladio ».



Villa Magdelena

Au cœur du quartier du Plateau, la ville projette de construire un **pôle culturel** qui regroupera au sein d'un même bâtiment les différents équipements culturels du Plessis-Robinson, devenant ainsi un lieu fédérateur de rencontre et de culture. Il offrira des équipements diversifiés : une salle de spectacle, une médiathèque, un cinéma de deux salles, un pôle de musiques actuelles, deux salles d'arts plastiques, une salle des fêtes et de réception, une salle d'activités multiculturelles, et un espace de restauration. Il sera implanté entre le marché et le Parc Hôtel, et son architecture douce s'intégrera dans le paysage urbain actuel. Les travaux sont aujourd'hui engagés pour une ouverture en 2015/2016.



Le futur pôle culturel du Plessis-Robinson

- **Capacité de densification de «l'Unité Urbaine 1 » Le quartier du Plateau**

Cette entité urbaine constitue l'un des secteurs de potentiel de renouvellement urbain de la commune sur lequel il est favorisé ou sera favorisé une densification.

Une partie de ce secteur est en effet concerné par les phases de construction des phases III et IV de la Cité Jardins, où les hauteurs à R+6+C préconisées au règlement montrent une volonté de densité.

Le quartier Ledoux, aujourd'hui occupé par environ 400 logements sociaux, présente un potentiel de densification puisque la ville mène des études pour développer une nouvelle offre résidentielle d'une capacité d'environ 1 700 logements diversifiés, en favorisant un bâti plus compact aux densités raisonnées.

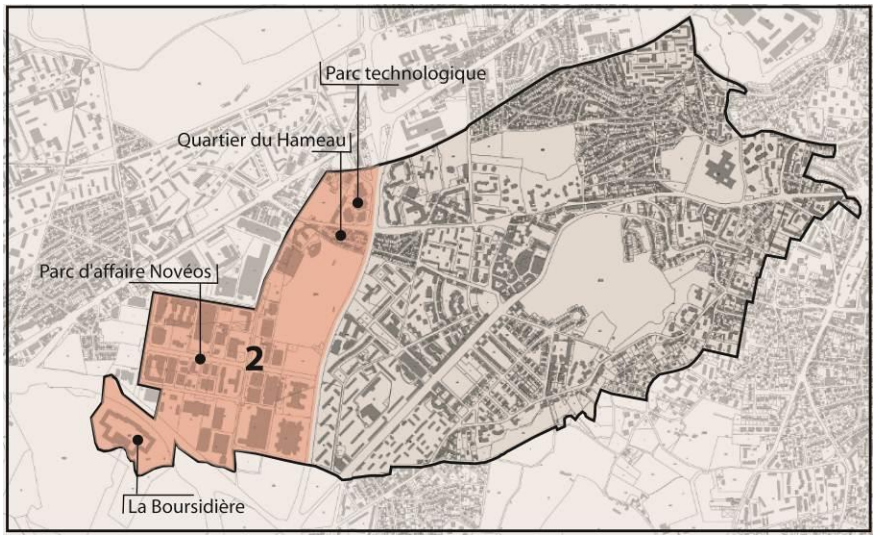
Sur le quartier résidentiel du hameau composé de maisons individuelles, la volonté communale est de globalement conserver le caractère original de cet ensemble urbain. Il s'agit en effet de préserver une offre résidentielle diversifiée, un parcours résidentiel complet, adapté à l'ensemble de la population. Sur ce secteur, le potentiel de densification est faible du fait de la configuration des parcelles qui ne permet que peu de division. Seule la partie longeant le futur tramway 10 est susceptible de muter dans la mouvance des projets prévus sur les secteurs de Ledoux et de Novéos.

Le secteur dit du plateau est un secteur de renouvellement urbain, sur lequel des réflexions en partenariat avec Hauts-de-Seine Habitat sont aujourd'hui en cours, pour développer un quartier plus compact intégrant une mixité résidentielle

- **« Unité Urbaine 2 » Les pôles d'activités et secteur nord du quartier du hameau**

Ce quartier est constitué :

- Du centre d'affaires La Boursidière,
- Du Parc d'affaires Novéos,
- De la partie nord du quartier résidentiel du Hameau,
- Du Parc Technologique,
- Du parc des sports.



Le Parc d'affaire Novéos est situé sur deux communes : Le Plessis-Robinson et Clamart. Au Plessis, Novéos occupe environ 40 hectares au sein de ce quartier. Il se caractérise par **sa trame viaire orthogonale** constituée de grandes avenues rectilignes, plantées d'alignements d'arbres et de clôtures végétales. L'image de ce secteur est affectée par **un réseau aérien de lignes à haute tension**. De plus, plusieurs bâtiments industriels datant des années 60 ont vieilli et dévalorisent l'image de cet important pôle d'emplois.
Ce secteur, un peu à l'écart du reste de la commune, n'a pas d'accès à la hauteur de son potentiel économique, en vitrine le long de l'A86.



Immeubles tertiaires construits au sein du parc d'affaires Novéos

Au cours des dernières années, **le parc Novéos** a fait l'objet d'importantes opérations de renouvellement, accompagnant la tertiairisation de la zone d'activités.

Ce secteur présente un fort potentiel de développement économique mais aussi résidentiel, puisque la Municipalité projette d'en faire un véritable quartier mixte dans les prochaines années.
Pour engager ce processus de renouvellement en profondeur de la zone, la ville procède actuellement à des acquisitions foncières sur le secteur.

Le Parc Technologique et la Boursidière constituent deux espaces économiques de moindre superficie.



La Boursidière



Centre de formation Renault

La Boursidière, insérée entre l'A86 et la forêt domaniale de Verrières, se présente comme un espace urbain déconnecté de la ville du Plessis-Robinson, qui dispose d'accès directs à l'autoroute. La zone profite d'un cadre paysager exceptionnel.
Le parc de bureaux, d'épannelage R+4, est organisé autour d'un vaste espace central. D'importants espaces de stationnement sont présents au sein du Parc d'Affaires. Cette zone dispose d'atouts certains pour accueillir des emplois.
Le bâtiment est aujourd'hui en grande partie inoccupé et va faire l'objet de travaux de rénovation.

Le Parc Technologique se compose d'un ensemble de quatre bâtiments R+2. Situé au carrefour d'un secteur pavillonnaire, d'un quartier d'immeubles collectifs, du cimetière, et desservie par des voies de desserte privée, le site constitue une enclave économique dans le tissu. Il est aujourd'hui repéré comme une opportunité foncière pour introduire une mixité fonctionnelle dans la lignée de celle souhaitée sur le parc Novéos.

Le quartier comprend également le **parc des sports** doté de plusieurs infrastructures qui favorise la pratique sportive des Robinsonnais, dans un cadre paysager attractif. Il existe 2 terrains en gazon synthétique, 4 courts de tennis extérieurs, 6 courts couverts, 1 piste d'athlétisme, une piscine intérieure et un terrain de pétanque.
Situé en périphérie de la zone d'activité économiques et industrielles Novéos, il permet également aux travailleurs d'y avoir accès à tout moment de la journée.

Récemment, le club de rugby Racing Metro 92 s'est installé au Plessis-Robinson. Une Ecole de Rugby du Racing Club de France s'est ouverte en septembre 2012, et le centre d'entraînement du Racing Métro 92 a été inauguré le 15 octobre 2012.



Parc des Sport du Plessis-Robinson



Nouvelles installations du Racing Métro 92

Le quartier comprend également **le Nord du Hameau**, le Sud étant intégré dans le quartier du plateau. Enserré par le parc technologique, le parc des sports et le secteur collectif du Plateau, ce quartier de **pavillons des années 1930** apparaît au milieu de ces espaces à grande échelle comme une enclave. Il forme un ensemble dense, **peu homogène et de faible qualité architecturale et paysagère.**

A l'extrémité Nord du parc des sports, et Ouest du quartier du Hameau, une importante opération immobilière a été livrée en 2007. Il s'agit d'un bâtiment de 224 logements, construit dans le cadre d'une zone de plan de masse du PLU de 2007. Cette réalisation offre une image revalorisée à cette entrée de ville Ouest, sur l'avenue Edouard Herriot. Elle apporte également une plus grande mixité fonctionnelle au sein de ce quartier.

- **Capacité de densification de « l'Unité Urbaine 2 » Les pôles d'activités et secteur nord du quartier du hameau**

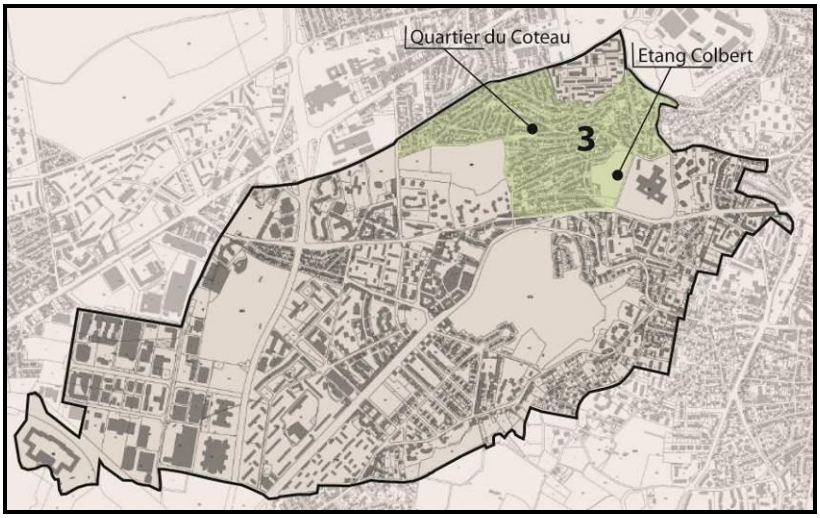
Cette unité urbaine constitue le secteur de renouvellement urbain majeur des prochaines années puisque la priorité municipale est de constituer un quartier durable, une opération exemplaire qui s'inscrira dans une perspective de développement durable, avec pour objectif principal de réduire au maximum son impact sur l'environnement.

L'enjeu sur ce secteur est d'optimiser les tissus lâches, peu adaptés aux enjeux actuels de compacité urbaine en y développant 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).

- **« Unité Urbaine 3 » Le coteau de l'étang Colbert : quartier résidentiel**

Ce quartier est constitué d'**un petit pavillonnaire** assez régulier, souvent ancien, et parfois construit en pierres meulières. A ce titre, il forme un quartier relativement homogène ayant des caractéristiques propres :

- Une multitude de parcelles de taille moyenne (200 à 500m²) desservies par un réseau de voirie dense et étroit ;
- Une certaine qualité des constructions et des clôtures.



Les jardins privatifs donnent un caractère verdoyant à ce quartier qu'il convient de préserver. Les dernières opérations d'extension et les découpages fonciers opérés sur ce secteur montrent des discontinuités paysagères créées par des implantations bâties en limites séparatives et en fond de parcelles. L'étang Colbert est un espace paysager et récréatif qui affirme l'intérêt résidentiel de ce secteur.



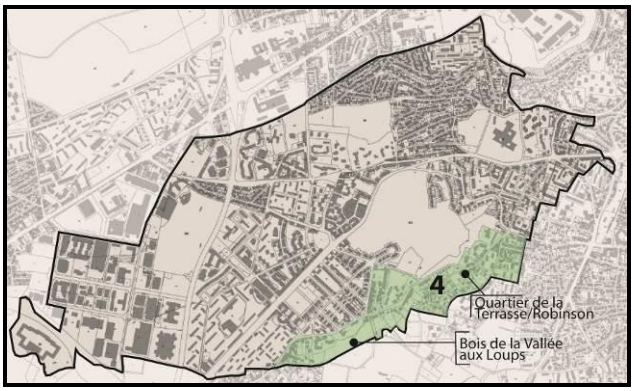
Rue pavillonnaire du Coteau de l'Etang Colbert

- **Capacité de densification de «l'Unité Urbaine 3 » Le coteau de l'étang Colbert : quartier résidentiel**

La volonté communale est de conserver le caractère originel de cet ensemble urbain. Il s'agit en effet de préserver une offre résidentielle diversifiée et adaptée à l'ensemble de la population. Sur ce secteur, le potentiel de densification est faible du fait de la configuration des parcelles qui ne permet que peu de division.

« Unité Urbaine 4 » la Terrasse – Robinson

Quartier **de villégiature** rendu célèbre par ses guinguettes du début du siècle, les constructions ressemblent davantage à des villas qu'à des pavillons. La plupart d'entre elles sont implantées sur de grandes propriétés, traitées comme des parcs.



Ce quartier se caractérise plus que tout autre par **sa verdoyance et l'intérêt de ses arbres**. Il crée un **lien paysager**, entre le parc Henri Sellier et celui de la Vallée aux Loups. La majeure partie de ce secteur est protégée car elle se situe en site naturel classé et dans le périmètre de protection d'un monument historique.





Villas du quartier Terrasses-Robinson

Au cours des dernières années, le quartier a accueilli plusieurs opérations d'habitat collectif, avec pour conséquence une diversification du tissu urbain.
Notamment, à proximité du lycée Montesquieu, l'îlot de la rue du Capitaine Georges Facq a été renouvelé dans les années 2008-2009 (l'ilot Robinson, l'Hirondelle, …).

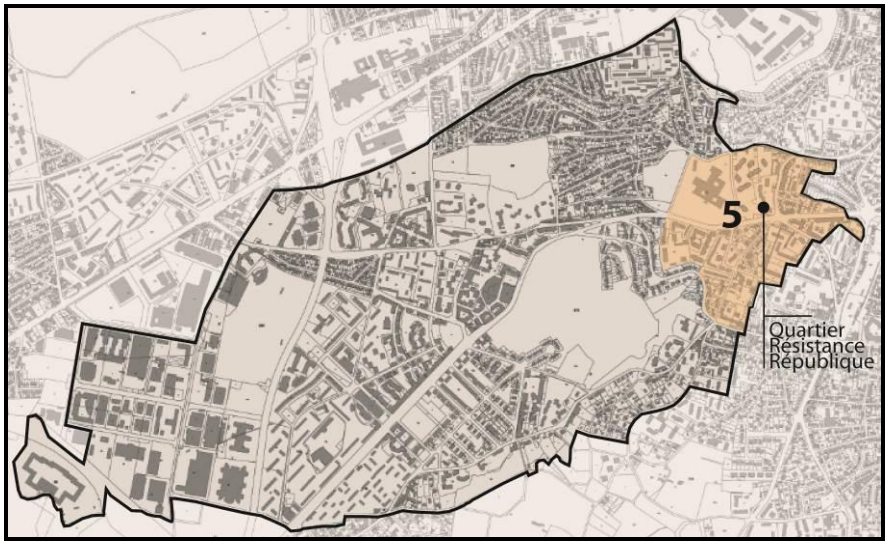


Résidence l'Hirondelle

- **Capacité de densification de «l'Unité Urbaine 4 » la Terrasse – Robinson**

La volonté communale est de conserver le caractère originel des ensembles pavillonnaires, afin de proposer une offre de logements diversifiée et adaptée à l'ensemble de la population. Sur ce secteur, le potentiel de densification est faible du fait de la configuration des parcelles qui ne permet que peu de division.
Les seuls secteurs susceptibles de se densifier sont localisés rue du Moulin Fidel et rue de Malabry avec deux opérations de renouvellement urbain, présentés dans le cadre du PLU sous la forme de deux zones de plan de masse (zones UPM).

- **« Unité Urbaine 5 » Résistance - République**



Le quartier Résistance-République a une vocation dominante d'habitat. Son tissu urbain est relativement hétérogène puisqu'il mêle immeubles sur rue, résidences d'habitat collectif, petits secteurs pavillonnaires, grandes zones d'équipements.



Cohabitation des tissus pavillonnaires et collectifs

Le quartier accueille le centre chirurgical Marie Lannelongue, au sein d'un parc paysager de plus de 5 hectares. Face à ce terrain, la résidence de La Pépinière, composée d'une dizaine de petits immeubles R+3 à R+5, est également implantée dans une vaste emprise paysagère d'environ 4 hectares. Ces deux emprises constituent une zone de respiration dans le tissu urbain.

Le quartier a fait l'objet, ces dernières années, d'un développement important.

L'entrée de ville autour de l'avenue de la Résistance a été redessinée par la construction d'un vaste ensemble résidentiel sur l'îlot Sud, délimité par l'avenue de la Résistance et l'avenue du Plessis. Sur la partie Nord, la construction récente d'un immeuble de 17 logements accompagne la mutation.

Toujours sur l'avenue de la Résistance, une importante opération d'habitat collectif a été réalisée face au centre chirurgical.



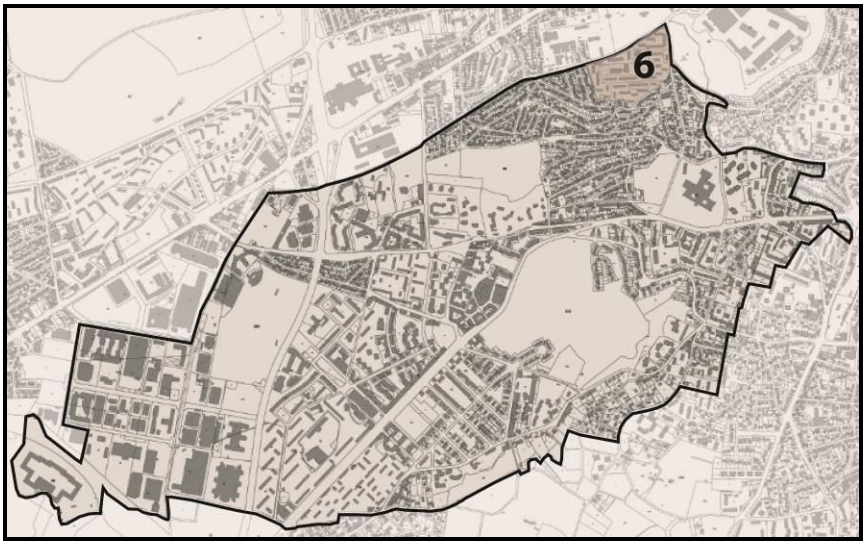

Opérations récentes, avenue de la Résistance

L'avenue Raymond Croland, qui constitue une porte d'entrée secondaire sur la ville du Plessis-Robinson, a également fait l'objet d'une recomposition urbaine d'un côté.

- **Capacité de densification de « l'Unité Urbaine 5 » Résistance - République**

Sur ce secteur, le renouvellement urbain s'est opéré notamment sur la rive Sud de l'avenue de la Résistance, en limite de Sceaux. La volonté communale est de poursuivre cette action sur le secteur Nord de l'avenue arrivé à maturité et stratégiquement situé à proximité du RER, ainsi que le secteur situé au Nord de l'avenue de la Résistance à usage principalement pavillonnaire et au gabarit peu adapté à ce secteur d'entrée de ville, proche du RER.

- **« Unité Urbaine 6 » Le Pierrier**



Situé sur les hauteurs du coteau, cet îlot de **logements collectifs** construit dans les **années 60** est doublement isolé : par la topographie mais aussi par la différence architecturale qui l'oppose au quartier pavillonnaire qu'il surplombe.

Le quartier est composé d'une trentaine de barres d'immeubles R+4 à R+5, organisé autour d'équipements publics (école, terrains de sport, théâtre).



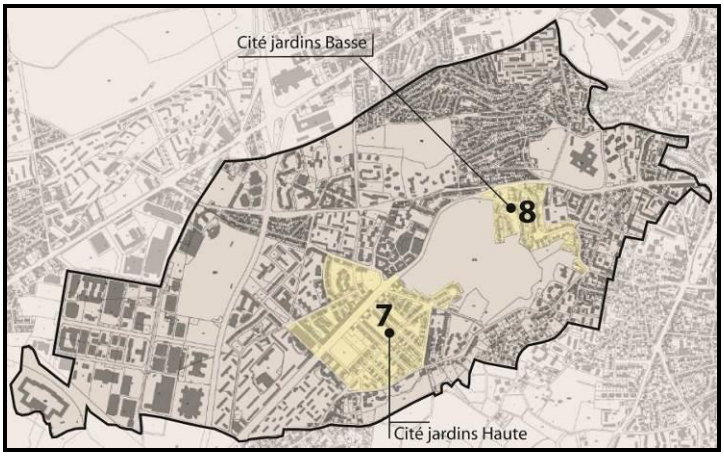
Immeubles, quartier le Pierrier

- **Capacité de densification de «l'Unité Urbaine 6 » Le Pierrier**

Ce secteur déjà bâti présente quelques opportunités foncières qui pourraient accueillir de nouvelles constructions. En outre, pour limiter les constructions dans les espaces libres, il est introduit la possibilité de créer un niveau supplémentaire sous comble permettant également l'amélioration architecturale du bâti existant.

- **« Unités Urbaines 7 et 8 » Cités-Jardins Haute et Basse**

Ces deux quartiers cernent de part et d'autre le parc Henri Sellier.



L'origine des Cités-Jardins est anglaise. Leurs promoteurs E. Howard et R. Unwin pensaient y trouver la réponse aux problèmes de centralisation des villes et à leurs croissances démesurées.

C'est en 1913 que fut créé l'Office Départemental, sur l'initiative d'Henri Sellier, nommé administrateur délégué. Le projet commandé par l'Office pour le Plessis-Robinson, dessiné par l'architecte Payret-Dortail entre 1916 et 1918, était nettement inspiré des « garden cities anglaises ». Mille deux cents maisons individuelles et quelques immeubles collectifs de 3 étages étaient prévus dans un style néorural et pittoresque, le long de voies courbes et des placettes subtilement dissymétriques. Dans ce premier projet pour la cité-jardins du Plessis-Robinson, **seule la partie basse (« les Lunettes ») a été réalisée, entre 1924 et 1926**. Mais le projet avait évolué au fil des années, renonçant au tout individuel et au style anglo-normand pour adopter les volumes cubiques, les toits terrasses et les larges corniches « art déco ».

En 1926, 144 logements collectifs avec quelques ateliers d'artistes, 73 pavillons accolés, doubles ou individuels et 6 boutiques étaient construits ; 24 autres pavillons suivirent en 1933. Voyageant au travers de l'Europe avec son équipe d'architectes, Sellier adopta les principes de conception tels que l'immeuble-îlot, les grandes barres. Pour la Cité Haute, Henri Sellier se rallia aux formules allemandes.
La composition était rationaliste, des bâtiments en U de 4 à 5 étages se succédaient de part et d'autre de l'avenue centrale, en conservant toutefois la structure de l'îlot, un alignement sur rue, des façades intérieures et extérieures.
Les intérieurs des îlots furent occupés par des squares collectifs ceinturés de jardins potagers en pied d'immeubles, d'environ 150 m², qui ménageaient aux cheminements piétons une atmosphère intime et végétale.

Entre 1931 et 1939, 1967 logements furent construits sur le Plateau. Les travaux furent de nouveaux interrompus par la seconde guerre mondiale, et le reste du quartier du Plateau fut bâti suivant une logique typique des grands ensembles des années 50. La rupture est nette même avec la partie la plus rigoureuse de la cité-jardins. Les immeubles (environ 2 500 logements) sont disposés suivant un plan orthogonal sur un espace libre, ouvert et indifférencié, qui s'affranchit de la rue traditionnelle.
La réhabilitation paraissait moins pertinente pour la cité-jardins Haute qu'une éventuelle reconstruction, même si elle nécessitait, depuis son inscription en site pittoresque en 1986, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. La Commission des Sites a approuvé en janvier 1990 « le choix du concours d'architecture pour reconstruire la Cité-Jardins sur elle-même ».

Les petits immeubles collectifs de la Cité-Jardins Basse ont été réhabilités par l'OPDHLM entre 1991 et 1992, soit 102 logements.

C'est le besoin d'une cohérence sur l'ensemble du site (Cité-Jardins Haute et Basse) qui a imposé la solution d'un concours international d'architecture sur la cité-jardins Haute.

En 1989, le programme de réhabilitation de la Cité Basse et de reconstruction partielle est lancé. Il se construit 26 logements de type P.L.A., Place de l'Auditorium.
En 1990 un concours de maîtrise d'œuvre de rénovation (démolition et reconstruction) de la Cité-Haute est organisé. Les travaux de reconstruction d'une partie de la Cité Haute s'achèvent en 1997. Il s'est construit lors de la première tranche, 315 logements P.L.A.. Cette partie de la cité-jardins haute fut rénové en donnant lieu à un aménagement des espaces extérieurs très respectueux de la qualité qu'offraient les cœurs d'îlot. Une mixité entre l'habitat individuel et collectif a été maintenue.

En 2004, la ZAC de la Cité-Jardins est créée sur environ 18 hectares. Le périmètre comprend essentiellement l'ilot situé entre les avenues Aristide Briand et Charles de Gaulle et l'axe formé par les avenues de la Libération et des Alliées. La nouvelle Cité-Jardins est inaugurée en 2008. Elle compte 1600 logements dont 250 logements sociaux. Le tissu se compose principalement de bâtiments d'habitat collectif R+3 à R+5+C, de style architectural classique, dans la continuité de l'architecture du cœur de ville.

L'aménagement a permis de recomposer un front de rue le long de l'avenue Charles de Gaulle.

L'ouverture du quartier sur la ville est assurée par une recomposition du square des Martyrs en vaste espace vert public agrémenté de plans d'eau. Cet espace vert se prolonge par des coulées vertes et des canaux qui parcourent l'ensemble du quartier. Tous les bâtiments du projet bénéficient de points de vue sur un jardin public ou privé.



Nouvelle Cité-Jardins

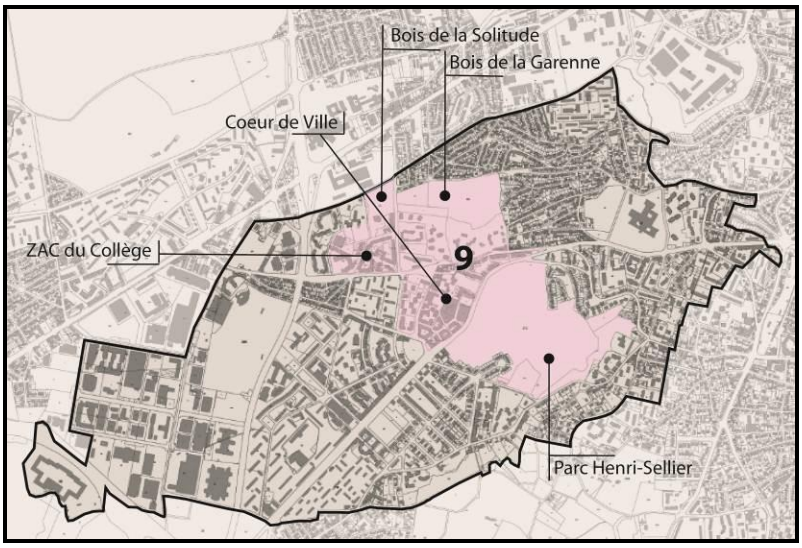
La commune a été récompensée du Territoria d'or « Aménagement-urbanisme » pour la nouvelle Cité-jardins, et du Premier Prix européen d'architecture Philippe Rotthier pour le « Meilleur Nouveau Quartier urbain d'Europe ».

- **Capacité de densification des « Unités Urbaines 7 et 8 » Cités-Jardins Haute et Basse**

Ces unités urbaines ont fait l'objet de façon récente d'opérations de renouvellement urbain et ont répondu à cet objectif de densification.

- **« Unité Urbaine 9 » LE CENTRE-VILLE – QUARTIER DU BOIS DES VALLEES**

Ce quartier de la ville contient à la fois le centre-ville (Cœur de Ville), les bois et parc (Parc Henri-Sellier, Bois de la Solitude, Bois de la Garenne) et de zones d'habitations individuelles et collectives.



Situé en limite Ouest du parc Henri Sellier, ce nouveau quartier Cœur de Ville renaît autour de l'Hôtel de Ville, par la création d'une Z.A.C (Zone d'Aménagement Concerté) en 1991. La **Z.A.C.** est issue d'une procédure juridique, ayant pour objectif de faire renaître un **véritable centre-ville** au Plessis-Robinson. Le site de 11 hectares était déjà central du point de vue historique (vieux bourg d'origine) mais aussi géographique. Cette Z.A.C. est à **vocation principale d'habitation, s'accompagnant de commerces de proximité, de services et d'activités** (une crèche, une école maternelle et une école primaire, un centre de loisirs, un centre de santé, une P.M.I., un relais assistantes maternelle, 4 jardins publics, un nouveau centre multi-accueil, ainsi que de nombreux magasins de proximités (boucherie, boulangerie, pharmacie…) et recrée un réseau viaire cohérent. La ZAC de 100 000 m² de surface de plancher environ, s'appuie sur la valeur architecturale du vieux bourg, de son ancien château (aujourd'hui locaux de la mairie), de son église et de sa situation en bordure du parc Henri sellier.

Ainsi les nouveaux habitants bénéficient aujourd'hui de services commerciaux de proximité, d'un environnement végétal très présent, d'un réseau viaire routier et piétonnier facilitant les liaisons entre les différents lieux de vies, équipements et services publics.





Cœur de Ville



Liaisons douces du Cœur de Ville

Le centre-ville est aménagé de nombreuses liaisons douces, notamment aux abords de l'école, permettant ainsi la sécurisation des déplacements piétons et cycles.



Liaison douce du Centre-ville



Jardin de la Mairie

Au Nord-Ouest du quartier se trouve **le quartier du Collège** ou quartier du bois des Vallées, conçu pour répondre aux **objectifs de mixité** et de raccordement avec le reste de la ville. La Z.A.C. du Collège a été approuvée le 19 juin 1995 et aujourd'hui achevé, est devenue le quartier du Bois des vallées. 408 logements ont été construits dont ¼ destinés aux gendarmes et ¼ de logements sociaux.

- **Capacité de densification de «l'Unité Urbaine 9 » Le centre-ville – Quartier du Bois des Vallées**

Depuis l'achèvement des deux ZAC, cette unité urbaine évolue peu. Les évolutions se concentreront principalement sur la rue Pierre d'Artagnan.

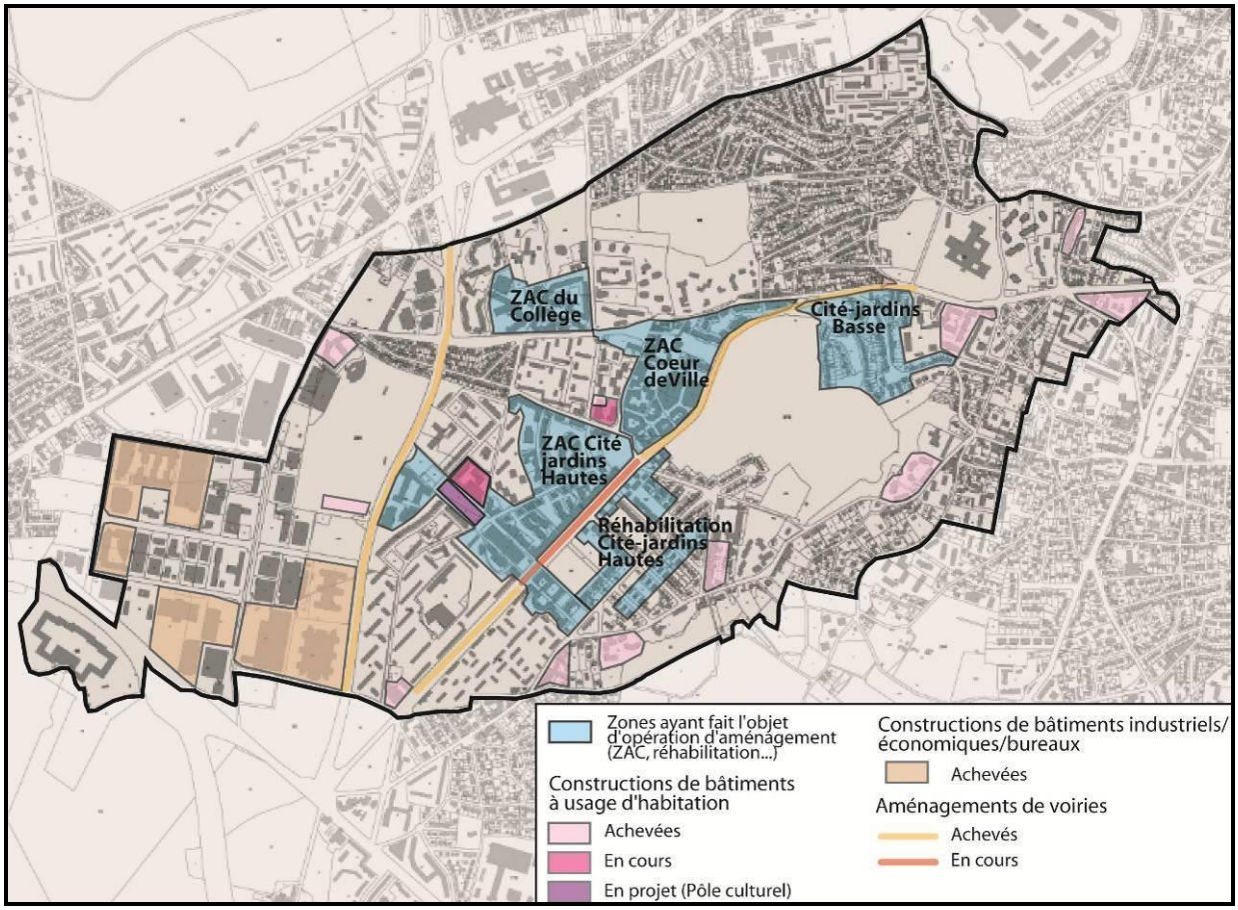
III.2.3. Le fonctionnement du territoire communal

- **Une juxtaposition de quartiers**

Le territoire communal a longtemps été caractérisé par une diversité forte entre les différentes entités. Chaque entité urbaine présentait des spécificités bien définies : quartier résidentiel, habitat collectif, secteur industriel, secteur commercial… Les effets de coupures produits par cette mono fonctionnalité étaient renforcés par une uniformité architecturale à l'intérieur de chaque quartier et par la concordance entre la géographie et le statut d'occupation des logements, notamment dans les quartiers anciens. La ville souffrait de plus de l'absence de véritable centre de vie.

Si ce constat reste d'actualité pour nombre de quartiers de la ville, il est néanmoins à noter que les dernières opérations d'envergure du Cœur de Ville et de la Nouvelle Cité-Jardins, ont amélioré significativement la situation, en faisant prévaloir une plus grande mixité urbaine, sociale, architecturale au sein même des quartiers. Des opérations ponctuelles de renouvellement ont également participé à plus de diversité dans certaines entités urbaines.

LES PRINCIPALES OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN



Suite à ces opérations de renouvellement urbain, d'autres contrastes apparaissent aujourd'hui. La ville est composée d'une succession d'ambiances résidentielles correspondant à différentes époques architecturales. Notamment, la rupture est forte de part et d'autre de l'avenue du Général De Gaulle entre la Cité-Jardins Haute historique et la nouvelle Cité-Jardins, réalisée dans un style architectural classique.



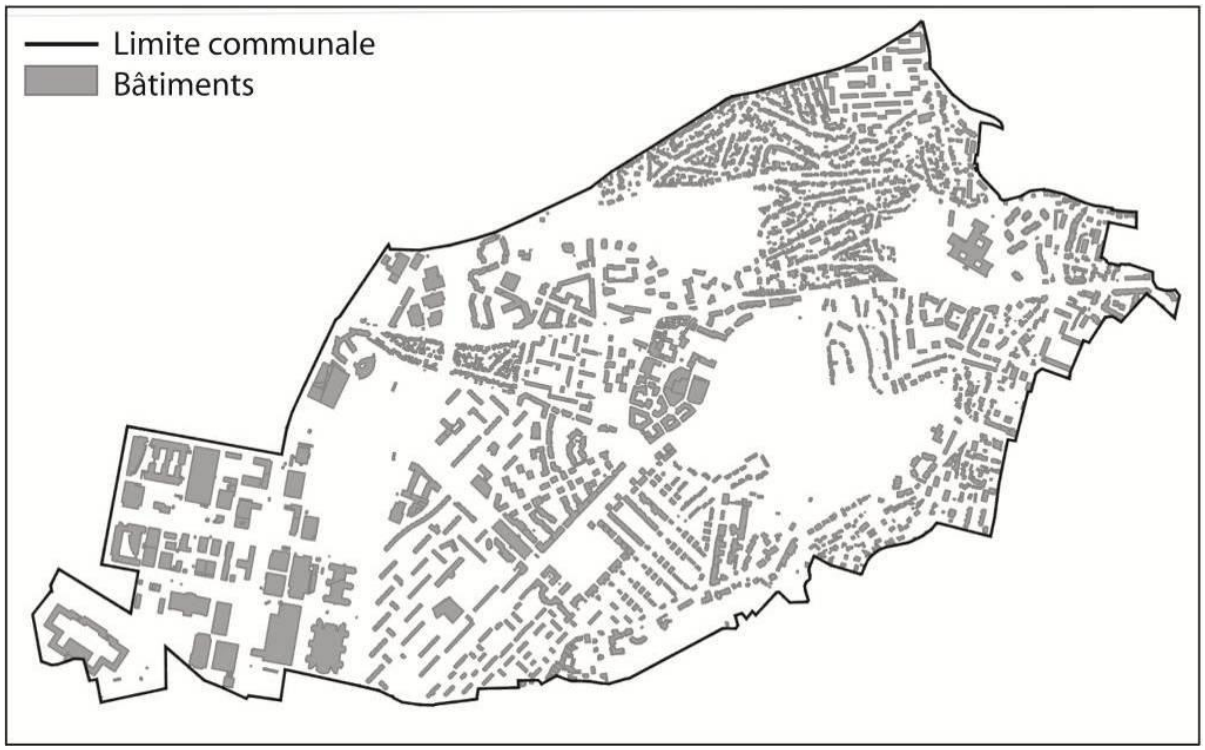
Cohabitation entre différentes époques architecturales

- **Un contraste de densité**

La densité au sol de la commune est relativement variable en fonction des quartiers et de l'utilisation des espaces. Ainsi les quartiers pavillonnaires présentent des emprises construites importantes, au contraire des quartiers à habitats collectifs du Plateau, qui ménagent de larges espaces paysagers. Le cœur de ville se démarque par une très forte emprise des bâtiments, qui correspond à une structure urbaine classique de centre.

En volumétrie, la densité reste fortement plus élevée dans les zones de collectifs. Néanmoins, les vastes espaces libres donnent de l'aération à ces quartiers.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS



- **Des barrières » physiques entre les quartiers**

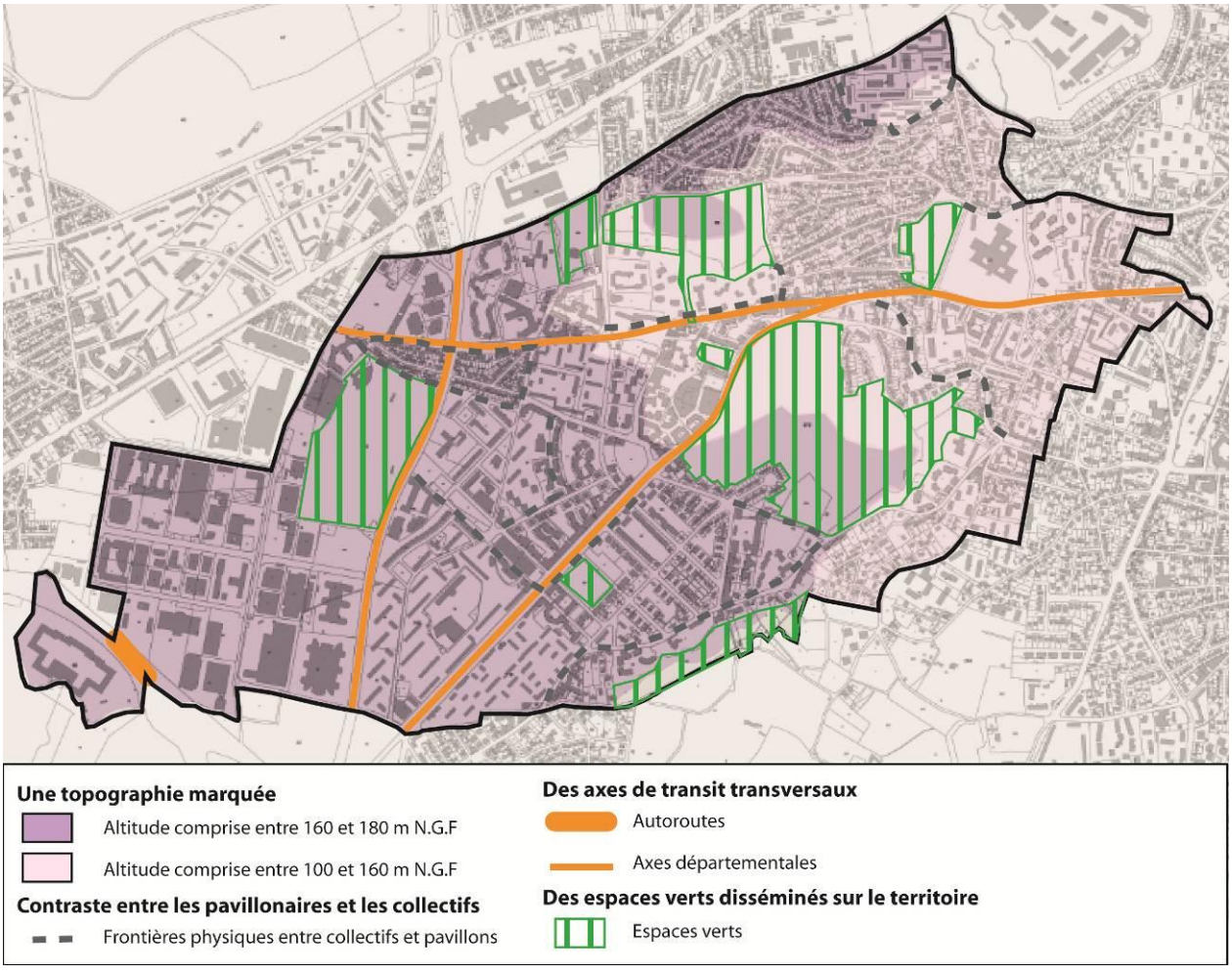
D'une part, les principales coupures urbaines sont créées par **l'infrastructure viaire**. C'est le cas de l'avenue du Général de Gaulle (RD.75), l'avenue Paul Langevin (RD 2) et de l'avenue Edouard Herriot (RD.60), qui apparaissent comme des voies automobiles au trafic important, représentant pour les piétons une frontière entre les quartiers, difficilement franchissable. Le réaménagement de ces voies, achevé ou en cours, tend à diminuer l'impression de coupure urbaine.

De même, **les vastes espaces verts**, comme le parc Henri Sellier et le bois de la Garenne, apparaissent davantage comme barrière urbaine que comme des espaces de rencontre. Les cheminements piétons aménagés au sein de ces parcs ont une vocation de loisirs plus que de liaisons fonctionnelles. Les traversées directes ne sont pas favorisées. Les quartiers pavillonnaires notamment, sont isolés du centre-ville par la présence de ces zones naturelles.

D'autre part**, la topographie** représente un obstacle et ne favorise pas les liaisons. La forte déclivité entre le Plateau et le « Bas du Plessis-Robinson » rend difficile le passage de l'un à l'autre notamment pour les piétons et les vélos.

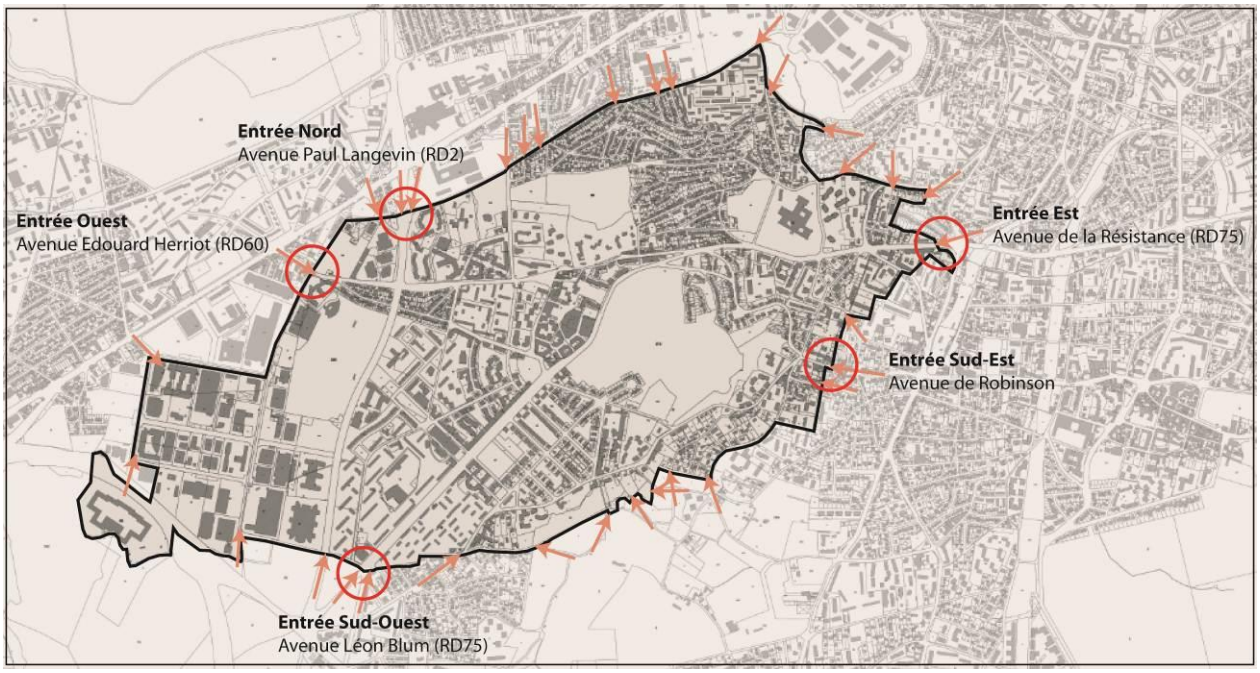
Face à ce constat, des efforts sont aujourd'hui déployés que ce soit à l'échelle d'un terrain, d'un quartier ou de l'ensemble du territoire communal pour améliorer le cadre de vie des habitants et l'image de la ville.

LES CONTRAINTES PHYSIQUES : DES FRONTIERES AU SEIN DU TISSU URBAIN



III.2.5. Les entrées de ville

Traiter "les portes de la ville" est un souci de la Municipalité qui a, dès 1991, instauré des zones de plan de masse pour garantir une organisation cohérente de ces secteurs stratégiques.



- **L'entrée de Ville Sud-Ouest par l'Avenue Léon Blum** a son image revalorisée par la construction d'un bâtiment à usage d'habitation (180 logements) en 2011, dans le cadre d'une zone de plan de masse du PLU de 2007.



- **L'entrée de Ville Sud-Est** (Avenue de Robinson) a également fait l'objet d'une étude pour restructurer l'avenue de Robinson en harmonie avec ce qui avait été amorcé côté Nord, dans les précédentes décennies.

- **L'entrée de Ville Est** (Avenue de la Résistance - RD.75) la plus attractive de par sa proximité du RER.B a été restructurée.



Avenue de la Résistance

- **L'entrée de Ville Nord**, (Avenue Paul Langevin – RD.2) a fait l'objet d'un traitement paysager pour créer la liaison paysagère entre le bois de la Garenne et le bois de la Solitude.



Avenue Paul Langevin

- **L'entrée de Ville Ouest** (Avenue Edouard Herriot – RD.60) a fait l'objet d'une opération de 224 logements, dans le cadre d'une zone de plan de masse du PLU de 2007.



Avenue Edouard Herriot

III.2.6. Le patrimoine urbain et architectural

- **Les ensembles patrimoniaux remarquables**

Dans le tissu urbain, il existe de nombreux éléments du bâti propre ou sites propres à une période de l'histoire : anciennes grandes demeures de la fin du 19ième siècle, villas des années 30. Le temps a donné de l'épaisseur au tissu pavillonnaire mais la trace de l'histoire reste cependant visible dans la forme urbaine actuelle, certaines constructions en témoignent. D'autre part, il y a dans le Plessis-Robinson des cadres naturels singuliers qui ont favorisé la formation de groupements d'habitations pittoresques comme l'ensemble des pavillons de la Cité-Jardins.

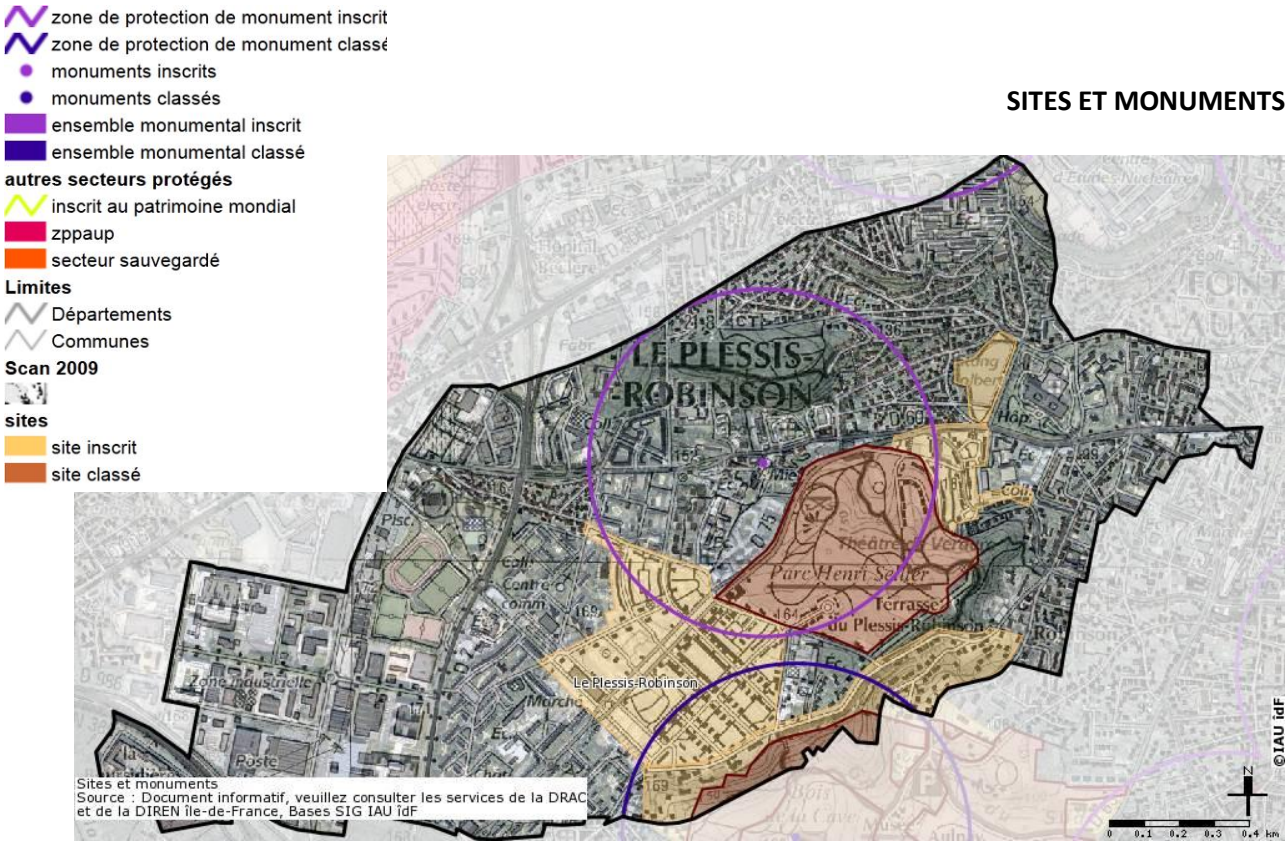
- **Les servitudes de protection sur le territoire communal**

Le territoire du Plessis-Robinson est concerné par deux types de servitudes relatives à la conservation du patrimoine qui sont :

La servitude de protection des Monuments Historiques : elle protège et répertorie les constructions qui représentent un intérêt historique ou architectural. Outre leur conservation, cette servitude s'applique aux constructions autour de la construction classée. Ainsi, tout projet situé dans un rayon de 500 mètres autour d'un monument historique doit être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La servitude de protection des sites classés et inscrits qui concerne : les mesures de protection et de conservation concernent des espaces ou des ensembles de constructions. Il n'y a pas de différence de fond entre site inscrit et site classé, qui doivent répondre aux mêmes critères, mais seulement une différence de degré d'intérêt, de souci de protection et de rapidité de mise en œuvre d'une procédure. L'Architecte des Bâtiments de France est également consulté pour tout projet d'occupation du sol dans les sites classés ou inscrits.

SITES ET MONUMENTS



Les ensembles, bâti et sites remarquables sont récapitulés dans le tableau ci-après :

Les ensembles Situation géographique	Le bâti Eléments singuliers et remarquables	Etat actuel Situation de protection ou de valorisation
Cœur de Ville	L'église Saint Jean Baptiste L'hôtel de ville La mairie annexe L'orangerie Le parc Henri Sellier	Le clocher est classé monument historique
Le coteau de l'étang Colbert	L'étang Colbert	Site inscrit
Quartier du Bois des Vallées	Le bois de la Garenne Le bois de la Solitude	Site classé
Cité-jardins haute	Pavillons « art-déco » des années 1930	Site inscrit
La terrasse Robinson	Moulin Fidel Sites de l'Ermitage et du Panoramic Site de la Guinguette Malabry Guinguette La Fontaine	
Cité-jardins basse	Pavillons « art-déco » des années 1930	Site inscrit
Chatenay-Malabry	Parc de la Vallée aux Loups	Site inscrit et classé
Clamart	La chapelle funéraire de Jean Hunebelle	Site inscrit

Exemple du patrimoine bâti de la commune :



Le Moulin Fidel et son parc



Hôtel de Ville

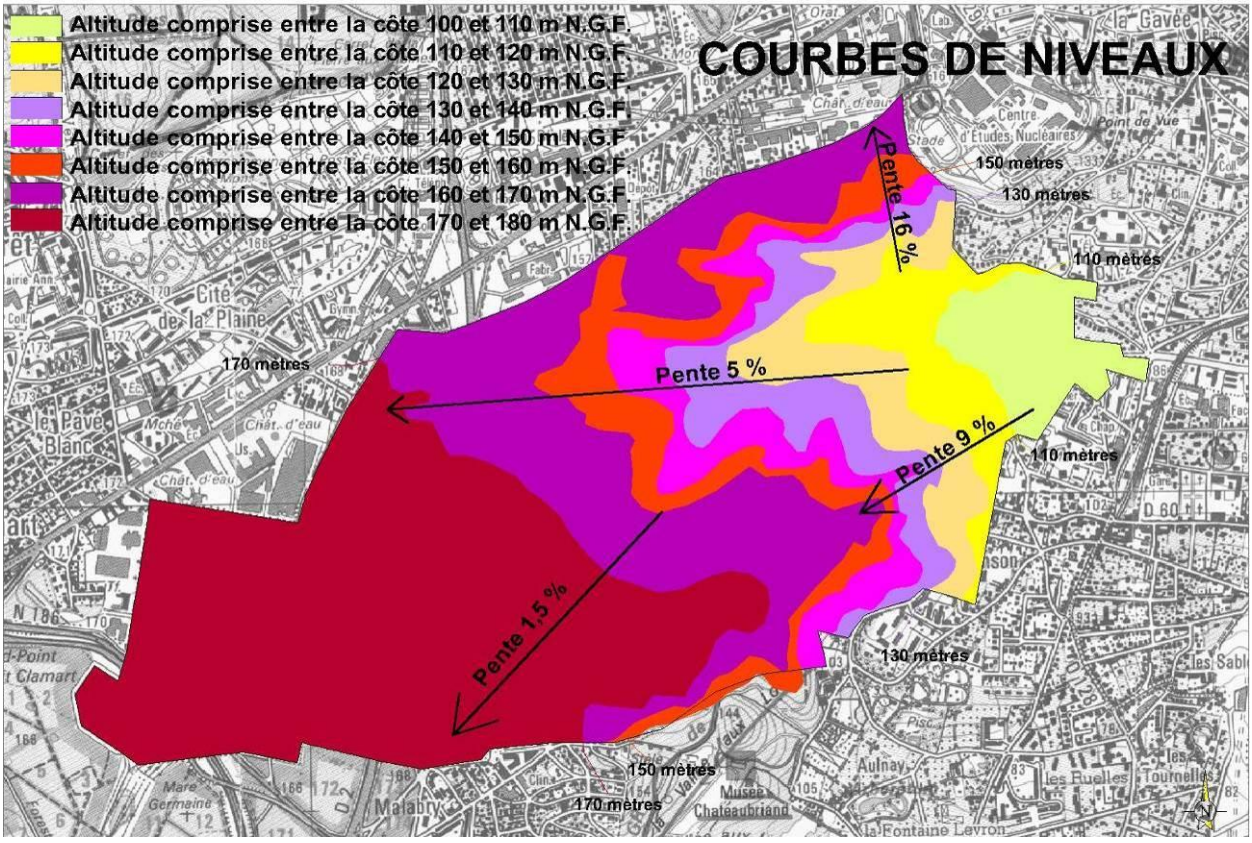
IV. PAYSAGES ET DONNEES NATURELLES

IV.1. La topographie

Le relief de la Ville du Plessis-Robinson est très mouvementé. Le territoire de la commune s'étend pour partie sur les confins du Plateau de Meudon - Vélizy et pour partie sur les pentes des affluents de la Bièvre.

La dénivellation est donc importante :

- A **l'Ouest,** sur le plateau, le point le plus haut se situe à **178 mètres**,
- A l'**Est**, le point le plus bas, se trouve à **85 mètres**.





Vue aérienne 3D de la commune (source : google earth)

Les courbes de niveaux donnent une idée du relief de la Ville :

- **A l'Ouest**, le terrain se présente en plateau dont le dénivelé oscille entre **10 et 15 mètres** (cotes 170 à 155 NGF), soit une pente d'environ 1,5 %.

- **Au Nord-Est et au Sud-Est,** le terrain épouse la pente naturelle provoquée par les mouvements géologiques de la fin du secondaire. Le dénivelé très important est d'environ **70 m**, s'échelonnant de la côte 160 à 85 NGF, soit une pente comprise entre 9 et 16 % environ.

- **Au centre du Plessis-Robinson**, le plateau rencontre le thalweg formé par les pentes convergentes. Ce fort dénivelé est marqué par l'avenue Charles de Gaulle en pente, soit environ une pente de 5 % environ.

Si la topographie de la commune du Plessis-Robinson est un atout contribuant à la diversité paysagère de la commune et à la création de nombreux points de vue, elle reste une contrainte car les versants abrupts sont difficilement urbanisables et franchissables.

IV.2. La géologie

L'essentiel du substratum de la Ville (à une profondeur de 3 mètres) est principalement constitué par les sables de Fontainebleau et la meulière de Montmorency.

De l'altitude la plus haute de la commune à la plus basse, affleurent les strates suivantes:

- Oligocène supérieur : La meulière de Montmorency

La meulière de Montmorency, qui a été entièrement érodée à Paris même, forme encore l'entablement des buttes et plateaux environnants (Mont Valérien, plateau de Meudon - Vélizy).
C'est pourquoi cette strate affleure dans la partie Nord de la Commune, en limite de Clamart et de Fontenay-aux-Roses, du cimetière au quartier du Pierrier.

- Stampien supérieur : Les sables de Fontainebleau

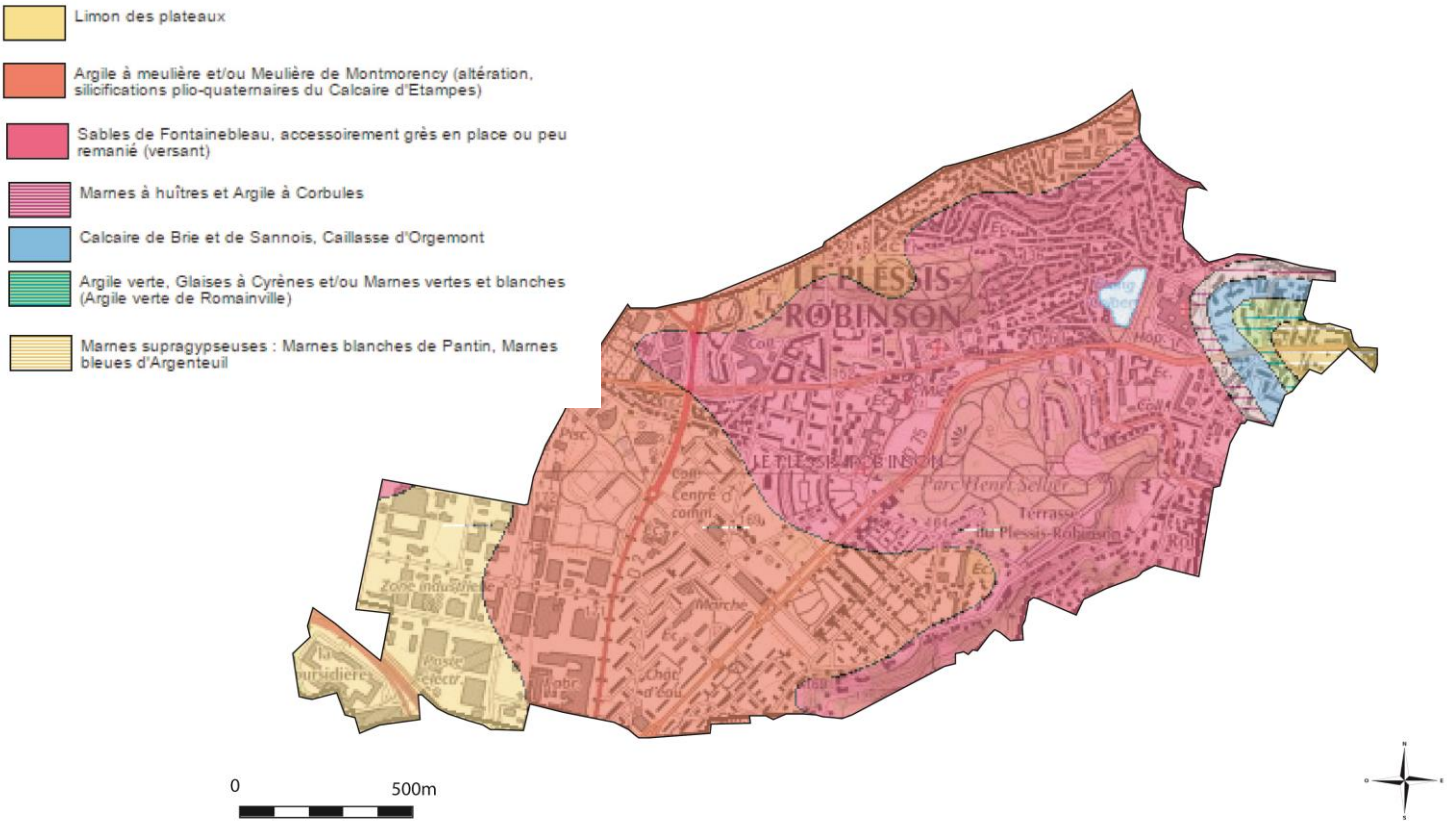
Les sables de Fontainebleau constituent le sous-sol immédiat sur la majeure partie de la Commune. Ce sont des sables fins quartzeux, généralement blancs au sommet mais rouges ou jaunes à la base. Certains niveaux sont très argileux, d'autres indurés en grès. Ils sont très riches en silice (de 95 à 99 %).
Du point de vue hydrologique, la nappe libre circulant dans les sables de Fontainebleau est soutenue par les marnes à huîtres au sommet des buttes oligocènes environnant Paris.
Dans la proche banlieue, c'est sous le plateau de Meudon - Clamart (bois de Meudon, Vélizy-Villacoublay, Clamart et le Plessis-Robinson) que les sables de Fontainebleau, dont l'épaisseur peut atteindre 60 mètres, contiennent une nappe importante (15 mètres environ au centre). De nombreuses sources émergent de ces sables de Fontainebleau à la surface des marnes à huîtres (par exemple : *source de la Fontaine du Moulin* au Plessis-Robinson).

- Les strates affleurantes

Dans une petite partie de la Commune, de l'Hôpital Marie Lannelongue au carrefour des Mouilleboeufs, affleurent successivement les strates du Stampien inférieur (marnes à huîtres), du Sannoisien supérieur (calcaires de Brie et de Sannois), du Sannoisien inférieur (argile verte) et du Ludien supérieur (marnes supragypseuses).

Dans les sables de Fontainebleau, d'anciennes sablières sont aujourd'hui remblayées, sur le territoire communal. Celles-ci ont été répertoriées par l'Inspection Générale des Carrières.

Géologie de surface sur la commune du Plessis Robinson Carte géologique 1/50000 BRGM



D'après un point BSS recensé sur la commune nous pouvons avoir un log géologique représentant les successions de couches géologiques.

Localisation :

01836C0281/PIF005

Localisation

Département
HAUTS-DE-SEINE (92) - SGR/IDF

Commune
PLESSIS-ROBINSON(LE) (92060)

Région naturelle
Non renseigné

Bassin versant
Non renseigné

Adresse ou Lieu-dit
Non renseigné

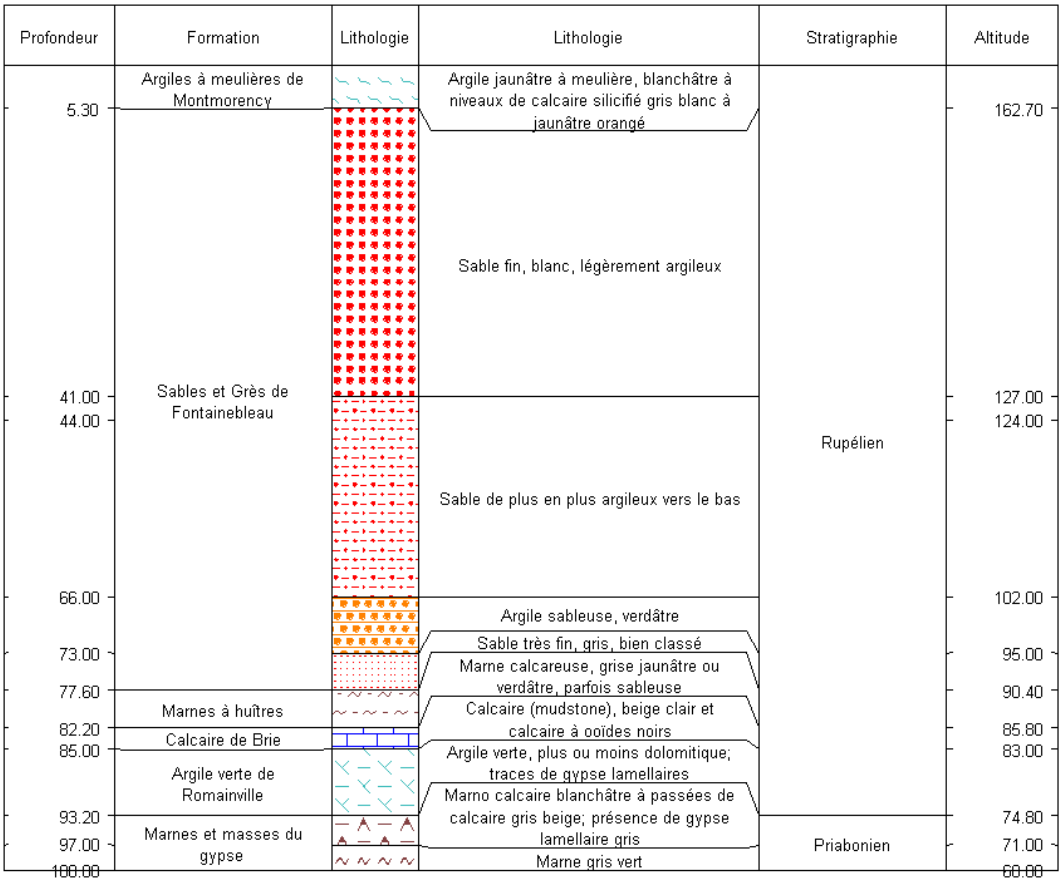
Coordonnées



Système	X (m)	Y (m)
Lambert 2 étendu	593814	2420299
Lambert 1 - Nord	593818	120069
Lambert-93	645067	6853707

Système	Latitude	Longitude
WGS84	48.7811079 | 48° 46' 51" N	2.25238535 | 2° 15' 8" E

Log géologique :

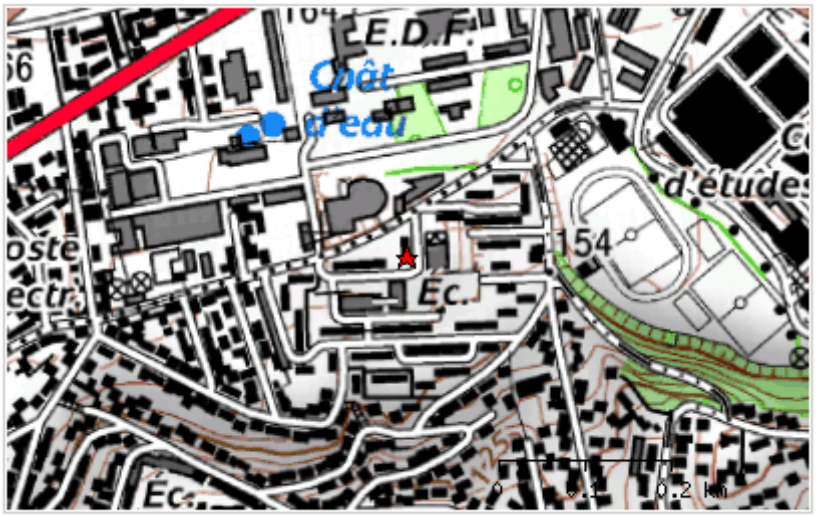


Une carrière à ciel ouvert, dont l'exploitation est fermée, se situe à l'extrême nord du territoire communal. Les informations de celle-ci sont issues du BRGM et données ci-dessous.

Données Exploitation Maitre

Identifiant Exploitation : 2840
Nom Exploitation : CARTE DE PARIS
Numéro siret :
Rue :
Code Postal :
Commune : 92060 LE PLESSIS-ROBINSON
Commentaire :

Numéro GIDIC :
Numéro BSS :
Coordonnées (Lambert 93) : 646356,69 6854596,33
Coordonnées (WGS84) : 2,27 48,79



Localisation sur fond topographique

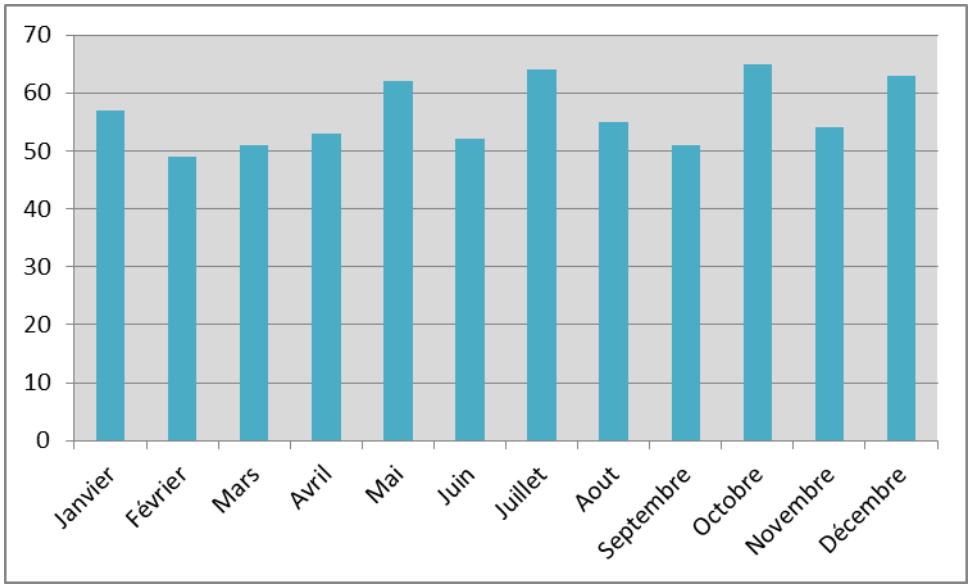
Localisation de l'ancienne carrière sur le territoire communal source : BRGM infoterre.fr

IV.3. Le climat

Le climat d'Ile-de-France, région peu éloignée de l'océan Atlantique, découle à la fois de sa situation géographique à l'extrême Ouest de l'Europe et de sa position au creux du Bassin Parisien. Le climat est de type océanique : été chaud et sec, automne pluvieux, hiver marqué mais doux, printemps pluvieux.
Les données utilisées ont été fournies par Météo-France. Elles correspondent à la station météorologique de **Villacoublay** (Yvelines).

IV.3.1. Les précipitations

Calculée sur une période d'une trentaine d'années, la moyenne annuelle des précipitations se situe aux environs de **675,7 mm**, le **nombre moyen de jours de pluie** (précipitation supérieure ou égale à 1mm) est de **117**.



Hauteurs moyennes des précipitations par mois à la station Villacoublay

Toutefois, la quantité d'eau de pluie tombée sur l'ensemble du bassin versant de la Seine influe directement sur le régime et sur les crues du fleuve. Le facteur climatique joue donc un rôle essentiel dans la mesure où il est peut être à l'origine des risques d'inondation. D'autant plus que la composition géologique des sols ainsi que de l'urbanisation du territoire communal limite l'infiltration des eaux de pluie dans le sol, ce qui amplifie dans certaines circonstances les risques d'inondation.

- Typologie des précipitations

Notre climat conduit à différencier deux régimes pluviaux :

- Les précipitations homogènes :

Elles débutent à partir du mois d'octobre. Elles permettent d'alimenter les cours d'eau et présentent une menace localisée dans le temps (fin décembre à février) et dans l'espace (vallée) sous la forme de **crues** inondant le lit majeur des cours d'eau. Ces précipitations n'ont pas d'incidences graves sur l'urbanisation lorsqu'elles ne se situent pas dans le lit majeur à risque d'inondation **fluviale.**

- Les pluies à caractère orageux :

Elles sont fréquentes sur la période de mai à mi-août et correspondent à des pluies souvent intenses et abondantes sur des courtes durées. Ces pluies orageuses ont un régime spécial pouvant sévir à tout moment et à tout endroit, en provoquant des **inondations** dites **pluviales**.

- ***Phénoménologie des pluies à caractère orageux :***

On observera dès le mois de mai un changement de régime pluvial durant la saison estivale. Sous notre climat d'influence océanique dégradé, lorsque la saison chaude approche, le réchauffement de l'atmosphère provoque des régimes dépressionnaires alimentés par un air humide provenant des océans.
Le bilan radiatif de l'atmosphère devient excédentaire et l'échauffement thermique créé des mouvements d'ascendance. Les masses d'air océaniques au contact du continent se réchauffant gagnent en altitude par détente et se refroidit dans un deuxième temps libérant l'eau de condensation sous la forme de précipitations. La température joue un grand rôle dans ce mécanisme. Le taux de saturation en eau d'un air chaud étant plus élevé qu'un air froid, ces masses peuvent libérer de plus grandes quantités d'eau et rendent les pluies bien plus violentes.
Ainsi, l'intensité des pluies est bien plus importante alors que la quantité des précipitations moyennes sur la saison est plus faible. Autrement dit, le rapport de la quantité Q d'eau précipitée au m^2 sur le temps d'une averse est supérieur en période estivale. De cette façon, il est possible de qualifier une intensité de précipitation :

- 10 mm de précipitations en 1 journée	c'est un crachin
- 10 mm de précipitations en 4 heures	c'est une averse
- 10 mm de précipitations en 1 heure	c'est un orage
- 10 mm de précipitations en 10 mn	c'est un orage violent

Remarque : 10 mm de précipitations correspondent à 10 l/m^2.

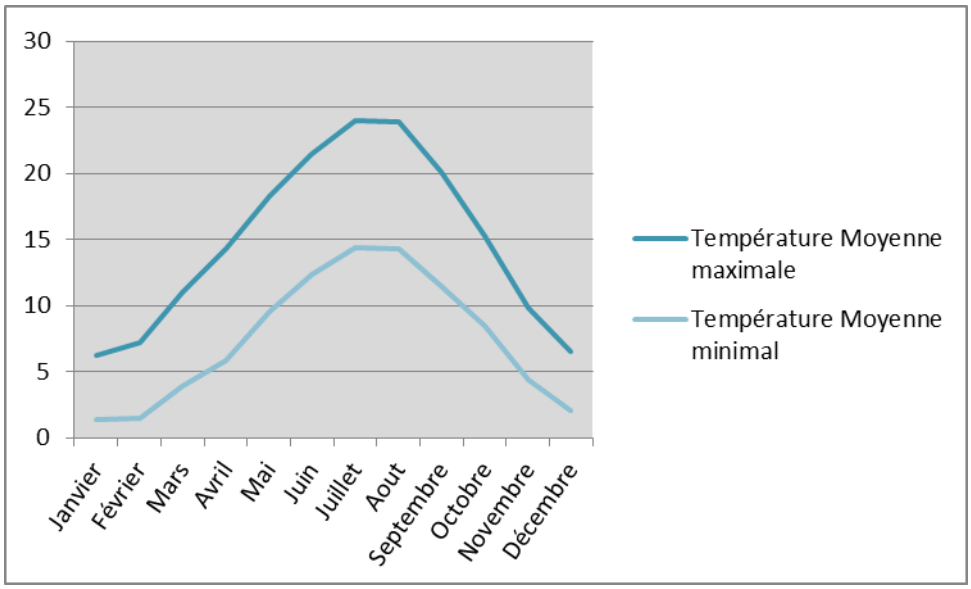
- ***Conséquences des précipitations orageuses :***

Les précipitations de plus faible intensité ont le temps de s'infiltrer dans les sols, selon les proportions qui dépendent du coefficient de ruissellement de la surface de réception. Par contre une pluie de forte intensité conduit invariablement à une saturation des premiers microns de limons et argiles du sol récepteur exposé et qui se polarisent par affinité électromagnétique pour l'eau, formant une couche imperméable d'aspect lisse et régulier.
Sur un impluvium bitumeux considéré ayant un coefficient de ruissellement de 0,9 en moyenne, le processus est similaire ; les intensités d'eau trop importantes saturent le revêtement et le ruissellement atteint les 100 % au lieu des 90 % prévus. Ne pouvant pénétrer sols et revêtement divers, les précipitations vont ruisseler, même si la pente n'atteint que 2 %, laminant les sols nus. La force de l'eau seule est à la fois capable :

- d'arracher un revêtement bitumeux ;
- de raviner les sols mis à nu, notamment lors des travaux. La sécheresse sera un facteur aggravant le ruissellement car la dessication du sol diminue sa perméabilité ;
- de lessiver les pollutions associées aux chaussées après une période de sécheresse et d'entraîner des pointes de pollution. 2 semaines sans pluie suffisent à accumuler une pollution maximale.

IV.3.2. Les températures

Les températures sont plutôt douces en moyenne, avec des écarts moyens entre l'été et l'hiver de l'ordre de 15°C et une température moyenne annuelle de 11,2°C.
La présence de la Seine à proximité peut localement modifier certaines données mais son influence n'est pas majeure.
La température moyenne varie de 3,8°C en Janvier à 21,8°C en Juillet.
La température maximale moyenne la plus élevée est au mois de Juillet avec 24°C et la température minimale moyenne la plus basse est de 1,4°C en Janvier.



Moyennes des températures à la station de Villacoublay (°C)

IV.3.3. L'ensoleillement et la thermique

L'**insolation** représente l'exposition d'un objet soumis au rayonnement solaire direct.
La **durée d'insolation moyenne annuelle** représente, elle, les intervalles de temps durant lesquels l'objet fixe considéré précédemment est soumis à insolation pendant une année. Cette donnée correspond à **1657 heures par an**. Le mois le plus soumis à insolation est généralement Août avec 256 heures en 2012, et la valeur la plus basse, est en moyenne pour les mois de décembre ou Janvier avec 45 heures en Décembre 2012 et 33 heures d'ensoleillement en Janvier 2013.

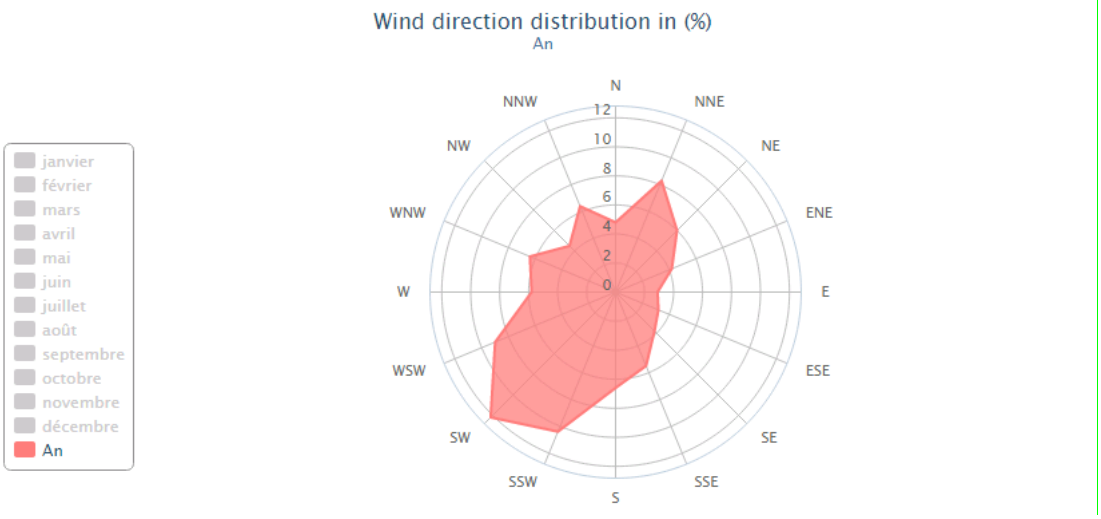
IV.3.4. Les Vents

D'après la rose des vents, les vents dominants et leur direction peuvent être déterminés dans le secteur du Plessis-Robinson. En effet, les données sont issues de la station d'Anthony, depuis 2009, tous les jours de 7h à 19h.

Les vents dominants sont caractérisés par des vitesses de l'ordre de 7 à 9kts en provenance du Nord/Nord-Est (direction 20) et du Sud-Ouest (direction 240).

Les vents plus violents, d'une vitesse comprise entre 4,5 à 8 m/s et supérieurs à 8 m/s, sont de provenance Sud-Ouest majoritairement. Les vents violents (vitesse supérieure à 8 m/s) sont peu fréquents.

Mois	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Juin	Jui	Aoû	Sep	Oct	Nov	Dec	An
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	1-12
Direction du Vent dominant													
Probabilité du vent >= 4 Beaufort (%)	20	26	19	19	17	19	14	13	8	13	21	25	17
Vitesse du Vitesse du vent (kts)	8	9	8	8	8	8	7	7	7	7	8	9	7
Température de l'air moyenne (°C)	5	5	10	13	15	18	21	21	19	14	9	5	12



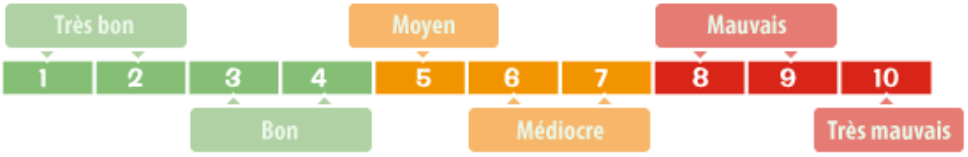
Statistiques du vent à la station d'Anthony *Windfinder.com*

IV.4. La qualité de l'air

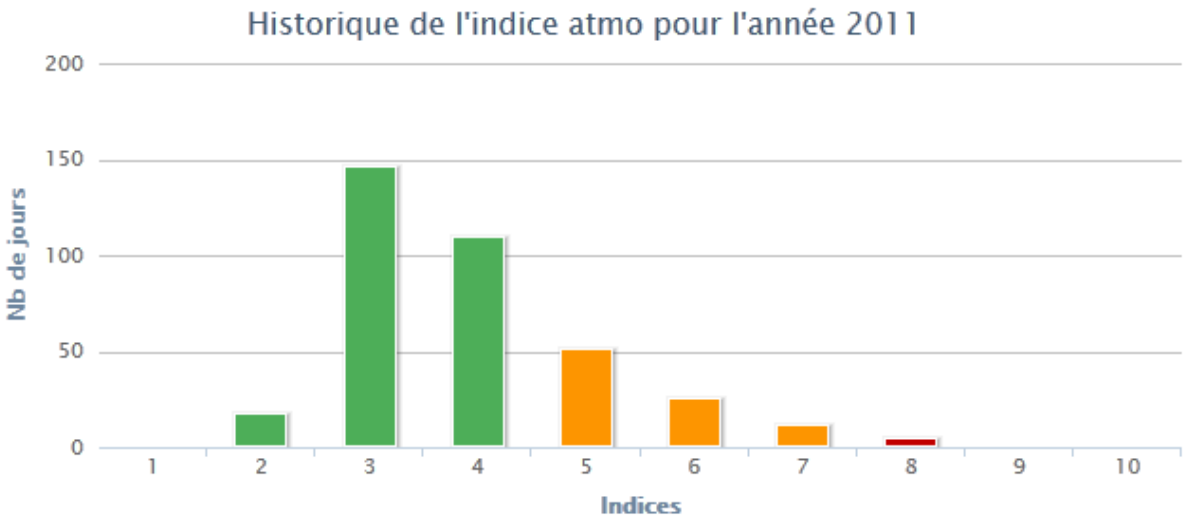
Les polluants régulièrement évalués par l'agence **AIRPARIF** sont les suivants : le dioxyde de soufre, les fumées noires, les poussières en suspension, le monoxyde d'azote, le dioxyde d'azote, le monoxyde de carbone, le dioxyde de carbone et l'ozone.

Ces pollutions proviennent d'une part, **des activités liées au transport** : trafic routier, trafic aérien et d'autre part **des activités résidentielles et tertiaires** (chauffages industriels, collectifs ou individuels). Périodiquement, et plus fréquemment en **automne et en hiver**, on observe des conditions météorologiques **défavorables à la dispersion de la pollution** telles que : absence de vent, absence de précipitation, phénomène d'inversion de température. Aussi, les niveaux les plus élevés, quel que soit le polluant, sont enregistrés pendant ces périodes.

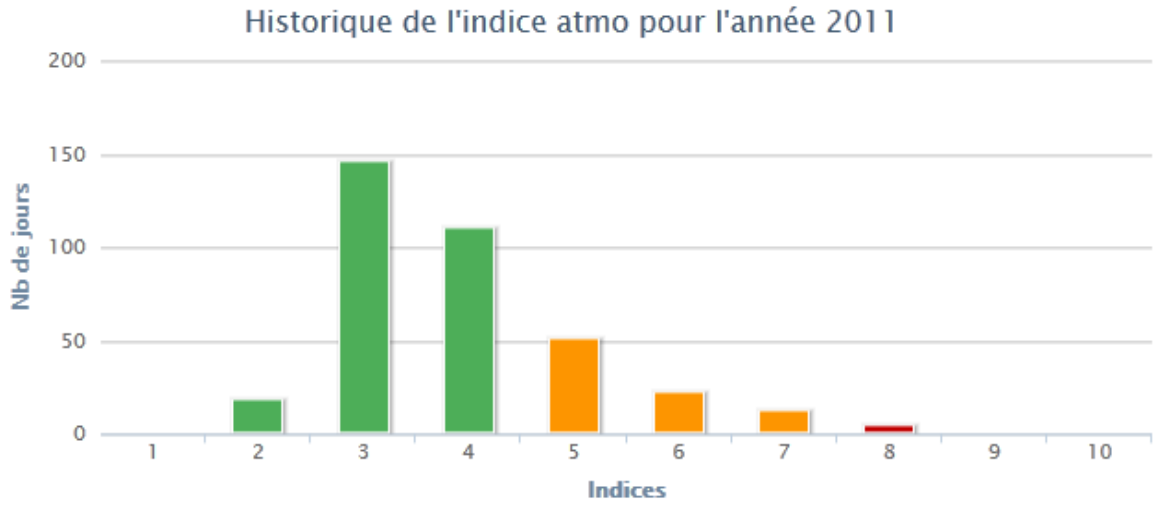
IV.4.1. Une air globalement de bonne qualité – Indice ATMO



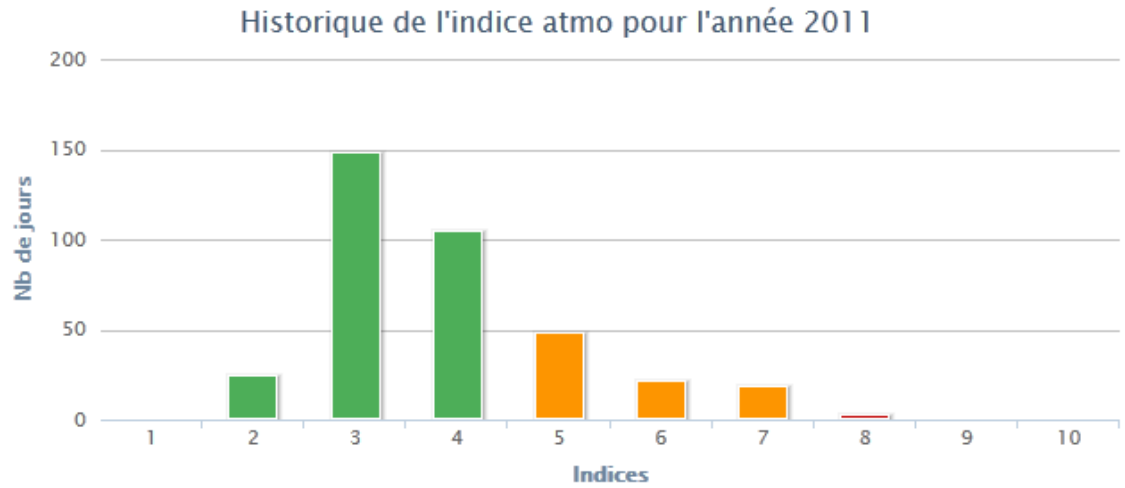
Répartition annuelle des indices moyens pour Le Plessis-Robinson :



Répartition annuelle des indices moyens pour le département de Hauts-de-Seine :



Répartition annuelle des indices moyens pour l'agglomération parisienne :



L'indice ATMO de l'agglomération parisienne indique globalement une bonne qualité de l'air (276 jours par an). Le climat océanique de la zone permet à la pollution créer par la grande métropole de se disperser dans l'air. Cependant cet indice va varier d'un jour à l'autre en fonction du climat (vent, précipitations, chaleur…). Un climat d'anticyclone va être défavorable à la dispersion de la pollution : ainsi en été, l'agglomération parisienne aura une moins bonne qualité d'air, au contraire un climat humide (précipitations) contribuera à un brassage de l'atmosphère.

On relève pour la commune de Plessis-Robinson les données suivantes :

- 272 jours ou la qualité d'air est bonne à très bonne
- 87 jours où l'on trouve un indice moyen
- 4 jours où la qualité de l'air est mauvaise à très mauvaise

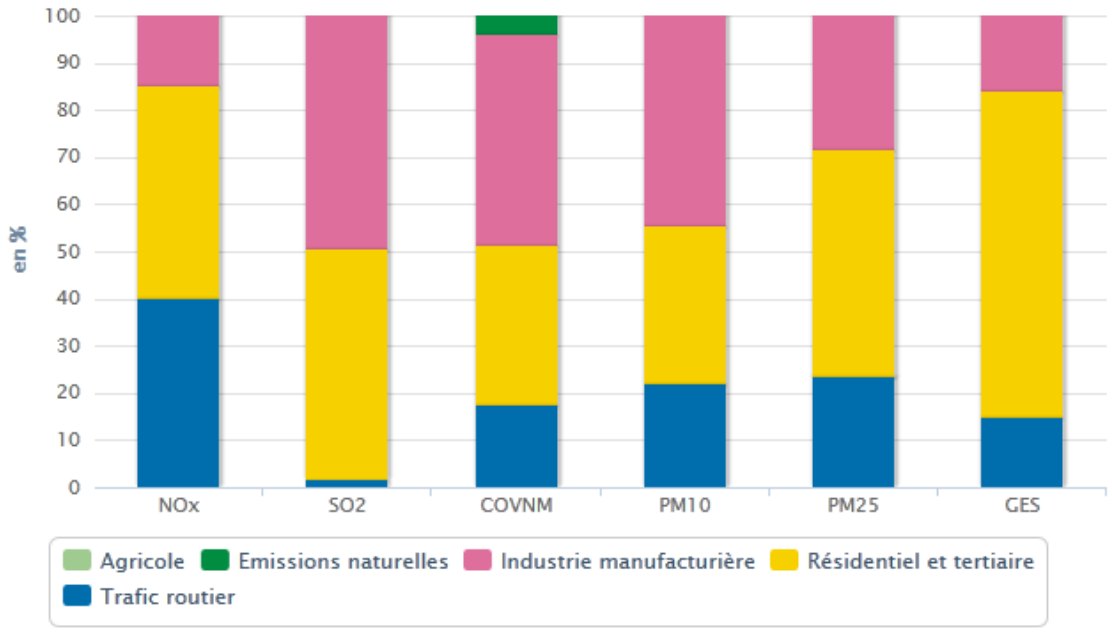
La qualité de l'air dans la commune est donc très légèrement meilleure que celle de l'agglomération parisienne, cela principalement due à son retrait par rapport aux grandes autoroutes (périphérique) et au trafic important, mais également à la topographie particulière du territoire.

On recense au sein du département des Hauts-de-Seine 274 jours de bonne à très bonne qualité d'air, ce qui rejoint la situation de la commune.

IV.4.2. Les facteurs de pollution

Les mesures effectuées par AIRPARIF pour le Plessis-Robinson montrent que les principales sources de pollutions sont les activités résidentielles et tertiaires, puis les industries manufacturières et le trafic routier. En effet les activités résidentielles et tertiaires sont les première sources d'émission de CES et de PM25, et avec les activités d'industrie manufacturière, sources d'émission du PM10, SO_2 et COVNM. Le trafic routier et les industries manufacturières sont les premières sources de NOx.

Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour la commune de Le Plessis-Robinson. (estimations faites en 2011 pour l'annee 2008)



Le Plessis-Robinson, commune du sud parisien, comptant un peu plus de 27 000 habitants, possède une situation géographique exceptionnelle par sa proximité de Paris, son cadre environnemental varié et de grande qualité.
Caractérisée par ses différents quartiers d'habitats et ses nombreux espaces boisés, elle bénéficie en outre de la présence d'un pôle économique important. Afin de réduire l'émission de polluant, le Plan Régional pour la Qualité de l'Air, le Livre Vert de la commune, et l'Agenda 21 des Hauts-de-Bièvre préconisent le développement de transport en commun comme alternative à la voiture, dans le but premier de diminuer la production de polluant mais également d'améliorer la qualité de vie des habitants. Le Plan Climat Territorial des Hauts-de-Seine prévoit la réduction de 10% de la production de gaz à effet de serre dans les quatre ans, et de 75 % d'ici 2050.

IV.5. Patrimoine végétal

Le Plessis-Robinson possède **un environnement végétal riche**, la photographie aérienne de la commune témoigne de cet aspect verdoyant exceptionnel. On y décèle :

- Le parc de Sceaux à 1 km (110 ha sur Sceaux)
- Le bois de Verrières en limite communale
- Le parc forestier de Clamart-Meudon (20 ha) à 500m
- La coulée verte du TGV Atlantique à 500m, de Malakoff à Massy sur 15 km
- Le parc de la Vallée aux Loups qui s'étend jusqu'à Châtenay-Malabry.

L'environnement proche conforte le patrimoine végétal de la commune.

Au sein de la commune, plusieurs espaces verts participent à la qualité du cadre de vie des Robinsonnais. On relève :

- 28 hectares de parcs, jardins et square sous gestion municipale
- 2 hectares de jardins familiaux dans les cités jardins
- 24 hectares de parcs, jardins et squares sous gestion de l'OPDHLM 92
- 31 hectares de parcs sous gestion du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine
- 11 hectares d'espaces boisés sous gestion municipale.



On ne décompte pas moins de deux parcs, deux bois et un étang au sein du territoire de la commune. De plus les nouvelles requalifications d'espaces ont ajouté à ce patrimoine six jardins publics et des espaces sportifs.

IV.5.1. Les espaces verts publics

IV.5.1.1. Les Parcs et lisières boisées ouverts au public

- **Le bois de Garenne (8 ha)**



Le bois de la Garenne jouit d'une situation topographique remarquable. **Sa position de belvédère** naturel (altitude moyenne de 160 mètres) permet au promeneur d'appréhender, depuis les crêtes de la Bièvre, la topographie vallonnée du secteur du Plessis-Robinson. Vu depuis le bas du Plessis, **l'impact forestier** est là aussi très présent et révélateur de la topographie. Sur sa façade ouest, le bois de la Garenne est interrompu sur la **rue Paul Rivet qui le sépare du bois de la Solitude.**

La façade Nord du bois s'ouvre au niveau du plateau de Clamart vers un secteur pavillonnaire très calme, séparé des quartiers d'habitat collectif par cette "barrière forestière" que les habitants ont pris l'habitude de fréquenter comme lieu de détente de proximité.

Depuis 1998, le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine en est le propriétaire et a mis en place des actions visant à conserver, valoriser et maintenir l'ouverture au public du bois de la Garenne. Il faisait autrefois partie du domaine du couvent des Feuillants dont on peut voir aux limites du bois les murs en pierre meulière.



Le Conseil Départemental a institué un périmètre d'Espace Naturel Sensible pour protéger le patrimoine végétal et animal. Le bois de la Garenne abrite trois alisiers de Fontainebleau (Sorbus latifolia), arbres protégés au niveau national. Le bois est constitué, dans sa plus grande partie, d'une futaie de chênes, accompagnés de charmes, de hêtres et de châtaigniers. Des zones isolées, principalement sur l'ancienne carrière, sont essentiellement composées de frênes, d'érables et de robiniers.

Afin de maintenir la composition végétale actuelle et d'en assurer la pérennité un plan de reboisement sur 10 ans a été lancé.

- **Le bois de la Solitude (2,5 ha)**

Le bois de la Solitude, est propriété du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine, et a une superficie de 2,5 hectares.

En face du bois de la Garenne se trouvait le château de la Solitude, villa de style néogothique édifiée à la fin du 19ème siècle. En 1968, une partie de la demeure est attribuée à la Caisse des Allocations Familiale de la région parisienne. La propriété est un peu délaissée. Son état se détériore suite à deux incendies en 1977 et 1978, laissant le château en ruine.

Avec la volonté de recréer la liaison naturelle qui existait entre le bois de la Garenne et le bois de la Solitude, la Direction de la nature et des paysages du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine a repris la gestion de ce dernier dans le cadre d'une convention avec la Ville, le 3 juillet 2002. Cette promenade cheminera sur plus de dix kilomètres, reliant la forêt domaniale de Meudon au bois de Verrières. De ce projet, le bois de la Garenne et le bois de la Solitude apparaissent comme des maillons indispensables pour la cohérence de ce nouveau circuit. Il est aménagé de pistes cyclables permettant ainsi les promenades à pied ou en vélo.

- **Le parc Henri-Sellier (27 ha)**

Le parc Henri-Sellier est le plus grand espace vert que l'on recense sur le territoire de la commune avec une superficie de 27 hectares. Il est possible d'accès par l'avenue Charles de Gaulle et la rue Malabry, et permet ainsi à la partie Sud de la commune d'y traverser agréablement pour rejoindre le centre-ville.



Le parc est un héritage direct de l'ancien domaine seigneurial du Plessis. Le nom d'Henri-Sellier lui est donné en 1949 pour rendre hommage à l'initiateur des cités-jardins de la commune. Il a bénéficié d'importants travaux de restauration et d'aménagement : création d'allées, de clôtures, d'aires de jeux, d'une table et d'un parcours d'orientation, d'un théâtre de verdure. Depuis 1969, le parc est géré par le département des Hauts de Seine. Le parc Henri Sellier est avant tout un lieu de promenade clos et gardé.

Il juxtapose deux ambiances bien distinctes : **Le site de la terrasse** qui se distingue du reste du parc par son caractère très architecturé dans le **style du jardin à la française** du 17ème siècle. La terrasse du Belvédère est le point fort du parc. Délimitée par un parapet de pierres, la terrasse haute est plantée d'une allée de tilleuls taillés, logeant un tapis de pelouse. **L'horizon s'ouvre très largement** vers le Sud. Il offre un point de vue exceptionnel de la vallée de la Bièvre. Il est important de préserver les échappées visuelles qui permettent aux promeneurs d'apprécier une succession de perspectives.

Classé au schéma départemental des espaces naturels sensibles, le parc abrite de nombreuses variétés d'espèces végétales et animales : il **est composé à 80 % de boisement**, principalement de chênes séculaires, de châtaigniers et de hêtres. On peut apercevoir dans le parc 36 espèces d'oiseaux nicheurs et 4 espèces qui s'y nourrissent. Largement fréquenté, le parc offre peu de refuges aux mammifères. Seules quelques espèces de petite taille peuvent s'y maintenir. On peut cependant apercevoir des renards venus de la Vallée aux Loups.

Des efforts de gestion de ce patrimoine végétal sont actuellement développés. Lors de la tempête du 26 décembre 1999, 80% des versants Nord et Est ont été détruits ainsi que 250 chênes déracinés. Un plan d'aménagement a été mis en œuvre pour reconstituer le massif boisé endommagé. La reconstitution forestière s'appuie principalement sur le chêne sessile. Parallèlement, une plantation d'essences indigènes adaptées aux sols acides est en cours. Sur la moitié des versants Nord et Est, classée en zone naturelle protégée, les boisements se reconstituent spontanément.

Jusqu'à présent, ces zones de versant Nord et Est étaient fermées aux promeneurs pour diverses raisons notamment liées à la sécurité du public. Mais, suite à des réaménagements, de nouveaux cheminements facilitent des liaisons inter quartiers pour les riverains. Ces sentiers permettent également de diversifier l'offre des circuits pédestres. En effet, ils sillonnent l'ensemble des boisements et des espaces nouvellement plantés.

Autrefois masqué par la forêt, un grand cirque naturel s'est révélé face à la rue Jean Jaurès. Ce secteur deviendra à terme une prairie fleurie offrant des espaces clairs, à l'image d'un puits de lumière, avec une vue sur le bois de la Garenne. (Source : dépliant édité par le Conseil Départemental des Hauts de Seine).

- **La Vallée aux Loups (56 ha, dont 2,5 ha au Plessis-Robinson)**



Il s'agit d'un parc départemental de 56 hectares dont 2,5 se situent sur la commune du Plessis-Robinson et 53,5 sur Châtenay-Malabry. Il a été **ouvert au public en 1982** après un aménagement soucieux de préserver son aspect naturel : création de sentiers et d'allées de promenade, d'équipements légers.
Ce parc est connu pour son arboretum et la maison de Chateaubriand. Il est inscrit depuis 1958 et classé depuis 1982.



Devenu **Espace Naturel Sensible** récemment, le département des Hauts-de-Seine a entrepris depuis plusieurs années une politique d'acquisition des terrains en lisière du parc de la Vallée aux Loups. Au moins 40 espèces d'oiseaux nichent dans le parc. La présence de Grive draine, du Gros bec et de plusieurs couples de Pouillot siffleur est l'indice de dérangements modérés. Principalement forestier, le parc de la Vallée aux Loups accueille les oiseaux migrateurs ou hivernants de ce milieu, en petit nombre.

- **L'étang Colbert (parc départemental d'une superficie de 3,3 hectares)**

En limite de l'ancien parc du château du même nom, il se situe rue du Tour de l'Etang et offre un cadre très agréable pour les promeneurs, entre la Cité-Jardins Basse, et le secteur pavillonnaire du coteau.

Laissé à l'abandon durant de nombreuses années, des travaux ont été nécessaires pour rendre au public cet espace de détente. Après la réfection des berges et le curage de l'étang, une promenade a été aménagée sur son pourtour. Ce cheminement offre aux promeneurs différentes images de la nature. Le réaménagement des entrées Nord et Ouest, invite les riverains à pénétrer dans cet espace de verdure. L'entrée sud sera traitée ultérieurement dans le même esprit.

Des emplacements accessibles aux membres de l'association des pêcheurs et une aire pour les enfants ont été spécialement aménagés. Il est fréquenté par des Canards Colverts croisés de Canards domestiques, et un couple de Poules d'eau. Certaines espèces d'oiseaux sont liées à la présence des jardins du voisinage : la Tourterelle Turque, le Martinet noir et la Mésange.



IV.5.1.2. Les jardins et parcs urbains

- **Le parc du Moulin Fidel (2,4 ha)**



En 1989, la Municipalité a acquis la propriété du Moulin Fidel en limite de la Vallée aux Loups. Ce domaine de **2,4 hectares** abrite une maison de maître construite par l'architecte Laprade dans les années 20, et un parc magnifiquement arboré. Il surplombe la Vallée aux Loups et le Sud de Paris

La municipalité revend les extrémités sur lesquelles sont dorénavant construits des logements et, cette opération a permis de financer la construction d'une **maison de la Musique et de la Danse ouverte en 1995**.

- **Les jardins de la Cité-Jardins (2 ha)**

Le programme de rénovation de ce quartier propose le réaménagement des espaces paysagers en aires de promenade et de loisirs et le réaménagement des jardins familiaux. Aujourd'hui 2 hectares de jardins ont été créés ou réhabilités.
Déjà un nouveau jardin a été créé : le **Jardin de Robinson** ouvert en 2000.
Par ailleurs, dans le cadre du projet de la Cité-Jardin Haute, il sera consacré une large part au cadre paysager avec la réalisation de nombreux espaces paysagers répartis en jardins privés, jardins familiaux, jardins publics et espaces publics.


Jardins familiaux



- **Le parc de l'Hôtel de Ville**

La programmation de la ZAC Cœur de Ville a intégré l'aménagement de quatre espaces verts dont celui du parc de l'Hôtel de Ville, situé au pied de la mairie faisant ainsi la liaison verte entre le centre-ville et le parc Henri Sellier. Cette liaison verte permettra aux promeneurs mais également aux cyclistes de traverser le Cœur de Ville, venant de la Vallée aux Loups et la Maison de Chateaubriand, allant jusqu'au Bois de la Solitude et aux ruines romantiques du château de la Solitude. L'eau y est très présente dans les bassins et fontaines de ce parc où les végétaux ont déjà envahi l'espace de ce jardin.



- **Le jardin de Sertillanges (0,8 ha)**



Le **jardin de Sertillanges a été réalisé** dans le cadre de l'opération ZAC Cœur-de-Ville. Aménagé en 2000, autour de la maison Sertillanges datant du XVIIIe siècle, il complète ainsi ce nouveau cœur de ville.

- **Le Jardin de Robinson**

Ce jardin de 1,7 hectares se dessine sur l'emplacement d'une partie de l'ancienne cité-jardins haute. Inauguré en 1999, son nom rend hommage au quartier de Robinson dont les guinguettes dirent la renommée de la commune à partir de 1848. Une statue de Robinson Crusoé sculptée par Henri Le Pecq vers 1930 prend place aujourd'hui au sein du jardin. Elle servait d'enseigne à la première guinguette construite dans la commune : Au Vrai Arbre.
Ce jardin offre une aire de jeux d'enfants et un lieu de restauration : Le Chalet de Robinson.



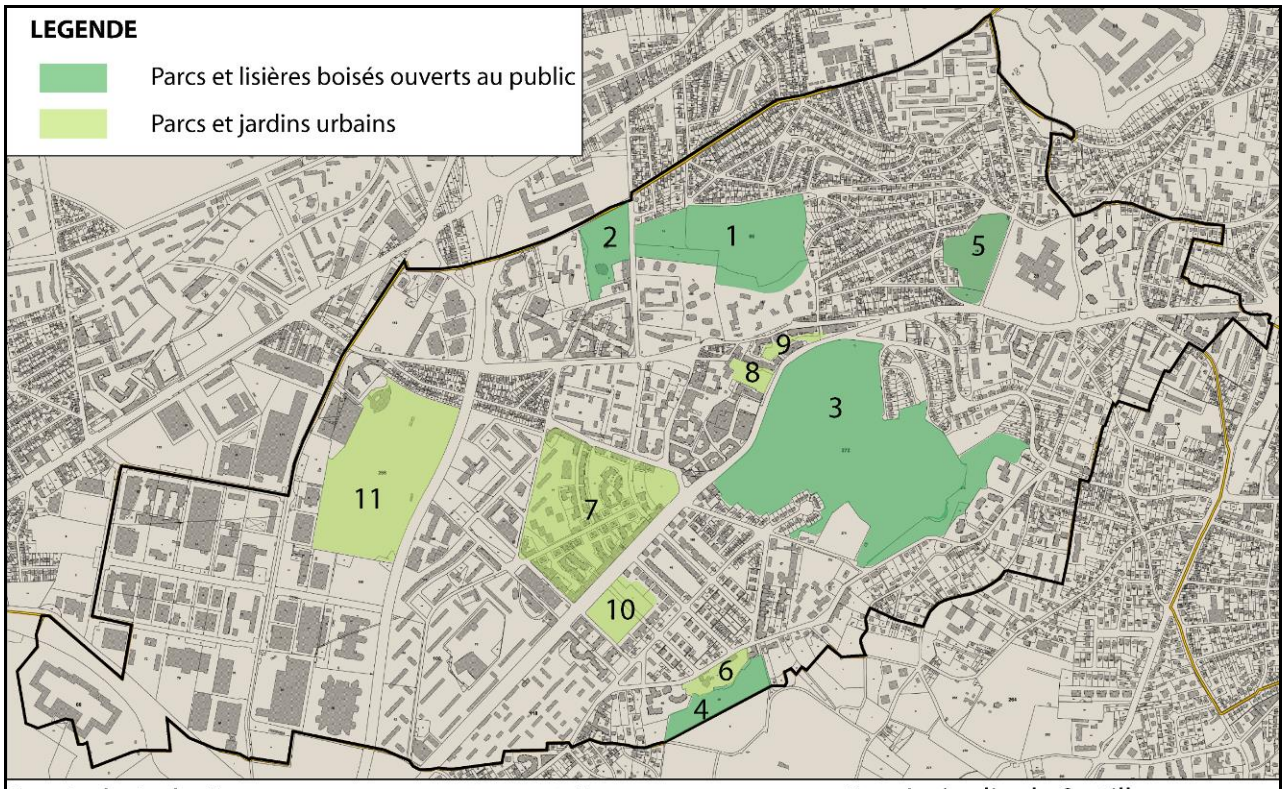
- **Places publiques**

Le programme de la Z.A.C. Cœur de Ville a permis l'aménagement d'une **Grand'Place**, bordée de commerces de proximité, couvrant un parking souterrain. Cette place surplombe légèrement le grand axe viaire qu'est l'avenue du Charles de Gaulle, ce qui permet de faire régner dans ce nouveau lieu une ambiance paisible.

- **Le Parc des Sports**

Le Parc des Sports, à l'Ouest du territoire, est devenu un lieu d'animation et de détente. Il a été réaménagé comme un espace public urbain en lien avec la ville.

CARTE RECAPITULATIVE DES ESPACES VERTS PUBLICS

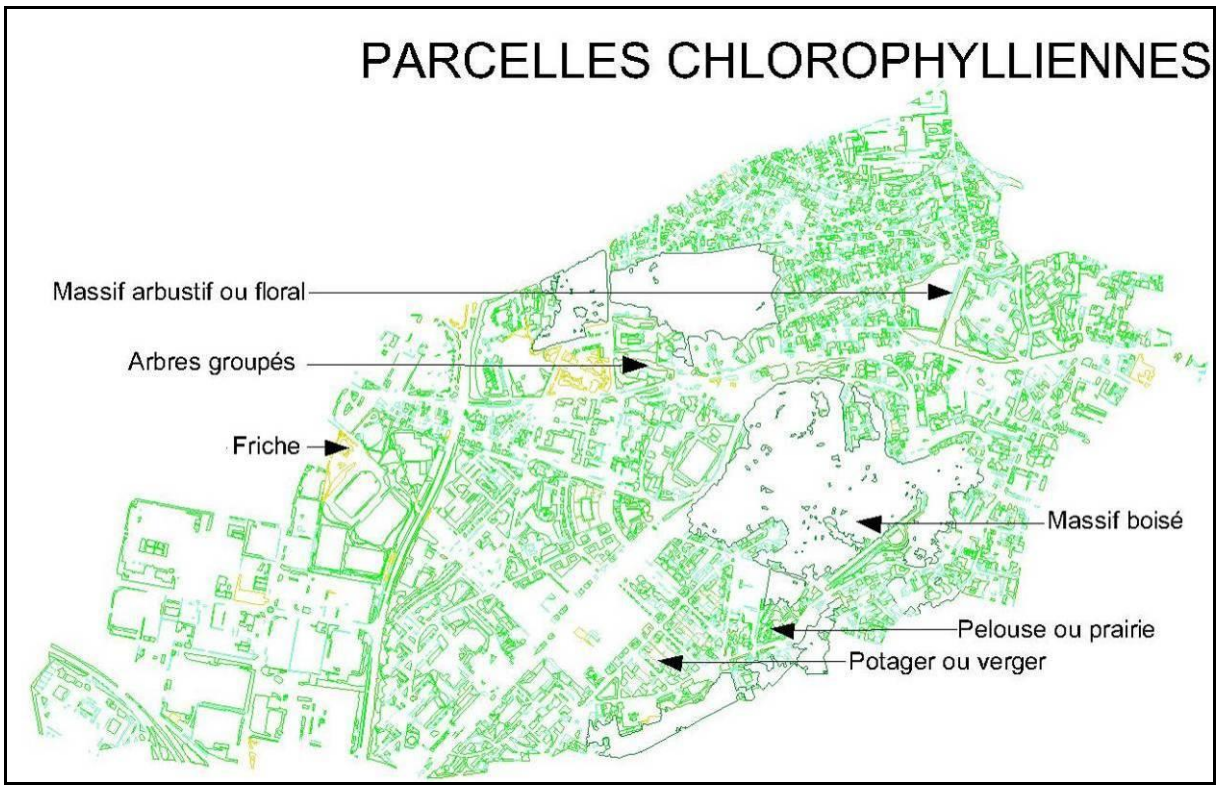


1	Le bois de Garenne	5	Etang Colbert	9	Le jardin de Sertillanges
2	Le bois de la Solitude	6	Le parc du Moulin Fidel	10	Le jardin de Robinson
3	Le parc Henri-Sellier	7	La cité-jardin	11	Le parc des sports
4	La Vallée aux Loups	8	Le jardin de l'Hôtel de Ville		

IV.5.2. Les espaces verts privés

Les parcelles privées végétalisées amplifient l'image verdoyante du Plessis-Robinson.

En effet, **l'aspect verdoyant d'une rue**, **d'un quartier** est donné par le traitement plus ou moins végétalisé des limites de propriété sur la voirie publique, latérales et de fond.



La taille de la parcelle a donc pour corollaire une végétalisation plus ou moins importante. En cela, l'analyse des évolutions récentes sur le coteau résidentiel du Plessis-Robinson montre que les constructions notamment sur les petites parcelles en lanières tendent à se développer en limite parcellaire (surtout dans le cadre de découpage foncier). La topographie a également un impact dans la mesure où les constructions se développent parfois en fond de parcelle et déstructurent les cœurs d'îlots. Sur le coteau, il est donc nécessaire de maîtriser ces extensions et ces nouveaux découpages fonciers.

Le parcellaire est ainsi garant de l'image paysagère d'un quartier.

- Garantir des transparences paysagères entre les limites latérales.
- **Garantir une ambiance verte publique** de la Ville en imposant une marge de recul paysagère sur rue.
- **Garantir une continuité paysagère en cœur d'îlot** en maîtrisant la construction en fond de parcelle.

IV.5.3. Les arbres remarquables

Un bel arbre, même situé sur une propriété privée, fait partie du **patrimoine paysager d'un territoire communal.**

Rappelons que pour garantir la **pérennité paysagère** sur le Plessis-Robinson, la Direction des Espaces Verts du Conseil Départemental a réalisé le **Cadastre Vert de la Ville en juillet 1994**. Ce document **mis à jour en Septembre 2012** répertorie en particulier **49 arbres remarquables** sur le territoire communal. Chacun de ces arbres a été remarqué pour ses caractéristiques propres qui le rendent particulier : ses dimensions importantes pour l'espèce ou pour la région, sa rareté, son âge ou encore pour son port, voire pour plusieurs de ces raisons à la fois. Ces arbres remarquables sont partie intégrante du patrimoine végétal de la commune et sont donc à protéger. Plus de la moitié de ces arbres sont localisés dans le Parc Henri Sellier, ainsi que dans le Bois de la Garenne et bénéficient donc de **la protection "Espace Boisé Classé"**.
Une partie de ces éléments d'information a été utilisée pour établir la carte des éléments du patrimoine.

On recense par exemple Place Henri-Barbusse un arbre remarquable, il s'agit d'un cèdre préservé depuis des décennies. A son pied, une plaque commémore le martyre des chrétiens libanais lors des combats de 1991.



IV.5.4. Les alignements d'arbres sur voirie

Les alignements d'arbres sur voirie, régulièrement renouvelés, représentent 3 % de la masse verte totale de la commune, soit plus de 16 km de voirie plantée. Les Platanes communs sont les plus nombreux avec 24 % d'entre eux. D'autres essences sont également fortement présentes le long des voiries, il s'agit de marronniers communs, de peupliers d'Italie et de Pruniers de Pissard, d'autres en revanche sont moins présents comme les tilleuls, érables ou frênes.

IV.5.5. Patrimoine chlorophyllien et espaces verts

Indépendamment de la représentation cartographique des éléments verts et des espaces verts, le Cadastre Vert Départemental propose une analyse détaillée pour apprécier de manières quantitative et qualitative le patrimoine vert.

Le patrimoine chlorophyllien se décompose en trois indicateurs tirés de l'analyse statistique du **cadastre vert départemental** de juillet 1994, mise à jour en Septembre 2012 :

1) **La surface totale des « masses vertes »** correspond à la surface au sol de l'ensemble des éléments verts (friches, arbres alignés en bord de voie, autres arbres, massifs boisés, massifs arbustifs ou floraux, pelouses, potagers / vergers), exprimée en hectares. Au Plessis-Robinson cette surface est de **144,1 hectares**.

2) **Le taux de végétation communal** exprime le rapport entre la surface totale des masses vertes et la surface totale de la commune, exprimé en %. Ce taux est **de 42,3 %** au Plessis-Robinson.

3) **La surface verte par habitant** est le rapport entre la surface totale des masses vertes et le nombre d'habitants de la commune, exprimée en m² par habitant. Au Plessis-Robinson ce rapport est de **54,2 m² de masse verte par habitant**.

La grande diversité des espaces verts et des parterres fleuris, qu'ils soient privés ou publics, est une des qualités principales à préserver pour l'image du Plessis-Robinson. En effet, le Plessis-Robinson donne l'impression d'être noyée sous la végétation car la commune possède d'importants espaces boisés et une urbanisation pavillonnaire comportant de nombreux jardins qui viennent renforcer cet effet. A cela viennent s'ajouter les parcs, squares et autres espaces publics largement plantés qui confortent l'image d'une urbanisation cachée derrière des arbres…,



Peu de communes urbaines en Ile-de-France offrent à leur population près de 20 m² d'espaces verts publics par habitant. Le Plessis-Robinson est ressentie par le promeneur comme une ville verte et fleurie, puisqu'elle comptabilise près de 45 % d'espace vert (tous types confondus). La municipalité maintient tout au long de l'année, une qualité esthétique des espaces publics fleuris. Le Service des Espaces Verts Municipal travaille quotidiennement sur le terrain pour obtenir ce résultat. La Ville du Plessis-Robinson a d'ailleurs obtenu en 2005 le Grand Prix Européen du Fleurissement.

Il apparaît alors important de valoriser ce patrimoine végétal et d'y aménager des vues. Ce patrimoine vert doit dès à présent faire partie intégrante du P.L.U., en termes de fonction mais également en termes de liaison urbaine.

IV.5.6. Recensement des protections et des inventaires

Parallèlement aux servitudes qui concernent les sites ou les bâtiments remarquables, il existe sur le territoire communal plusieurs types de zonage et de protection des espaces naturels qui se recoupent plus ou moins :

- Les espaces naturels sensibles du département sur le Bois de la Garenne, le Bois de la Solitude et le parc de la Vallée aux Loups ;
- Le plan de régénération des arbres du parc Henri Sellier lancé par le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine sur 10 ans ;
- Les espaces boisés classés situés au sein des « zones naturelles » dans le document d'urbanisme communal avec la protection renforcée (Espace Boisé Classé) ;
- Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) qui classe notamment e parc Henri Sellier en « espaces verts et de loisirs »;
- Le ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie qui définit les Sites Classés et Sites Inscrits.

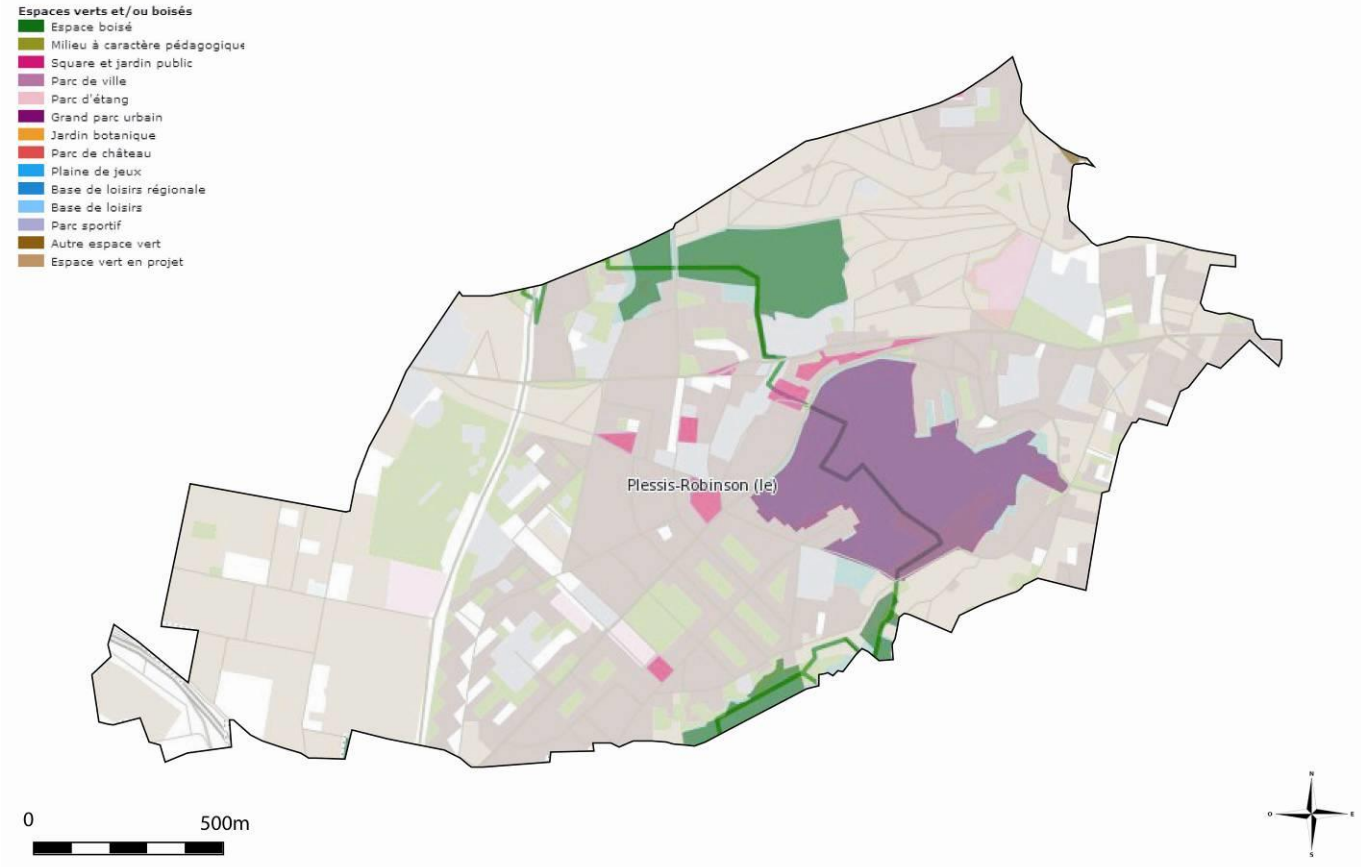
En dehors de ces espaces de protection et de valorisation des espaces naturels, on trouve également sur l'ensemble du territoire communal des arbres qui représentent un intérêt de par leur ancienneté, leur essence, leur dimension, leur localisation ou leur rôle structurant.



Des arbres remarquables ponctuent aussi bien les espaces verts que les zones d'habitations : ici un cèdre du Liban



La trame boisée à préserver sur le Plessis-Robinson *Source IAU IdF*



Espaces verts communaux et trame boisement sur la commune du Plessis-Robinson selon *IAUIdF*

IV.5.6.1. La lisibilité du paysage, les points de vue et les repères

Les hauteurs, le fond de vallée et les ruptures de pente offrent une variété de points de vue. Malgré certaines constructions qui occultent ces derniers, la configuration de plateaux et de coteaux permet de repérer les sites décrits ci-dessous.

Les principaux points de vue sont :

1) Depuis les pavillons sur les coteaux de l'étang Colbert : vue sur la cité-jardins basse et sur le parc Henri Sellier.

2) Depuis le parvis de l'hôtel de ville : vue sur le jardin public du Cœur de Ville, avec en toile de fond le parc Henri Sellier.

3), 4), 5) et 6) Depuis la table d'orientation du parc Henri Sellier, l'Ermitage et le jardin du Moulin Fidel : vue vers le sud-est parisien sur près de 180°. En contrebas, le point de vue permet d'apprécier d'importants espaces paysagers, depuis le parc de Sceaux et de la Vallée aux Loups jusqu'à la forêt de Sénart.

7) Depuis le théâtre de verdure du parc Henri Sellier: vue sur le bois de la Garenne et sur les pavillons du coteau de l'étang Colbert grâce à la présence de cette clairière naturelle.

Au regard de l'importance des points de vue remarquables dans le cadre urbain et paysager du territoire communal, en particulier depuis la terrasse robinson, il est nécessaire de rappeler que toute intervention sur des sites offrant ce type de panoramas devra prendre en compte le caractère exceptionnel de ce paysage.

IV.5.6.2. Sites répertoriées sur le territoire

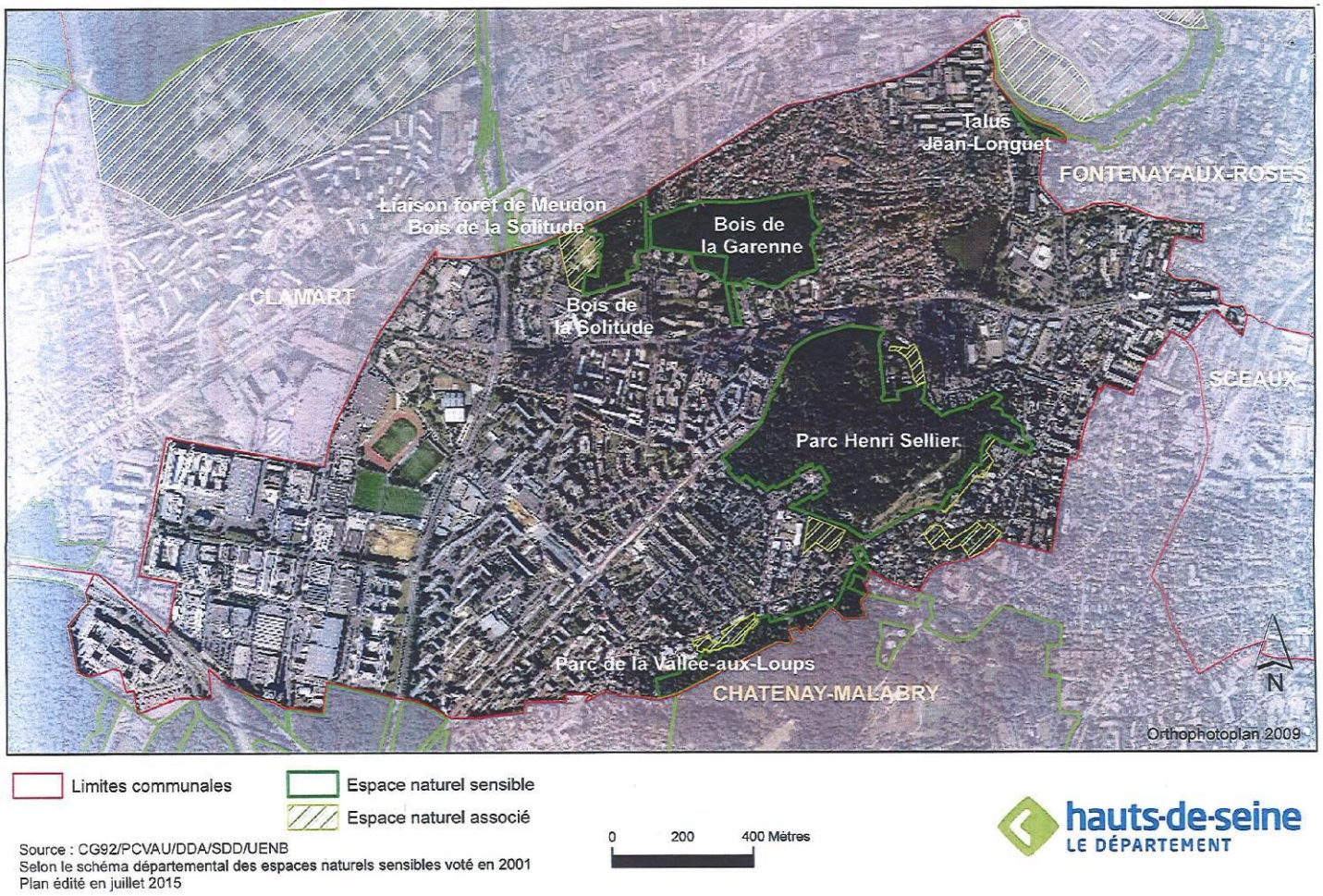
- **Espace Naturel Sensible** : le bois de la Garenne, une partie du bois de la Solitude, le parc Henri Sellier, une partie de la Vallée aux Loups et le talus Jean Longuet.

Le département a recensé, à son initiative, sur le territoire de la commune, des espaces naturels sensibles. Ceux-ci ont pour vocation d'être ouverts au public dans le respect des sites afin de préserver les paysages et les milieux naturels.

- **Espace à caractère Naturel associé à l'Espace Naturel Sensible** : deux secteurs sur les coteaux au Sud du parc Henri Sellier et un secteur à l'Ouest du bois de la Solitude ;

- **Autres espaces naturels** : les terrains de sports situés au nord-ouest de la commune ; l'étang Colbert

- **Cônes de vue panoramique remarquable** : de la terrasse du parc H. Sellier et deux points de vue du bois de la Garenne.



IV.5.6.3. Sites Classés et Sites Inscrits

Les sites sont répertoriés *Inscrits* ou *Classés* lorsqu'il révèle un caractère historique, artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque et qui appelle à la conversation en l'état (entretien, restauration, mise en valeur…) et la préservation dans le cas de détérioration grave. Cette protection a pour but également de conserver les vestiges ou la mémoire des évènements qui s'y sont déroulés.

Le territoire de la commune recense des sites classées et des sites inscrits protégés au titre des articles L 341-1 et suivants, R 341-1 et suivants du code de l'environnement.

Sites Classés

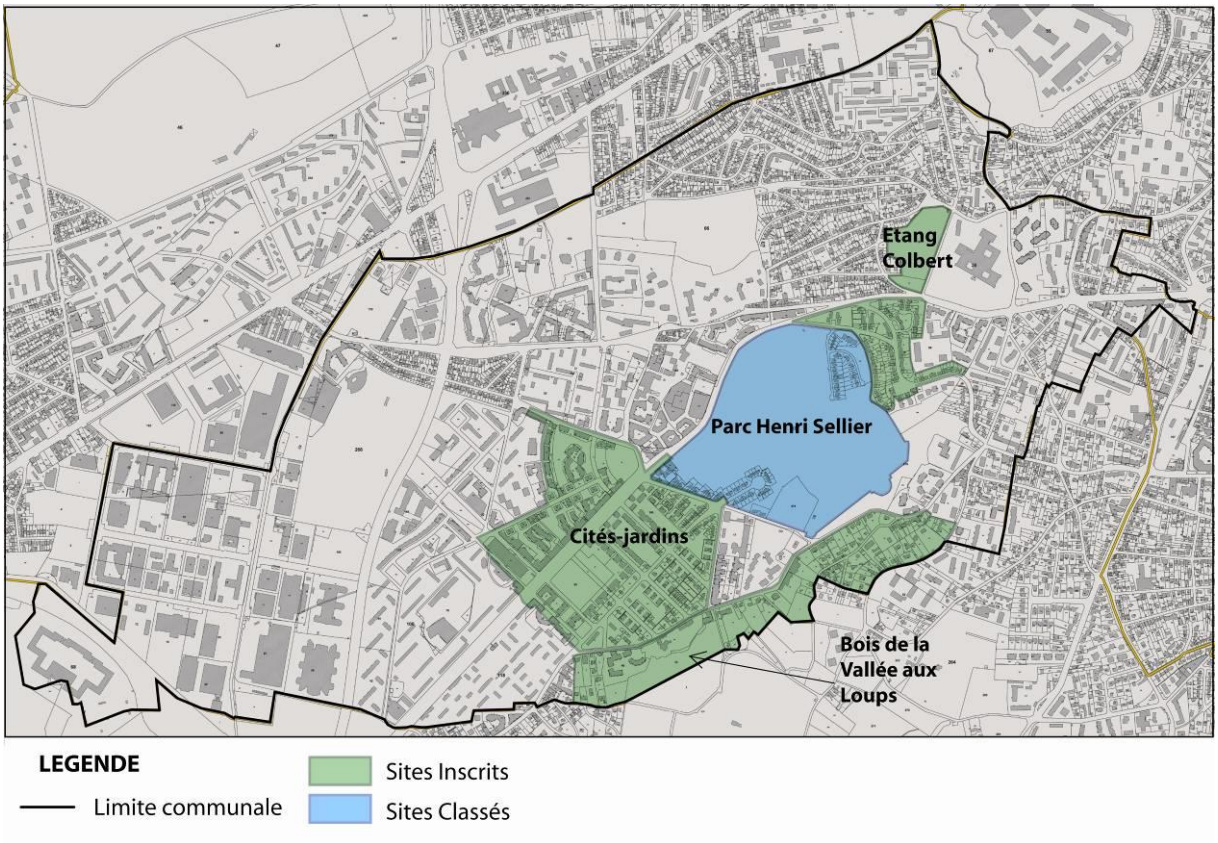
- *La « Vallée-aux-Loups »*, selon le décret du 2 Septembre 1982 et en raison de la présence d'une grande variété de végétation ainsi que de points de vue remarquables. De plus, il participe à conserver la mémoire du grand écrivain Chateaubriand qui vécut dans la Vallée de nombreuses années.

- Le « *Parc Henri Sellier* », selon l'arrêté du 1er Juin 1690 a été protégé pour son caractère pittoresque. Anciennement parc du château du Plessis, il couvrait les coteaux Ouest du site de Paris. Sa superficie a diminué suite à la construction de la cité-jardins, mais il reste une vaste réserve de verdure qui domine la vallée de la Bièvre, d'où l'on peut découvrir un panorama très étendu.

Sites Inscrits

- *« Trois ensembles formés par les deux cités-jardins d'une part et l'étang Colbert d'autre part »*, selon l'arrêté du 22 Janvier 1986, inscrits pour leurs caractères pittoresques. Les deux cités-jardins témoignent d'une originalité architecturale offrant un exemple d'organisation de l'espace de banlieues. Construites à partir des années 1926, ces cités-jardins voulaient éviter toute uniformité sociale et architecturale. L'étang Colbert creusé en 1682 abrite de nombreuses espèces animales favorisant la biodiversité.
- *« Parcelles, perspectives du parc de Sceaux »*, selon l'arrêté du 2 octobre 1958 et en raison de la présence de plusieurs perspectives sur les paysages voisins et classé site historique de la région Ile-de-France.

SITES CLASSES ET INSCRITS



IV.5.7. Les zones humides.

L'article 2 de la loi du 3 janvier 1992 (la « Loi sur l'Eau »), définit les zones humides comme des « *terrains habituellement inondés ou gorgés d'eau, de façon permanente ou temporaire* » ; il affirme la nécessité de préserver et de protéger ces écosystèmes aquatiques qui assurent des fonctions de réserves biologiques, animales, et végétales. Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Ile-de-France, la DIREN a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région selon les deux familles de critères mises en avant par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié - critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation. Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse. Elle s'appuie sur :

- Un bilan des études et une compilation des données pré-existantes ;
- L'exploitation d'images satellites pour enrichir les informations sur le critère sol.

Le tableau ci-après donne la surface des enveloppes d'alerte une fois les données hiérarchisées et agrégées ; il présente également une description succincte des différentes classes.

Classe	Type d'information	Surface (km2)	% de l'Ile-de-France
Classe 1	Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié	1	0,01 %
Classe 2	Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté : - zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) - zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté	227	1,9 %
Classe 3	Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.	2 439	20,1 %
Classe 4	Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.	9 280	76,5 %
Classe 5	Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides	182	1,5%
Total		**12 129**	**100 %**

Caractéristiques des classes de potentialités zones humides *DRIEE*

Nous recensons sur le territoire de la commune les informations suivantes :

1. Catégorie de classe 3 (forte probabilité de zones humides)

- L'étang Colbert et ses environs (parcs et jardins)
- L'extrême est de la commune représentant le fond de talweg sec, et urbanisé



Si un projet ou un aménagement est prévu dans l'emprise des zones humides potentiellement identifiées (cartographie ci-dessous), Il doit impérativement procéder à protocole de terrain afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.
Le protocole terrain se réfère à l'Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L 214-7 et R211-108 du Code de l'Environnement.



Carte des potentiels zones humides sur la commune. ***Source DRIEE idf***

IV.5.8 NATURA 2000

NATURA 2000 est fondé sur deux directives :

- La directive « Habitat » du 21 mai 1992 qui impose la délimitation de zones de conservation des habitats naturels représentatifs d'écosystèmes spécifiques à chaque région biogéographique (ZSC),

- La directive « Oiseaux » du 2 avril 1979 qui impose la délimitation de zones destinées à la nidification d'oiseaux sauvages menacés d'extinction (ZPS).

NATURA 2000 est donc un réseau composé de deux types de sites : les ZSC (Zones Spéciales de Conservation) et les ZPS (Zones de Protection Spéciales).

Au Plessis-Robinson, le réseau NATURA 2000 est concerné par aucun site. Seul le siteFR1112011 Massif de Rambouillet et zones humides proches, se situant à plus de 10 km à l'ouest de la commune.

IV.6. Eaux et milieux aquatiques

IV.6.1. Les eaux superficielles

Les milieux aquatiques au sein d'une zone urbaine permettent d'assurer les continuités écologiques et de préserver la biodiversité. La commune du Plessis-Robinson étant situé aux portes d'une grande métropole, la présence de plans d'eau participe fortement à l'amélioration des conditions de vie des habitants.
L'étang Colbert, situé au Nord de la commune dans le quartier du Perrier, fut creusé en 1682 sur ordre de Jean-Baptiste Colbert, et destiné à couvrir les besoins en eau des bassins du parc de Sceaux.
Il bénéficie depuis le mois de mai 2012 du label Eve®, "espace vert écologique". Il joue un rôle important dans la diversité des espaces naturels de la ville et offre un cadre de promenade agréable.

Plusieurs plans d'eau ont été créés au sein de la commune, à proximité du Parc des sports, dans le jardin de l'Hôtel de Ville, et dans la cité-jardins.

D'autre cours d'eau historique ont été canalisés dans le département des Hauts-de-Seine et sont encore visibles par endroit :

- **Le ru D'Aulnay** situé dans la Vallée au Loups, sur la commune de Châtenay-Malabry
- **Le ru de la Fontaine du moulin** qui reçoit le trop-plein de l'étang Colbert

Il existe également des sources et canalisations souterraines qui alimentent l'étang Colbert. Il s'agit de petites sources dont le débit est faible.

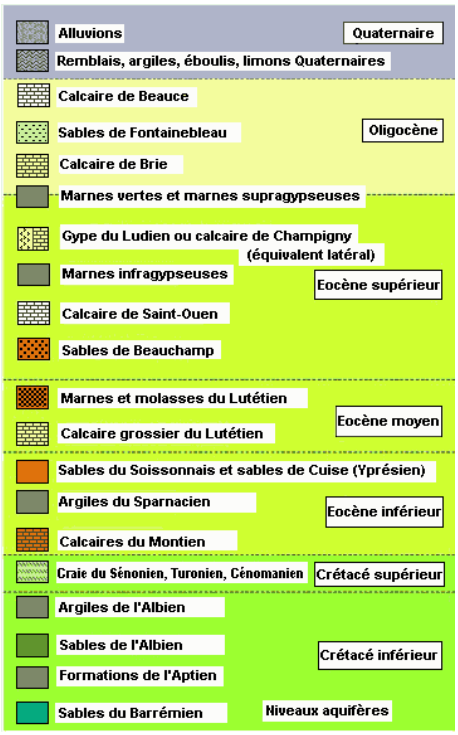


MILIEUX AQUATIQUES



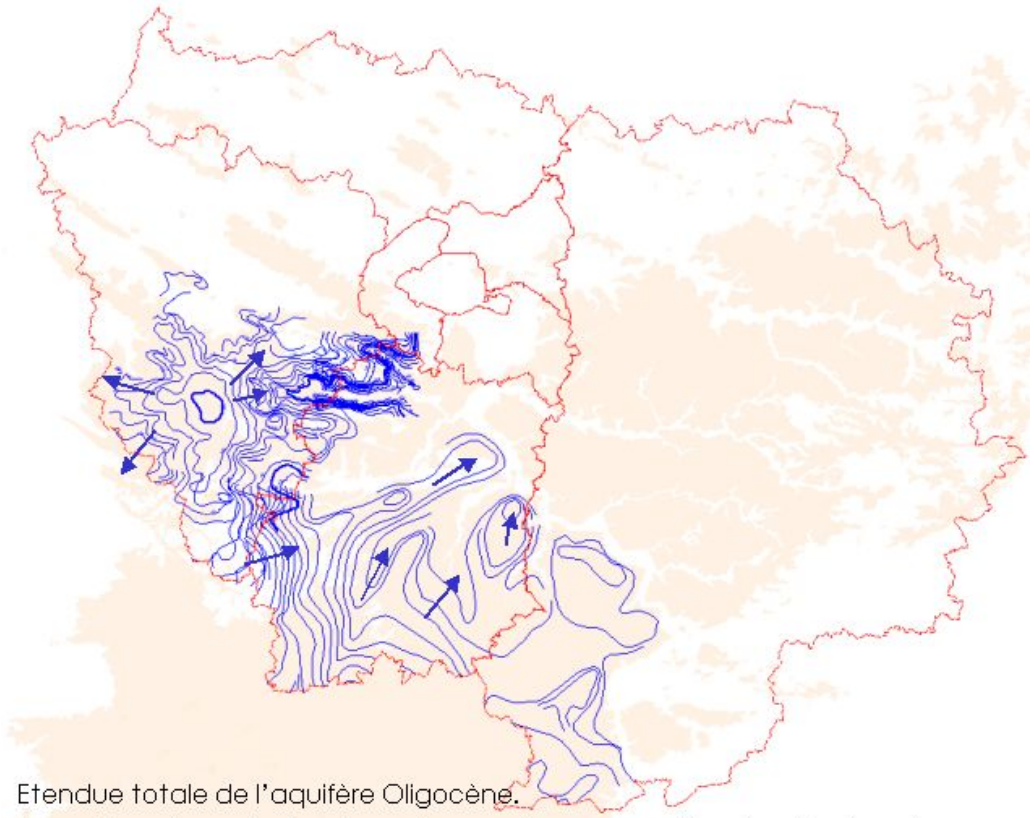
IV.6.2. Les eaux souterraines

- ***Les nappes souterraines***



Coupe des niveaux aquifères du bassin Seine-Normandie

La commune du Plessis-Robinson est concernée par l'aquifère multicouche de l'Oligocène ou nappe de Beauce.
La nappe de l'Oligocène est principalement développée dans le Sud de l'Ile-de-France. L'aquifère qui la contient est formé des calcaires d'Etampes, des sables de Fontainebleau et des calcaires de Brie. Cet ensemble n'est complètement représenté qu'en Beauce. Ailleurs, certains niveaux sont absents ou présentent des faciès différents. Ainsi, dans les Yvelines, le calcaire de Brie est quasiment inexistant et le faciès est gypseux-marneux. Les calcaires de Beauce y sont dénoyés et la nappe de l'Oligocène ne concerne quasiment que les sables de Fontainebleau. En Brie, la série multicouche est presque complètement érodée et le calcaire de Brie forme l'entablement du plateau, surmonté épisodiquement de petites buttes de sable de Fontainebleau.



Etendue totale de l'aquifère Oligocène.
Sens d'écoulements dans les secteurs ou la nappe est la plus développée

Dispositif de gestion volumétrique des prélèvements d'irrigation :

Un dispositif de gestion volumétrique des prélèvements d'irrigation a été mis en place dès 1999. Indicateur de la nappe de Beauce

Le dispositif a été validé et amélioré dans le cadre du SAGE Beauce. Ce dernier vise par ailleurs à la bonne articulation avec d'autres démarches relatives aux rivières alimentées par la nappe de Beauce. Ces cours d'eau sont l'objet d'enjeux propres qui dépassent les seuls aspects liés au fonctionnement de la nappe (qualité des eaux, continuité écologique, hydro-morphologie etc.).

Zone de Répartition des Eaux :

La nappe de Beauce est classée en Zone de répartition des eaux (ZRE). Ce classement implique que les demandes de prélèvements sont soumises à autorisation dès le seuil de 8 m3/ h, au lieu de 200 000 m3/an dans le cas général. Cependant au niveau. Cependant au droit de la commune (sable de fontainebleau) la nappe n'est pas classée en ZRE.

Piézométrie de la nappe sur le Plessis-Robinson :

La nappe a connu en 2002 une situation exceptionnelle de hautes eaux, résultant d'une recharge quasi continue depuis 1999, et une diminution des prélèvements pour l'irrigation. Une campagne piézométrique a alors été entreprise au printemps 2002, par les DIREN du Centre et de l'Ile-de-France, sur l'ensemble du complexe aquifère.



Piézométrie de la nappe de Beauce sur la commune source : SIGES

Qualité de la nappe :

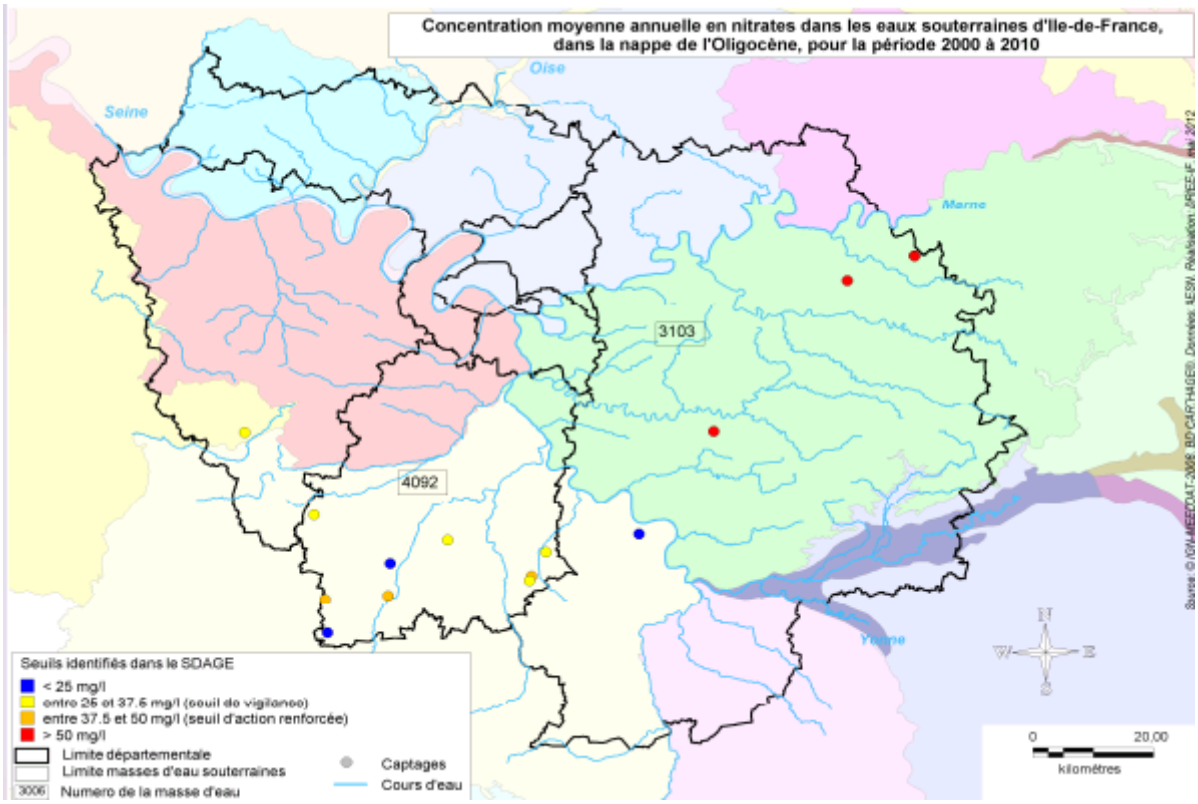
Nitrate :

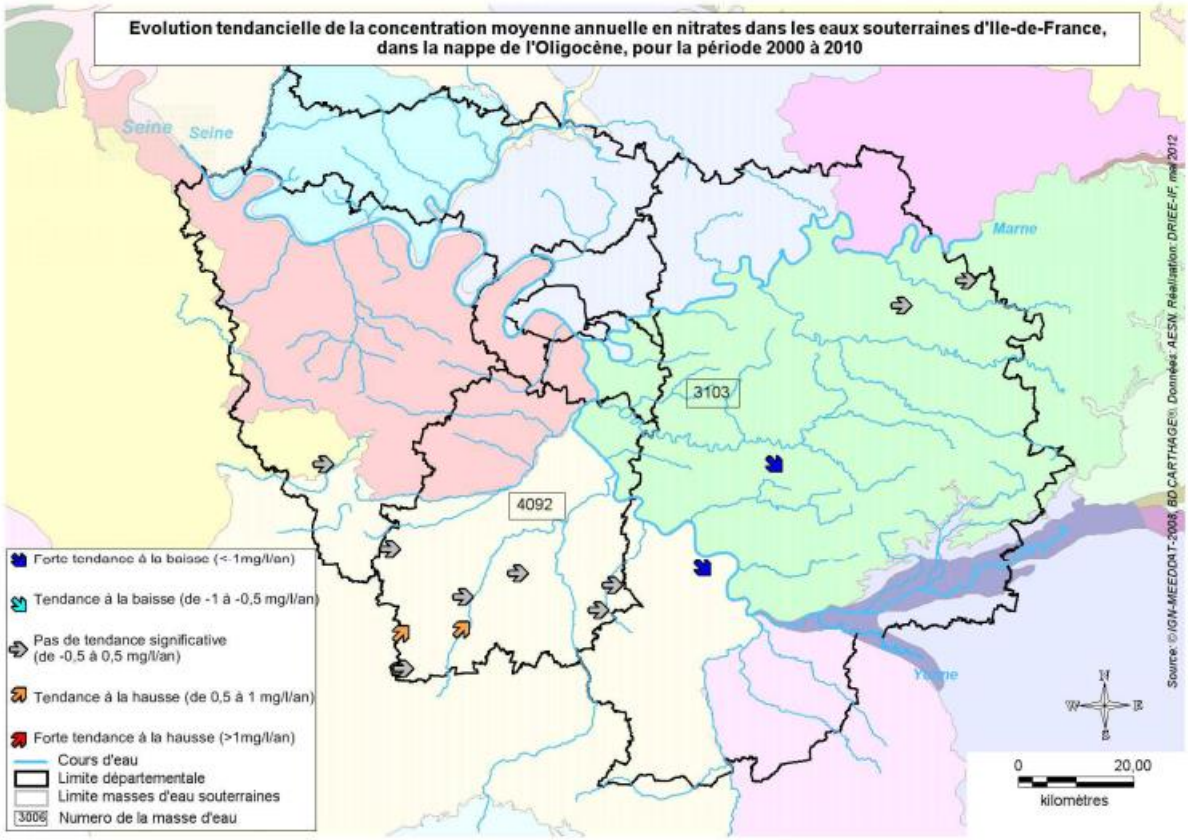
Sur la période 2000-2010, dans le sud de l'Ile-de-France, quelques captages présentent des teneurs en nitrates inférieures à 25 mg/l. Cela est dû à la bonne protection de l'aquifères capté (calcaire de Brie), tandis que les autres captages sont dans les calcaires de Beauce, peu protégés, présentant des teneurs entre 25 et 50mg/l.

La tendance est une augmentation de la concentration en nitrate sur le territoire du sud de l'Ile-de-France.

Pesticide :

Aucune trace de pesticide n'a été détectée dans la nappe au droit de la commune.


Concentration moyenne annuelle en nitrates dans les eaux souterraines d'Ile-de-France, dans la nappe de l'Oligocène, pour la période 2000 à 2010
Seine
Oise
Marne
Yonne
3103
4092
Seuils identifiés dans le SDAGE
< 25 mg/l
entre 25 et 37.5 mg/l (seuil de vigilance)
entre 37.5 et 50 mg/l (seuil d'action renforcée)
> 50 mg/l
Limite départementale
Limite masses d'eau souterraines
3006 Numero de la masse d'eau
Captages
Cours d'eau
0 20,00
kilomètres


Evolution tendancielle de la concentration moyenne annuelle en nitrates dans les eaux souterraines d'Ile-de-France, dans la nappe de l'Oligocène, pour la période 2000 à 2010
Seine
Seine
Marne
Yonne
3103
4092
Forte tendance à la baisse (<-1mg/l/an)
Tendance à la baisse (de -1 à -0,5 mg/l/an)
Pas de tendance significative (de -0,5 à 0,5 mg/l/an)
Tendance à la hausse (de 0,5 à 1 mg/l/an)
Forte tendance à la hausse (>1mg/l/an)
Cours d'eau
Limite départementale
Limite masses d'eau souterraines
3006 Numero de la masse d'eau
0 20,00
kilomètres

IV.7. Les continuités écologiques

La trame verte et bleue est un réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres (composante verte) et aquatiques (composante bleue). L'ensemble des continuités écologiques est formé par la présence de réservoirs de biodiversité liés entre eux par des corridors biologiques, permettant à la faune et à la flore de circuler entre les différents réservoirs.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), a défini une cartographie à l'échelle régionale. Ce projet de schéma ne répertorie pas de continuités écologiques au sein du territoire de la commune. Sur le territoire communal, le SRCE identifie uniquement les espaces de boisements et autres espaces paysagers, dont les espaces boisés classés ou inscrits (Parc Henri-Sellier, Bois de la Garenne…). Il répertorie quelques éléments de la trame bleue ; l'étang Colbert, le bassin du jardin de l'Hôtel de Ville et de la rivière artificielle de la cité-jardins, qui peuvent présenter une continuité écologique de la sous-trame aquatique.

Cependant, à l'échelle communale, ces espaces abritent de nombreuses espèces aussi bien animales que végétales et forment ainsi des réservoirs de biodiversité. Au sein du Parc Henri-Sellier, on retrouve 32 espèces d'oiseaux nicheurs et 11 espèces de mammifères. Le Bois de la Garenne abrite également un grand nombre d'espèces animales formant ainsi un écosystème protégé.

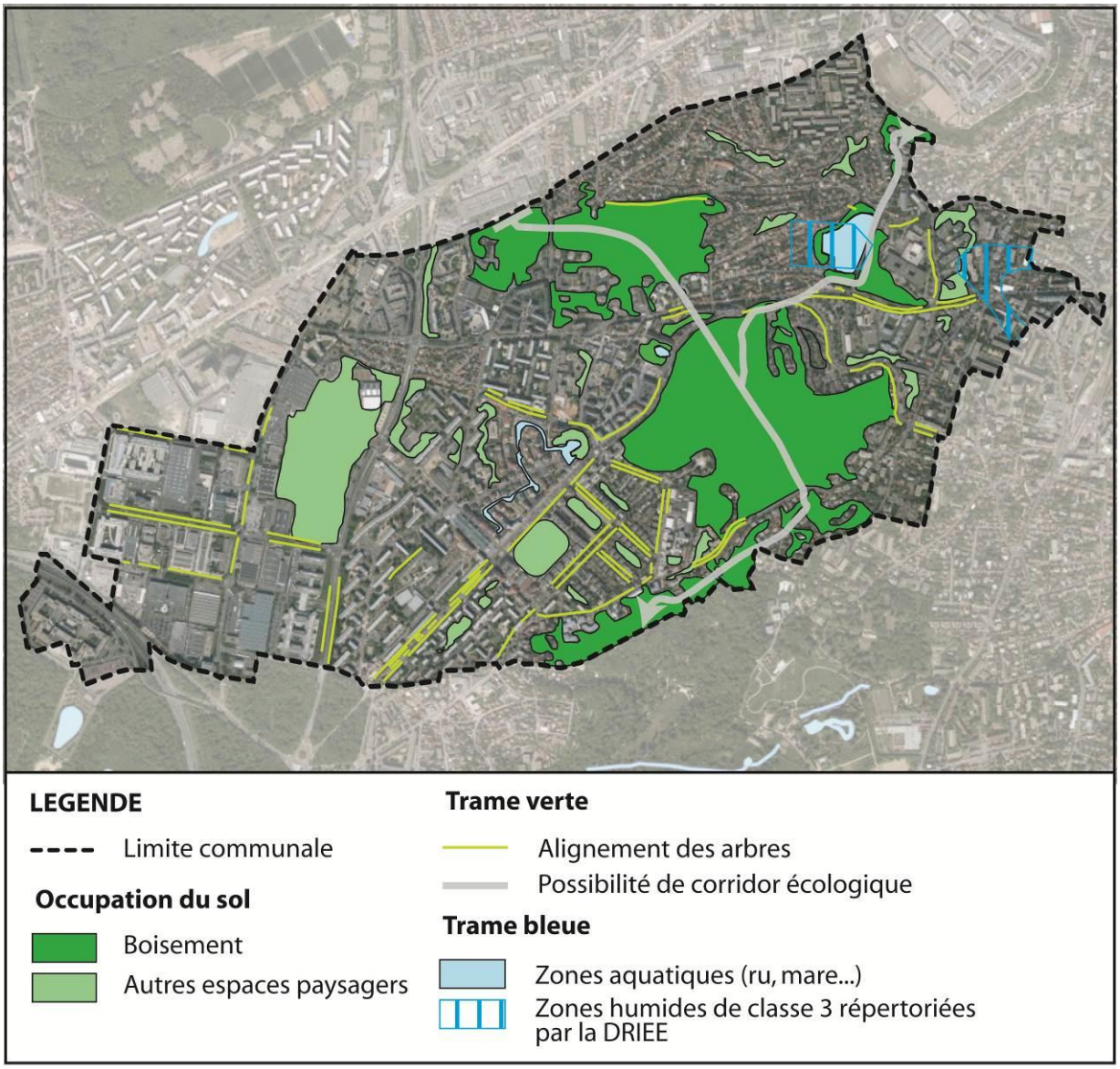
En effet, selon la DRIEA IF, le parc Henri-Sellier, le bois de la Vallée-aux-Loups, le bois de la Garenne, le bois de la Solitude et l'étang Colbert constituent des espaces de biodiversité remarquables avec un indicateur biotope de 0,12. Le jardin de Robinson, le jardin du parc des sports, et les espaces paysagers au sein même des zones urbanisées constituent des espaces de biodiversité ordinaire avec un indicateur biotope de 0,8.

La continuité de ces réservoirs est assurée par des corridors biologiques : les alignements d'arbres et de nombreux jardins et espaces verts privés ou publics.

Ces corridors ne sont coupés que par des infrastructures secondaires (départementale constituée d'une seule voie de circulation pour chaque sens). Le trafic sur ces axes étant relativement important, ils pourraient constituer une rupture dans les corridors écologiques, cependant la faune qu'abritent les espaces boisés étant principalement constituée d'espèces volatiles, l'impact de ces infrastructures routières reste limité.

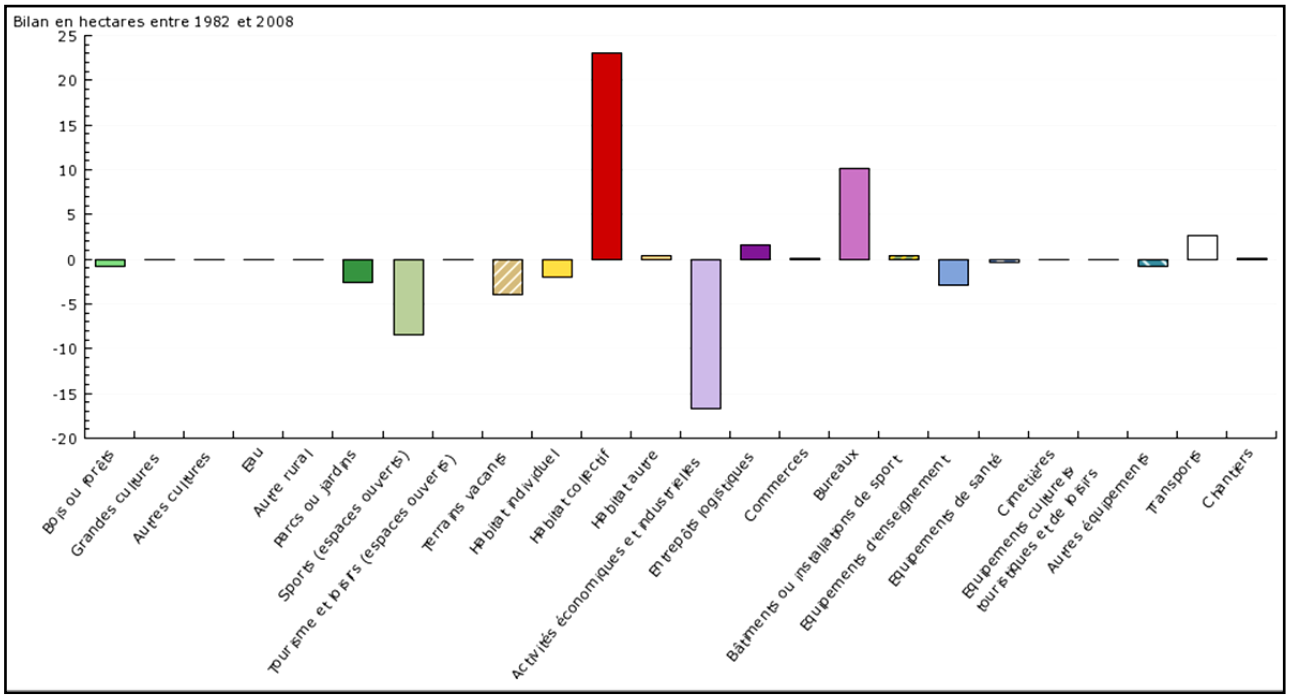
La présence de ces corridors écologiques au sein d'un territoire urbanisé permet la circulation des espèces animales.

(Source : La Trame verte et bleue dans les Plans locaux d'urbanisme - Guide méthodologique, Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Midi-Pyrénées, Juin 2012 ; Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE))


LEGENDE
Limite communale
Occupation du sol
Boisement
Autres espaces paysagers
Trame verte
Alignement des arbres
Possibilité de corridor écologique
Trame bleue
Zones aquatiques (ru, mare...)
Zones humides de classe 3 répertoriées par la DRIEE

IV.8. Analyse de la consommation des espaces naturels

La commune du Plessis-Robinson, étant située en périphérie de Paris, connaît une évolution démographique importante, qui a nécessité un rythme de construction de logements soutenu. La ville, urbanisée sur la majorité de son territoire, se place dans une logique d'optimisation de l'espace urbain.



L'analyse de l'IAURIF concernant les modes d'occupation du sol entre 1982 et 2008 témoigne que la commune s'est positionnée essentiellement dans une logique d'optimisation de son tissu urbain, faute de réserves foncières.
En effet pendant ces 25 ans, il a été construit 23 hectares à vocation d'habitats collectifs et environ 12 hectares de bureaux et d'entrepôts.

Ces nouvelles constructions ont eu essentiellement pour effet un renouvellement urbain en partie dû à une baisse d'environ 24 ha de surface urbaine, dédiée à l'habitat individuel (2 hectares), aux activités économiques et industrielles (17 hectares) et aux équipements (5 hectares).

Ainsi, il a été créé durant cette période 3,2% d'espaces urbains supplémentaires au détriment essentiellement d'espaces ouverts artificialisés dédiés au sport (8 hectares) aux parcs et jardins (3 hectares) et dans une moindre mesure au bois de 0,5 hectares qui reste anecdotique.

La construction de logements collectifs, de bureaux et d'entrepôts s'est donc fait quasi exclusivement au travers de renouvellement d'espaces urbains et non par consommations de zones naturelles.

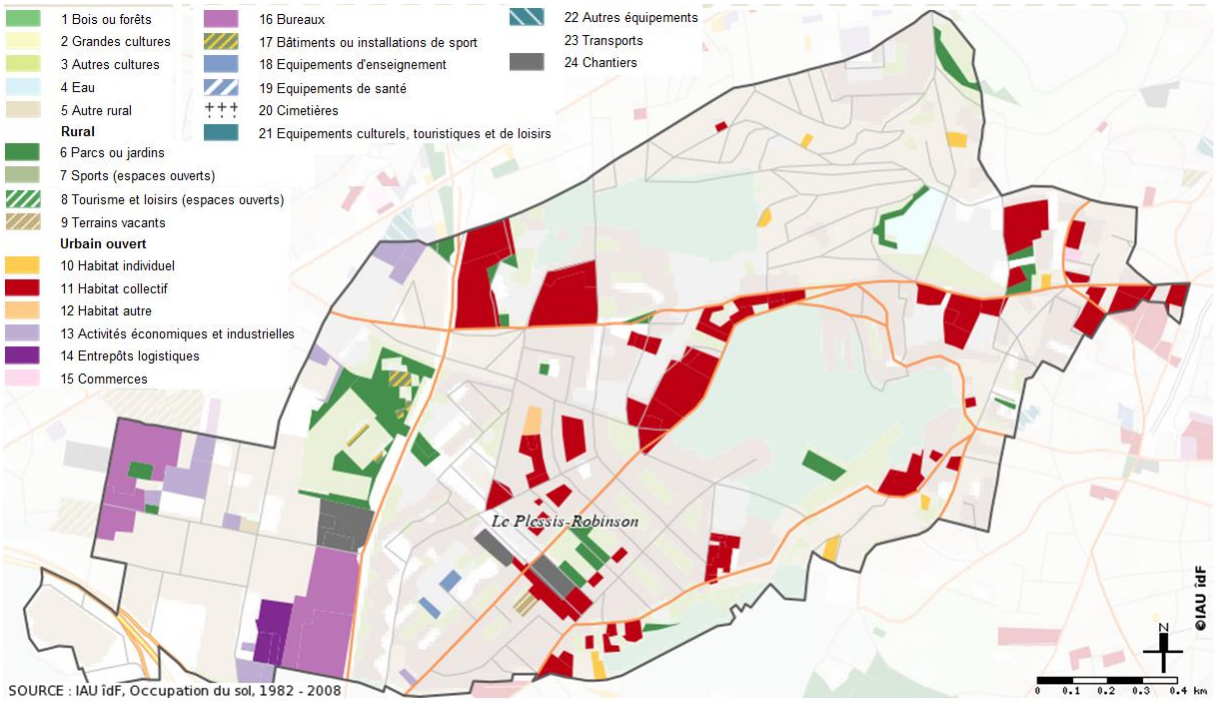
Les espaces naturels présents sur la commune (Bois de la Solitude, Bois de la Garenne, parc Henri-Sellier et une partie du bois de la Vallée aux Loups) sont d'ailleurs protégés de toute urbanisation par diverses mesures (classement en zone naturelle, EBC, ENS…). La commune favorise donc le renouvellement de la ville sur la ville et la densification pour accroître son parc de logements.

DISPARITION D'OCCUPATION DU SOL ENTRE 1982 ET 2008



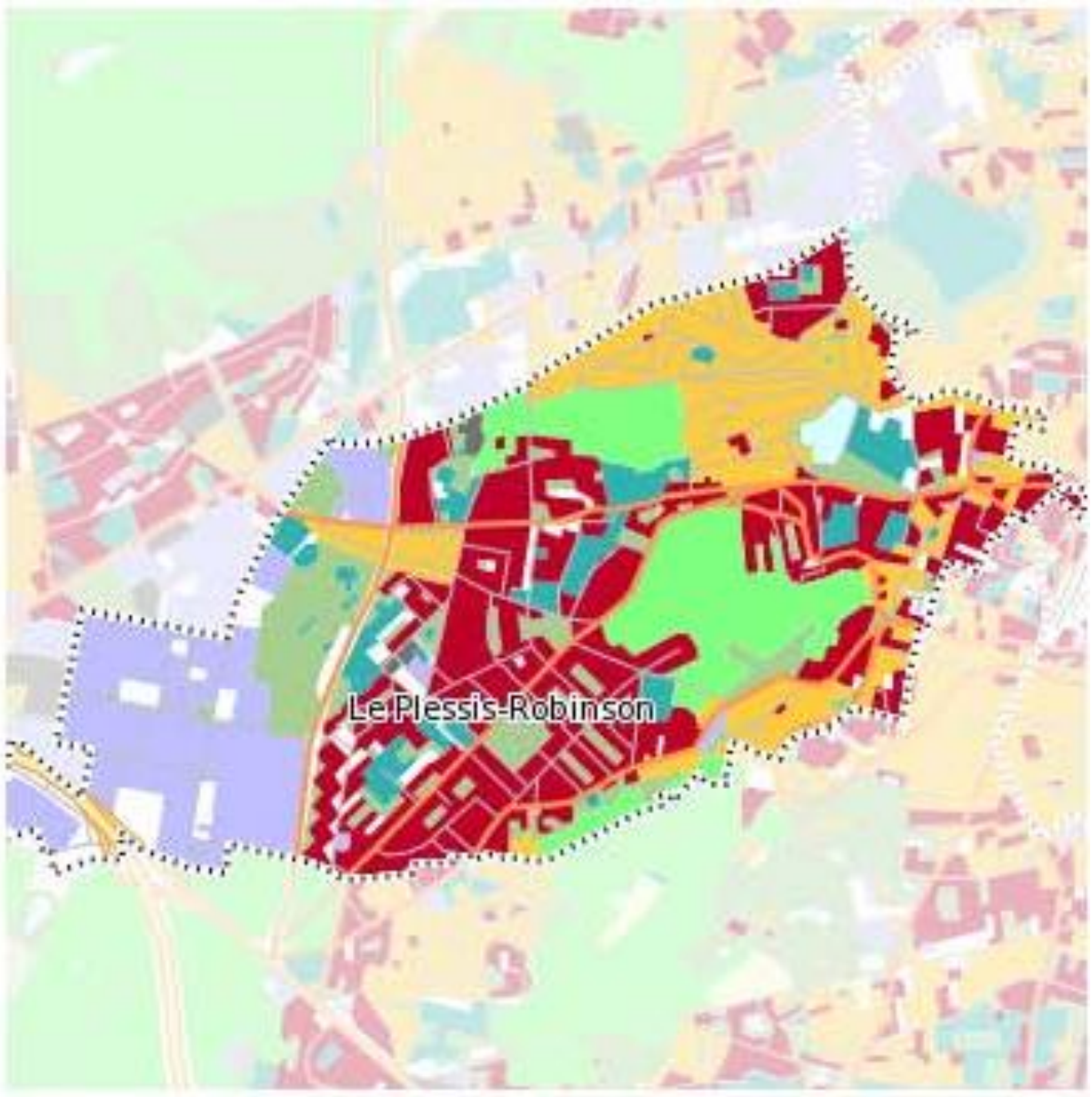
SOURCE : IAU îdF, Occupation du sol, 1982 - 2008

APPARITION D'OCCUPATION DU SOL ENTRE 1982 ET 2008



SOURCE : IAU îdF, Occupation du sol, 1982 - 2008

Entre 2008 et 2012, cette tendance s'est poursuivie, sans consommation d'espaces naturels, avec un bilan positif de 1,3 ha d'espaces ouverts artificialisés.



Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan
1 Forêts	41,02	0,00	0,00	41,02	0,00
2 Milieux semi-naturels	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3 Espaces agricoles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4 Eau	2,12	0,00	0,00	2,12	0,00
Espaces agricoles, forestiers et naturels	**43,14**	**0,00**	**0,00**	**43,14**	**0,00**
5 Espaces ouverts artificialisés	40,84	-0,70	1,93	42,07	1,22
Espaces ouverts artificialisés	**40,84**	**-0,70**	**1,93**	**42,07**	**1,22**
6 Habitat individuel	56,05	-0,07	0,00	55,98	-0,07
7 Habitat collectif	101,88	-0,25	1,38	103,00	1,12
8 Activités	48,14	-0,65	0,00	47,49	-0,65
9 Equipements	22,88	-0,22	0,85	23,51	0,63
10 Transports	24,68	-0,54	0,09	24,23	-0,45
11 Carrières, décharges et chantiers	3,26	-3,24	1,43	1,44	-1,82
Espaces construits artificialisés	**256,88**	**-1,93**	**0,70**	**255,66**	**-1,22**
Total	**340,86**	**-2,63**	**2,63**	**340,86**	**0**

2008-2012 : principales mutations

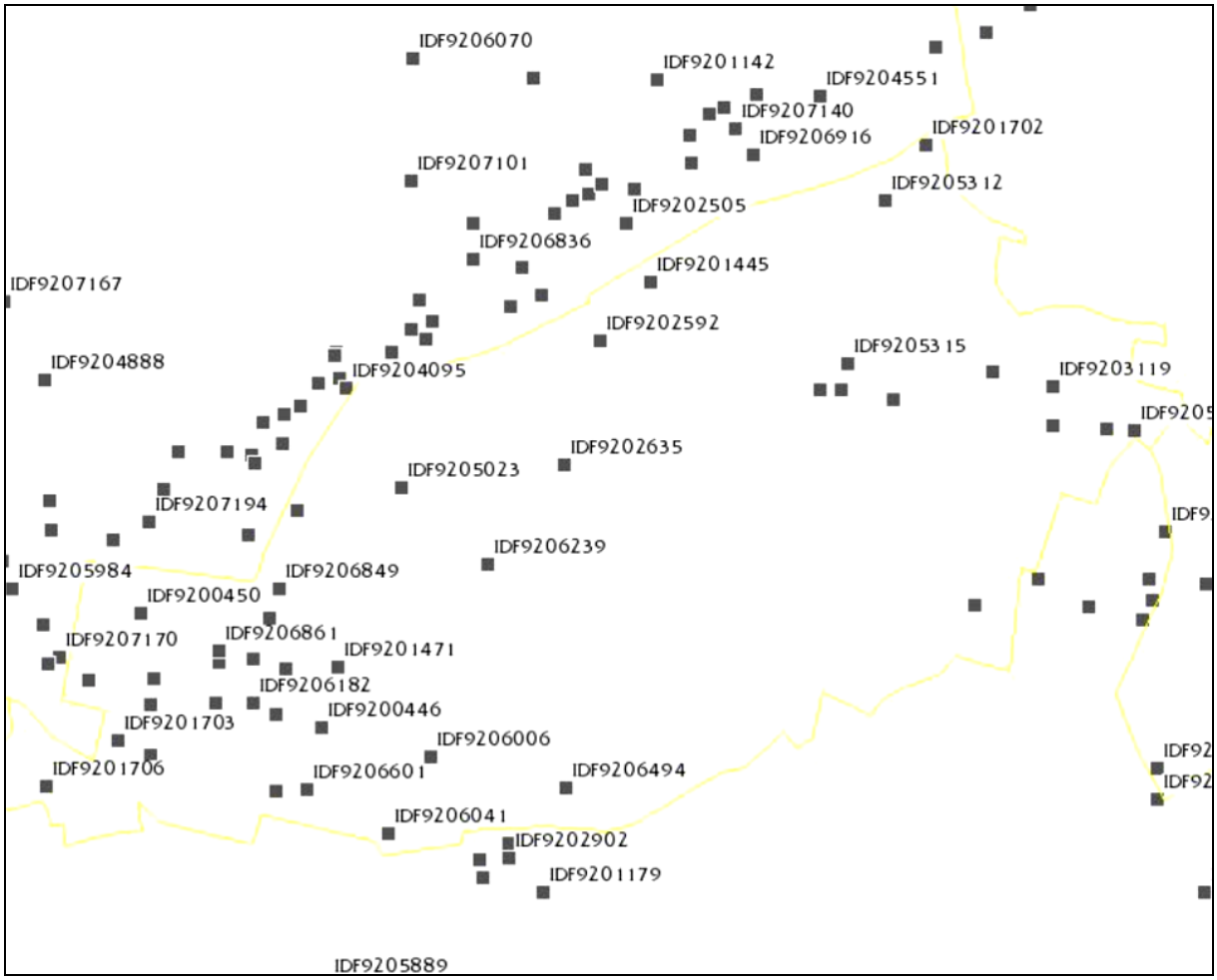


V. LES RISQUES ET NUISANCES

V.1. Pollution des sols

La commune compte 43 anciens sites industriels et activités de services référencés sur le site Basias. Ces sites sont majoritairement localisés sur le plateau à l'Ouest du territoire, au sein des zones d'activités.

INVENTAIRE HISTORIQUE DE SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITES DE SERVICES



Source : Basias

N°	Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lambert II étendu (m)	Y Lambert II étendu (m)	X adresse	Y adresse	Précision adresse
1	IDF9201446	Orangerie (Garage de l')	Garage	Aulnay, 225 rue d'	225 Rue Aulnay (d')	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	c25.22z, g45.21a	Activité terminée	Inventorié	595330	2420031	595338	2420034	numéro
2	IDF9201706	STAR Management		Bousidière, 186 route nationale de la	186 Route nationale Boursidière (de la)	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	v89.01z, c24.53z	Activité terminée	Inventorié	592794	2419536			
3	IDF9201705	Ghys (Ets George) (SARL)	Fabrication de produits agrochimiques	Colbert, 32 rue	32 Rue Colbert	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	c20.20z	Activité terminée	Inventorié	594967	2420616	594972	2420632	numéro
4	IDF9200450	MBDA et Lucent Technologies	Usine	Descartes, 16 avenue	16 Avenue Descartes	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	c25.61z	En activité et partiellement réaménagé	Inventorié	593052	2420006	593044	2419892	numéro
5	IDF9200451	Bouygues Telecom, anc. Beaufour Institut (H.)	Centre informatique et technique, anc. Institut	Descartes, 17 avenue	17 Avenue Descartes	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	c20.1	Activité terminée	Inventorié	593088	2419828	593013	2419886	numéro
6	IDF9200446	Bottin (Didot)		Descartes, 1 avenue	1 Avenue Descartes	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	a	Activité terminée	Inventorié	593545	2419697	593623	2419771	numéro
7	IDF9201471	Compagnie des signaux et entreprise électrique	Garage et Imprimerie	Descartes, 2 avenue	2 Avenue Descartes	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	v89.03z, c18.1, g45.21a, g45.21b	Activité terminée	Inventorié	593591	2419859	593626	2419783	numéro
8	IDF9201707	Blanchard (Imprimerie)	Imprimerie	Descartes, 6 rue	6 Rue Descartes	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	c18.1	Activité terminée	Inventorié	593449	2419857	593418	2419820	numéro
9	IDF9201601	Air Liquide (L')		Descartes, 9 avenue	9 Avenue Descartes	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	d35.28z, c20.30z, e38.45z	En activité	Inventorié	593256	2419760	593300	2419829	numéro
10	IDF9201445	Bourrier (Ets)	Garage	Fouillants, 7 rue des	7 Rue Feuillants (des)	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	g45.21a, g45.21b	Activité terminée	Inventorié	594444	2420912	594421	2420855	numéro
11	IDF9200449	Danone	Industrie Agro-Alimentaire	Galilée, 15 avenue	15 Avenue Galilée	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	c10	Activité terminée	Inventorié	593419	2419521	593289	2419688	numéro
12	IDF9200453	Viande France Salaison	Industrie Agro-Alimentaire	Galilée, 7 avenue	7 Avenue Galilée	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	c10	En activité	Inventorié	593405	2419992	593335	2419957	numéro
13	IDF9202635	Laverie	Laverie	Herriot, 21 avenue Edouard	21 Avenue Herriot (Edouard)	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	g45.20, s96.01, v89.03z	Activité terminée	Inventorié	594209	2420410	593817	2420423	numéro
14	IDF9201702	Office Privé de logement familiale		Moulin-de-la-Tour, résidence du	Moulin de la Tour (Résidence du)	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	v89.03z, d35.28z	Ne sait pas	Inventorié	595199	2421284	594740	2421138	rue
15	IDF9201703	Air Précision	Atelier mécanique de précision	Papin, 5 avenue Denis	5 Avenue Papin (Denis)	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	c25.50a, c25.9, c25.61z	En activité	Inventorié	592988	2419660	592989	2419750	numéro
16	IDF9203119	Gauthier et Boussac (Sté)	Horticulture	Ranc, 10 Rue Arthur	10 Rue Ranc (Arthur)	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	v89.03z, v89.03z, v89.03z, v89.07z	Activité terminée	Inventorié	595546	2420627	595464	2420655	rue
17	IDF9200452	MBDA, anc. Télécommunications Radioélectriques		Réaumur, 5 avenue	5 Avenue Réaumur	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	c25.61z	En activité et partiellement réaménagé	Inventorié	592910	2419826	592844	2419780	numéro
18	IDF9200447	Centre Chirurgical Marie Lannelongue	Centre chirurgical	Résistance, 133 avenue de	133 Avenue Résistance (de la)	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	q86.1	En activité	Inventorié	595380	2420667	595297	2420544	numéro
19	IDF9202592	Charraux (Ets)	Dépôt de ferrailles	Rivet, 44 tur Paul	44 Rue Rivet (Paul)	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	e38.31z, e38.41z	Activité terminée	Inventorié	594309	2420752	594283	2420784	numéro
20	IDF9206811	Sade CGTH (Compagnie générale de travaux d'Hydraulique) (Société)	Entreprises de travaux publics		4 Avenue Papin (Denis)	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	g47.30z, v89.03z, d35.44z, c24.47z, c27.20z, g45.21a	En activité	Inventorié	592987	2419660	592986	2419738	numéro
21	IDF9206647	SAMADA (Société) (filiale du groupe MONOPRIX)			6 Avenue PAPIN Denis	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	c27.20z, d35.44z, v89.03z, v89.01z	Activité terminée	Inventorié	593078	2419617	593130	2419708	numéro
22	IDF9206296	CICHAC (Etablissement), anc. La Compagnie Française d'exploitation Thermique (COFRETH), anc. S.G.D.C.			7 Avenue PAPIN Denis	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	v89.03z	Ne sait pas	Inventorié	593078	2419757	593061	2419735	numéro

23	IDF9206861	KRIEG et ZIVY (Société)		10 Rue DESCARTES	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	v89.03z, d35.44z	Ne sait pas	Inventorié	593264	2419902	593303	2419841	numéro
24	IDF9206921	BDF Tesa (Société)	Vente de rubans adhésifs	16 Avenue Galilée	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	g45.20, c20.16z, c27.20z	En activité	Inventorié	593266	2419874	593303	2419841	numéro
25	IDF9206182	Richards (Garage)	Garage - Station-service	7 Avenue Descartes	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	c25.22z, c25.61z, g47.30z, e38.39z	Activité terminée	Inventorié	593360	2419763	593312	2419827	numéro
26	IDF9205316	Mercedes-Benz France (Sté), anc. Sté des Camions Henschel	Station-service	9 Avenue Galilée	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	g45, g45.21b, g47.30z	Activité terminée	Inventorié	593361	2419882	593314	2419839	numéro
27	IDF9206566	SECMAR		3 bis Avenue Descartes	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	c27.20z	En activité	Inventorié	593421	2419732	593520	2419790	numéro
28	IDF9206849	Viande France Salaison (Etablissements), anc. Etablissements GVS, anc. Etablissements Loiseau	Fabrication de charcuteries	7 Avenue Galilée	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	g47.30z, v89.03z	En activité	Inventorié	593430	2420074	593335	2419957	numéro
29	IDF9206493	STA (Sté), anc. Sté P. BODEMER et Cie		5 Avenue Galilée	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	g45.21a, g47.30z, g47.30z	Activité terminée	Inventorié	593478	2420287	593356	2420076	numéro
30	IDF9206601	Gervais Danone France	Usine de fabrication de produits laitiers	Avenue LANGEVIN Paul	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	v89.03z, v89.03z, v89.03z, d35.44z, c20.16z, c24.47z	Activité terminée	Inventorié	593504	2419526	595763	2420475	rue
31	IDF9206041	ROBINSON AUTOMOBILES (Société), anc. Société civile immobilière	Grand garage Robinson	36 Avenue BLUM Léon	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	g45.21a, v89.03z, g47.30z, c25.22z, g45.21b	En activité	Inventorié	593728	2419405	593735	2419362	numéro
32	IDF9205023	Pautret et Genty (SARL)	Entreprise de peinture vitrerie décoration	17 Rue Hameau (du)	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	v89.01z, c20.16z, c25.61z	Activité terminée	Inventorié	593764	2420348	593762	2420361	numéro
33	IDF9206006	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE (La)	Garage	50 Avenue BLUM Léon	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	g45.21a, v89.03z	Activité terminée	Inventorié	593844	2419614	593735	2419362	numéro
34	IDF9206239	PRESTONET (PRESSING)	Laverie - Pressing, nettoyage à sec	3 Rue MANSARD (François)	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	s96.01	En activité	Inventorié	594002	2420138	593887	2420036	numéro
35	IDF9206494	RVA (Sté)		20 Rue Moulin Fidel (du)	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	c20.16z, c20.16z	Activité terminée	Inventorié	594214	2419530	594196	2419529	numéro
36	IDF9206049	LAYRAC Roland (Etablissement)		22 Rue COLBERT	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	v89.03z	Activité terminée	Inventorié	594909	2420616	594907	2420625	numéro
37	IDF9205315	MPOP (Sté)	Atelier de mécanique générale	7 Rue Vingt-Quatre Août (du)	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	c25	Activité terminée	Inventorié	594983	2420689	594982	2420667	numéro
38	IDF9205312	Soussan	Laverie	Rue Iské (Bernard)	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	s96.01	Activité terminée	Inventorié	595088	2421134	595021	2421050	rue
39	IDF9206143	Elf (Station), anc. Station Finateu	Station-service	175 Avenue Résistance (de la)	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	g47.30z	Activité terminée	Inventorié	595111	2420588	595877	2420570	numéro
40	IDF9204689	Raux (Ets)	Garage - Carrosserie	148 Avenue Résistance (de la)	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	c25.22z, g47.30z	En activité	Inventorié	595546	2420519	595566	2420550	numéro
41	IDF9204690	Rond Point (Garage du)	Garage	73 Avenue Plessis (du)	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	g45.21a, v89.03z	Activité terminée	Inventorié	595695	2420509	595648	2420547	numéro
42	IDF9205741	ISOLANTITE (Sté)		26 Avenue Plessis (du)	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	c23.4, v89.03z, v89.03z, v89.03z	Activité terminée	Inventorié	595768	2420504	595761	2420484	numéro
43	IDF9206906	MULTI-SERVICES (Laverie)	Laverie - Pressing	8 Avenue DUCLOS Jacques	LE PLESSIS-ROBINSON (92060)	s96.01	Activité terminée	Inventorié					

La commune du Plessis-Robinson ne possède pas de sites ou de sols pollués appelant une action des pouvoirs selon le site d'InfoTerre du BRGM (inventaire Basol), organisme public en géosciences.

Toutefois, l'inspection des installations classées a connaissance d'un site contaminé en hydrocarbures et benzème qui concerne l'ancienne station-service SHELL située au 176, avenue de la Résistance.
Le site est aujourd'hui dépollué et des piézomètres ont été installés pour surveiller la qualité des eaux souterraines.

V.2. Risque ruissellement

La commune du Plessis-Robinson n'est pas concernée par un plan de prévention des risques d'inondation par débordement de la Seine. La commune a en revanche fait l'objet de 3 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle de type « inondations et coulée de boues » entre 1993 et 2008.

La maîtrise du ruissellement est un enjeu en matière d'urbanisme. Maîtriser le ruissellement c'est maîtriser l'imperméabilisation des sols, limiter l'apport en eaux pluviales mais également mettre en place une politique de gestion des eaux pluviales ainsi que des prescriptions sur les nouvelles constructions. Cette maîtrise du ruissellement ne peut se faire qu'en coordination avec les partenaires que sont les collectivités, les industriels et les aménageurs.

L'imperméabilisation croissante des sols, liée à la densification urbaine de la région parisienne et l'augmentation des débits de pointe des eaux pluviales qui en résulte, induisent des risques de débordements des réseaux d'assainissement provoquant des inondations lors des fortes pluies.

Dans ce contexte le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine a mis en place une politique dynamique de gestion des eaux pluviales et de maîtrise du ruissellement urbain définie par son schéma départemental d'assainissement approuvé par l'assemblée départemental en décembre 2005.

Ce schéma vise notamment l'amélioration de la qualité du milieu naturel et de la réduction du risque d'inondation lié aux orages. Cette politique s'accompagne d'un régime d'aides départementales aux dispositifs permettant une meilleure prise en compte des eaux pluviales à destination des bailleurs sociaux et à l'ensemble des personnes physiques et morales de droit privé.

En outre, le règlement du Service Départemental d'Assainissement des Hauts-de-Seine, adopté par délibération du 19 Décembre 2008, définit les modalités de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Il précise que le réseau intérieur des propriétés doit être conçu en mode séparatif et que la gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée.

V.3. Risque sismique

La nouvelle règlementation parasismique classe l'ensemble du département des Hauts-de-Seine en zone 1 de sismicité très faible.

V.4. Aléas retrait-gonflement des sols argileux

Les sols argileux se rétractent et se dilatent en fonction des conditions de sécheresse ou de réhydratation des argiles, engendrant ainsi des mouvements différentiels de terrain pouvant nuire aux constructions.

L'étude réalisée par le BRGM pour le compte de la DDE sur le risque lié aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, a permis d'établir une cartographie des zones exposées à ce risque, pour tout le département des Hauts-de-Seine.
Cette cartographie de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux fait apparaître des zones d'aléas faibles à forts sur le territoire du Plessis-Robinson.

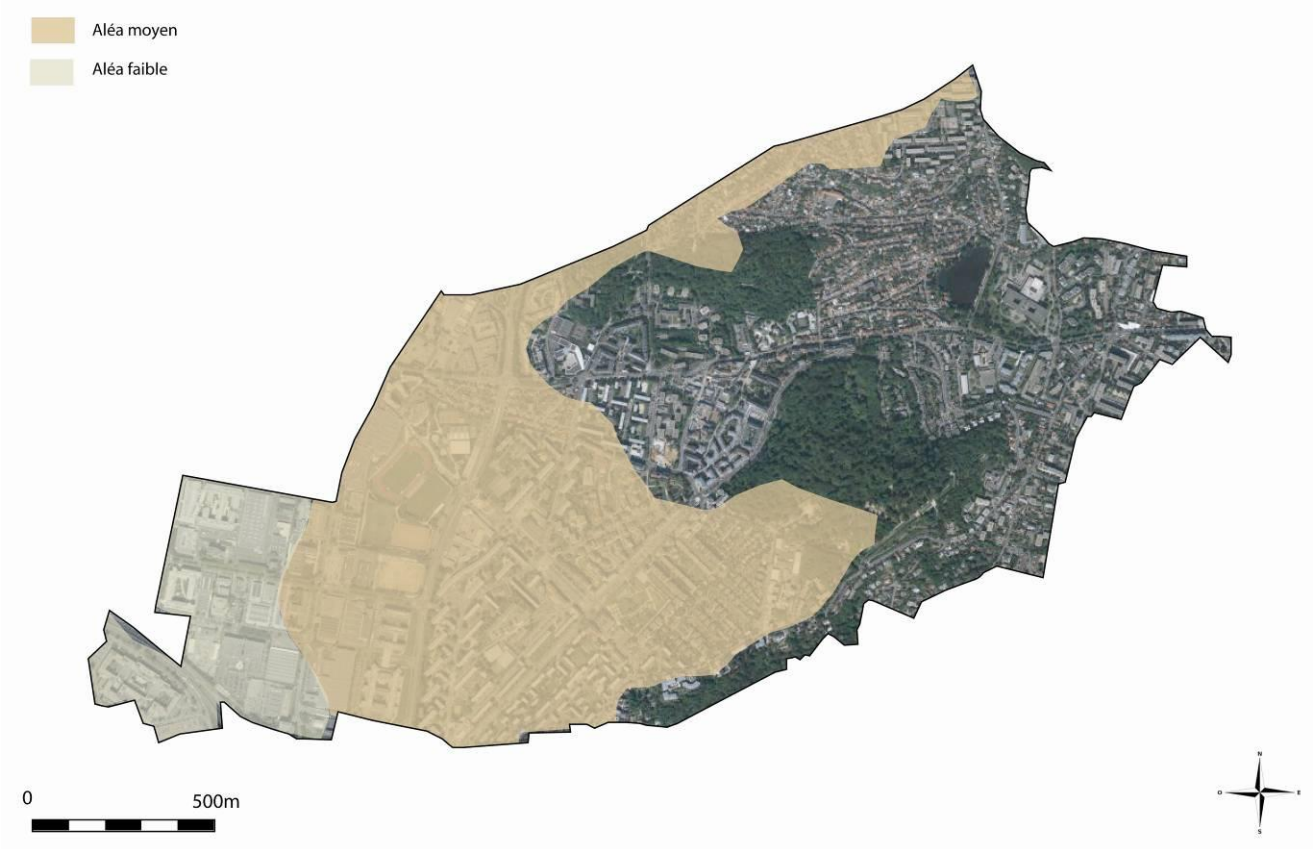
Le niveau d'aléa fort correspond à des zones où la probabilité de survenance d'un sinistre est la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte. Seule un secteur très limité, à l'extrémité est du territoire est concerné.

Le niveau d'aléa faible correspond à des zones sur lesquelles la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais avec des désordres ne touchant qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, proximité d'arbres ou hétérogénéité du sous-sol par exemple). Cette zone correspond à l'extrémité Ouest du territoire communal.

Le niveau d'aléa moyen correspond à des zones intermédiaires entre ces deux situations extrêmes, et concerne les quartiers situés sur le plateau.

La moitié Est de la commune n'est pas concernée par le risque de retrait gonflement.

La commune a fait l'objet de 3 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle de type « Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols » en 2006.



Carte aléa gonflement des argiles *Argiles.fr*

V.5. Risque industriel

La commune du Plessis-Robinson n'est pas concernée pas un risque industriel. Elle ne compte aucun établissement classé au titre de la Directive SEVESO.

Le Plessis-Robinson compte en revanche 3 installations classées soumises à autorisation.
Ces installations ne conduisent pas à imposer de contraintes d'éloignement.

Nom de l'établissement	Adresse	Installations classées
CENTRE D'AFFAIRE DE LA BOURSIDIERE	STARMAN FRANCE RN 186	Tours aéroréfrigérantes
CICHAC	7, avenue Denis Papin Z.I.P.E.C	Installations de combustion-Chaufferie urbaine
OPD HLM	Rue du Loup Pendu	Installations de combustion-Chaudières

Source : Porter à Connaissance de l'Etat –juillet 2012

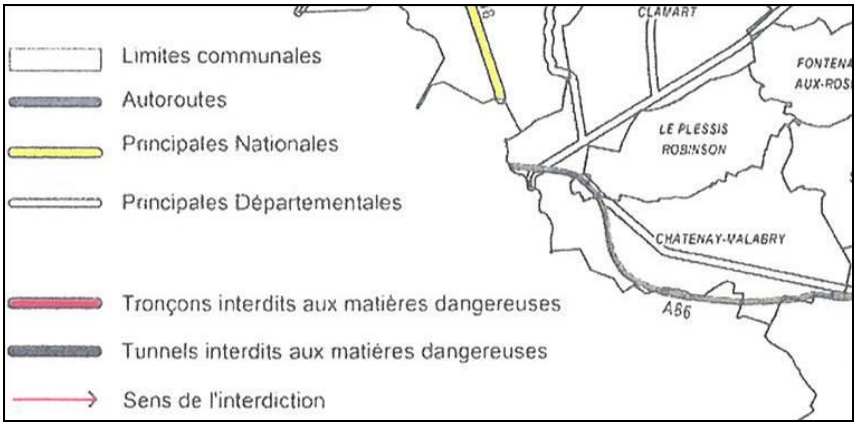
Il est par ailleurs à noter que la présence, sur la commune voisine de Fontenay-aux-Roses, d'installations nucléaires de base (INB) du centre d'études nucléaires (CEA) ne nécessite pas la mise en œuvre d'actions particulières sur la commune du Plessis-Robinson.

V.6. Risque transport matières dangereuses (TMD)

La commune du Plessis-Robinson est concernée par le risque de transport de matières dangereuses.

- Par la route

CARTOGRAPHIE DES RISQUES LIES AU TMD PAR LA ROUTE

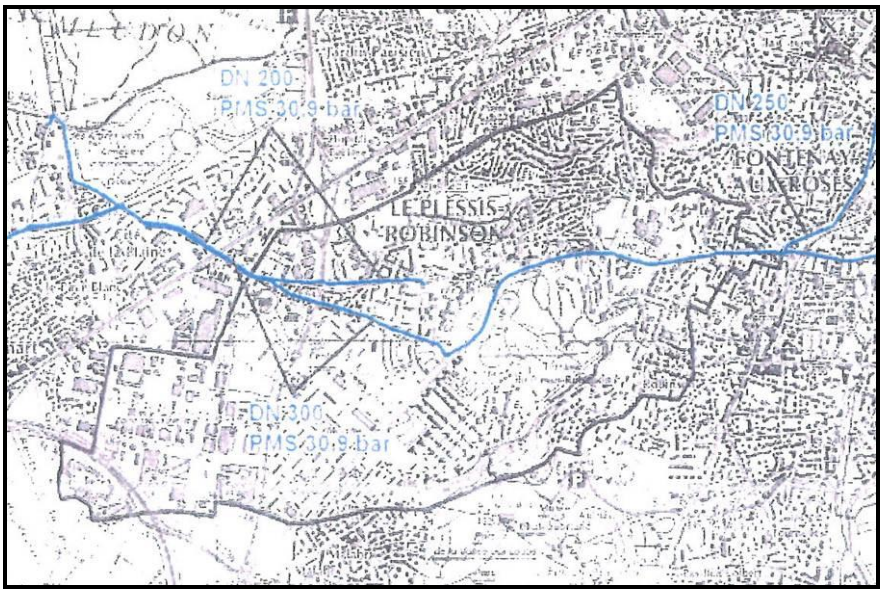


Source : DDRM92 de 2008

La commune est traversée par des axes importants où est autorisé le transport de matières dangereuses et qui assurent ainsi l'approvisionnement d'établissements industriels.

- Par les canalisations

CARTOGRAPHIE DES RISQUES LIES AU TMD PAR CANALISATION



Source DRIRE Ile-de-France 2004

La commune est traversée par une canalisation de gaz à haute pression. Les canalisations présentent un risque potentiel. Il s'agit donc d'être vigilant en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones de dangers pour la vie humaine. Des secteurs appropriés, dans lesquels sont justifiées des restrictions de construction ou d'installation peuvent être déterminés, en application de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme, afin d'inscrire éventuellement des périmètres de danger sur les documents graphiques règlementaires.

V.7. Exposition au plomb

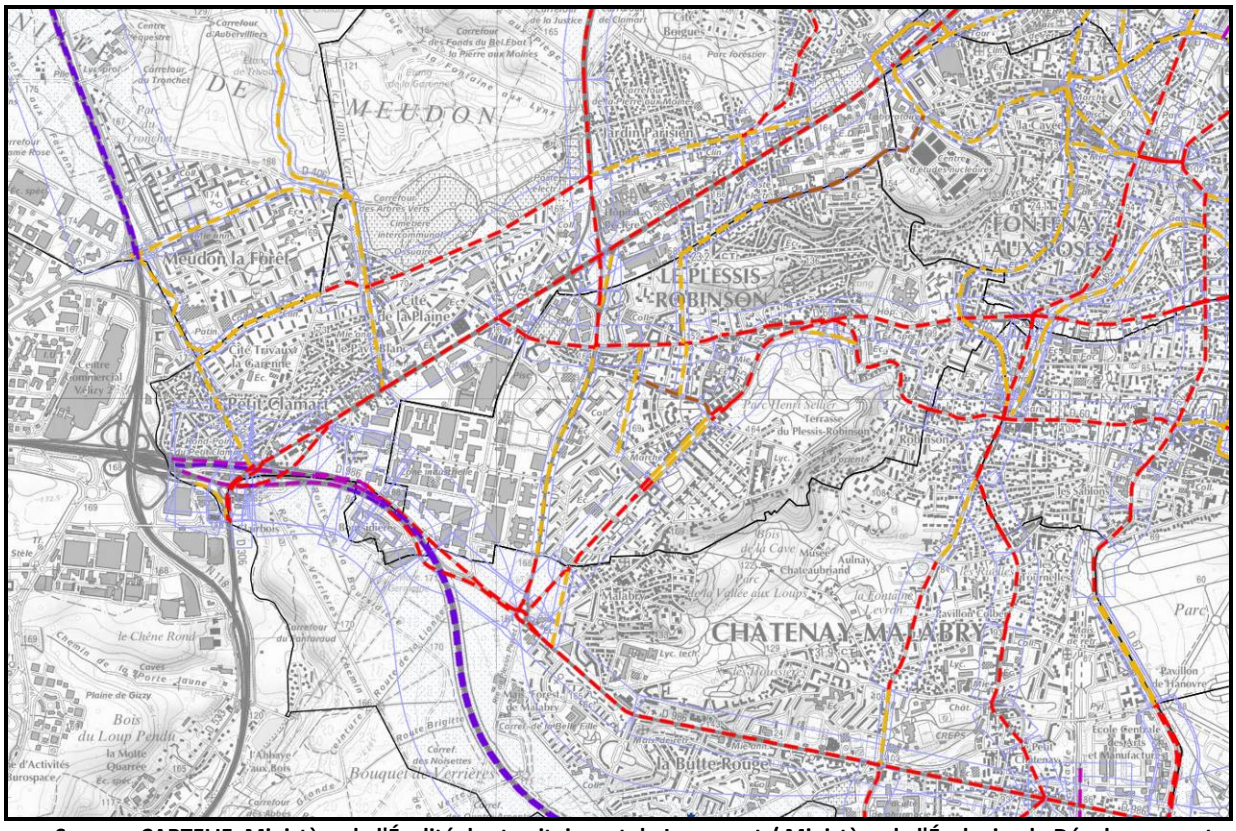
L'ensemble du département des Hauts de Seine a été classé « zone à risque d'exposition au Plomb » (Arrêté préfectoral du 16 mai 2000). Il est ainsi obligatoire de réaliser un état des risques l'accessibilité au plomb sur les peintures et revêtements des habitations construites avant 1948, préalablement à toute vente.

V.8. Nuisances sonores

V.8.1. Classement des infrastructures de transports terrestres

L'arrêté Préfectoral n° 2000/133 du 10 mai 2000 indique le classement des infrastructures de transports terrestres et prescrit l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.
Le tableau suivant donne pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des cinq catégories, la largeur des secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de tissu urbain.

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon Début	Fin	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit (1)	Type de tissu
RESEAU NATIONAL					
RN 186 (A 86) - RN 385	Limite communale (PR 8.724)	Limite communale (PR 9.117)	1	d = 300 m	Ouvert
RN 186 Avenue de la Division Leclerc	Limite communale	Limite communale	3	d = 100 m	Ouvert
Diffuseur RN 186-RD 986 Bretelle RN 186 vers RD 986	Nez de bretelle A 86	Avenue de la Division Leclerc	3	d = 100 m	Ouvert
RESEAU DEPARTEMENTAL					
RD 128 Avenue Croland	Limite communale	Avenue de la Résistance	4	d = 30 m	Ouvert
Avenue du Plessis	Avenue de la Résistance	Limite communale	4	d = 30 m	Ouvert
RD 75 Avenue de la Résistance	Limite communale	Avenue Croland	3	d = 100 m	Ouvert
Avenue de la Résistance	Avenue Croland	Avenue de la République	3	d = 100 m	Ouvert
Avenue Charles de Gaulle	Avenue de la République	Avenue Aristide Briand	3	d = 100 m	Ouvert
Avenue Charles de Gaulle	Avenue Aristide Briand	Avenue de la Libération	3	d = 100 m	Ouvert
Avenue Léon Blum	Avenue de la Libération	Place Charles de Gaulle	3	d = 100 m	Ouvert
RD 2 Avenue Paul Langevin	Rue du Petit Bicêtre	Avenue Descartes	4	d = 30 m	Ouvert
Avenue Paul Langevin	Avenue Descartes	Avenue Edouard Herriot	4	d = 30 m	Ouvert
Avenue Paul Langevin	Avenue Edouard Herriot	Limite communale	3	d = 100 m	Ouvert
RD 60 Avenue Edouard Herriot	Avenue Galilée	Avenue Paul Langevin	3	d = 100 m	Ouvert
Avenue Edouard Herriot	Avenue Paul Langevin	Rue du Carreau	3	d = 100 m	Ouvert
Avenue Edouard Herriot	Rue du Carreau	Place Henri Barbusse	3	d = 100 m	Ouvert
Avenue du Général Leclerc	Place Henri Barbusse	Avenue du Général de Gaulle	3	d = 100 m	Ouvert
Avenue de la République	Avenue du Général de Gaulle	Limite communale	3	d = 100 m	Ouvert
RD 60 A Rue Lucien Arrufat	Avenue du Général de Gaulle	Avenue de la République	4	d = 30 m	Ouvert
RD 63 Avenue Jules Guesde	Limite communale	Limite communale	3	d = 100 m	Ouvert
Diffuseur RD 906-RD 2 Rue H. Becquerel	Rue Paul Langevin	Chemin de la Côte Ste Catherine (lim. com.)	4	d = 30 m	Ouvert
RESEAU COMMUNAL					
Rue Paul Rivet	Avenue Edouard Herriot	Limite communale	4	d = 30 m	Ouvert
Boulevard du Moulin de la Tour	Rue Paul Rivet	Rue du Midi	4	d = 30 m	Ouvert
Boulevard du Moulin de la Tour	Rue du Midi	Rue J. Longuet	5	d = 10 m	Ouvert
Rue du Carreau	Avenue Edouard Herriot	Rue du Loup Pendu	4	d = 30 m	Ouvert
Avenue Aristide Briand	Rue du Carreau	Avenue Charles de Gaulle	5	d = 10 m	Ouvert
RESEAU TRANSPORT EN COMMUN					
Néant					



Source : CARTELIE, Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement / Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie

L'A86 est repérée comme voie particulièrement bruyante, avec une larguer de secteurs affectés par le bruit de 300 mètres.

V.8.2. Les Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)

La transcription dans le code de l'Environnement de la directive européenne 2002/49/CE relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement impose l'élaboration de cartes de bruit et de plans de prévention du bruit dans l'environnement.

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement des infrastructures routières de l'Etat, fondé sur les résultats des cartes de bruits à l'échelle du département des Hauts-de-Seine a été arrêté par le préfet en février 2015. Il est destiné à prévenir les effets du bruit, à réduire si nécessaire les niveaux de bruit et à identifier les zones calmes.

La Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bièvre dans le cadre de son Agenda 21 communautaire, s'est fixée comme objectif de réduire les nuisances sonores de son territoire et de préserver les zones calmes.

Afin de définir un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE), les zones de l'agglomération les plus exposées au bruit (trafic routier, ferroviaire, aérien et industries) ont été identifiées au préalable sur différentes cartes.

Selon ces cartographies, à proximité de l'A86, les valeurs sonores limites sont dépassées. Sur le territoire communal, les secteurs impactés accueillent majoritairement des activités. Aucune habitation n'est soumise à des dépassements de seuil du bruit routier au Plessis-Robinson.

V.8.3. Le Plan d'exposition au Bruit de l'aérodrome de Villacoublay-Vélizy

La commune du Plessis-Robinson est par ailleurs concernée par **le Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Villacoublay-Vélizy,** approuvé par arrêté préfectoral n°85-363 du 3 juillet 1985.

V.9 Risque de remontée de nappe

Origine du phénomène :

Les nappes phréatiques sont également dites « libres » car aucune couche imperméable ne les sépare du sol. Elles sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltre dans le sol et rejoint la nappe.
Lorsque l'eau de pluie atteint le sol, une partie est évaporée. Une seconde partie s'infiltre et est reprise plus ou moins vite par l'évaporation et par les plantes, une troisième s'infiltre plus profondément dans la nappe. Après avoir traversé les terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air - qui constituent la zone non saturée (en abrégé ZNS)– elle atteint la nappe où les vides de roche ne contiennent plus que de l'eau, et qui constitue la zone saturée. On dit que la pluie recharge la nappe.
C'est durant la période hivernale que la recharge survient car :

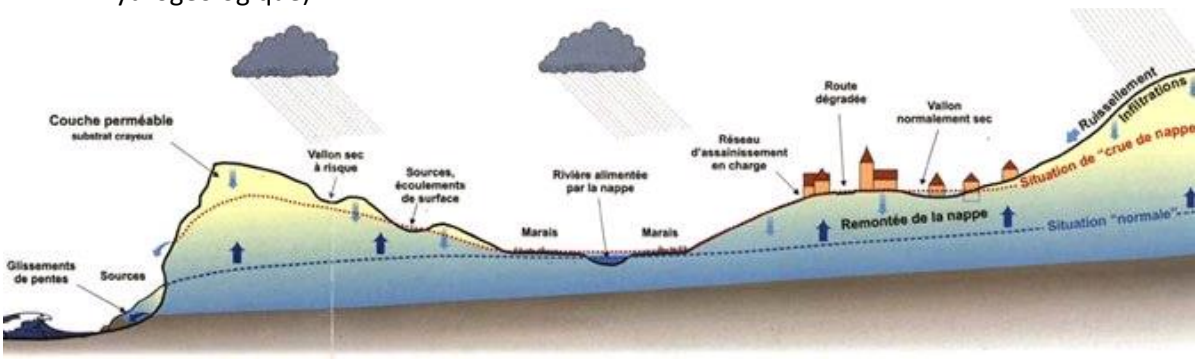
- les précipitations sont les plus importantes,
- la température y est faible, ainsi que l'évaporation,
- la végétation est peu active et ne prélève pratiquement pas d'eau dans le sol.

A l'inverse durant l'été la recharge est faible ou nulle. Ainsi on observe que le niveau des nappes s'élève rapidement en automne et en hiver, jusqu'au milieu du printemps. Il décroît ensuite en été pour atteindre son minimum au début de l'automne. On appelle «battement de la nappe» la variation de son niveau au cours de l'année. Chaque année en automne, avant la reprise des pluies, la nappe atteint ainsi son niveau le plus bas de l'année : cette période s'appelle l'«étiage». Lorsque plusieurs années humides se succèdent, le niveau d'étiage peut devenir de plus en plus haut chaque année, traduisant le fait que la recharge naturelle annuelle de la nappe par les pluies est supérieure à la moyenne, et plus importante que sa vidange annuelle vers les exutoires naturels de la nappe que sont les cours d'eau et les sources.
Si dans ce contexte, des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.
On conçoit que plus la zone non saturée n'est mince, plus l'apparition d'un tel phénomène est probable.
Conditions favorisant le déclenchement du phénomène de remontées de nappe :

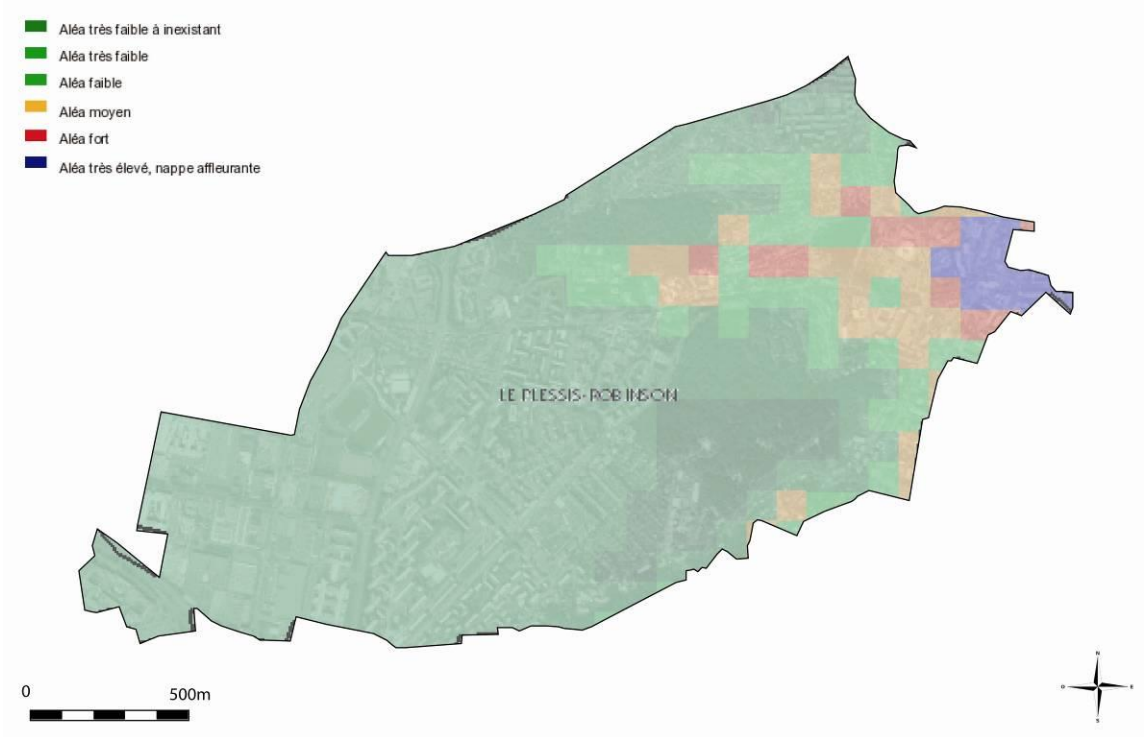
Toutes les roches ne comportent pas le même pourcentage d'interstices, donc d'espaces vides entre leurs grains ou leurs fissures. Par ailleurs, la dimension de ces vides permet à l'eau d'y circuler plus ou moins vite : elle circulera plus vite dans les roches de forte granulométrie. En revanche dans les aquifères à faible pourcentage d'interstices il faudra moins d'eau pour faire s'élever le niveau de la nappe d'une même hauteur.
Dans les aquifères calcaires à faible taux d'interstices, les décrues peuvent être lentes puisque la circulation de l'eau dans les interstices est elle-même assez lente. Lorsque la masse de l'aquifère qui contribue à l'inondation est très importante, celle-ci peut durer très longtemps :
Durée du phénomène, paramètres importants dans le déclenchement :

Au contraire dans les aquifères sableux ou le pourcentage d'interstices élevé, on n'observe pas de battement annuel important. Dans ces aquifères, le retour à des niveaux normaux après l'épisode de hautes eaux est rapide.
On peut en conclure que trois paramètres sont particulièrement importants dans le déclenchement et la durée de ce type d'inondation :

- une suite d'années à pluviométrie excédentaire, entrainant des niveaux d'étiages de plus en plus élevés,
- une amplitude importante de battement annuel de la nappe, dépendant étroitement du pourcentage d'interstices de l'aquifère,
- un volume global important d'eau contenue dans la nappe, à l'intérieur des limites du bassin d'un cours d'eau (le volume contributif de la nappe à l'échelle du bassin versant hydrogéologique).



Sur Le Plessis-Robinson la majeure partie du territoire, se situe dans un aléa très faible, voire inexistant. En effet les plateaux surélevés sont rarement concernés par le risque de remontée de nappe.
Localement on peut identifier un risque élevé, notamment dans les vallons et axes de ruissèlement comme le secteur du nord-est, qui marque le point bas topographique de la commune.



Risque de remontée de nappe sur la commune du Plessis-Robinson

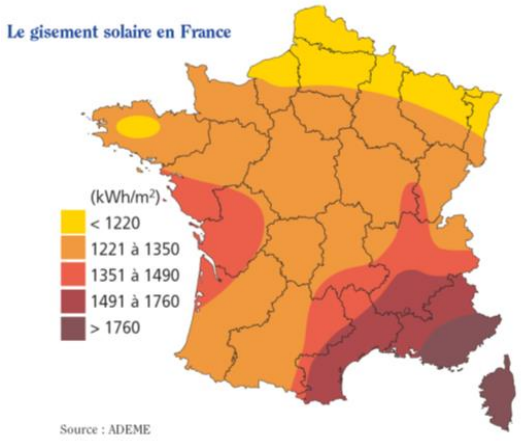
VI. LA GESTION DES ENERGIES

VI.1. L'énergie solaire

Le gisement solaire en région Ile-de-France est compris entre 1220 et 1350 kWh/m²/an. La durée d'ensoleillement annuelle moyenne est d'environ 1 800 heures.

Durée moyenne d'ensoleillement (en heures) - moyenne sur la période 1971 - 1980

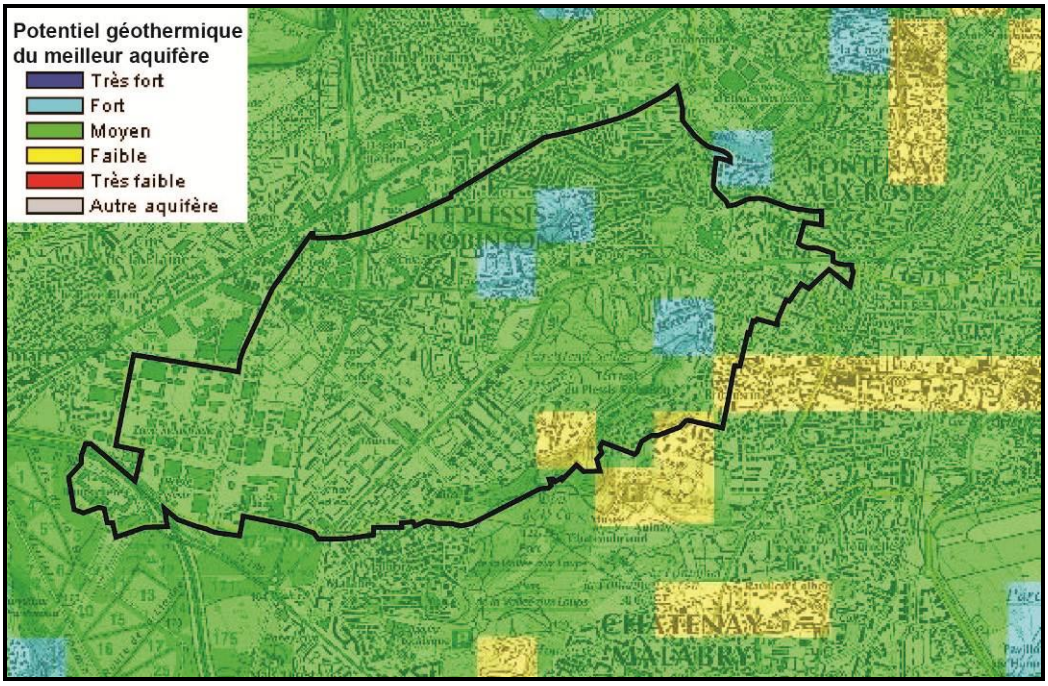
	J	F	M	A	M	J	Jt	A	S	O	N	D	Année
Paris-Montsouris (75)	57	79	136	178	201	215	234	239	195	134	81	55	1803



« L'Île-de-France, première région française en terme de population, présente probablement le plus grand potentiel régional en matière de solaire avec 10 % du parc national de maisons individuelles et plus de 25 % des logements collectifs équipés de chauffage central. », selon l'Arene IdF.

VI.2. La géothermie

La géothermie est une énergie qui consiste à se servir de la chaleur produite par les sous-sols de la Terre qui joue le rôle de chaudière naturelle.
La situation aquifère dans le bassin parisien paraît adaptée à l'exploitation de la géothermie, comme mode de chauffage urbain.



source : BRGM

Au regard de cette carte, la commune possède un potentiel géothermique exploitable des aquifères moyen, et ponctuellement fort.

Le développement de la ressource géothermie constitue une possibilité pour répondre au respect des textes règlementaires nationaux et européens et des directives mondiales en vigueur sur les préoccupations environnementales concernant la maîtrise de l'énergie : utilisation rationnelle et essor des énergies dites renouvelables. De plus, cette énergie a pour particularité d'apporter une sécurité d'approvisionnement et son recours œuvrerait pour le développement durable.

Depuis les années 1970, les pouvoirs publics français ont mis en place un fonds de garantie pour les maîtres d'ouvrages afin que ceux-ci soient couverts contre les aléas géologiques. De plus, l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) propose des aides pour se raccorder au réseau géologique.
Cependant, il faut tenir compte de la profondeur de la source, de la topographie, du coût de mise en œuvre qui peut être important et de la surface de terrain nécessaire à son exploitation.

La ville du Plessis-Robinson s'est équipée, en 2013, d'un système de chauffage géothermique devant assurer la moitié des besoins en chauffage de 3500 logements HLM de la ville sur le quartier de la cité-Jardins Haute.

Le système de géothermie retenu au Plessis-Robinson puise l'eau chaude dans une couche souterraine du néocomien (entre 850 et 950 m).

Deux puits sont creusés : un puits d'exploitation square Fleming, un puits de réinjection derrière la Tour Claude-Nicolas-Ledoux.
Ce « doublet géothermique » est retenu pour augmenter la rentabilité et durée de vie de l'exploitation thermique de la nappe phréatique. Le principe est de faire deux forages : le premier pour puiser l'eau, le second pour la réinjecter dans la nappe.

Une pompe à chaleur et ses auxiliaires sont eux installés dans l'enceinte de la chaufferie du Loup pendu. Cette pompe à chaleur permet de transférer de l'énergie d'un niveau basse température (environ 30°) vers un niveau à température plus élevée (environ 60°). Ce transfert consomme de l'énergie, mais l'énergie totale restituée par la pompe est supérieure à l'énergie électrique fournie au système. Ceci permet donc une économie globale substantielle d'énergie primaire, ainsi qu'une diminution conséquente des émissions polluantes par rapport à une chaufferie au gaz, à quantité égale de chaleur produite.

Ainsi le système est chargé de fournir 55% des besoins en chaleur des appartements de la cité-Jardins Haute, et permet de réduire de 53% les émissions de gaz à effet de serre du quartier.

Dans la poursuite du réaménagement de la Cité-Jardins du Plessis-Robinson, le nouveau groupe scolaire Louis Hachette est dorénavant connecté à la géothermie et d'autres équipements publics seront progressivement connectés, notamment le futur pôle culturel de la ville.

Il existe un potentiel de développement de réseau de chaleur sur la commune, localisé sur le parc d'activités de Novéos.



Source : Réseau de chaleur en Ile-de-France. DRIEE Ile-de-France

VI.3. La méthanisation

Depuis le 28 août 2013, du bio méthane francilien est injecté dans le réseau de gaz. Faisant suite à ce succès, d'autres projets d'unités de production de bio méthane émergent sur le territoire francilien, promettant une part d'injection de bio méthane de plus en plus important dans le réseau de GrDF.
Le réseau de gaz, devient vecteur d'ENR, s'inscrit dans les objectifs du Grenelle de l'Environnement et offre de fortes potentialités de « verdissement » aux villes qui en sont propriétaires. Les Collectivités Territoriales, dans le cadre d'une démarche énergétique intégrée et efficace, peuvent et doivent se saisir des nouvelles possibilités créées par le réseau de gaz.

VI.4. Autres actions en faveur du développement durable

La municipalité veille en permanence à valoriser le cadre de vie harmonieux des Robinsonnais, surtout en matière environnementale. Il lui est apparu tout à fait évident de s'engager encore plus dans les logiques du développement durable.
La Ville par sa volonté d'amélioration de la qualité architecturale du patrimoine urbain a induit implicitement des démarches environnementales dans son mode de gérance comme la gestion des déchets par le tri sélectif, l'effort soutenu au maintien et à l'intendance raisonnée de ses espaces verts, les modes de déplacement urbain, l'achat de véhicule non polluant ...
Pour aller plus loin dans toutes ses réflexions, la Ville cherche à accentuer le mouvement déjà engagé dans toutes ses nouvelles démarches techniques et administratives.

Parmi les actions menées, on peut citer par exemple le choix de véhicules municipaux non polluants.

Dès la fin des années 1990, la Ville du Plessis-Robinson s'est engagée dans une démarche de réduction des émissions de CO2 de son parc automobile municipal. La première étape de cette modernisation a consisté en la mise en place de filtres additionnels spéciaux destinés à réduire les émissions de CO2 sur les véhicules essences et diesel. Après avoir testé les premiers véhicules électriques en 2009, la Mairie s'est lancée dans l'achat de véhicules propres, utilisant le gaz naturel de ville (GNV) ou la technologie hybride.
Aujourd'hui, 30% des véhicules municipaux (utilitaires et véhicules de tourisme) fonctionnent en énergie propre, et les services techniques disposent de leur propre centrale de rechargement par le réseau de distribution de Gaz ».

La charte de l'arbre constitue un autre exemple concret des actions de ville en faveur d'un développement durable.

Un tiers de la surface de la commune du Plessis-Robinson est végétalisé, en bois, parcs, jardins ou arbres d'alignement. C'est un atout considérable pour une commune aussi proche de Paris et la municipalité porte un soin tout particulier à la gestion de ce patrimoine.
La *Charte de l'arbre* est une réglementation adoptée il y a plusieurs années, qui s'impose non seulement aux jardiniers municipaux, mais aussi à tous les intervenants sur le patrimoine vert du Plessis-Robinson : l'Office, le Conseil Départemental, les entreprises qui travaillent sur le PPP-voirie, les promoteurs… Chaque arbre qui doit être abattu - pour des raisons de sécurité, de vieillissement, de maladie ou la réalisation d'un projet urbain - est remplacé par deux nouveaux sujets.

Cette réglementation concerne aussi la protection des arbres lors de travaux, à la coupe, mais aussi à l'élagage, pour lequel la taille douce est privilégiée: il s'agit de ne pas blesser l'arbre en le taillant, tout en respectant les besoins de lumière des riverains des voies arborées.
Chaque année, un diagnostic est fait par le service Espace verts de la Ville, afin de mesurer l'état sanitaire général et d'identifier les sujets malades ou trop âgés et devenus dangereux. Un plan de coupe, d'élagage et de reboisement est ensuite mis en œuvre dans le respect de la Charte de l'arbre.

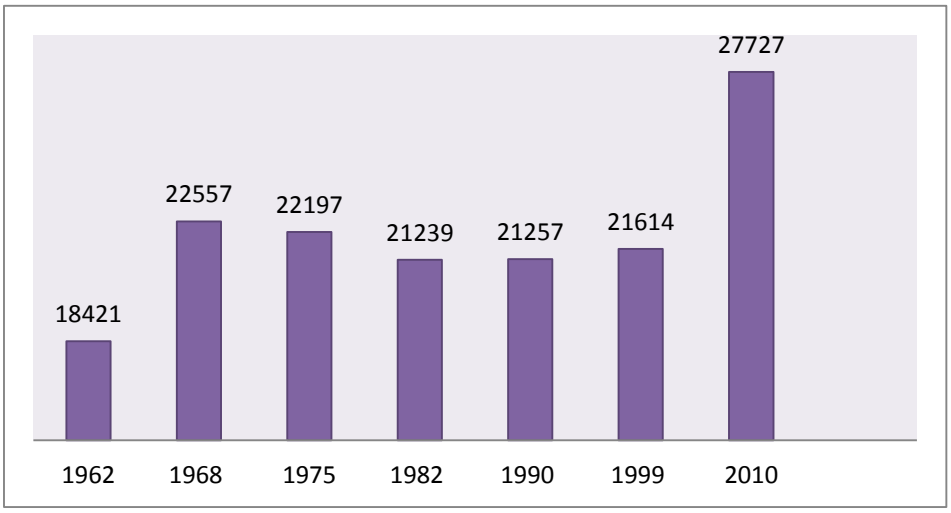
B. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

I. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

I.1. Evolution de la population municipale

D'après les résultats du recensement de la population de 2010, la commune du Plessis-Robinson compte **une population municipale de 27 727 habitants.**
Le graphe ci-dessous illustre qu'au cours de la dernière période intercensitaire, la commune du Plessis-Robinson a gagné plus de 6 000 habitants, représentant une forte croissance de 28% par rapport au recensement de 1999.

EVOLUTION DE LA POPULATION DU PLESSIS-ROBINSON DEPUIS 1962
Source : INSEE 2010



A titre de comparaison, dans le même temps, la population du département augmente de 10%, celle de la Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bièvre de 7%.

Cette **croissance démographique au Plessis-Robinson est principalement liée à la politique urbaine communale qui mène des actions de densification de son tissu bâti existant**, comme en témoigne la progression de la densité de population qui atteint 8083 habitants au km² en 2010. Elle était de 6301 habitants en 1999.
Cette densité de 2010 est largement supérieure à celle de la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre de 4147 habitants au km² et tend à se rapprocher de celle du département de 8954 habitants au km².

Au Plessis-Robinson, cette hausse démographique a été précédée d'une période de quasi stabilité entre 1968 et 1999 (oscillation de la population entre 22 557 et 21 614 habitants), période qui fit suite à une forte croissance de la population entre 1962 et 1968.

En effet, la commune du Plessis-Robinson a connu une croissance exceptionnelle de sa population du début du siècle jusqu'à la fin des années 60. Cette évolution est liée au développement urbain de la commune, et notamment à la construction des logements H.L.M..

Puis, peu à peu, la Ville a perdu des habitants, un peu plus de 1 300 entre les deux recensements de 1968 et 1982. Cette baisse, d'environ 6 %, est liée à plusieurs paramètres caractéristiques des communes proches de Paris :

- fin des programmes de construction des grands ensembles,
- mouvement de péri-urbanisation,
- baisse du taux de natalité,
- diminution de la taille moyenne des ménages.

Dans les années 80, la construction de logements sociaux au Bois Brûlé et avenue de la Résistance, ainsi que la réalisation des îlots-tests de la Cité-Jardins, avenues Gabriel Péri et Pierre Brossolette, ont eu seulement pour effet de maintenir en 1990 le niveau de la population à celui qui était le sien en 1982.

La légère croissance de population observée pour la période 1990-1999 de moins de 2% s'explique principalement par son dynamisme naturel.

La forte hausse démographique enregistrée au cours de la dernière période intercensitaire s'explique par la réalisation de plusieurs programmes ambitieux de construction sur le territoire (ZAC et zones UPM).

Les indicateurs démographiques montrent que cette croissance est autant due au solde migratoire que naturel.

En effet, entre 1999 et 2010, le solde naturel est excédentaire et se renforce (1,1% par an en moyenne contre 0,9% en 1999), tandis que le solde migratoire devient positif, avec +1,2% en 2010 contre -0,7% en 1999).

COMPOSANTES DE L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE AU PLESSIS-ROBINSON DEPUIS 1968
Source : INSEE 2010

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010
Variation annuelle moyenne de la population en %	- 0,2	- 0,6	0,0	+ 0,2	+ 2,3
- due au solde naturel en %	+ 1,0	+ 1,0	+ 0,9	+ 0,9	+ 1,1
- due au solde apparent des entrées sorties en %	- 1,3	- 1,6	- 0,9	- 0,7	+ 1,2
Taux de natalité en ‰	15,9	15,9	15,7	14,9	16,3
Taux de mortalité en ‰	5,5	6,2	6,6	6,1	5,2

Evolution de la population par quartier

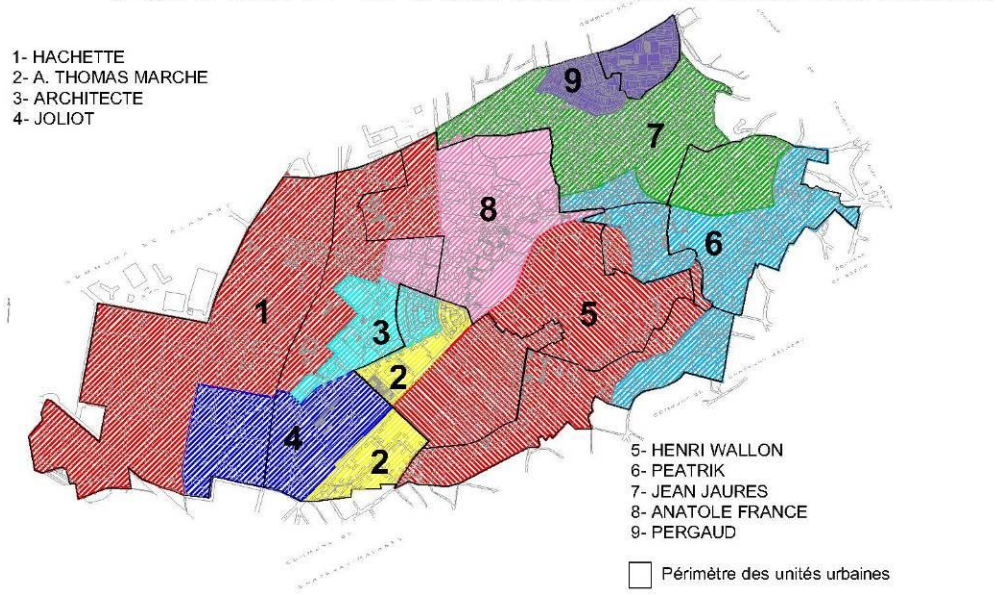
Le découpage infra-communal IRIS réalisé par l'INSEE permet d'obtenir l'ensemble des données statistiques issues des recensements de 1999 et 2009 pour chacun des quartiers composant la commune *(ce découpage, qui prend en compte certains critères particuliers, est spécifique à l'INSEE et est différent du découpage communal).*
En matière de population, le découpage IRIS révèle que les quartiers Wallon, Peatrik et Anatole France sont les plus habités. Ces trois secteurs IRIS totalisent plus de la moitié des habitants de la commune.

Par ailleurs, entre 1999 et 2009, l'évolution démographique par quartier est marquée par une hausse significative de la population du quartier Anatole France, qui passe de 2563 habitants à 4539 et s'explique par la réalisation d'importants projets urbains sur ce secteur.

REPARTITION DE LA POPULATION PAR IRIS
Source : INSEE 1999-2009

LIBELLE DE L'IRIS	Population 1999	Part de la population totale 1999	Population 2009	Part de la population totale 2009
1. HACHETTE	2860	13,23%	3323	12,50%
2. ALBERT THOMAS-MARCHE	1283	5,94%	2012	7,57%
3. ARCHITECTE	1517	7,02%	1928	7,25%
4. JOLIOT	1878	8,69%	1676	6,30%
5. WALLON	3722	17,22%	4563	17,17%
6. PEATRIK	3437	15,90%	4230	15,91%
7. JEAN JAURES	2539	11,75%	2643	9,94%
8. ANATOLE FRANCE	2563	11,86%	4539	17,07%
9. PERGAUD	1815	8,40%	1668	6,27%
TOTAL	21614	100,00%	26581	100,00%

ILOTS INSEE - DECOUPAGE DU PLESSIS-ROBINSON



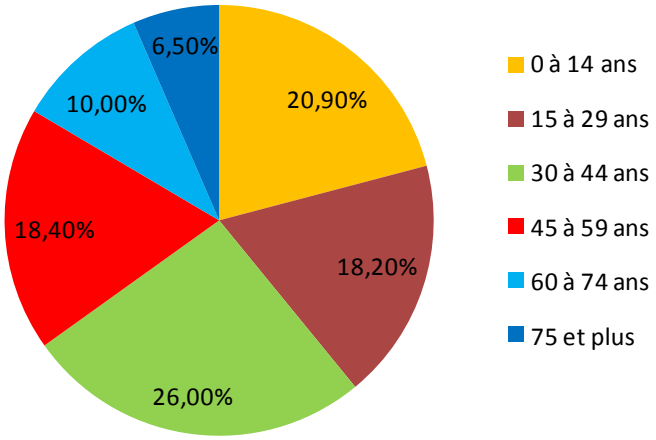
Il est à noter :
Une forte hausse de la population : +28% entre 1999 et 2009 (contre 10% pour le département)
Que cette hausse est autant due au solde migratoire que naturel
Que cette augmentation s'est principalement déroulée dans les secteurs où ont été réalisés **plusieurs programmes ambitieux de construction sur le territoire (ZAC et zones UPM).**

I.2. Structure par âge de la population

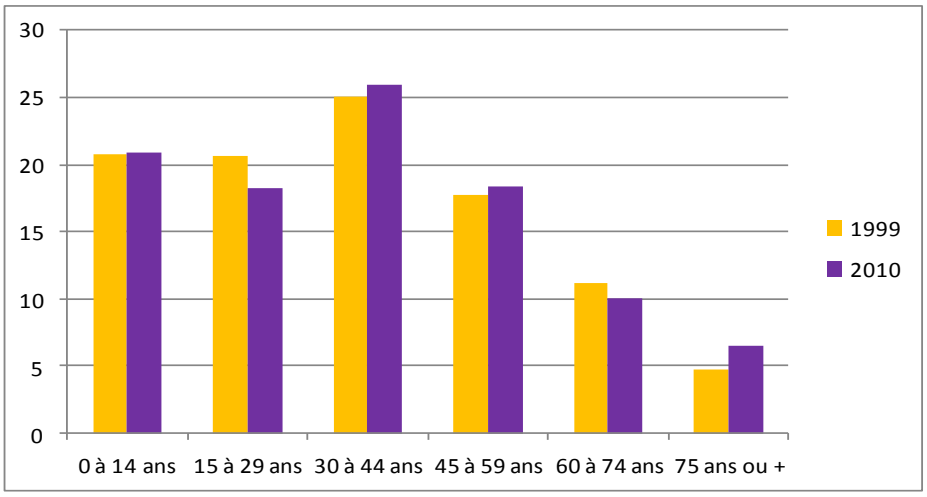
La population du Plessis-Robinson est relativement jeune.
En effet, les résultats INSEE de 2009 montre pour la commune **un indice de jeunesse de 1.51,** plus élevé que l'indice de jeunesse départemental (1.38 en 2009) et nettement supérieur à celui de la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre (1.24 en 2009).
L'indice de jeunesse correspond au nombre de personnes de moins de 20 ans divisé par le nombre de personne de plus de 60 ans.

La structure de la population par âge illustre par ailleurs que **la tranche des 30-44 ans est la plus représentée sur la commune**, avec un taux de 26,0%, suivie de la tranche d'âge des 0-14 ans avec 20.9%.

STRUCTURE PAR AGE DE LA POPULATION EN 2010
Source : INSEE



EVOLUTION DE LA STRUCTURE PAR AGE DE LA POPULATION ENTRE 1999 et 2010
Source : INSEE 1999-2010



L'analyse de l'évolution de la population en fonction de sa répartition par catégories d'âges entre 1999 et 2010 montre que :

- Les 0-14 ans en nombre augmentent de 29 % entre 1999 et 2010, pour atteindre le taux de 20,9 % dans la population totale en 2010, soit plus de 1 point au-dessus de la moyenne départementale et 2 points au-dessus de la moyenne de la CA Hauts-de-Bièvre.
Malgré la forte croissance démographique, on assiste donc à un rajeunissement sensible de la population, même si l'évolution est un peu plus favorable que dans le reste de la CA, où la part des jeunes se réduit de 0,3 point.

- Les 15-29 ans augmentent de 13 % entre 1999 et 2010 contrairement à la tendance de la CA Hauts-de-Bièvre, mais leur part dans la population diminue de 2,4 points, beaucoup plus qu'aux niveaux intercommunal et départemental.

- Les 30-44 ans progressent de 33 % entre 1999 et 2010, soit une hausse de 1 point de leur part dans la population totale, pour atteindre le taux très élevé de 26 %, alors qu'aux échelles intercommunale et départementale, elle se réduit. La construction importante de logements sur la commune a donc fortement attiré cette classe d'âge, c'est-à-dire des actifs ayant stabilisé leur emploi et qui ont fait le choix d'un habitat de qualité.

- L'augmentation des 45-59 ans est aussi conséquente : + 33 % entre 1999 et 2010, mais, leur part progresse un peu moins, de 0,7 point. Cette dernière est d'ailleurs inférieure à celle constatée dans la CA Hauts-de-Bièvre, mais plus importante qu'au niveau du département.

- L'évolution des personnes âgées de 60-74 ans est particulièrement symbolique de la spécificité démographique du Plessis-Robinson, puisque leur part dans la population totale se réduit de 1,2 point entre 1999 et 2010, soit beaucoup plus qu'aux niveaux intercommunal et départemental, correspondant cependant à une hausse de leur nombre de 15 %. La construction importante de logements sur la commune a donc moins attiré cette classe d'âge.

- Enfin, pour les personnes âgées de 75 ans ou plus, le Plessis-Robinson n'échappe pas à la tendance générale, qui apparaît un peu plus modérée que pour la CA Hauts-de-Bièvre mais plus accentuée que pour le département, avec une hausse de 78 % en volume et de 1,8 point en pourcentage dans la population totale entre 1999 et 2010. Néanmoins, cette forte hausse est à relativiser, car cette classe d'âge bénéficie de 3 résidences pour personnes âgées ainsi qu'un EHPAD sur le territoire.

La croissance globale de la population du Plessis-Robinson concerne donc toutes les classes d'âge. Elle permet à la commune de maintenir une structure par âge relativement jeune dans son environnement local.
En effet, depuis plusieurs années, suite à livraison d'importantes opérations immobilières, la commune accueille de plus en plus de jeunes couples avec enfants et la natalité progresse.
Dans le détail, au cours des dernières années, les naissances se répartissent de la manière suivante :

Années	Naissances
2004	358
2005	325
2006	357
2007	331
2008	**438**
2009	**463**
2010	**470**

Source : Ville du Plessis-Robinson

De plus, le nombre de demandes en crèche est encore plus élevé que le nombre de naissances, traduisant ainsi l'attractivité de la commune pour les ménages avec enfants en bas âge :

Années	Demandes de places en crèche	Différence entre naissance et demandes de places en crèches
2004	309	
2005	355	+30
2006	524	**+167**
2007	665	**+334**
2008	645	**+207**
2009	526	+63

Source : Ville du Plessis-Robinson

Dans le même temps, les effectifs scolaires augmentent également très fortement (cf. partie équipements scolaires).

La principale singularité de l'évolution de la composition par âge du Plessis-Robinson par rapport aux autres communes tient à la progression sensible des classes d'âge intermédiaire (30-44 ans et 44-59 ans à un degré moindre), consécutives de la construction importante de logements. La commune a donc attiré beaucoup d'actifs.

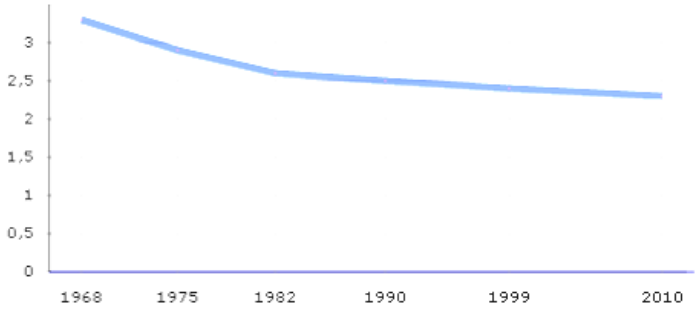
Il est à noter
Une population plutôt jeune : Indice de jeunesse de 1,51 (contre 1,38 pour le département)
Un rajeunissement de la population s'expliquant par la livraison d'importantes opérations immobilières qui ont attiré des couples d'actifs avec des enfants

I.3. Structure des ménages

Un ménage, désigne l'ensemble des personnes partageant la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne.

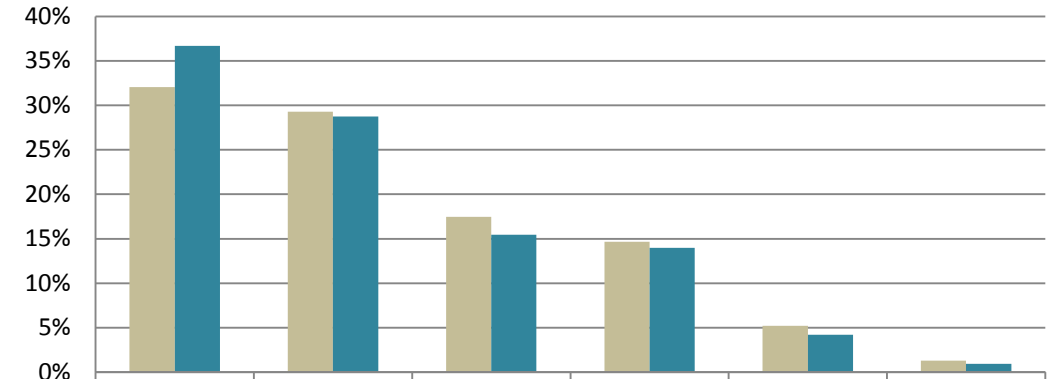
Depuis 1968, **la taille moyenne des ménages diminue régulièrement** sur la commune du Plessis-Robinson, passant de 3.2 en 1968, à 2.26 en 2010.

NOMBRE MOYEN D'OCCUPANTS PAR RESIDENCE PRINCIPALE
Source : INSEE 2010



Cette diminution de la taille moyenne des ménages, que l'on observe également entre autres à l'échelle départementale et nationale, est appelée communément "desserrement" de population.
Ce **"desserrement"** exprime généralement la diminution de la taille moyenne des ménages par la progression du nombre des personnes célibataires liée au vieillissement de population, à l'accroissement du nombre des divorces et des séparations, au mariage de plus en plus tardif, ou bien encore par le développement de la décohabitation des jeunes (départs des enfants du foyer).

EVOLUTION DE LA STRUCTURE DES MENAGES EN 2009
Source : INSEE 1999-2009



	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou plus
1999	32,05%	29,29%	17,48%	14,67%	5,22%	1,31%
2009	36,67%	28,73%	15,47%	13,97%	4,21%	0,95%

A l'image du département, **les "petits" ménages (composés de 1 ou 2 personnes) représentent plus de la moitié du nombre total des ménages de la commune** (65,4 % contre 66,9 % pour les Hauts-de-Seine).

Entre 1999 et 2010, la proportion des ménages composés d'une seule personne est en forte progression de 4 points mais reste inférieure à la moyenne des Hauts de Seine de 39%. Il s'agit essentiellement de femmes vivant seules.

EVOLUTION DES MENAGES D'UNE PERSONNE

	% Ménages 1 personne en 2010	% Ménages 1 personne en 1999	Evolution des ménages 1 personne 1999-2010 en points
Le Plessis-Robinson	36%	32%	4
CA Hauts de Bièvre	34%	31%	3
Hauts de Seine	39%	38%	1

Source : INSEE 1999-2009

Concernant les familles monoparentales, le Plessis-Robinson se caractérise par une évolution semblable à celles du département et de l'intercommunalité, avec une progression de 2 points entre 1999 et 2010.

EVOLUTION DES FAMILLES MONOPARENTALES

	Evolution Famille mono 1999-2010	% Famille mono en 2010	% Famille mono en 1999
Le Plessis-Robinson	41%	16%	14%
CA Hauts de Bièvre	28%	15%	13%
Hauts de Seine	24%	17%	15%

Source : INSEE 1999-2009

La part des couples avec enfants se réduit de 2 points entre 1999 et 2010, tout en progressant cependant en volume de 26 % et de manière beaucoup plus importante que dans les Hauts-de-Seine et à l'échelle de la Communauté d'Agglomération.

EVOLUTION DES MENAGES AVEC FAMILLE

	Ménages avec famille en 2010	Ménages avec famille en 1999	Evolution Ménages avec famille 1999-2010
Le Plessis-Robinson	7548	5984	26%
CA Hauts de Bièvre	48655	45304	7%
Hauts de Seine	402533	371892	8%

Source : INSEE 1999-2009

La part des familles de 3 et 4 enfants diminue de 1 point entre 1999 et 2010, produit d'une faible croissance des effectifs pour les familles de 3 enfants (+ 7 %) et d'une forte réduction pour les familles de 4 enfants (- 25 %).

EVOLUTION DES FAMILLES 3 ENFANTS DE MOINS DE 25 ANS

	Fam 3 enfants en 2010	Fam 3 enfants en 1999	Evolution Fam 3 enfants 1999-2010	% Fam 3 enfants en 2010	% Fam 3 enfants en 1999
Le Plessis-Robinson	495	464	7%	7%	8%
CA Hauts de Bièvre	3825	3584	7%	8%	8%
Hauts de Seine	33374	27257	22%	8%	7%

Source : INSEE 1999-2009

EVOLUTION DES FAMILLES 4 ENFANTS MOINS DE 25 ANS

	Fam 4 enfants en 2010	Fam 4 enfants en 1999	Evolution Fam 4 enfants 1999-2010	% Fam 4 enfants en 2010	% Fam 4 enfants en 1999
Le Plessis-Robinson	105	140	-25%	1%	2%
CA Hauts de Bièvre	1067	1164	-8%	2%	3%
Hauts de Seine	10600	10803	-2%	3%	3%

Source : INSEE 1999-2009

Par contre, la part des familles de 1 et 2 enfants progresse respectivement de 2 et 1 points entre 1999 et 2010, soit respectivement une hausse en volume de 38 et 32 %. Ces évolutions témoignent de la forte attractivité de la commune pour ce type de ménages, typique du modèle familial en Ile-de-France, du fait d'une offre de logements répondant à leur demande.

EVOLUTION DES FAMILLES 2 ENFANTS MOINS DE 25 ANS

	Fam 2 enfants en 2010	Fam 2 enfants en 1999	Evolution Fam 2 enfants 1999-2010	% Fam 2 enfants en 2010	% Fam 2 enfants en 1999
Le Plessis-Robinson	1781	1352	32%	23%	22%
CA Hauts de Bièvre	11136	10224	9%	23%	22%
Hauts de Seine	91809	78824	16%	23%	21%

Source : INSEE 1999-2009

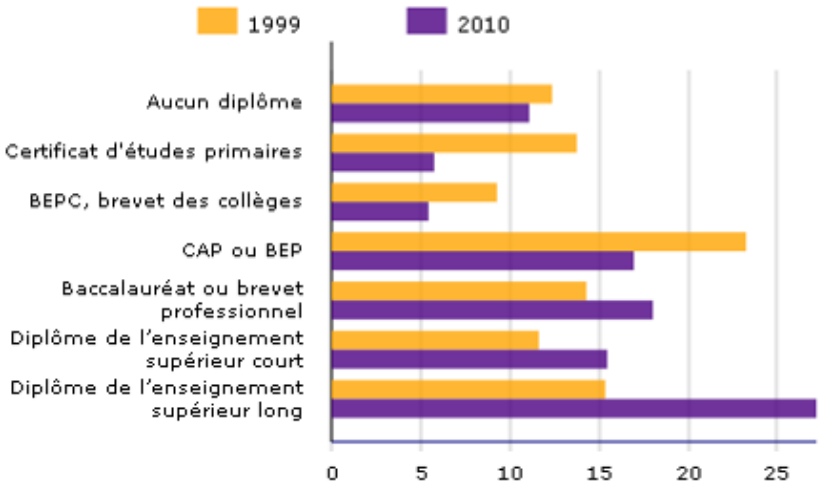
Il est à noter :
Que comme à l'échelle départementale et nationale un desserrement de population **:** la taille moyenne des ménages diminue, passant de 3.2 à 2.26 entre 1968 et 2009, malgré la forte attractivité récente de la commune pour les familles composées de 1 et 2 enfants

II. EMPLOI ET POPULATION ACTIVE

II.1. Le niveau d'études de la population

DIPLOME LE PLUS ELEVE DE LA POPULATION NON SCOLARISE DE 15 ANS ET PLUS

Source : INSEE 1999-2010



Il est à noter
Que l'évolution de la qualification de la population robinsonnaise est fortement marquée entre 1999 et 2010 par la baisse de la proportion de CAP et BEP au profit d'une augmentation de la part des diplômes d'enseignement supérieur.
Qu'en 2010, la population active résidant au Plessis-Robinson possède ainsi un niveau d'études nettement supérieur que par le passé.

II.2. La population active

POPULATION DE 15 A 64 ANS PAR TYPE D'ACTIVITES EN 2010
Source : INSEE 2010

	Pop. 15-64 en 1999	Pop. 15-64 en 2010
Actifs en %	75,8%	81,3%
actifs ayant un emploi en %	69,5%	75,5%
chômeurs en %	6,2%	5,8%
Inactifs en %	24,2%	18,7%
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	11,3%	8,2%
retraités ou préretraités en %	6,3%	5,6%
autres inactifs en %	6,6%	4,9%
Ensemble	14 585	18 556

Parmi les 15-64 ans, **la part d'actifs au Plessis-Robinson est en nette progression** entre 1999 et 2010. Elle passe de 75.8% (11060 actifs) à 81.3% (15093 actifs). **En dix ans, le nombre d'actifs sur la commune a progressé de 4033 personnes.**

La part d'actifs ayant un emploi est également en hausse : 75.5% en 2010 contre 69.5% en 1999.

A titre de comparaison, sur la même période, la part des actifs progresse également dans le département, mais de manière moins importante puisqu'elle atteint 77.4% en 2010, contre 74.6% en 1999. Idem au niveau de l'intercommunalité, où la part d'actifs passe de 71% à 74.4%.

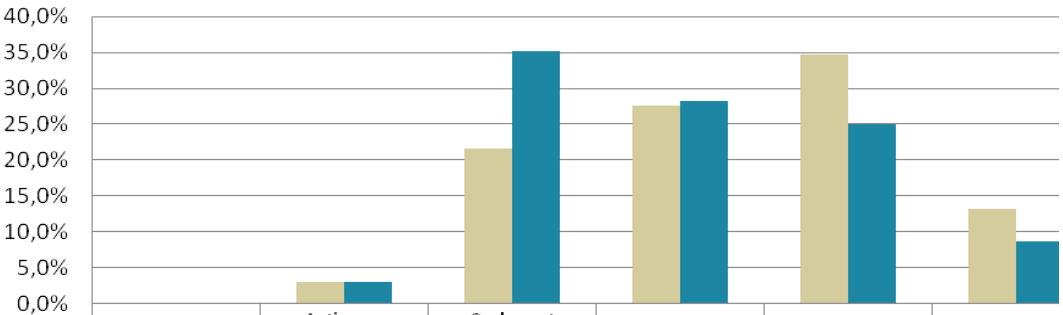
En corrélation avec l'évolution de la part d'actifs**, la part de chômeurs recule** entre 1999 et 2010 au Plessis-Robinson. Au sens du recensement, le taux de chômage des 15-64 s'élève à 7.2% en 2010, contre 8.2% en 1999.
La tranche d'âge des 15-24 ans reste la première concernée par le chômage. Par ailleurs, sur la commune, le chômage touche plus particulièrement les hommes.

Le Plessis-Robinson connaît une **situation favorable en matière d'emploi pour ces actifs**. En effet, en 2009, son taux de chômage (au sens du recensement) est nettement inférieur à celui de la Communauté d'Agglomération (7.9%) et à celui du département (9.6%).

Il est à noter :
Que le nombre d'actif est en nette progression entre 1999 et 2010, il passe de 75.8% à 81.3%
Que le taux de chômage diminue: 7,2% en 2010, contre 8.2% en 1999

II.3. Population active ayant un emploi

POPULATION ACTIVE AYANT UN EMPLOI SELON LA CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE
Source : INSEE 1999-2010



	Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	Cadres et professions intellectuelles sup.	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
1999	0,0%	3,1%	21,5%	27,6%	34,6%	13,2%
2010	0,0%	3,0%	35,2%	28,2%	25,0%	8,6%

Les emplois occupés par les actifs robinsonnais relèvent essentiellement des catégories « cadre et professions intellectuelles supérieures » et « professions intermédiaires », qui représentent 63,4% des emplois.

Les catégories socio-professionnelles de la population active ayant un emploi illustre également une évolution pendant la dernière décennie.

Le nombre et le taux d'ouvriers diminuent, respectivement de 11% et de plus de 4 points entre 1999 et 2010. La création d'emplois industriels sur la commune n'a pas permis de maintenir sur place tous les ouvriers.
A l'opposé, le nombre de cadres est multiplié par plus de deux, et leur taux progresse de 14 points, ce qui témoigne de l'arrivée de populations plus aisées sur la commune, pour son cadre de vie. Néanmoins, cette évolution correspond essentiellement à un phénomène de rattrapage par rapport au reste du département. Le taux de 35,2 % de cadres en 2010 reste inférieur aux Hauts-de-Seine (38%) et encore plus à la CA Hauts-de-Bièvre (41%). Mais en 10 ans, l'écart s'est nettement réduit.
Pour **les professions intermédiaires**, leur nombre augmente de 39 %, correspondant à une hausse d'environ 1point depuis 1999, confirmant le processus d'élévation du niveau social de la commune.

Enfin, **les employés, très largement représentés en 1999, diminuent légèrement en volume**, et voient ainsi leur part se réduire d'environ 10 points entre 1999 et 2010, de manière logique étant donné la forte progression des catégories socio-professionnelles supérieures. Leur taux est désormais quasiment identique à celui du département et demeure inférieur à celui de la CA Hauts-de-Bièvre.

Il est à noter :
Qu'une modification du profil socio-professionnel des actifs de la commune s'est réalisée avec une augmentation des cadres et des professions intermédiaires, engendrée par l'arrivée d'une population nouvelle plus qualifiée. Cette situation tend à renforcer l'attractivité économique de la commune.

II.4. Déplacements quotidiens de la population active ayant un emploi

La commune du Plessis-Robinson possède un taux de concentration d'emploi favorable de 101,5. Ainsi, en théorie, la commune propose assez d'emplois sur son territoire pour que l'ensemble des actifs robinsonnais y travaille.

Pourtant en 2010, seulement 16% (2 217 actifs) de la population active du Plessis-Robinson ayant un emploi travaillent dans la commune. Ce pourcentage est en baisse, puisqu'il s'élevait à 17% (1 693 actifs) en 1999.

Cette situation s'explique notamment par le décalage entre la qualification des actifs robinsonnais et le type d'emplois proposé sur le territoire. Cet écart tend à se réduire, notamment grâce à l'arrivée de nouveaux ménages. Cette tendance pourrait à l'avenir favoriser l'emploi des actifs directement sur le territoire communal.

La faible part de la population active du Plessis-Robinson occupant un emploi sur le territoire communal implique par conséquent des déplacements domicile-travail importants puisque :

- 37% (soit 5210 personnes) travaillent dans une autre commune du département (principalement La Défense, Issy-les-Moulineaux, Neuilly)
- 47% (soit 6636personnes) travaillent dans un autre département de la région Ile-de-France (Paris pour la majorité, mais également dans l'Essonne, les Yvelines et le Val-de-Marne)

Grâce aux données INSEE de 2009, les graphiques présentés à la page suivante permettent de constater que la voiture particulière, avec 40 % du total, reste le mode privilégié de déplacement pour les trajets "domicile - travail" de la population active robinsonnaise ayant un emploi sur le territoire communal.

Pour les actifs travaillant hors de la commune, ce chiffre varie entre 56 et 64%.

Au vu des graphiques, les transports en commun ne constituent véritablement une alternative intéressante à la voiture que pour les actifs robinsonnais travaillant dans un autre département que celui des Hauts-Seine. Ils sont alors 37% à les utiliser.

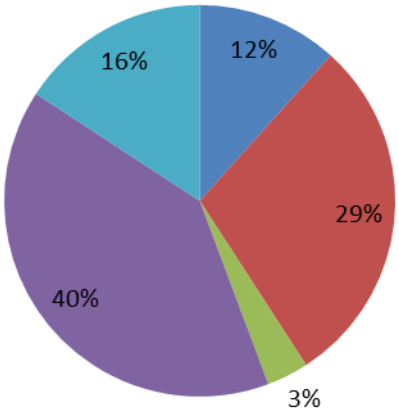
Le développement de l'offre de tramway (T6 et T10) doit permettre de mieux répondre aux besoins des actifs robinsonnais en proposant une offre de transport en commun plus performante, qui soit directement vers les lieux d'emplois, ou en rabattement vers d'autres pôles de transport en commun.
Cette tendance, si elle se confirme, doit permettre à plus de Robinsonnais de travailler sur la commune, et ainsi de réduire les déplacements pendulaires.

Il est à noter:
Que la commune Plessis-Robinson connaît une **situation économique favorable** avec un indicateur de concentration d'emploi de 101,5 : elle propose plus d'emplois qu'elle ne compte d'actifs résidents. Cependant, seulement 16% des Robinsonnais travaillent sur la commune, impliquant **d'importants déplacements pendulaires**
Que les déplacements pendulaires pourraient s'effectuer davantage par les transports en commun à terme grâce au développement de l'offre de tramway (T6 et T10)

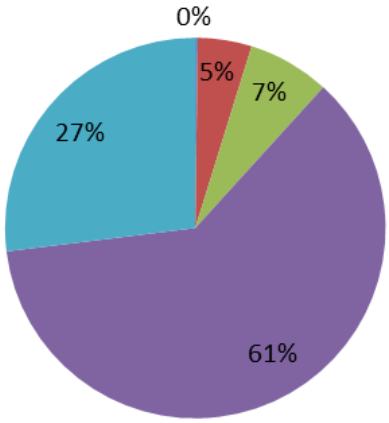
MOYEN DE TRANSPORT DES ACTIFS ROBINSONNAIS POUR SE RENDRE AU LIEU DE TRAVAIL, en 2009

Source : INSEE 2009

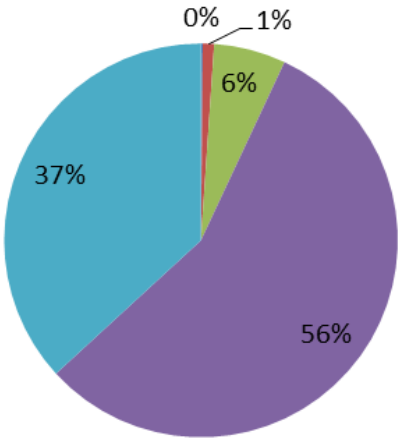
Actifs robinsonnais travaillant dans la commune



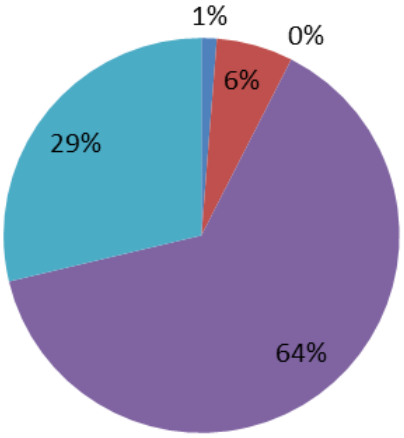
Actifs robinsonnais travaillant dans une autre commune du département



Actifs robinsonnais travaillant dans autre département de la région



Actifs robinsonnais travaillant hors de la région





II.5. Revenus des ménages

Au Plessis-Robinson, 74.7% des foyers fiscaux sont imposables. Ce taux est à la fois supérieur à la moyenne départementale (68.6%) et intercommunale (73.1%).

Cependant au Plessis-Robinson, le revenu net déclaré moyen par foyer fiscal en 2009 par an est 32 716 euros par an. Ce revenu est nettement inférieur aux moyennes départementale (35 484 euros) et intercommunale (37 273 euros), mais reste néanmoins très supérieure à la moyenne en Ile-de-France (29 808 euros).

Le revenu moyen au Plessis-Robinson a fortement augmenté entre 1999 et 2009 (+43%) ; cette augmentation est due essentiellement à l'augmentation très importante de la part de « cadres et professions intellectuelles supérieurs » sur cette période.

Des disparités de revenus existent au sein de la commune. Le Nord-ouest de la commune, occupé essentiellement par des pavillons, affiche un revenu moyen nettement supérieur au reste de la ville.

Pour les catégories les moins aisées, le Plessis-Robinson se caractérise par une plus forte hausse du revenu fiscal moyen des ménages du 1° décile de l'ensemble des ménages, entre 2001 et 2011.

REVENUS FISCAUX LOCALISES DES MENAGES - 2001 ET 2011

	1er décile (€)	1er décile (€)	Évolution 1er décile 2001-2010
	2001	**2010**	
Le Plessis-Robinson	12 351	15 950	29%
CA Hauts de Bièvre			
Hauts de Seine	**11 283**	**13 712**	**22%**

Source : Insee-DGFiP Revenus fiscaux localisés des ménages

Ce dernier se situe à 15 950 euros par an, c'est-à-dire à un niveau largement supérieur au SMIC. Il témoigne d'une population paupérisée en cours de réduction, grâce au dynamisme de l'emploi sur la commune. Cette situation est d'autant plus favorable que le Plessis-Robinson avait déjà un revenu fiscal moyen des ménages du 1° décile largement supérieur à la moyenne des communes des Hauts-de-Seine en 2001.

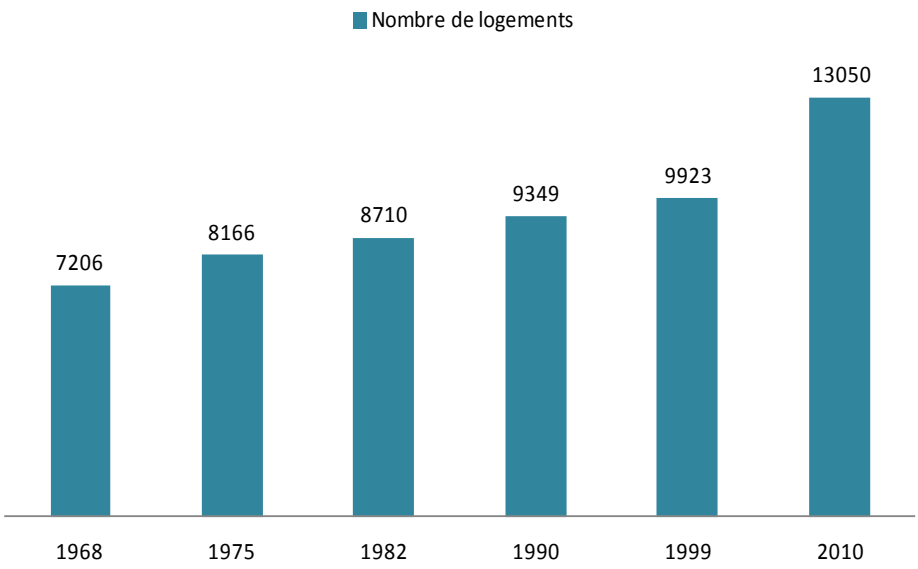
Il est à noter :
Que 26% des foyers sont non imposables, situation similaire à celle de la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre (27%)
Que le revenu net moyen par foyer fiscal en 2009 par an est 32 716 euros par an reste inférieur aux moyennes départementale (35 484 euros) et intercommunale (37 273 euros), mais néanmoins supérieure à la moyenne en Ile-de-France (29 808 euros).
Qu'il existe des disparités de revenus au sein de la commune, avec une partie Nord-Ouest pavillonnaire qui affiche un revenu moyen nettement supérieur au reste de la ville.

III. DONNEES SUR LE PARC DE LOGEMENTS

III.1.Evolution du parc de logements

En 2010, le parc de logements compte 13 050 logements, soit une croissance de près de 32% par rapport à 1999.
Cette forte hausse fait suite à 30 ans d'augmentation régulière du nombre de logements sur le territoire communal.

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS
Source : INSEE 2010



Parmi les 13050 logements qui composent le parc robinsonnais, on compte :

- 12 181résidences principales, soit 93,4% du parc,
- 217 résidences secondaires, soit 1,7% du parc,
- 652 logements vacants, soit 4,9% du parc.

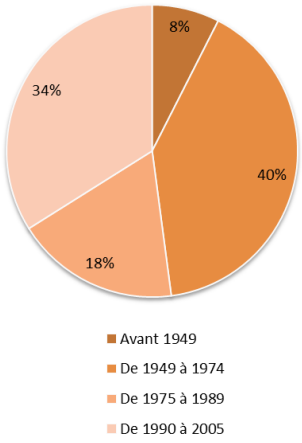
La part de résidences principales est en hausse par rapport à 1999 (90.8%), ce qui traduit l'attractivité résidentielle de la commune du Plessis-Robinsons : réduction de la vacance, stabilisation du nombre de résidences secondaires.

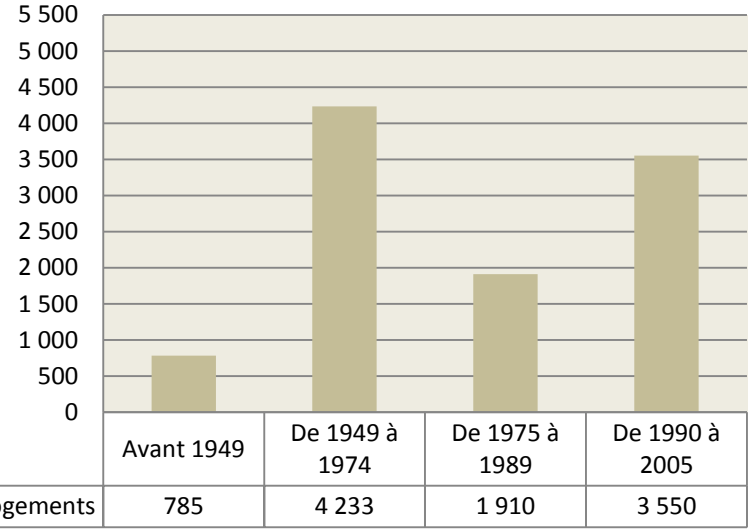
Il est à noter :
Une forte croissance du parc de logements de +32% (entre 1999 et 2009)
Qu'entre 2006 et 2012, le rythme de construction a été soutenu de **338 logements construits par an** (répondant aux objectifs du PLH : entre 300 et 350 lgts/an).

III.2. Ancienneté du parc de logement et renouvellement

Les données des graphiques suivants montrent qu'en 2008 **le parc de logements du Plessis-Robinson est dans son ensemble plutôt récent.** Seulement 8 % de ce parc a été construit avant 1949, contre 27,2 % dans l'ensemble du département des Hauts-de-Seine.
40% des logements ont été réalisés entre 1949 et 1975. Ces logements correspondent au parc immobilier de logements sociaux localisés sur le Plateau.

ANCIENNETE DU PARC DE LOGEMENTS, SELON LE RESENCEMENT DE 2008, source INSEE

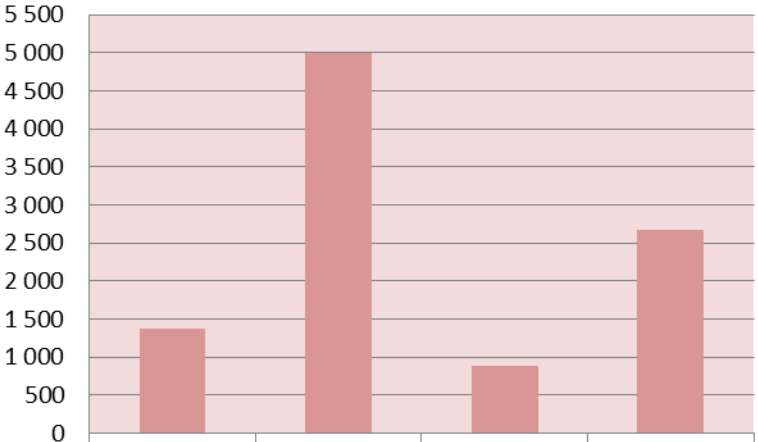




	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1989	De 1990 à 2005
Nb de logements	785	4 233	1 910	3 550

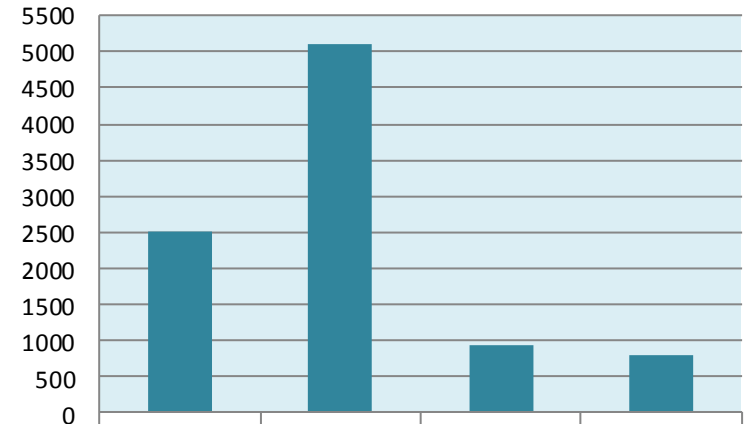
ANCIENNETE DU PARC DE LOGEMENTS, SELON LE RESENCEMENT DE 1999, source INSEE

NB : *les deux dernières périodes de référence INSEE diffèrent selon les recensements*



	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1999
Nb de logements	1 378	4 996	883	2666

ANCIENNETE DU PARC DE LOGEMENTS, SELON LE RESENCEMENT DE 1990, source INSEE



	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1990
Nb de logements	2517	5102	935	801

La faible proportion de bâti ancien s'explique par l'importance du renouvellement opéré sur la commune depuis une quinzaine d'année.
L'analyse de l'ancienneté du parc de logement aux trois dernières dates de recensement général INSEE permet de faire apparaître de manière claire le mécanisme de renouvellement du parc immobilier, en pointant les démolitions de bâtiments anciens. Ainsi entre 1990 et 2008, on enregistre les évolutions suivantes :

- **Démolition de 1732 logements datant d'avant 1949.** Il s'agit essentiellement de logements de la Cité-Jardins Haute, construits dans les années 1930, et démolis dans le cadre du projet de reconstruction de 2005-2008
    - Il est à noter que sur les 785 logements datant de cette époque, encore présents sur le territoire, plus de 500 correspondent à des maisons.

- **Démolition de 779 logements datant de la période 1949-1974.**
    - Il est à noter que sur les 4233 logements datant de cette époque, encore présents sur le territoire, plus de 3500 correspondent à du logement collectif.

Il est à noter :
Que la faible proportion de bâti ancien s'explique par l'importance du renouvellement opéré sur la commune depuis une quinzaine d'année.

III.2. Analyse de la dynamique de construction de logements

L'analyse de l'ancienneté du parc de logements aux trois dernières dates de recensement général INSEE permet également de donner un ordre de grandeur des rythmes de construction aux différentes périodes considérées :

- 197 logements construits par an au minimum entre 1949 et 1974
- 108 logements construits par an au minimum entre 1975 et 1990
- 221 logements construits par an au minimum entre 1990 et 2005

Ces rythmes s'entendent en « minimum » car le calcul ne permet pas de prendre en compte toutes les démolitions.

Comme l'indiquent ces évaluations, le rythme de la construction entre 1975 à 1990 a été en nette diminution par rapport aux périodes antérieures.

III.2.1. Relance de la construction sur la période 1990-2005

Une étude réalisée en 1989 par l'I.A.U.R.I.F., a montré que la baisse de la population, constatée dans les années 80, aurait abouti à 20 500 habitants en 1995 si le rythme de construction était demeuré aussi faible (rythme de construction aux alentours de 108 logements par an durant la période 75-90).

Le risque était de voir à terme la population passer au-dessous du seuil de 20 000 habitants, ce qui aurait eu des conséquences économiques et sociales regrettables (surdimensionnement de certains équipements publics, perte d'une partie de la Dotation Globale de Fonctionnement, pertes de recettes fiscales, aggravation du déclin commercial…).

Prenant conscience de ce possible scénario et afin de pallier ses effets, la Municipalité du Plessis-Robinson a engagé depuis les années 1990, une relance de la construction principalement dans le cadre de Z.A.C. (« Collège » et « Cœur de Ville ») et dans les zones de plan de masse (UPM) du P.O.S. puis du PLU de 2004 et 2007.

La relance de la construction à travers ces différents projets s'est accompagnée également d'objectifs urbains en termes de cadre de vie, de mixité sociale pour atténuer les déséquilibres, de mixité des fonctions… .

Ainsi, selon les données INSEE, 3350 logements ont été construits sur le territoire robinsonnais **entre 1990 et 2005, soit un rythme de construction d'environ 221 logements par an,** nettement supérieur au rythme de constructions des années 80.

Compte tenu du phénomène de **renouvellement** (destruction ou changement d'affectation des logements), la construction d'habitations nouvelles n'entraîne pas nécessairement l'augmentation du parc total de logements.
Ainsi, au cours de la période 1990-2005, si le rythme de construction a été soutenu, avec la production de 3550 logements, le parc ne s'est accru que de 1129 unités.

III.2.1. Poursuite des efforts de construction sur la période 2006-2012

Durant les dernières années, le rythme de construction s'est intensifié sur la commune du Plessis-Robinson.
L'analyse des données des services de l'urbanisme de la ville quant aux logements achevés depuis 2006, montre que sur les 7 dernières années, **2365 logements ont été construits sur le territoire**, soit un rythme de **338 logements construits par an.** Ce rythme répond pleinement aux objectifs de construction assignés à la ville dans le cadre du PLH sur la période 2007-2013, à savoir entre 300 et 350 logements par an.

Sur la période 2006-2011, une centaine de logements a été démolie. Considérant cette donnée, **le parc de logements en 2013 est estimé à 12743 unités.**

Dans le détail, on observe un rythme de construction très inégal en fonction des années, l'année 2007 constituant un véritable pic de construction :

- Construction de 5 logements (dont 5 pavillons) en 2006,
- **Construction de 1063 logements (dont 3 pavillons) en 2007,**
- Construction de 614 logements (dont 3 pavillons) en 2008,
- Construction de 410 logements (dont 4 pavillons) en 2009,
- Construction de 7 logements (dont 5 pavillons) en 2010,
- Construction de 39 logements (dont 6 pavillons) en 2011,
- Construction de 227 logements (dont 3 pavillons) en 2012.

Il est à noter que la construction de logement individuel ne représente plus que 1.2% de la construction total sur de cette période, le potentiel de constructibilité résiduel des zones pavillonnaires se révélant faible.

L'essentiel des constructions est constitué de programmes immobiliers d'une capacité moyenne de 30 à 80 logements.

Un total de **714 logements** (soit environ 30% des constructions) **a été réalisé dans le cadre de la ZAC de la Cité-Jardins (phase III et IV).**

Outre cette opération d'envergure, il est à noter trois opérations importantes :

- La construction d'un immeuble de 224 logements, situé avenue de Galilée (dans le cadre de la zone de plan de masse UPM1 du PLU de 2007),
- La construction d'un immeuble de 180 logements, situé avenue Léon Blum (dans le cadre de la zone de plan de masse UPM2 du PLU de 2007),
- La construction d'un immeuble de 147 logements, situé rue de la Ferme (dans le cadre du secteur UCd du PLU de 2007)

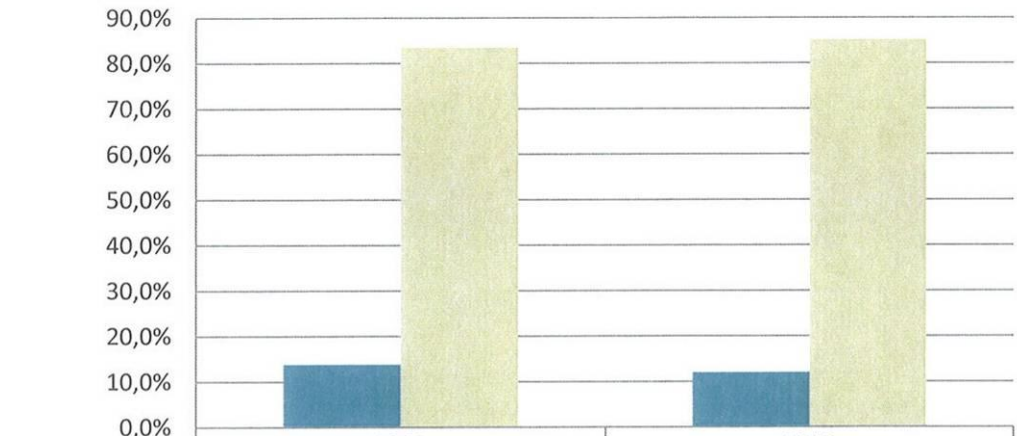
Il est à noter :
Que les tendances démographiques à la baisse des années 80 ont incité la mise en place d'une politique visant une relance de la construction pour accueillir de jeunes ménages actifs pour inverser la courbe de population.
Que le rythme de construction des années 2000 a été conforme aux objectifs du PLH

III.3. Types d'habitat et statuts d'occupation

Comme indiqué précédemment, les résidences principales constituent l'essentiel du parc de logements au Plessis-Robinson

Le parc est composé en grande majorité de logements collectifs. En 2010, les appartements représentent 85.2%, chiffre en hausse depuis 1999. Ces logements sont **principalement concentrés sur le plateau et notamment dans la Cité-jardins Haute.**

EVOLUTION DE LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS ENTRE 1999 et 2010
Source : INSEE 1999-2010



	1999	2010
Maisons	13,8%	12,0%
Appartements	83,5%	85,2%

La part des maisons dans l'ensemble des résidences principales diminue de 2 points. Cette évolution s'explique par la politique de densification de l'habitat menée ces dix dernières années. Le pourcentage de maisons sur la commune en 2010 de 12 %, est cependant conforme à la moyenne départementale.

EVOLUTION DES MAISONS

	Maisons en 2010	Maisons en 1999	Evolution Maisons 1999-2010	% Maisons en 2010	% Maisons en 1999	Evolution Maisons 1999-2010 en points
Le Plessis-Robinson	1562	1371	14%	12%	14%	-2
CA Hauts de Bièvre	21319	19891	7%	26%	27%	-1
Hauts de Seine	92225	84864	9%	12%	12%	0

Source : INSEE 1999-2009

Il est à noter :
Un parc résidentiel essentiellement composé de logements collectifs 85%

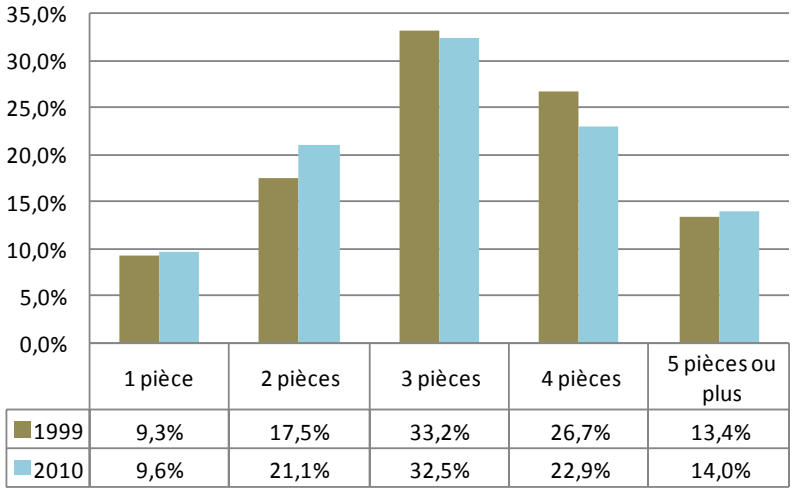
III.4. La taille des résidences principales

Le parc des résidences principales au Plessis-Robinson est principalement composé par des logements de 2, 3 et 4 pièces (respectivement 21.1 %, 32.5% et 22,9%).

Le graphique suivant illustre que les logements construits entre 1999 et 2010 ont permis **une forte progression des logements de 2 pièces**, dont la part passe de 17.5% à 21.1%. Dans le même temps, la part des 4 pièces diminue de manière significative de 3.8 points.

Compte tenu de la diminution de la taille moyenne des ménages sur la commune, **cette évolution va dans le sens d'une meilleure réponse à la demande.**

EVOLUTION DE LA TAILLE DES LOGEMENTS ENTRE 1999 et 2010
Source : INSEE 1999-2010



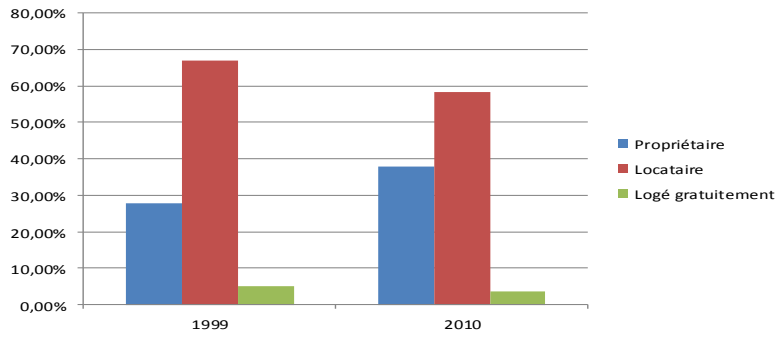
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou plus
1999	9,3%	17,5%	33,2%	26,7%	13,4%
2010	9,6%	21,1%	32,5%	22,9%	14,0%

Il est à noter :
Une augmentation des 2 pièces pour répondre à la demande, compte tenu de la baisse de la taille des cellules familiales

III.5 Le statut d'occupation des logements

La commune du Plessis-Robinson est historiquement caractérisée par **un parc de logements à dominante de locatif.**
Il est à constater au fil des recensements une diversité du statut d'occupation avec **la baisse progressive** de leur part (1990 : 67.6% - 1999 : 66.9%). Ce phénomène perdure, car le taux de locataires en 2010 est de 58,3%.

EVOLUTION DU STATUT D'OCCUPATION DES LOGEMENTS ENTRE 1999 et 2010
Source : INSEE 1999-2010



Entre 1999 et 2010, la part des propriétaires au Plessis-Robinson est passée de 27.9% à 38.0%, ce qui représente plus de 2000 nouveaux ménages propriétaires sur la période.
La majorité des résidences principales reste cependant occupée à titre de location : 58.3% en 2010 soit environ 1000 ménages locataires supplémentaires par rapport à 1999.
La part des locataires au Plessis-Robinson (58.3%) continue d'ailleurs d'être toujours plus importante qu'au niveau départemental (55 %) et intercommunal (46%).

Il est à noter que l'ancienneté moyenne d'emménagement diffère selon le statut d'occupation des logements. En 2010, elle est de 11 ans pour les locataires contre 13 ans pour les propriétaires.

Il est à noter :
Que la part des locataires reste très importante au Plessis-Robinson (près de 60%)
Qu'au cours de la dernière décennie, la croissance des propriétaires (en part et en nombre) a été beaucoup plus significative. Cette augmentation illustre l'effort en faveur de l'accession à la propriété qui a été mis en œuvre lors des réalisations de cette période, **pour tendre vers un rééquilibrage du parc de logements local.**

III.6 Les gens du voyage

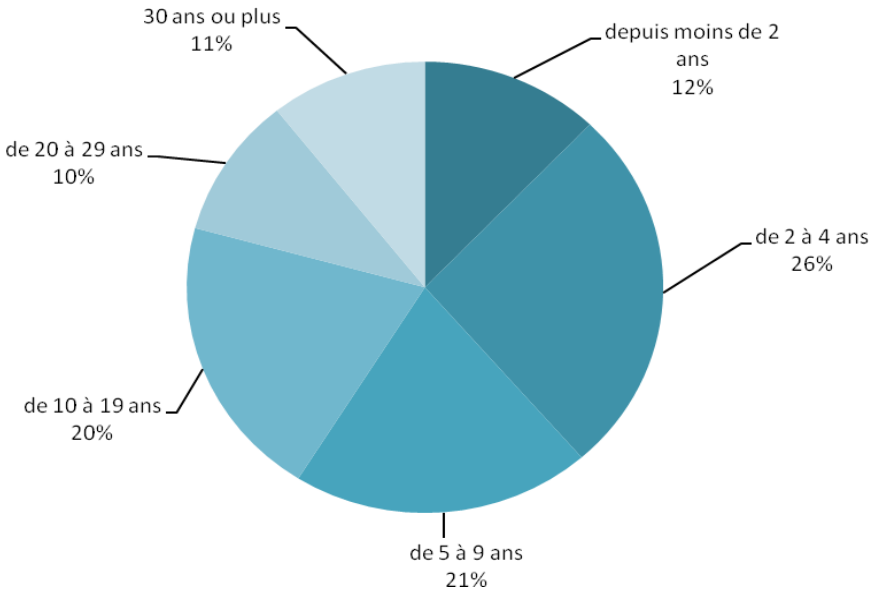
Le Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, révisé le 9 juin 2015, fixe à 30 places les besoins d'aires permanentes d'accueil à créer dans la Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bièvre, pour la partie alto-séquanaise.

III.7 Les places d'hébergements d'urgences

La Ville dispose de 24 logements sociaux d'urgence dont la gestion est déléguée au CCAS. Des réflexion d'extension sont aujourd'hui en cours.

III.6. Mouvements de la population

ACIENNETE D'EMMENAGEMENT DES MENAGES EN 2010
Source : INSEE 2010



En 2010, environ 38.6% des ménages robinsonnais ont emménagé dans leur logement depuis moins de 4 ans. Le rythme soutenu de la construction de logements sur cette période a favorisé l'accueil de nouveaux ménages.

A titre de comparaison, ce taux est de 32.6% dans la commune voisine de Sceaux, de 32.9% dans la commune de Châtenay-Malabry.

Sur la commune, les ménages ayant emménagé depuis plus de 10 ans occupent en moyenne un logement de 3,5 pièces. Les ménages résidant sur le territoire depuis moins de 4 ans occupent en moyenne des logements de 2.8 pièces.

La mobilité des occupants varie ainsi en fonction de la taille des logements. Les grands logements permettent de stabiliser des familles sur la commune, alors que les logements de taille moyenne constituent davantage une étape dans un parcours résidentiel.

Il est à noter :
L'analyse du lieu de résidence 5 ans auparavant permet de qualifier l'attractivité de la commune, mais aussi sa capacité à proposer des parcours résidentiels.
Parmi les ménages résidant au Plessis-Robinson en 2008, on note qu'environ 70.8% résidaient déjà dans la commune 5 ans auparavant, dont 11% dans un autre logement, ce qui signifie que le Plessis-Robinson offre des possibilités de construire un parcours résidentiel à l'intérieur de la commune.

III.7 Le parc locatif social

L'adoption de la loi n°1208-2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (S.R.U.) en date du 13 décembre 2000 a apporté des modifications aux dispositions de la Loi d'Orientation pour la Ville (L.O.V.) de 1991 en ce qui concerne les logements sociaux.

L'article 55 de la loi S.R.U. met à la charge des communes (de plus de 3 500 habitants - 1 500 en Ile-de-France - situées dans une agglomération de plus de 50 000 habitants) qui n'atteignent pas le seuil minimum de logements sociaux un prélèvement annuel sur leurs ressources fiscales et impose d'engager un plan de rattrapage sur 20 ans (dans lequel les objectifs de réalisation des logements sociaux sont fixés par période de 3 ans).
Depuis la modification de l'Article L302-5 par LOI n°2013-61 du 18 janvier 2013, le seuil minimum de logements sociaux a été relevé de 20 à 25% de logements sociaux.

Au sens de cette loi, sont retenus comme logements sociaux (article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation) :

- les logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
- les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et à l'établissement public de gestion immobilière du Nord – Pas-de-Calais ;
- les logements ou les lits des logements - foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies à l'alinéa 5 de l'article L 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article 185 du Code de la Famille et de l'Aide Sociale. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret.

Le total du parc locatif social décompté par l'Etat au sens de la loi S.R.U. au Plessis-Robinson s'élevait à 5 266 logements (ou équivalents-logements) au 1er janvier 2012 soit environ 43,22 % du nombre total des résidences principales transmis par la D.G.U.H.C., excédant ainsi le seuil des 25 % de logements sociaux pris en compte dans la loi.

Il est à noter :
La part très importante de logements sociaux sur la commune 43,22% en 2012 pour 28,61% pour la CAHB.
Cette part est en diminution régulière depuis quelques années, en pourcentage, mais reste stable en chiffre. Cette situation s'explique notamment par l'opération de renouvellement de la Cité-Jardins, dont un des objectifs est d'introduire une plus grande mixité sociale.

III.8. Taux de vacance

En 1999, le taux de vacance enregistré sur la commune du Plessis-Robinson s'élevait à 7,9 %.
Ce taux n'est jamais nul notamment en raison de la vacance des logements due à la rotation du parc immobilier.

En 1999, la libération de logements (avant démolition) dans le cadre du projet de renouvellement de la Cité-Jardins a généré une vacance conjoncturelle.

Il est à noter :
Que compte tenu des démolitions réalisées dans la Cité-Jardins Haute et des nouvelles constructions, la vacance conjoncturelle a été réduite.
Que le confort des logements a été amélioré et a donc eu un impact positif sur le taux de vacance qui s'élève en 2010 à 5%.

III.9. Potentiel de construction de logements

De nombreux programmes de logements ont été réalisés depuis un peu plus de 15 ans au Plessis-Robinson, aussi bien dans le cadre de Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.), de zones de plan de masse (zones UPM), de la rénovation de la Cité-Jardins que dans le diffus.

Ces différents programmes ont ainsi permis un rythme de construction particulièrement soutenu de la construction entre 2006 et 2012.

Aujourd'hui, les potentialités de construction sur la commune résident essentiellement dans le développement résidentiel des secteurs Ouest de la ville, et notamment dans l'introduction d'une mixité fonctionnelle au sein du parc de Noveos.

Dans le diffus, les potentialités de construction de nouveaux logements, qu'il s'agisse de logements collectifs ou de maisons individuelles restent très limitées. Entre 2006 et 2012, il a été construit en moyenne 4.1 maisons individuelles par an.

Ces perspectives de construction devraient entraîner une augmentation de la population au cours des prochaines années ce qui conduit à analyser les besoins en équipements sur la commune.

III.10. Besoins et enjeux résidentiels

Le projet du Grand Paris prévoit non seulement un renforcement des dessertes en transports collectifs de la région Ile-de-France mais assortit ce développement d'un ambitieux programme d'offre de logement : 70 000 par an.

Les Hauts-de-Bièvre doivent contribuer à cet effort à hauteur de 1 170 logements par an, dont 950 pour la partie alto-séquanaise dont le Plessis-Robinson fait partie et 220 pour la partie essonnienne.

La Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bièvre, à l'issue de son précédent PLH a engagé l'élaboration de son nouveau PLH 2015-2020 en cours d'approbation aujourd'hui.

Dans ce cadre, les principaux objectifs sont
- de maintenir et améliorer la qualité des parcs existants privés et sociaux en favorisant la mixité sociale dans les secteurs les plus fragiles
- de maintenir la mixité sociale par de la construction neuve, diversification de l'offre.

La commune du Plessis Robinson a ce souci de la mixité sociale à l'échelle de la ville et des quartiers et plus particulièrement de ces quartiers présentant une précarité, principalement sur le secteur du Plateau (Iris Joliot, Albert Thomas - Marché, Wallon, Architecte).

Ainsi dans le cadre du PLH, les enjeux communaux sont de poursuivre la politique d'accession sociale à la propriété (environ 500 logements sociaux vendus aux locataires) et de poursuivre le rééquilibrage de la mixité sociale sur le territoire sur le secteur Ledoux et les quartiers du Plateau, dans un premier temps et au-delà de 2020 sur les secteurs Noveos et Parc Technologique.

IV. LES ACTIVITES

IV.1. L'activité économique

IV.1.1. L'indice de concentration de l'emploi

En 2010, la commune du Plessis-Robinson accueille sur son territoire **1 435 établissements**, dont 1260 entreprises (sièges sociaux actifs).

En 2010, les établissements installés sur la commune génèrent **14 358 emplois**, contre 10 140 en 1999. En 10 ans, plus de 4 000 emplois ont été créés sur le territoire communal, démontrant ainsi le dynamisme économique de la commune.

	2010	1999
Nombre d'emplois dans la zone	14 358	10 140
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	14 143	10 175
Indicateur de concentration d'emploi	101,5	99,7

Source : INSEE 2010

Selon les données INSEE, la commune du Plessis-Robinson enregistrait en 1999 un indicateur de concentration d'emploi de 99,7. L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.
Etant très légèrement inférieur à 100, ce taux d'emploi indiquait presqu'un équilibre de la situation de l'emploi.

En 2010, l'indicateur de concentration d'emploi atteint 101.5 ce qui indique que la commune propose dorénavant plus d'emplois sur son territoire et traduit ainsi la poursuite de l'attractivité économique de la commune.
Cette situation est une exception dans le Sud des Hauts-de-Seine puisqu'une très large majorité des communes (Sceaux, Châtillon, Antony, Clamart….) présentent un indice de concentration d'emploi négatif.

IV.1.2. La nature de l'emploi

Les emplois proposés sur la commune relèvent pour 50% du secteur tertiaire. Ceux-ci ont fortement évolué au cours de la dernière décennie car leur volume a progressé de plus moitié. Cette évolution témoigne d'une création d'emplois privés, puisque dans le même temps, l'emploi public progresse faiblement, conduisant à une réduction de sa part dans l'emploi total.

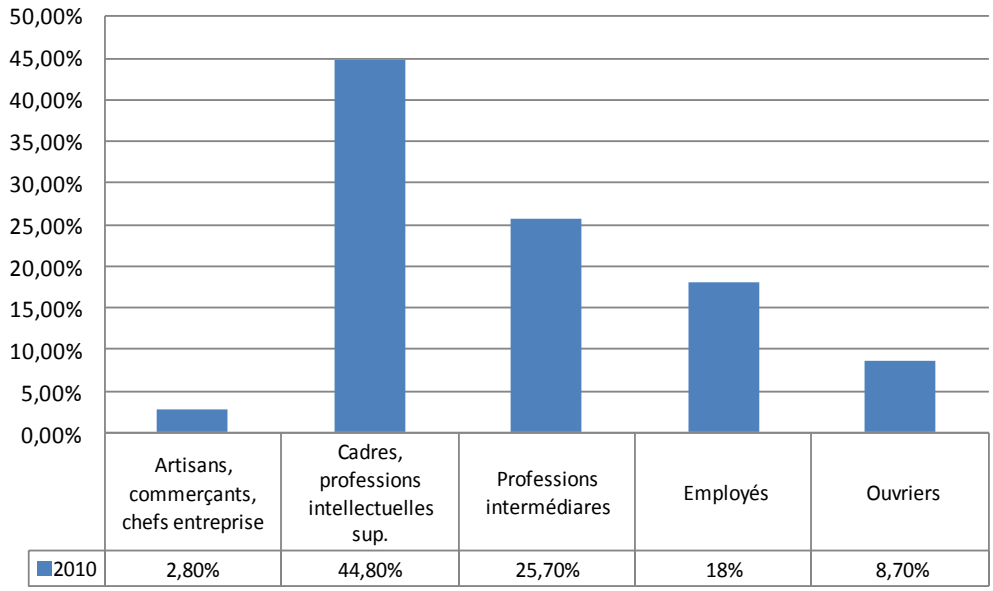
	2010		1999	
	Nombre	%	Nombre	%
Agriculture	3	0,0	0	0,0
Industrie	3 985	27,9	2 639	25,7
Construction	544	3,8	587	5,7
Commerce, transports, services divers	7 166	50,1	4 622	44,9
Administration, enseignement, santé, action sociale	2 606	18,2	2 438	23,7

Source : INSEE 2010

L'emploi industriel au lieu de travail progresse, avec des effectifs qui ont augmenté de 51 % en 10 ans, pour atteindre le niveau particulièrement élevé de 28 % en 2010, soit une hausse de 2 points depuis 1999. Cet indicateur témoigne d'un élément remarquable, qui est le maintien d'un secteur industriel d'importance et qui créé de l'emploi au sein d'une métropole parisienne où l'industrie est en voie de déclin, y compris dans ce qui fut ses bastions, dont la Seine-Saint-Denis. Le Plessis-Robinson affiche un taux digne de petites villes moyennes à dominante productive.

Le **nombre d'emplois au lieu de travail dans le secteur de la construction diminue** de 7 % entre 1999 et 2010, contrairement aux tendances départementale et intercommunale, malgré la présence de nombreux chantiers au Plessis-Robinson. Cependant, ce type d'activités étant fort consommateurs d'espace trouve plus difficilement sa place dans une commune qui se densifie. Leur part dans l'emploi total au lieu de travail diminue d'ailleurs de 2 points.

REPARTITION PAR CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE DES EMPLOIS SUR LE TERRITOIRE EN 2010
Source : INSEE 2010



	Artisans, commerçants, chefs entreprise	Cadres, professions intellectuelles sup.	Professions intermédiares	Employés	Ouvriers
2010	2,80%	44,80%	25,70%	18%	8,70%

La comparaison entre la répartition des emplois par secteur d'activités et par catégorie socio-professionnelles montre que les établissements industriels (28% des emplois) de la commune ne proposent que peu d'emplois d'ouvriers (8.7% des emplois).
L'industrie présente sur le territoire communal tend donc à se tertiariser également. Une grande partie des métiers exercés dans les filières industrielles relève aujourd'hui des services.

L'analyse des emplois proposés sur le territoire au regard des emplois occupés par les actifs résidant sur la commune montre un écart certain.
Le niveau de qualification des emplois proposés sur le territoire est nettement supérieur au niveau de qualification des actifs résidant au Plessis-Robinson.

IV.1.3. La taille des établissements économiques

Les établissements installés au Plessis-Robinson sont essentiellement des établissements de petite taille.

En 2010, ils se répartissent de la manière suivante :

- 73.9% d'établissements sans salarié
- 17.7% d'établissements de 1 à 9 salariés
- 3.7% d'établissements de 10 à 19 salariés
- 2.9% d'établissements de 20 à 49 salariés
- 1.8% d'établissements de plus de 50 salariés.

Les établissements de plus de 50 salariés sont au nombre de 26 en 2010 et sont essentiellement localisés au sein du Parc d'activités Noveos.
Parmi les principaux établissements de la ville, on peut notamment citer Renault qui emploie 3000 personnes et MBDA qui compte environ 2500 employés au sein de la zone d'activités Noveos.

IV.2. L'attractivité économique du Plessis-Robinson

Le Plessis-Robinson jouit d'une situation de premier plan qui lui confère une attractivité économique certaine.
La commune se situe au carrefour de trois départements de la région Ile-de-France : les Hauts-de-Seine, son département, l'Essonne et les Yvelines. Elle bénéficie par ailleurs de la proximité du Parc des Expositions de la Porte de Versailles.
Cette situation géographique est d'autant plus attractive que Le Plessis-Robinson est irrigué par de nombreuses voies de communication et de transport et profite de la proximité de la croisée de l'autoroute A86 et de la nationale RN118, situant ainsi les parcs d'activités à 10 minutes de l'aéroport international d'Orly.
De nombreuses lignes de bus de la RATP desservent la ville, et assurent notamment le rabattement vers la gare de RER Robinson.
A court et moyen terme, ce maillage sera resserré avec deux lignes de tramway : le T6 et le T10.

Le Plessis-Robinson profite par ailleurs d'un environnement économique dynamique : bassin d'emploi particulièrement qualifié, vallée scientifique de la Bièvre, pôle de compétitivité MEDICEN, proximité du Plateau de Saclay.

Le Plessis-Robinson se prête aussi parfaitement à l'accueil ponctuel de collaborateurs : équipements hôteliers, avec 6 hôtels de 2 à 4 étoiles situés dans un rayon de 10 minutes (dont 2 sur la commune : 1 hôtel 2 étoiles et 1 hôtel 4 étoiles), équipements sportifs avec le Parc des sports pleinement intégré au parc Novéos, une piscine, 10 cours de tennis dont 6 couverts, avec la possibilité de convention de partenariat avec les entreprises du secteur.

Comme cadre de vie et lieu de développement, le Plessis-Robinson propose aux entreprises, quelle que soit leur taille, trois espaces d'affaires, adaptés au développement des entreprises particulièrement attractifs.

Cette attractivité économique se trouve confirmée par les noms des grandes entreprises qui ont choisi Le Plessis-Robinson : Renault, ou encore MBDA.

IV.2. Les principales zones d'activités économiques de la ville

Outre quelques entreprises, de tailles souvent petites, réparties de façon diffuse sur le territoire communal, l'essentiel du tissu économique du Plessis-Robinson est concentré à l'Ouest de la commune, sur trois sites distincts : le centre d'affaires de la Boursidière, Noveos Parc d'affaires Paris Sud-Ouest et le parc technologique.

IV.2.1. Noveos Parc d'affaires Paris Sud-Ouest (ex P.A.P.C. et ex ZIPEC)

Réalisé au début des années 60, la Zone industrielle du Plessis Clamart ZIPEC (futur parc Noveos) est la plus ancienne des trois zones d'activités du Plessis-Robinson. Elle s'étend sur 64 hectares, dont environ 45 hectares sur la commune du Plessis-Robinson ; le reste étant localisé sur la commune de Clamart.
Cette zone d'activités est, depuis l'origine, gérée par la S.A.I.G.I. (Société Anonyme Immobilière de Gestion et d'Investissement).



Vue aérienne de Noveos Parc d'affaires Paris Sud-Ouest

Elle s'est développée initialement grâce à la présence d'activités industrielles telles que TRT/Lucent, Danone, Alcatel, Olympia, Thomson, Coca-Cola…

Dans les années 2000, malgré de nombreux atouts (situation géographique, desserte, potentiel foncier disponible, diversité des activités), la zone souffre d'un certain nombre d'inconvénients préjudiciables à son développement :

- Une image dégradée et non valorisante du secteur, avec la présence de terrains en friche, bâtis anciens, locaux peu adaptés aux nouvelles normes de stationnement.

- La faiblesse des transports de marchandises. L'absence de voies de transport ferroviaire ou fluvial pénalise la zone en tant que zone de stockage ou de production de biens matériels. Par contre, les possibilités de desserte de la zone facilitent le transport des employés, et justifie l'évolution vers une certaine forme de tertiarisation du parc.

- Une servitude de passage des lignes à très haute tension (400 000 Volts) très contraignante (limitation de constructibilité). Ces lignes marquent par ailleurs très fortement le paysage.

- Des accès, depuis l'A 86, mal identifiés et peu fonctionnels. Si les voies internes de la zone sont suffisamment dimensionnées pour accueillir l'importance des trafics automobiles et camions, la zone souffre notamment de :
  - La saturation du trafic sur les axes de transit permettant d'accéder à la zone aux heures de pointe du matin et du soir.
  - L'inadaptation des accès à la zone depuis ces grands axes.
  - Le stationnement des poids lourds notamment liés aux entrepôts installés dans la zone.

Suite à ce constat, la zone entre, à partir de 2002, dans une phase de modernisation, et de tertiairisation.
Aussi, la dénomination « ZIPEC », peu communicante, est remplacée en 2002 par « Parc d'activités Plessis-Clamart » – dit PAPC.

Si certaines de ces activités industrielles historiques (Coca-Cola, …) se maintiennent sur le parc , d'autres (Danone, Thomson…) sont progressivement remplacées par une nouvelle génération, d'orientation tertiaire, ou à dominante de nouvelles technologies.

Cette nouvelle phase de développement va également se caractériser par la création d`ensembles immobiliers, à vocation tertiaire. Ces réalisations ont pour conséquence d'améliorer l'image et la visibilité du parc et de constituer une nouvelle vitrine économique pour les villes du Plessis-Robinson et de Clamart.



Programme immobilier Alter Ego

En 2008, le PAPC est rebaptisé Noveos. La zone se présente depuis comme un **parc d'affaires** accueillant des activités diversifiées : bureaux, services et activités industrielles.

Aujourd'hui, Noveos propose environ 30 000m² c'activités et d'entrepôts.

Avec 60 entreprises implantées, et environ 10 000 emplois, Noveos constitue le premier pôle économique du Plessis-Robinson. Les principales entreprises pourvoyeuses d'emplois sont : MBDA, Renault, Progesur Sécurité, Air, Tokheim Services , etc... .

Dans les prochaines années, la poursuite de la modernisation du parc d'affaires Noveos reste une priorité pour le Plessis-Robinson. En parallèle, la commune porte l'ambition d'aller vers plus de mixité fonctionnelle avec l'accueil de logement dans cette partie de son territoire.

Dans cette logique, la Ville du Plessis-Robinson a fait l'acquisition de plusieurs parcelles au sein du parc d'affaire Noveos et est devenue, à ce titre, actionnaire et administrateur de la SAIGI via la SEMPRO.

IV.2.2. Le centre d'affaires de la Boursidière

Le centre d'affaires de la Boursidière, aménagé à la fin des années 60, est directement accessible à partir de l'A86, avec une bretelle menant directement au parking.
Ce centre est actuellement desservi par les lignes 179, 379, 595. Il est à noter qu'en direction du Pont de Sèvres, de Vélizy et de Versailles, l'arrêt est situé de l'autre côté de l'A86 et nécessite par conséquent un accès piétonnier par souterrain.



Vue aérienne du centre d'affaires de la Boursidière

Si le parc de bureaux a fait l'objet d'opération de réhabilitation à la fin des années 1990, son taux d'occupation actuel n'est pas optimal. C'est la raison pour laquelle, des projets de rénovation de façades sont aujourd'hui en cours.
Au cœur du quartier, les entreprises ont à leur disposition quelques services communs et commerces, lieux de rencontre générateurs d'une certaine synergie : salles de réunions et de conférences, un restaurant interentreprises, un brasseur, une cafétéria, une publication : "La Boursidière Magazine", une antenne de la poste, une crèche….

IV.2.3. Le Parc Technologique

Implanté à proximité du parc d'affaires Noveos, le Parc Technologique est un ensemble mixte d'entrepôts-laboratoires-bureaux qui s'étend sur environ 5 hectares. Il propose 23000 m² de locaux, caractérisés par leur grande modularité. En fonction de leurs besoins, les entreprises peuvent conjuguer l'aménagement d'entrepôts et celui de bureaux.



Le parc accueille actuellement une quinzaine de P.M.E./ P.M.I. à vocation plutôt technique. Muruta Electroniques et Veolia Water STI y sont implantés

Des services de restauration, de courrier et de gestion des déchets sont proposés au sein de la zone.

V. LES COMMERCES

La Chambre de Commerce et de l'Industrie de Paris Hauts-de-Seine a réalisé une étude sur le commerce robinsonnais en 2011. Le diagnostic présenté ci-dessous se nourrit de cette étude.

La commune du Plessis-Robinson présente une densité commerciale de 5.5 pour 1000 habitants, largement inférieure à celle observée en moyenne dans les Hauts-de-seine (11.2) L'une de particularités du tissu commercial du Plessis-Robinson tient à la faible implantation des grandes et moyennes surfaces alimentaires.

Situé à proximité immédiate de Sceaux, Clamart, Fontenay-aux-Roses, le Plessis-Robinson est entouré de communes disposant de tissus commerciaux étoffés. En matière d'équipements d'envergure, la commune se situe également dans un contexte concurrentiel fort, lié à la présence des centres commerciaux Vélizy 2, la Vache Noire, et plus loin de Belle Epine et de Parly 2. Aussi l'enjeu pour les commerçants du Plessis-Robinson consiste-t-il à pouvoir capter une clientèle dans un contexte où les consommateurs ont tendance, faute de pôle d'attraction locale, à privilégier les pôles proposant une gamme de produits et services plus large ou plus étoffée.

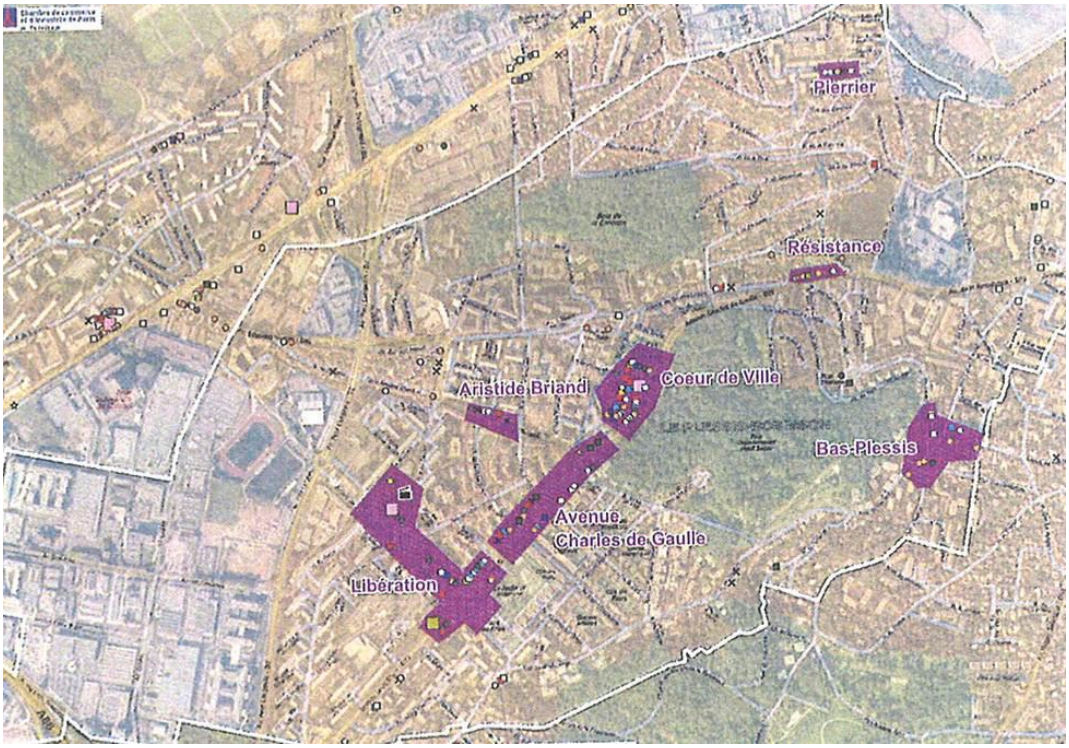
Sur le territoire communal, les commerces se répartissent en **7 pôles** dont les plus importants sont situés le long des axes drainant les grands flux de circulation.

La RD75 et les flux qu'elle génère, jouent en effet un rôle structurant pour le tissu commercial du Plessis-Robinson. La topographie de la commune, notamment plus marquée sur les secteurs pavillonnaires, et le tissu urbain, favorisent peu le développement d'une offre commerciale dense en-dehors de cet axe majeur. L'aménagement du Cœur de Ville et du pôle commercial avenue de la Libération permettent ainsi de compenser le caractère limitatif de la topographie, mais également d'atténuer les nuisances liées à la circulation, créant un cadre propice au développement d'un tissu commercial attractif.

L'offre du centre-ville, de l'avenue Charles de Gaulle et du pôle Libération est ainsi complétée par plusieurs pôles commerciaux de proximité de taille réduite, dont la vocation est de répondre aux besoins les plus courants des habitants :

- Pôle Aristide Briand (au Nord de la RD75, en retrait le long de l'avenue Aristide Briand)
- Pôle Résistance (le long de la RD75, en façade de l'avenue de la Résistance)
- Pôle Perrier (au Nord-est de la commune, aujourd'hui essentiellement composé d'un magasin Coccimarket)
- Pôle Bas-Plessis (au Sud-est de la commune, qui s'est étoffé en activités de restauration).

L'analyse de l'évolution de l'offre commerciale entre 2005 et 2011, montre que celle-ci a sensiblement augmenté, dans les pôles principaux et est resté relativement stable dans les pôles secondaires.



Pôles commerciaux du Plessis-Robinson (source : CCIP Hauts-de-Seine)

V.1. Le secteur du Cœur de Ville

La ville s'est donnée les moyens de créer un **équipement commercial à l'échelle du Plessis-Robinson** pour enrayer la fuite de la chalandise. De nombreux commerces et services ont ouvert leurs portes, dans les rues et aux abords de la Grand' Place.
Le cœur de ville s'articule autour d'un **commerce moteur : le Carrefour Market** situé sur la Grand' Place se veut être le commerce généraliste du Plessis-Robinson. Ses dimensions lui permettent de s'adresser à tous les ménages et de constituer plus qu'un petit commerce de proximité.
Autour de ce pôle attractif, une vie commerciale s'est créée, comptant au total **30 services et commerces.** Les restaurants présents constituent une offre qualitative qui participe à l'animation du centre-ville.
Ce secteur s'impose comme le pôle principal de vie et de commerce. Selon une enquête réalisée en 2011 par la CCIP, il est fréquenté par 68% des personnes interrogées. Au cours des trois dernières années, le chiffre d'affaires des commerces est en hausse, traduisant ainsi l'attractivité du secteur même si la crise suppose une vigilance particulière
La fréquentation s'effectue majoritairement à pied. Le pôle attire en effet avant tout une clientèle de proximité.

Ce secteur commercial recense :

7 Commerces alimentaires	1 supermarché, 1 Picard Surgelés, 1 caviste, 1 boulangerie, 1 primeur, 1 fromager, 1 boucher
24 Autres commerces et services	2 banques, 1 poste, 1 agence immobilière, 1 pharmacie, 1 fleuriste, 1 opticien, 2 magasins de chaussure/prêt-à-porter, 1 maison de la presse, 1 pressing, 2 coiffeurs, 1 institut de beauté, 1 agence de voyage, 1 agence de services aux particuliers, 1 mercerie, 6 restaurants, 1 hôtel

V.2. Le secteur Libération

Le pôle Libération est le second pôle commercial de la commune en termes de fréquentation. Selon l'enquête de la CCIP menée en 2011, 32% des personnes interrogées fréquentent ce pôle, pour y effectuer majoritairement des courses alimentaires.
Ce pôle constitue un relais de l'offre du centre-ville.

Le pôle compte 15 commerces et services structurés autour du marché et de la Poste.
Le marché a été rénové en 1992. Animé par de nombreux commerçants (103 abonnés et en moyenne une cinquantaine d'occasionnels), il est ouvert trois matinées par semaine. C'est l'un des marchés les plus importants de la région. Il attire, par le choix de ses produits et les facilités d'accès et de stationnement, une clientèle communale, mais aussi des villes voisines.
Comme pour le Centre-Ville, l'offre commerciale du secteur Libération, les vitrines, de même que l'aménagement des abords, apparaissent qualitatifs.
Les commerçants de ce secteur, profitant de cette attractivité, enregistrent ainsi des chiffres d'affaires en progression.

Ce secteur commercial recense :

3 Commerces alimentaires	1 discount alimentaire, 1 magasin Bio, 1 boulangerie
12 Autres commerces et services	1 banque, 1 librairie, 1 tabac, 1 laboratoire, 1 pharmacie, 2 assurances, la Poste, 1 brasserie, 1 enseigne de bricolage, 1 banque, 1 agence immobilière.

V.3. Le secteur Blum

Ce secteur recense :

1 Commerce alimentaire	1 boulangerie
4 Autres commerces et services	1 librairie-tabac, 1 pharmacie, 1 agence immobilière, 1 salon de toilettage.

V.4. Le secteur Avenue Charles de Gaulle

Le pôle commercial de l'avenue Charles de Gaulle compte 30 commerces et services en activités. Il jouit d'une situation privilégiée entre les deux principaux pôles commerciaux de la commune, à savoir le Cœur de Ville et le secteur Libération.
Il s'agit du troisième pôle commercial de la commune en termes de fréquentation selon l'étude de la CCIP réalisée en 2011.

Ce secteur commercial recense :

3 Commerces alimentaires	1 superette, 1 Boulangerie, 1 épicerie fine
27 Autres commerces et services	1 fleuriste, 2 opticiens, 1 agence immobilière, 2 banques, 3 restaurants, 1 caviste,, 1 service à la personne, 1 magasin de sport, 1 institut de beauté, 1 parfumerie, 3 magasins de décoration, 3 équipement de la maison, 1 cordonnier, 1 pressing, 2 coiffeurs, 1 pharmacie, 1 librairie, 1 tabac, 1 restauration rapide, 1 laverie, 1 auto-école.

V.5. Le secteur de l’avenue Aristide Briand

Le secteur commercial de l’avenue Aristide Briand est délimité par la rue Pierre d'Artagnan, la rue du Carreau, la rue Amédée Usseglio, la rue Robert Duffour.
Ce pôle secondaire est constitué de 5 locaux commerciaux en activité. Les commerces profitent des flux générés par la Caisse d'Epargne et forment un pôle de proximité à très faible rayonnement. Ce secteur est situé à mi-chemin entre la Z.A.C. du Collège et la Z.A.C. Cœur de Ville.
La vacance des locaux commerciaux atteste de la faible attractivité de ce pôle.

Ce secteur commercial recense :

2 Commerces alimentaires	1 boulangerie, 1 superette
2 Autres commerces et services	Une agence immobilière, 1 banque, 1 institut de beauté
2 locaux vacants	

V.6. Le secteur Résistance

Délimité par l'avenue de la Résistance, le bas de l'avenue du Général Leclerc, la rue du Tour de l'Etang, la rue de Fontenay, la rue du 24 août, la rue Colbert, le secteur Résistance compte 6 locaux commerciaux. Malgré un cadre et des locaux souvent peu attractifs, ce pôle se maintient.

Ce secteur commercial recense :

1 Commerce alimentaire	1 boulangerie
5 Autres commerces et services	1 fleuriste, 2 restaurants, 1 agence immobilière, 1 service à la personne.

V.7. Le secteur du Pierrier

Le pôle du Pierrer est composé d’une superette et de 3 commerces et services en activité. Ce pôle à pour vocation d’apporter un service de proximité aux habitants, indispensable du fait de l'isolement et de l'éloignement du quartier du Pierrier par rapport au reste de la commune, et notamment au centre-ville. La mobilité commerciale constatée sur ce secteur montre des difficultés d'adaptation aux besoins de la population.

Ce secteur commercial recense :

1 Commerce alimentaire	1 superette
2 Autres commerces et services	1 restaurant, 1 service aux particuliers, 1 pharmacie
2 locaux vacants	

V.8. Le secteur du Bas-Plessis

Le secteur du Bas-Plessis est délimité par l'avenue de Robinson, l'avenue de la République, le bas de la rue de Malabry.

Ce pôle commercial est constitué de 9 cellules en activité. Aucun local vacant n'est recensé.
Les commerces, peu qualitatifs et dispersés dans le tissu, se maintiennent grâce aux flux importants issus de la RD60 et au réservoir de clientèle résidentielle.

Ce secteur commercial recense :

1 Commerce alimentaire	1 épicerie
8 Autres commerces et services	4 cafés-restaurants, 2 coiffeurs, 1 pharmacie, les puces de robinson.

VI. LES EQUIPEMENTS PUBLICS

VI.1. Les équipements municipaux et administratifs

Ces équipements sont pour l'essentiel regroupés dans le centre ancien. On y trouve :

- La mairie et ses locaux administratifs
- Le Poste de la Police Municipale qui se situe dans la cour de l'Hôtel de Ville. Ce service municipal a été créé en février 2002 et emploie 23 agents municipaux
- Un bureau de poste
- Le poste de Police Nationale

D'autres équipements, ayant besoin d'un espace plus important et où la proximité de la population n'est pas exigée, sont répartis sur l'ensemble du territoire communal :

- **Les services techniques municipaux** situés dans le parc d'affaires Noveos.
- **Le cimetière** est situé avenue E. Herriot.
- **…**

VI.2. Les équipements sociaux et médicaux

Sur la commune du Plessis-Robinson sont implantés différents équipements sanitaires et sociaux, qui pour une part proposent des services à l'ensemble de la population du département voire au-delà et pour une autre part des services spécifiquement tournés vers la population du Plessis-Robinson.

- De structures sociales du Conseil Départemental, avenue du Général Leclerc (ces structures sont indépendantes les unes des autres) :
  - **La Cité de l'Enfance** qui abrite des enfants du Département en situation d'urgence,
  - **La Pouponnière qui accueille des enfants de moins de 3 ans**
  - **Le foyer Colbert pour adolescents en difficulté**,
  - **L'Aide Sociale à l'Enfance** (A.S.E.), qui s'occupe de la protection de l'Enfance
  - **les assistantes sociales** de la circonscription, qui s'occupent des familles rencontrant des difficultés diverses (financières, logemnt, etc)
  - Le Centre Médico-Psychopédagogique C.M.P.

- **De trois résidences pour personnes âgées** d'une capacité globale d'environ 169 logements, qui appartiennent à l'O.P.D.H.L.M. et sont gérées par le nouveau foyer des Cités-Jardins.
La Résidence Fontenelle (30 lits) a été démolie pour vétusté et ~~sera~~ a été remplacée par un Etablissement Hospitalier pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) de 100 places comprenant une unité Alzheimer dans le cadre de la reconstruction de la Cité-Jardins phases III et IV.

- Une maison relais destinée à l'accueil des personnes rencontrant des difficultés d'intégration et ayant besoin d'un accompagnement.

- D'un **foyer d'accueil** de 24 **personnes handicapées mentales** ouvert en 1993 grâce à une association caritative "Les Amis de l'Atelier", rue Paul Rivet. En 1998 celui-ci a été complété par un CAT (Centre d'Apprentissage au Travail) et un CITL (Centre d'Initiation au Travail et aux Loisirs).

- D'un **centre de santé** situé dans le quartier du Cœur-de-Ville, de la P.M.I. (Centre de la Protection Maternelle Infantile)

- D'un relais d'Assistantes Maternelles (**RAM**)

- les services départementaux de la **P.M.I.** qui gère ce qui concerne la Petite Enfance (mode de garde, prévention, etc)

- **L'hôpital Marie Lannelongue**. Ce centre chirurgical est spécialisé dans les maladies pulmonaires et cardio-vasculaires, y compris chez les nourrissons. De renommée internationale, notamment pour ses trois laboratoires de recherche, 80 chirurgiens et médecins y exercent ainsi que 750 agents paramédicaux, techniques et administratifs. Il comporte 234 lits et appartient à la CRAMIF. L'hôpital Marie Lannelongue bénéficie depuis peu d'une résidence hôtelière, qui permet une proximité des aux familles auprès des malades.

VI.3. Les équipements sportifs

Ville sportive, le Plessis-Robinson dispose des infrastructures suivantes :

- **Le Parc des Sports** (avenue Paul Langevin)

La vie sportive au Plessis-Robinson a changé avec l'ouverture du Parc des Sports dont l'aménagement a été terminé en septembre 1995. Le rayonnement de cet équipement dépasse largement les limites communales. Un nouvel accès direct depuis l'avenue Edouard Herriot améliore le confort des utilisateurs. Inséré dans un ensemble boisé et paysager (12.000 végétaux plantés), formant un cadre attrayant pour la promenade et la détente, il comprend :

  - Un terrain de football synthétique une piste d'athlétisme (8 couloirs) avec aires de concours (poids, sauts en hauteur et longueur) et tour de chronométrage
  - Un terrain avec gazon synthétique (football)
  - Un boulodrome (pétanque) avec locaux
  - Dix courts de tennis (dont six couverts), avec leurs vestiaires et leur club-house
  - Un parcours de santé et un espace vert paysager
  - Une maison de gardien
  - Des vestiaires au nombre de huit
  - Un club-house (football).

- **5 gymnases** situés pour la majorité dans l'enceinte de groupes scolaires :

  - à Anatole France, salle d'EPS de120 m² et salle de boxe de 120 m² (rue de la Ferme)
  - à François Peatrick, salle de 230 m² (école François-Peatrik, Place de l'Auditorium)
  - à Henri Wallon, gymnase avec une salle de sports collectifs de 400 m²
  - à Louis Hachette, complexe avec deux salles de 600 m² dont une avec spécialité de tir à l'arc
  - au Perrier, salle de 230 m² (rue Louis Pergaud)

- **Un espace omnisport** (place Woking) intégrant des activités telles que le judo, le tennis de table, la musculation…1 dojo de 240 m², une salle polyvalente de 260 m², 1 salle de musculation de 80 m², 1 salle de sports collectifs de 966 m²

- **Un skate Park** de 800 m² au Parc des Sports

- **Un Free Park** de 30 x 15 m rue du Loup Pendu

- **Un basket Park** allée Robert Debré

- **Une salle de musculation** de 250 m² à Louis Pergaud

- **Une piscine** gérée par la CAHB (1 avenue Galilée) : ouverte depuis plus d'un quart de siècle, dont la fréquentation est en constante évolution.
Cet équipement a fait l'objet de travaux de rénovation durant l'hiver 2003-2004. Cet équipement, compte tenu de sa fréquentation apparaît enclavé car il n'existe pas d'accès direct depuis l'avenue Edouard Herriot.

- **Un terrain de basket** situé dans le quartier du Pierrier

- **Les salles annexes** LCR Péri (danse de salon), LCR Brossolette (judo)

- **Le complexe sportif de Joliot Curie** : Un plateau de gymnastique de 1064 m², une salle de sports collectifs de 924 m² avec tribune de 300 places et 10 bureaux associatifs d'environ 12 m² chacun

L'offre en équipement sportif est abondante et diversifiée. Seule l'implantation géographique de la piscine municipale reste problématique et son déplacement est envisagé.

VI.4. Les équipements culturels et de loisirs

Les habitants du Plessis-Robinson disposent :

Du centre culturel **Gérard Philippe**, situé dans le **secteur du marché qui** offre au public un **cinéma** et la **bibliothèque-discothèque** centrale.
Ces activités constituent de réels pôles d'animation dont la fréquentation est en constante augmentation. Les locaux aujourd'hui exigus entraînent leur saturation.

De la Maison du Moulin Fidel, lieu très agréable pour des expositions et des animations culturelles.
La propriété du Moulin Fidel pourrait devenir un lieu plus privilégié pour la culture, avec des activités complémentaires, danse, musique, art et détente. La réflexion sur la restructuration de cette propriété est actuellement en cours.

Depuis janvier 1995, ***la Maison de la Musique et de la Danse*** Jean-Pierre Monteil (70 rue du Moulin Fidel) a ouvert ses portes, rue du Moulin Fidel. Elle accueille près de 1900 élèves.

Du club « Age d'Or » propose différentes activités de loisirs aux personnes âgées. Actuellement, les locaux se situeront au sein du centre multi-accueils en Cœur-de-Ville.

De l'Orangerie, salles d'expositions, de conférences,…

De l'espace Galilée comprenant ***une salle des fêtes et des locaux pour les associations.***

Du *théâtre du Coteau* (10 rue Louis Pergaud), d'une capacité de 90 places, géré par une association loi 1901, Plessis Arts et Loisirs créé en 1989. Cette structure dispense également : de cours de théâtre, d'atelier d'improvisation, d'initiation à la comédie musicale.

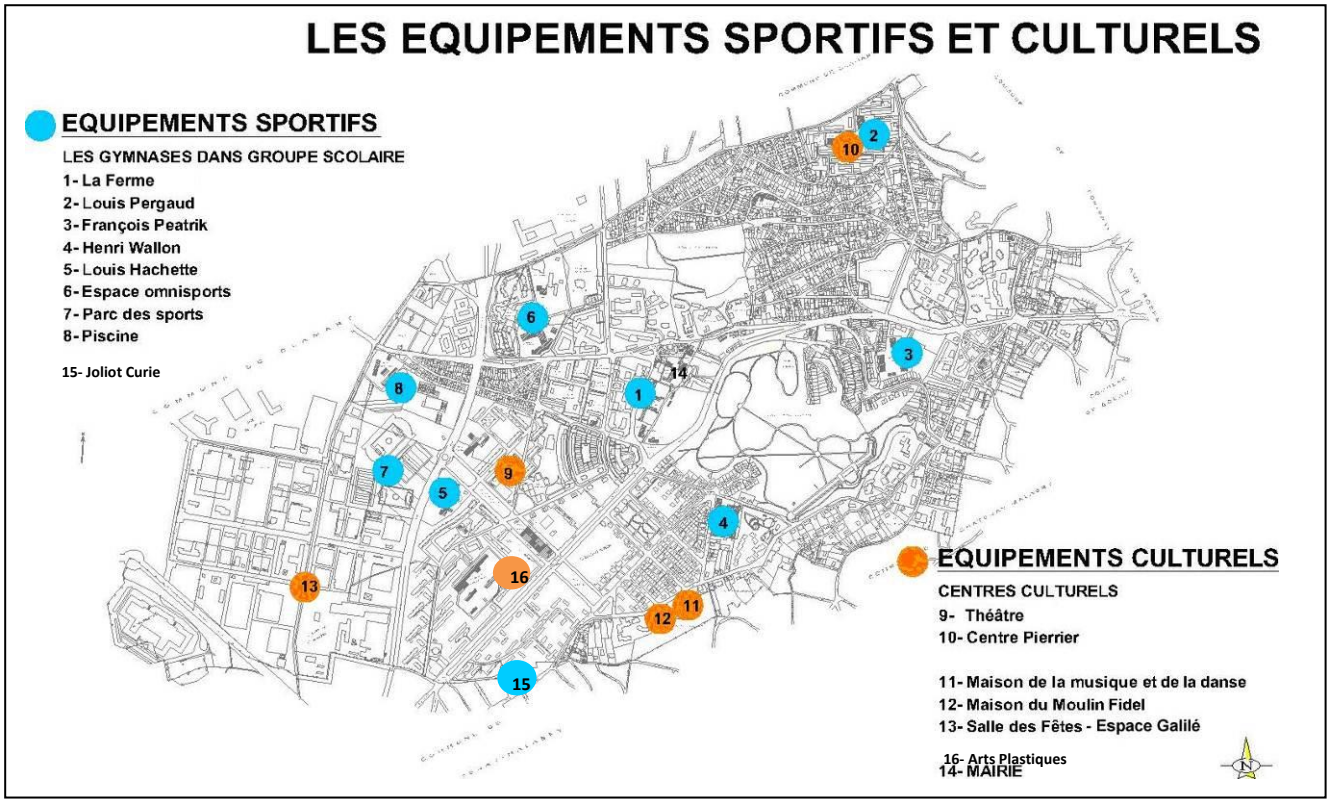
Des salles d'arts plastiques, situées avenue Léon Blum, dans les anciens locaux de pôle emploi et qui ont vocation à intégrer le futur pôle culturel.

Dans le parc Henri Sellier, *d'**un théâtre de verdure*** a été aménagé. Des animations, principalement des concerts, y sont organisées à la belle saison.

Les habitants disposent également de deux équipements cultuels : une église Marie-Magdeleine, située 6 rue François Mansard et la chapelle Saint-Jean Baptiste dans le quartier du Cœur-de-Ville.

L'offre en équipement de loisirs et culturels répond pour partie aux besoins des Robinsonnais. Toutefois, au regard de l'évolution de la population et de la saturation du centre culturel Gérard Philippe, un pôle culturel baptisé « maison des arts du Plessis-Robinson » est en cours de construction dans le prolongement du marché, sur le site de la Cité-Jardins.
Ce nouveau bâtiment regroupera l'actuelle bibliothèque transformée en une véritable médiathèque et le cinéma qui disposera de deux salles. Cet équipement polyvalent recevra également une salle de spectacles de 400 places, le pôle musique, salle de fête et réception et salles d'arts plastique.

LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET CULTURELS



VII. LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

VII.1. Enseignement maternel et élémentaire

Situation à la rentrée scolaire 2012/2013

La Ville dispose de 7 groupes scolaires ([1]) et d'une école maternelle qui accueillaient à la rentrée scolaire 20012 / 2013 les effectifs suivants :

- 1 310 élèves en maternelle dans 53 classes, soit en moyenne environ 24,7 élèves par classe,
- 1733 élèves en élémentaire dans 70 classes, soit en moyenne environ 25,8 élèves par classe.

VII.1.1. Evolution entre les années scolaires 2000/2001 et 2012/2013

EVOLUTION DES EFFECTIFS DEPUIS L'ANNEE SCOLAIRE 2000/2001

	2000 - 2001	2001 - 2002	2002 - 2003	2003 - 2004	2004 - 2005	2005 - 2006	2006-2007	2008-2009	2009-2010	2010-2011	20111-2012	2012-2013
Maternelle	972	987	987	998	1014	1068	1058	1124	1228	1239	1325	1310
Elémentaire	1292	1342	1294	1333	1384	1468	1502	1560	1610	1642	1692	1733
total	2264	2329	2281	2331	2398	2536	2560	2684	2838	2881	3017	3043

Source : Mairie du Plessis-Robinson

Le tableau ci-dessus indique une augmentation régulière et importante des effectifs depuis 2002 qui a tant concerné les effectifs maternels que les effectifs primaires.

L'augmentation des effectifs pour les écoles primaires et maternelles a conduit, depuis l'année scolaire 2002/2003, à l'ouverture de 30 classes supplémentaires, dont 16 classes de maternelles et 14 classes élémentaires.

L'analyse de l'évolution spécifique des effectifs pour chacun des groupes scolaires de la commune permet de voir notamment que les secteurs qui ont enregistré d'importants mouvements de construction depuis le début des années 2000, particulièrement sur les franges Sud-Est du territoire communal et au centre-ville, ont vu leurs effectifs évoluer à la hausse.

EVOLUTION DES EFFECTIFS ET DU NOMBRE DE CLASSES DANS LES ECOLES MATERNELLES

Années scolaires	2002-2003		2012-2013		Evolution	
Ecoles maternelles	Effectifs	Classes	Effectifs	Classes	**Effectifs**	**Classes**
La Ferme	259	9	269	10	**+10**	**+1**
J. Curie	122	5	117	5	**-5**	**-**
H. Wallon	165	6	175	7	**+10**	**+1**
F. Peatrick	157	6	179	7	**+22**	**+1**
L. Hachette	112	5	308	13	**+196**	**+8**
J. Jaurès	85	3	101	4	**+16**	**+1**
L. Pergaud	87	3	120	5	**+33**	**+2**
R. Aumont	/	/	41	2	**+41**	**+2**
TOTAL	987	37	1310	53	**+323**	**+16**

Source : Mairie du Plessis-Robinson

[1] Un groupe scolaire comprend d'une part des classes en maternelle et d'autre part des classes en élémentaire.

La plus forte augmentation d'effectifs pour les écoles maternelles depuis l'année scolaire 2002/2003 est enregistrée dans l'école L. Hachette. Une nouvelle école, R. Aumont, ouverte en 2012, a enregistré un effectif de 41 élèves pour sa première année.

Mise à part l'école J. Curie qui perd 5 élèves sur cette période, toutes les écoles maternelles enregistrent une hausse d'effectifs. 16 classes ont été ouvertes en 10 ans.

EVOLUTION DES EFFECTIFS ET DU NOMBRE DE CLASSES DANS LES ECOLES ELEMENTAIRES

Années scolaires	2002 / 2003		2012 / 2013		Evolution	
Ecoles élémentaires	Effectifs	Classes	Effectifs	Classes	**Effectifs**	**Classes**
A. France	257	10	409	16	**+152**	**+6**
J. Curie	146	7	175	8	**+29**	**+1**
H. Wallon	223	10	263	10	**+40**	**-**
F. Peatrick	232	9	262	10	**+30**	**+1**
L. Hachette	162	8	325	14	**+163**	**+6**
J. Jaurès	138	6	172	7	**+34**	**+1**
L. Pergaud	136	6	127	5	**-9**	**-1**
TOTAL	1 294	56	1733	70	**+439**	**+14**

Source : Mairie du Plessis-Robinson

Dans le cas des écoles élémentaires, on constate que les plus fortes augmentations d'effectifs par rapport à l'année scolaire 2002/2003 ont été enregistrées dans 2 écoles, L. Hachette et A. France, mais l'ensemble des écoles (à l'exception de L. Pergaud) connaît des hausses importantes d'effectifs. 14 classes ont été ouvertes en 10 ans.

VII.1.2. Capacités d'accueil actuelles

CAPACITES D'ACCUEIL DANS LES ECOLES MATERNELLES LORS DE LA RENTREE SCOLAIRE 2012/2013
(Estimation des capacités sur la base de 30 élèves par classe hors Réseau Réussite Scolaire, et 25 en RRS)

Ecoles maternelles	Nombre de classes maximum	Effectifs théoriques maximum	Nombre de classe actuel	Effectifs actuels	**Capacité d'accueil**
A. France	10	300	10	269	**31**
J. Curie (RRS)	5	125	5	117	**8**
H. Wallon	7	210	7	175	**35**
F. Peatrick	7	210	7	179	**31**
L. Hachette (RRS)	13	325	13	308	**17**
J. Jaurès	4	120	4	101	**19**
L. Pergaud	5	150	5	120	**30**
R. Aumont	5	150	2	41	**109**
TOTAL	56	1590	53	1310	**280**

Source : Service scolaire, Mairie du Plessis-Robinson

Les écoles maternelles du Plessis-Robinson ne disposent actuellement plus de capacité pour l'ouverture de nouvelles classes, excepté dans la nouvelle école R. Aumont ouverte à la rentrée de septembre 2012.

Cette situation s'explique par l'arrivée de jeunes ménages avec enfants sur la commune au cours des dernières années, notamment dans la Nouvelle Cité-Jardins.
En totalisant les capacités d'accueil des classes existantes et des 3 classes potentielles dans la nouvelle école, **les écoles maternelles de la commune disposent d'une capacité d'accueil de 280 élèves supplémentaires à la rentrée 2012/2013.**

CAPACITES D'ACCUEIL DANS LES ECOLES ELEMENTAIRES LORS DE LA RENTREE SCOLAIRE 2012/2013
(Estimation des capacités sur la base de 28 élèves par classe hors Réseau Réussite Scolaire, et 25 en RRS)

Ecoles maternelles	Nombre de classes maximum	Effectifs théoriques maximum	Nombre de classe actuel	Effectifs actuels	**Capacité d'accueil**
A. France	17	510	16	409	**101**
J. Curie (RRS)	9	225	8	175	**50**
H. Wallon	11	308	10	263	**45**
F. Peatrick	12	336	10	262	**74**
L. Hachette (RRS)	18	450	14	325	**125**
J. Jaurès	7	196	7	172	**24**
L. Pergaud	8	224	5	127	**97**
TOTAL	82	2249	70	1733	**516**

Source : Service scolaire, Mairie du Plessis-Robinson

Les capacités d'accueil des écoles élémentaires montrent des réserves souvent importantes. Notamment, l'école L. hachette dispose d'une capacité de 4 classes supplémentaires et l'école L. Pergaud d'une capacité de 3 classes. Au global, **les écoles élémentaires disposent de capacités d'accueil de 516 places à la rentrée 2012-2013.**

VII.1.3. Capacités d'accueil futures : horizon 2015

Les capacités d'accueil des différents établissements scolaires maternelles et élémentaires à l'horizon 2014/2015 ont été déterminées en prenant en considération :

- d'une part, les effectifs théoriques maximum que pourrait accueillir chacun de ces établissements dans leur configuration actuelle,
- d'autre part, les effectifs attendus dans chacun de ces établissements intégrant notamment l'estimation du nombre d'enfants supplémentaires induits par les programmes immobiliers de logements dont la livraison devrait intervenir d'ici 2014.

Sur la base de ces éléments, il apparaît que la Ville du Plessis-Robinson garde une capacité globale d'accueil suffisante.

CAPACITES D'ACCUEIL A L'HORIZON 2015/2016 DANS LES ECOLES MATERNELLES
(Estimation des capacités sur la base de 30 élèves par classe hors Réseau Réussite Scolaire, et 25 en RRS)

Ecoles maternelles	Nombre de classes maximum	Effectifs théoriques maximum	Nombre de classe prévisionnel	Effectifs prévisionnels	**Estimation capacités d'accueil**
A. France	10	300	10	263	**37**
J. Curie (RRS)	5	125	7	157	**-32**
H. Wallon	7	210	6	174	**36**
F. Peatrick	7	210	7	215	**-5**

L. Hachette (RRS)	13	325	12	304	**21**
J. Jaurès	4	120	3	94	**26**
L. Pergaud	5	150	5	102	**48**
R. Aumont	5	150	4	114	**36**
TOTAL	56	1590	54	1423	**167**

Source : Service scolaire, Mairie du Plessis-Robinson

Les prévisions d'effectifs maternelles à l'horizon 2015/2016 sont en hausse par rapport à la situation actuelle. Globalement, les capacités restent suffisantes puisque la capacité des écoles est estimée à 167 élèves à l'horizon 2015/2016. Néanmoins, dans le détail, les prévisions annoncent le remplissage de deux écoles maternelles : l'école Juliot Curie et l'école H Peatrick.

CAPACITES D'ACCUEIL A L'HORIZON 2015/2016 DANS LES ECOLES ELEMENTAIRES
(Estimation des capacités sur la base de 28 élèves par classe hors Réseau Réussite Scolaire, et 25 en RRS)

Ecoles maternelles	Nombre de classes maximum	Effectifs théoriques maximum	Nombre de classe prévisionnel	Effectifs prévisionnels	**Estimation capacités d'accueil**
A. France	17	510	16	444	**66**
J. Curie (RRS)	9	225	8	212	**13**
H. Wallon	11	308	10	290	**18**
F. Peatrick	12	336	10	248	**88**
L. Hachette (RRS)	18	450	14	502	**-52**
J. Jaurès	7	196	7	174	**22**
L. Pergaud	8	224	5	170	**54**
TOTAL	82	2249	70	2040	**209**

Source : Service scolaire, Mairie du Plessis-Robinson

Les prévisions d'effectifs élémentaires à l'horizon 2015/2016 sont en forte hausse par rapport à la situation actuelle. Globalement, les capacités restent suffisantes. Dans le détail, il apparaît que l'école élémentaire L. Hachette pourrait être rapidement pleine.

A noter que dans l'hypothèse où les écoles J. Curie ou L. Hachette sortiraient du dispositif Réseau Réussite Scolaire (RRS), les capacités d'accueil seraient augmentées (plus d'élèves admis par classe).

Au cours des dernières années, plusieurs groupes scolaires ont fait l'objet de restructuration. La rénovation de l'école Peatrick est programmée ainsi que l'extension du groupe scolaire Joliot Curie.

VII.2. Enseignement secondaire

La Ville du Plessis-Robinson compte deux collèges et un lycée :

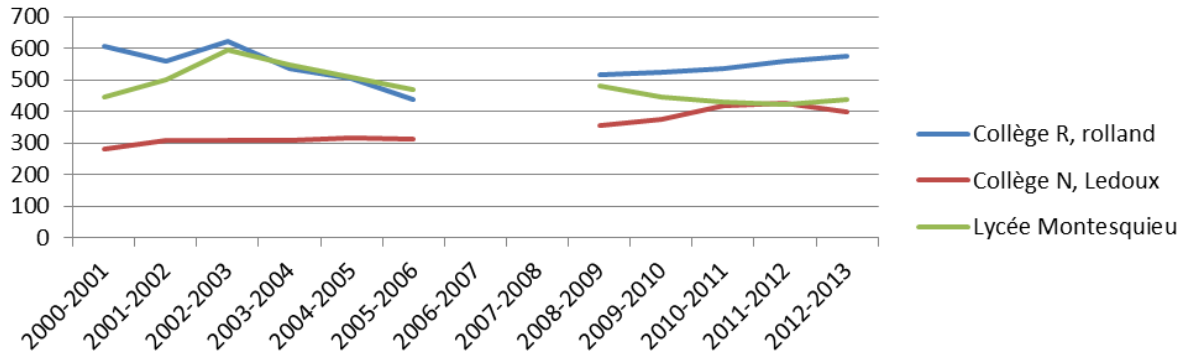
- le Collège R. Rolland
- le Collège N. Ledoux
- le Lycée Montesquieu

EVOLUTION DES EFFECTIFS DEPUIS L'ANNEE SCOLAIRE 2000/2001

	2000-2001	2001-2002	2002-2003	2003-2004	2004-2005	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013
Collège R. Rolland	606	560	624	536	506	438	Données manquantes	Données manquantes	517	526	535	561	574
Collège N. Ledoux	283	307	307	309	317	313			356	376	417	426	398
Lycée Montesquieu	447	499	594	548	509	470			481	444	431	421	439
Total	1 336	1 366	1 525	1393	1332	1221			1354	1316	1383	1408	1411

Source : Mairie du Plessis-Robinson

EVOLUTION DES EFFECTIFS DEPUIS L'ANNEE SCOLAIRE 2000/2001



Source : Mairie du Plessis-Robinson

Les effectifs des établissements de l'enseignement secondaire montrent qu'entre les années scolaires 2000-2001 et 2012-2013, les établissements présents sur le Plessis-Robinson ont enregistré globalement une progression de + 9.3 % pour les effectifs des collèges (+ 83 élèves).
Dans le détail, on observe que le collège N. Ledoux enregistre une augmentation quasi régulière de ses effectifs depuis 10 ans, alors que le collège R. Rolland connait des variations plus importantes.
Il est à noter qu'au début des années 90, **le collège Romain Rolland** qui ne remplissait plus les conditions de sécurité nécessaires, et dont l'état de vétusté entraînait des coûts de fonctionnement et d'entretien excessivement élevés, a été entièrement reconstruit dans le cadre de la Z.A.C. du Collège.

Le principal problème actuellement pour les collèges concerne le manque d'équilibre quant à leur situation géographique, ce qui génère beaucoup de déplacements pour les enfants.

Concernant le lycée Montesquieu, on observe une hausse plus limitée de ses effectifs avec + 5.6 % (+ 105 élèves) entre 2000 et 2012.

Le lycée Montesquieu situé à proximité des écoles maternelles et primaire Henri Wallon pose quelques problèmes de cohabitation et souffre de sa taille limitée ; mais son emprise foncière ne permet pas d'envisager son extension sur place. Des négociations ont été engagées avec la Région pour déplacer le lycée sur un terrain situé au sein du Parc Technologique. Un Emplacement réservé au profit de la région est d'ailleurs repéré au plan de zonage du PLU.

Après la construction du nouveau lycée, c'est le groupe scolaire Henri Wallon qui bénéficiera d'un programme de restructuration.

VII.3. Les équipements de la petite enfance (0-3 ans)

La commune du Plessis-Robinson possède une capacité d'accueil de :

- 443 places de garde collective dans des crèches municipales (367) ou privées (76)
- places de garde chez des assistantes maternelles agrées.

Ces équipements, dont le rayonnement s'inscrit à l'échelle de la commune, sont dispersés dans la Ville.

Parmi l'ensemble de ces équipements, il a été recensé **sept crèches** municipales, d'une capacité globale d'accueil de **367 berceaux** :

- **Les Dauphins**, rue Rodin, **75 berceaux** ;
- **L'île aux Bambins**, rue de l'Orangerie, **57 berceaux,**
- **Le P'tits Pirates**, rue About, **60 berceaux ;**
- **Les P'tits Mousses**, rue de la cote Sainte-Catherine, **70 berceaux** ;
  La crèche des P'tits Mouses n'a pas de liaison piétonne directe depuis la place de Woking ce qui implique des parcours un peu longs. Une réflexion sur la desserte de cet équipement est menée avec les partenaires concernés.
- **Les Loups de Mer,** rue Roger Salengro sur la commune de Chatenay-Malabry, **30 berceaux**.
- **Les poissons clowns,** rue de la Ferme, 45 berceaux

A ces modes de garde, viennent s'ajouter :

- Un multi-accueil **L'Ile aux Trésors**, rue Pierre d'Artagnan, 30 berceaux (12 en mode crèche et 18 en mode Halte-Garderie)

- **Deux crèches privées :**
  - Les Etoiles de Mer, avenue de la Libération, 55 berceaux
  - Babilou Plessis, avenue Edouard Herriot, 33 berceaux

- D'un Relais Assistantes Maternelles en septembre a permis de rapprocher parents et les assistantes maternelles et de mieux adapter l'offre à la demande.
- D'un Relais Assistantes Parentales pour accompagner les familles souhaitant faire garder leur enfant à leur propre domicile

L'ensemble de ces données montre les efforts importants qui ont été réalisés par la Ville du Plessis-Robinson pour satisfaire les demandes de familles. Ces efforts se poursuivront à l'avenir.

VIII. LES EQUIPEMENTS TECHNIQUES

VIII.1. Les réseaux d'eau

VIII.1.1. L'eau potable

La commune du Plessis-Robinson est desservie en eau potable par le réseau du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France, dont l'exploitation est confiée à la VEOLIA.

En 2011, le nombre d'abonnés de 1 994 (pavillons et immeubles) et la consommation de près de 1,5 millions de m^3.
L'eau distribuée dans la commune du Plessis-Robinson est de l'eau de la Seine, traitée à l'usine Edmond Pépin à Choisy-le-Roi, conformément au règlement sanitaire. Cette usine a produit en 2011 un volume d'environ 117.5 millions de m^3, avec des pointes de 423 900 m^3 par jour. Sa capacité de production maximale est de 600 000 m^3 par jour.

Le relief accidenté de la commune impose 3 niveaux d'alimentation de deuxième élévation :

- **Le niveau piézométrique 170** (niveau piézométrique : hauteur théorique par rapport au niveau de la mer, qu'atteindrait l'eau en régime statique) dessert le quartier situé à l'est des rues d'Aulnay, Edmond About, de Sceaux et Arthur Ranc. Il est alimenté par l'usine de suppression de Châtillon en équilibre sur le réservoir des Feuillants à Clamart. Un feeder de 800 mm, reliant ces deux ouvrages, traverse la commune par les rues de Fontenay, de la Côte et de la Garenne.

- Niveau piézométrique 2010 : Ce réseau dessert la majeure partie de la commune située entre le N.P. 170 et la zone d'activités Noveos. Il est alimenté par l'usine de suppression d'Antony en équilibre sur le réservoir de La Plaine à Clamart. Il peut être secouru par les usines de suppression des Feuillants ou de Pavé-Blanc situées à Clamart. Une conduite de 900 mm emprunte la rue du Loup Pendu et les avenues Descartes et Galilée dans la zone d'activités.

- Niveau piézométrique 240 : ce réseau dessert la zone d'activités. L'eau provient de l'usine de suppression du Pavé-Blanc à Clamart. Il peut être secouru par l'usine de suppression des Feuillants.

Sur l'ensemble de la commune, les canalisations sont dimensionnées pour alimenter les besoins connus ; les diamètres s'échelonnent de 60 à 600 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 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains 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 L332-11-2 modifiés du Code de l'Urbanisme.

VIII.1.2. Les eaux usées et les eaux pluviales.

La commune du Plessis-Robinson est située dans une zone d'assainissement séparatif. Les eaux usées et les eaux pluviales sont collectées par deux réseaux distincts, l'ensemble de l'assainissement s'effectuant gravitairement.

Le réseau d'eaux usées (hors Noveos-Boursidière). Les eaux usées sont évacuées vers la station d'épuration de Valenton.
Les principaux ouvrages départementaux, constitués de canalisations circulaires et ovoïdes, sont situés sous deux axes ouest-est :

- la RD.60 (avenue Edouard Herriot, du Général Leclerc, de la République et de Robinson) ;
- la RD.75 (Léon Blum et Charles de Gaulle, avenue de la Résistance)

Ces canalisations traversent ensuite les territoires des communes de Sceaux (RD.60) et de Fontenay-aux-Roses (RD.75), pour se raccorder aux réseaux d'eaux d'usées situés sous la route nationale 20 à Bourg-la-Reine.

Le réseau d'eaux pluviales (hors Noveos-Boursidière). Les eaux pluviales sont évacuées vers la seine.
Le drainage des eaux pluviales s'effectue suivant un axe Ouest-Est qui se décompose en 2 parties :

- En amont de l'Etang Colbert, les collecteurs départementaux de la RD.75 (, Léon Blum et Charles de Gaulle avenue de la Résistance) et de la RD.60 (avenues Edouard Herriot, du Général Leclerc) se raccordent et se déversent en tronc commun dans un bassin de régulation : l'Etang Colbert.
- En aval de l'Etang Colbert, le collecteur des Blagis, situé sous la RD.75 (avenue de la Résistance) constitue l'exutoire de l'Etang Colbert. Cette canalisation emprunte approximativement le tracé de l'ancien ru de la Fontaine du Moulin. Il traverse ensuite le territoire des communes de Fontenay-aux-Roses, Bourg-la-Reine via le réservoir des Blagis et se raccorde dans la Bièvre à l'Hay-les-Roses. Toutefois, une grande partie des eaux de ce collecteur est dirigée, à partir de Fontenay-aux-Roses, vers de grands émissaires et est rejetée en seine à Choisy-le-Roi.
-

Le réseau d'eaux usées (de Noveos et de la Boursidière). Les eaux usées, destinées à la station de traitement de Valenton, sont évacuées par l'égout unitaire situé sous la route départementale 906 à Clamart.

Le réseau d'eaux pluviales (de Noveos et de la Boursidière). Les eaux pluviales sont dirigées vers le département de l'Essonne et rejoignent la Bièvre sur le territoire de la commune de Bièvres.

La mise en service en 1984 d'un nouveau collecteur entre l'Etang Colbert et la rue de Fontenay, sous la RD.60, a permis de résorber les inondations dont étaient victimes les riverains du secteur. Un débit de fuite sera à respecter pour chacune des parcelles du territoire communal.
L'Avant-Projet Général d'Assainissement du département, réalisé en 1976 par la DDE des Hauts-de-Seine, laissait prévoir certaines insuffisances à moyen terme du réseau départemental d'eaux pluviales, notamment sous la RD.60 (avenue du Général Leclerc) en amont de l'Etang Colbert**.** Il est aujourd'hui obsolète.

L'assemblée départementale a adopté le 16 décembre 2005 le schéma départemental d'assainissement, porteur d'une politique globale, à horizon 2020, visant l'amélioration de la qualité des eaux de la Seine et la réduction des inondations liées aux orages.
Un règlement du service départemental d'assainissement des Hauts-de-Seine a été adopté le 19 décembre 2008 par le département.

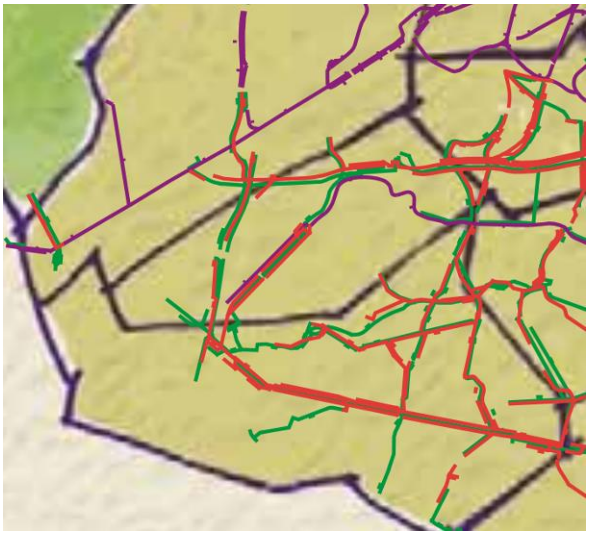
L'objet du règlement du service départemental d'assainissement est de définir les conditions et modalités auxquelles sont soumis les déversements d'effluents dans le réseau départemental d'assainissement des Hauts-de-Seine afin que soient assurées la sécurité, l'hygiène publique et la protection de l'environnement.

En application du SDAGE, le règlement d'assainissement départemental recommande la mise en place de techniques alternatives de gestion de l'eau. Seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits, telles que la réutilisation des eaux claires, le stockage, les rejets au milieu naturel avec dispositifs anti-pollution (eaux superficielles ou souterraines).
Les débits de fuite imposés par le département sont de :

- 2 l/s/ha dans le cas d'un rejet en réseau unitaire
- 10 l/s/ha dans le cas d'un rejet vers le milieu naturel (direct ou via un réseau d'eaux pluviales)

Des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales devront ainsi être envisagés afin de répondre aux contraintes de débits de fuite. Le choix de la technique devra prendre en compte les conditions d'entretien de l'ouvrage, l'efficacité et les possibilités de contrôle ; conformément aux instructions du règlement d'assainissement départemental.





Réseau d'assainissement (source : SDA Hauts-de-Seine 2005)

VIII.2. La collecte des déchets

La Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre assure la collecte des différents déchets et a délégué leur traitement au SIMACUR qui privilégie la maîtrise des coûts et la valorisation des déchets à travers une démarche multi-filière (valorisation matière : recyclage, compostage ; valorisation énergétique : incinération).

Sur le territoire, le tri s'organise de la manière suivante :

- Les emballages, les journaux et magazines (bac jaune)
- Le verre (conteneur)
- Les vêtements (conteneur)
- Les déchets toxiques (véhicule du Service Planète et réceptacles pour les piles)
- Les encombrants (une fois par mois en porte à porte)
- Les Déchets d'Équipements Électriques et Électroniques (DEEE) (déchèterie)
- Les déchets verts (bac vert)
- Les composteurs
- Autres déchets (bac marron)

Un service de gestion des déchets, en complément des collectes en porte à porte, est proposé aux Robinsonnais par la déchetterie de Verrières-le-Buisson. Elle est accessible à l'ensemble des Robinsonnais, sur présentation d'un justificatif de domicile.

La déchetterie recueille les déchets produits ponctuellement, en décalage des services réguliers en porte à porte ainsi que les déchets non acceptés dans les collectes régulières : gravats, déchets de travaux, vêtements, vitres, vélos, pneus…

VIII.3. Le développement des télécommunications

Le développement de la ville numérique et de ses services aux habitants et entreprises est un enjeu important. Le renforcement de l'attractivité du territoire passe en effet par le développement des réseaux de communication à très haut débit. L'objectif est de répondre à l'augmentation continue des besoins en termes d'échanges d'informations via des supports de plus en plus volumineux des entreprises et des particuliers et de permettre aux entreprises de proposer des services innovants, via un réseau de télécommunication de grande capacité.

Aujourd'hui, le développement des télécommunications est porté par le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine, notamment par le biais du projet THD92, en cours de déploiement, et qui prévoit d'équiper 100% du territoire en très haut débit en 6 ans.

THD Seine est un service public accessible à tous (particuliers, entreprises, collectivités locales) qui permettra de desservir tous les immeubles en fibre optique.

Le projet THD Seine est réalisé par le biais d'un contrat de Délégation de Service Public entre le Département et un groupement d'entreprises privées nommées Sequalum. Sequalum a en charge la conception, la réalisation et l'exploitation de l'infrastructure du réseau THD Seine.

L'installation au Plessis-Robinson a démarré en 2011 pour une durée de trois ans. L'objectif est d'enterrer tout le réseau et de le mutualiser avec celui de Numericable, de France Télécom et d'EDF, afin de limiter au maximum les travaux de voirie.

SOMMAIRE

Chapitre 1
Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 2

1.1 – Les objectifs du PLU 4
1.2 – L'élaboration du PADD et des OAP à partir de ces pistes de réflexion 6
1.3 – La recherche d'un équilibre dans le projet urbain 15

Chapitre 2
Les choix retenus pour la délimitation des zones du PLU et justification des changements apportés 16

2.1 - La zone UA.....18
2.2 - La zone UB.....19
2.3 - La zone UC.....20
2.4 - La zone UD 21
2.5 - La zone UE 22
2.6 - La zone UF 23
2.7 - La zone UG 24
2.8 - La zone UH 25
2.9 - La zone UPM 26
2.10 - La zone N.....28
2.11 - Les autres éléments graphiques apparaissant sur le plan de zonage et le PLU 29

Chapitre 3
Les motifs des règles applicables et justification des changements apportés 35

3.1 - Les dispositions règlementaires générales.....35
3.2 - Les dispositions règlementaires zone par zone.....40

Chapitre 4
Les incidences des orientations et des dispositions du PLU sur l'environnement 65

4.1 – Le maintien et la protection des composantes paysagères 66
4.2 – La prise en compte des risques et des nuisances.....69
4.3 – La prise en compte de la qualité de l'air, de l'eau et du développement durable.....71
4.4 – La prise en compte des répercussions sur le milieu humain.....75
4.5 – La prise en compte du volet économique 78
4.6 – Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.....79

Chapitre 5
Les indicateurs de suivi pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU en matière d'habitat 82

CHAPITRE 1

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion, pour la municipalité, de mener une nouvelle réflexion sur la cohérence de l'aménagement et le développement de la commune.

La nouvelle exigence du PLU suppose que ce projet soit exprimé dans un document spécifique : le « Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) » qui présente les orientations de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent d'une part, dans une politique urbaine locale énoncée à l'échelle de la commune et constituent, d'autre part, le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L.121-1 et L.111-1 du Code de l'Urbanisme.

Le projet urbain du Plessis-Robinson, exprimé par le PADD et les outils mis en œuvre pour le réaliser (zonage et règlement), doivent permettre de décliner, localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme qui visent :

1. L'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, boisés, agricoles insistant ainsi sur la légitimité du renouvellement urbain ;
2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ;
3. l'utilisation économe de l'espace et la protection de l'environnement (eau, air, sols, milieux, paysages…),
4. La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie,….

La politique urbaine du Plessis-Robinson s'articule, par ailleurs, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux applicables au territoire de la commune. En application des articles L.111-1, L.111-1-1 et L.123-1-5-4, la mise en œuvre du PLU doit s'opérer de manière complémentaire et en cohérence avec :

- Le nouveau SDRIF approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 ;
- Le Plan Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre ;
- La révision du Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvée le 19 juin 2014 par le Conseil régional d'Ile-de-France**.**

L'insertion du PLU dans la hiérarchie des normes reste complexe et les instruments d'encadrement du PLU sont multiples et contraignants. Si les PLU doivent nécessairement être compatibles avec les dispositions issues du Code de l'Urbanisme, de portée normative supérieure – un document est compatible dès lors qu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux dudit document et qu'il contribue à sa réalisation. Le PLU doit également prendre en considération d'autres éléments de natures diverses. La loi SRU donne au PLU une fonction de synthèse de l'ensemble des obligations auxquelles est soumise la collectivité locale ; fonction affirmée par l'association de diverses personnes publiques à son élaboration ainsi que par la mise en œuvre de la concertation avec la population.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU intègre l'ensemble des orientations des documents de planification et contraintes règlementaires présentées dans la « première partie du rapport de présentation.

La définition du projet de territoire du Plessis-Robinson se fonde sur :

- La définition des objectifs fondamentaux du projet de ville ;
- La prise en compte des normes supérieures ;
- La recherche permanente d'un équilibre, dans le projet urbain, entre le développement nécessaire de la ville et la préservation de la qualité du cadre de vie.

1.1. LES OBJECTIFS DU PLU

La ville du Plessis-Robinson connaît depuis plusieurs années une évolution urbaine importante qui s'est ancrée dans la perspective d'améliorer le cadre de vie, la mixité fonctionnelle et sociale, le parcours résidentiel et l'attractivité de son tissu économique. Les opérations de renouvellement urbain engagées (Cœur de Ville, nouvelle Cité-Jardins, quartier du Collège, revitalisation de Novéos) ont permis de qualifier le cadre de vie des Robinsonnais et d'offrir un environnement plus agréable écologique, mais aussi plus fonctionnel.

Pour l'avenir, la collectivité souhaite poursuivre ces enjeux de renouvellement urbain, afin d'apporter à tous un cadre de vie amélioré dans des quartiers équilibrés et diversifiés intégrant des performances énergétiques et écologiques, bases de la ville de demain.

Dans ce contexte, le présent Plan Local d'Urbanisme doit également tenir tient compte des différents documents d'urbanisme qui régissent actuellement le territoire communal ainsi que de l'évolution des législations et notamment des exigences de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains pour favoriser entre autre la mixité urbaine et les conditions d'accueil de l'activité économique, de la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) et des lois Grenelle I et II.

La délibération en date du 27 octobre 2011 a prescrit la révision du PLU. Les objectifs, fixés dans Le cadre de cette délibération, et ayant permis d'orienter le travail préparatoire à l'élaboration du PADD sont :

- **Actualiser et créer de nouveaux Emplacements Réservés**
- **Adapter le règlement** pour mieux répondre aux préoccupations des habitants en particulier dans le domaine du développement durable,
- **Défendre la diversité commerciale** et organiser les implantations des équipements commerciaux,
- **Gérer la croissance démographique** en mettant en place les logements et équipements nécessaires,
- **Continuer le renouvellement urbain** tout en assurant la protection des patrimoines paysagers et bâtis,
- **Poursuivre la tertiarisation** de l'activité économique,
- **Renforcer la mixité sociale** au sein de la ville en favorisant les parcours résidentiels avec une offre de logements diversifiée,
- **Introduire des zones de mixité fonctionnelle** (zones unissant habitats, commerces, équipements et activités),
- **Développer des modes de déplacements alternatifs** au sein de la commune et vers l'extérieur, afin de réduire l'usage de la voiture (déplacements doux, transports en commun…),
- **Adapter le document d'urbanisme aux évolutions législatives**.

Ces objectifs de la révision du PLU ont été précisés et complétés par une Délibération du Conseil Municipal complémentaire en date du 22 septembre 2014 :

- **Adapter et modifier le règlement** pour toujours mieux répondre aux préoccupations des habitants en particulier dans le domaine du développement durable,
- **Prendre en compte les exigences des lois Grenelle II et ALUR,**
- **Affirmer la mixité de la ville et poursuivre l'amélioration du cadre de vie notamment dans la partie Ouest du territoire**,
- **Concevoir un développement urbain multifonctionnel et plus de diversité et de qualité, le long du tracé du tramway et en considération du lieu d'implantation du SMR**

A partir de ces objectifs d'aménagement, des études antérieures et des conclusions apportées par le rapport de présentation, le PADD a été progressivement établi et nourri.

1.2 - L'ELABORATION DU PADD ET DES OAP A PARTIR DE CES PISTES DE REFLEXION

De ces objectifs, des pistes de réflexion ont été proposées et les besoins des habitants ont été pris en compte, grâce à la mise en place de la concertation. Le travail préparatoire a donc consisté en une réflexion sur les possibilités d'aménagement qui exprime les intentions et les politiques prioritaires de la municipalité pour les années à venir. Celles-ci s'inscrivent à la fois dans le cadre de la loi Grand Paris, du SDRIF de 2013, du Grenelle II et de la loi ALUR et prennent en compte le Porter A Connaissance du Préfet.

Par ailleurs, la répartition équilibrée entre emploi, logement, commerces et services, l'amélioration des performances énergétiques, la diminution des obligations de déplacement et d'usage de l'automobile, la réduction de la consommation d'espace et la préservation des espaces naturels sont parmi les enjeux forts de développement durable.

Pour l'avenir, la ville du Plessis Robinson compte poursuivre sa politique urbaine afin d'intégrer les objectifs résidentiels qui lui sont assignés notamment dans le cadre de la politique de logements menée au sein de la Région Ile-de-France, dans le cadre du SDRIF et de la loi du Grand Paris. Les Hauts de Bièvre doivent contribuer à l'effort de construction de logements à hauteur de 950 logements pour la partie alto-séquanaise dont le Plessis Robinson fait partie.
Pour poursuivre son développement, la Ville s'appuie plus particulièrement sur les projets de tramway. Le T6 récemment implanté et le T10, dont la réalisation débutera en 2017, offrent une opportunité forte de repenser le fonctionnement de la ville, dans l'objectif de renouveler sur lui-même le territoire Ouest. Cet enjeu s'établira dans la perspective d'équilibre, de diversité et de développement durable.

Le projet de ville se décline en quatre grandes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme :

- Poursuivre l'amélioration du cadre de vie
- Affirmer la mixité de la ville
- Moderniser l'activité économique
- Poursuivre les actions en faveur du développement durable

La préoccupation majeure de la municipalité reste en effet de satisfaire les besoins en matière d'habitat qui s'expriment et qui constituent également une obligation dans le cadre de la loi Grand Paris. La réponse de la commune par rapport à cet enjeu doit se décliner avec ses objectifs de préservation et de mise en valeur des milieux et des paysages, de manière à pérenniser l'attractivité et la richesse de son territoire.

Parmi les enjeux forts de développement durable, la ville a pour objectif, notamment sur ses principales opportunités foncières que constituent les secteurs du quartier Ouest, de conduire une politique urbaine en veillant à contenir l'étalement urbain, respecter une répartition équilibrée entre emploi, logement diversifié, et services, constituer des opérations exemplaires en matière de performances énergétiques ambitieuses, de déplacements, de densités et de développement des espaces paysagers et des continuités écologiques.

Orientation 1 :
Poursuivre l'amélioration du cadre de vie

La ville ne dispose pas de zones de réserves foncières à proprement parler, et c'est dans ce contexte où le foncier est rare qu'elle doit poursuivre une politique de renouvellement et de reconstruction de la ville sur elle-même pour s'inscrire dans la politique de logements menée au sein de la Région Ile-de-France, dans le cadre du SDRIF et de la loi du Grand Paris.
Le PADD propose la poursuite de cette dynamique de reconstruction de la ville, de façon maîtrisée sur des secteurs ciblés et potentiellement mutables dans les années à venir, dans la proximité du développement des transports collectifs, sur des îlots vieillissants ou peu adaptés au contexte urbain d'aujourd'hui.

Les secteurs qui nécessitent une attention particulière en termes de qualité urbaine et paysagère sont le quartier du Plateau, le quartier Novéos, les tissus urbains lâches à l'Est du territoire, et les entrées de ville situées le long de l'avenue Paul Langevin.

Le PLU traduit ce choix de renouvellement urbain par le biais de divers outils inscrits au plan de zonage et au règlement. Ceux-ci se traduisent par l'inscription de secteurs plus ou moins denses, d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, de zones Urbaines de Plan de Masse (UPM) et d'un secteur d'étude.

Cette requalification urbaine qui se réalisera dans la continuité des opérations engagées ces dernières années, s'attachera à créer de la continuité et de la cohérence urbaine et paysagère, tout en préservant les identités urbaines et paysagères Robinsonnaises.

Ces opérations (constructions neuves, rénovations, réhabilitations, habillages des façades…) basées sur l'intégration d'une diversité urbaine et sociale des fonctions du territoire s'effectueront sur les secteurs suivants :

- Reconduction de zones de plans de masse existantes au PLU de 2013 :
    - rue du Moulin Fidel, zone de Plan de Masse n°1 sur environ 0,8 hectare
    - rue de Malabry sur les terrains dits de l'Ermitage et du Panoramic, zone de Plan de Masse n°2 sur environ 0,6 hectare

- Création d'une nouvelle zone de plan de masse :
    - avenue de la Résistance, zone de Plan de Masse n°3 sur environ 0,6 hectare

- Création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs Ouest du territoire, dans la proximité immédiate des tramways, correspondant 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. Ces deux OAP sont situées :

    - sur le secteur comprenant le Parc d'activités Novéos, le Parc des Sports et le Parc Technologique, sur environ 70 hectares,
    - sur le secteur situé dans la continuité des phases III et IV de la Cité Jardins rénovée, en vis-à-vis du futur pôle culturel de la ville, sur environ 6,5 hectares.

- Instauration d'un périmètre d'étude au titre de l'article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme, sur le quartier du Plateau. Les enjeux urbains à terme sont, dans l'attente de l'approbation d'un projet global, de constituer de nouvelles continuités urbaines et paysagères, intégrées au reste de la ville.

- Instauration d'une servitude au titre de l'article L.123-2-c du Code de l'Urbanisme pour rompre l'isolement du secteur du Pierrier. Il s'agit de permettre la mise en relation du quartier vers le tramway T6. Par ailleurs sur ce secteur, les règles d'urbanisme (UCb) favorisent la mutation douce du tissu urbain et paysager, dans la lignée de cet objectif.

- En limite de Sceaux, dans la proximité du RER, le classement urbain des parcelles proches notamment de l'avenue de la Résistance induit également une nouvelle attractivité.

L'enjeu sur l'ensemble de ces secteurs de renouvellement urbain reste au cours des prochaines années de créer un paysage urbain cohérent et harmonieux sur l'ensemble du territoire, en veillant à préserver un environnement naturel de grande qualité qui apporte au territoire une ambiance de ville-jardin.

Compte tenu de l'intérêt urbain et paysager des secteurs d'habitat pavillonnaire, le PLU les préserve. Les règles d'urbanisme qui les régissent sont conservées de manière à poursuivre la protection de l'ambiance végétale de ces quartiers, la qualité architecturale de leur composition urbaine et leurs caractéristiques architecturales. Il s'agit également de veiller à permettre les évolutions du bâti, car ce parc résidentiel doit pouvoir évoluer, pour offrir des espaces complémentaires adaptés et adaptables aux évolutions sociales, et augmenter ses performances énergétiques.

La préservation patrimoniale et du cadre de vie reste intégrée dans la politique de développement communal. Le diagnostic environnemental illustre l'aspect verdoyant de la commune qui présente encore sur son territoire d'importants espaces naturels jouant le rôle de « réservoirs biologiques »: le parc Henri Sellier, le bois de la Garenne, le bois de la Solitude, le parc de la Vallée aux Loups, l'étang Colbert… auxquels s'ajoutent une série de parcs, jardins publics, squares, jardins privés,...

La démarche du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est de conserver cet écrin vert et de consolider sa place dans la ville, tout en permettant la valorisation des activités ludiques (aires de jeux, sport, socio-éducative ou encore culturelle,…), de promenade ou technique.
Pour cela, la protection de cette biodiversité par le biais de divers outils et servitudes (zonages N, Espaces Boisés Classés, Espaces Verts Protégés, …) a été particulièrement étudiée dans le cadre du PLU.
Le PLU réaffirme également les obligations de végétaliser les espaces libres sur les parcelles privatives, dans le cadre du règlement. Ces espaces verts privés contribuent également à l'image végétale de la ville. L'objectif du PLU est de poursuivre et de renforcer les dispositions réglementaires garantes de la pérennité de ces quartiers paysagers et notamment de leurs coeurs d'îlots.

Afin de consolider la place des espaces verts au sein des quartiers, le PLU tient compte des arbres remarquables du Cadastre Vert et des points de vue remarquables sur le territoire. Ils sont classés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme pour permettre leur préservation. Dans le cadre des OAP, la réalisation d'espaces verts, de mailles douces paysagées et d'espaces en eau sur le territoire sont favorisées.
La ville poursuit également la protection de l'héritage patrimonial du territoire, en maintenant leur protection au titre de L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme.

Dans l'esprit d'embellir et de dynamiser l'image du territoire, la ville rappelle au règlement du PLU l'obligation de déposer une déclaration préalable pour tous travaux de ravalement et pour l'installation des clôtures sur l'ensemble de la commune. Dans la lignée de cet objectif, la ville a délibéré sur la prescription du permis de démolir et a élaboré un règlement municipal de publicité aujourd'hui en cours de révision.

Le PADD exprime également la nécessité d'adapter les équipements aux évolutions attendues de la population. Pour cela, le PLU reconduit d'une part, certains emplacements réservés qui ne sont pas encore réalisés et prévus dans le cadre du PLU précédent. Ainsi, le PLU inscrit 7 emplacements réservés dont 3 nouveaux et un réajusté car la volonté d'accueillir la réalisation d'un lycée sous la maîtrise d'ouvrage de la Région est affirmée sur le secteur Ouest, là où les nouveaux poids de population sont attendus. Par ailleurs, cet Emplacement Réservé a également pour finalité d'accueillir des équipements socio-éducatifs, afin de répondre aux besoins des futurs habitants du Parc des Sports et éventuellement de Nicolas Ledoux, selon la logique d'une éventuelle mutualisation de certains des équipements publics de ces deux secteurs limitrophes.
Sur le secteur du Pierrier, la ville souhaite améliorer le cadre de vie en créant un parking. Par ailleurs, pour répondre aux besoins en équipements publics de proximité, notamment en matière scolaire, culturel, de petite enfance et de sport notamment par l'optimisation du Parc de Sports, la ville par le biais des OAP renforce la mixité des fonctions dans les nouvelles zones de renouvellement que sont plus particulièrement la zone UG et la zone UH.
Les voies de Novéos font l'objet d'emplacements réservés pour permettre l'enfouissement de la ligne Haute Tension. Pour les besoins du projet du Tamway 10, il est également prévu des emplacements réservés le long de son tracé.

Orientation 2 :
Affirmer la mixité de la ville

Pour modifier l'image de la commune, construite à l'origine sur la base d'une mono fonctionnalité des quartiers, les grandes opérations d'aménagement récentes ont cherché à introduire une diversité des fonctions.
Aujourd'hui, l'enjeu du PADD est de poursuivre ces actions de diversité fonctionnelle sur certains secteurs de la ville qui restent dotés d'une fonction prédominante, comme sur la partie Ouest du quartier Ouest marqué par l'habitat collectif ou encore sur les zones d'activités économiques. La volonté municipale étant de maintenir dynamisme et attractivité du territoire en poursuivant une politique de proximité de manière à réduire l'utilisation de la voiture.

La ville du Plessis-Robinson définit le principe de mixité fonctionnelle comme une orientation majeure de son projet de ville, en la déclinant dans chaque zone de son territoire. Le PLU conforte cette orientation puisque la mixité est maintenue et renforcée au travers des articles 1 et 2 de chaque zone, en autorisant logements, artisanat, équipements, commerces et services de proximité…et en particulier sur les nouveaux quartiers, par le biais notamment des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui spatialisent en outre, des dominantes d'usages.

Avec plus de 41% de logements sociaux, le Plessis-Robinson affiche une réelle mixité sociale, bien supérieure aux seuils définis par la loi qui fixe un seuil de 25 % des résidences principales. L'objectif prioritaire de la ville est aujourd'hui de répartir de façon plus équitable les logements sociaux sur le territoire. Ainsi, il sera favorisé la construction de logements privés sur les secteurs de renouvellement urbain, tout en créant et en reconstituant l'offre sociale actuelle par exemple sur le quartier Ledoux. En ce qui concerne les nouveaux quartiers, la ville veillera à conserver en zone UG et à introduire en zone UH une mixité sociale.

Aujourd'hui, l'enjeu du PADD est de poursuivre les actions de diversité résidentielle tant en termes de taille que de financements des logements, de manière à maintenir le dynamisme et l'attractivité du territoire.

Pour les prochaines années, l'enjeu municipal reste de poursuivre l'optimisation de l'espace urbain pour préserver les espaces naturels sur le territoire. C'est dans ce contexte que la ville envisage de poursuivre une politique de renouvellement et de reconstruction de la ville sur elle-même sur le secteur communal Ouest, pour notamment répondre à ses obligations auprès de l'Etat de production de logement. Le PLU traduit plus particulièrement cette orientation sur des secteurs ciblés au plan de zonage et au règlement.

Orientation 3 :
Soutenir et mobiliser l'activité économique

Le Plessis-Robinson est une ville attractive pour les entreprises, lui permettant d'afficher un taux d'emploi satisfaisant. Elle possède en effet un tissu économique important réparti sur trois sites, qui se renouvelle notamment sur le parc d'activités Novéos. Très consommateurs d'espaces, ces sites au tissu lâche ont fait l'objet d'une réflexion. L'enfouissement de la ligne Très Haute Tension grevant aujourd'hui de nombreux terrains constitue de fait une opportunité pour optimiser l'utilisation des sols et la rendre plus rationnelle et maîtrisée.

C'est la raison pour laquelle, le PLU présente un nouveau périmètre pour la zone à dominante économique (UF). Celui-ci est réduit et rencentré au plus près du futur tramway T10 et de l'A86, dont l'accessibilité améliorée par son échangeur complet améliorera l'attractivité notamment économique du territoire.

En termes règlementaires, le PLU traduit la volonté d'encourager la modernisation et la mutation du patrimoine le plus obsolète avec l'introduction de règles de construction et d'implantation plus favorables, tant en termes de densité que de développement durable, de manière à pérenniser l'attractivité économique du territoire.
L'enjeu communal reste de favoriser la création d'entreprises nouvelles, d'élargir, de moderniser et d'équilibrer le panel d'emplois, 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).

Dans la lignée de cet enjeu, la ville veille à permettre le développement du télétravail grâce au déploiement des communications électriques. A cette fin, le PLU prescrit dans ses articles 16, l'obligation de réaliser les fourreaux nécessaires au développement de la fibre optique.

Sur les zones résidentielles, le PLU généralise le principe de mixité des fonctions dans le règlement notamment pour les constructions d'activités non nuisantes. Ainsi, il fixe des règles particulières de hauteur pour favoriser l'implantation de commerces, services et artisanat en rez-de-chaussée des constructions nouvelles. Il s'agit, pour la Ville de poser les bases d'une ville capable d'évoluer et de s'adapter dans le temps, aux nouveaux modes de déplacements, et de consommation. L'enjeu vise à rapprocher les habitants de leur lieu de travail et des pôles de centralité secondaires.

Le centre ville a fait l'objet ces dernières années d'une rénovation importante. Le cœur de ville commerçant, avec son cadre de vie soigné et son foisonnement commercial, constitue dans la ville désormais une véritable centralité commerçante.
L'offre commerciale du Plessis robinson est également composée de pôles commerciaux de quartier qui révèlent une bonne concentration chalande et une bonne lisibilité.
C'est la raison pour laquelle, le PLU accompagne toujours le soutien commercial sur l'ensemble du territoire.

Ainsi, les normes de stationnement restent souples, et en particulier pour les petites structures de proximité, puisque le PLU n'impose pas la création de place, pour les cellules commerciales inférieures à 300m²de surface de plancher. Par ailleurs, pour faciliter le fonctionnement des aires de commerce plus importantes, une aire de livraison à partir de 1000 m² de surface de plancher est imposée.

Orientation 4 :
Poursuivre les actions en faveur du développement durable

L'une des caractéristiques du Plessis-Robinson tient à ses espaces paysagers répartis sur l'ensemble du territoire. Ils jouent le rôle de « réservoirs biologiques » et contribuent également au cadre de vie de qualité, tant recherché par les habitants.

La démarche du PADD est de conserver cette biodiversité traduite par la carte de la « trame verte et bleue ». Pour cela, les dispositions réglementaires garantes de sa préservation et de sa valorisation sont poursuivies et précisées.

Le présent P.L.U. reconduit dans son intégralité le périmètre de protection du PLU pour les grandes entités paysagères de la trame verte et bleue (classement en zone N).

Il reprend également les démarches de protection relatives au patrimoine boisé puisque les Espaces Boisés Classés sont globalement maintenus sur les grandes entités boisées. Ainsi, les boisements et les espaces inscrits au SDRIF « espaces boisés et naturels » sont protégés par un classement N et couverts par la trame EBC.
Cependant le petit patrimoine d'EBC, localisé dans les secteurs plus périphériques à la zone urbaine, notamment aux abords de l'hôpital Marie Lannelongue, en limite de Clamart sur les terrains du Bois Brûlé ou encore le long de la rue de l'Etang de l'Ecoute S'il Pleut, en vis-à-vis du lycée Montesquieu, est substitué par la protection d'Espace Vert à Protéger (EVP).
Cette substitution s'expliquant car les EBC constituent une protection forte, qui s'avère souvent être une réelle contrainte aux secteurs couverts par ce type de servitude, pour notamment permettre leur valorisation et/ou le développement de leur accessibilité, leur entretien, leur animation ou encore leur pérennité (par exemple le remplacement des arbres dont l'état phytosanitaire pose problème,…).
Des prescriptions imposant la protection de ces EVP sont apportées à l'article 13 du règlement. Cette protection modernisée et maîtrisée s'applique particulièrement bien pour les espaces paysagers évoluant dans les tissus plus urbains et ayant une destination principalement ludique.

Quelques arbres isolés du Cadastre Vert sont consolidés par la protection EVP. En revanche, les alignements d'arbres sur voirie du PLU de 2013 ne sont pas maintenus, car ils sont régulièrement renouvelés.

La composante paysagère de la commune mise en exergue dans le cadre du SRCE est également protégée. Les réservoirs de biodiversité du bois de la Garenne, du bois de la Solitude, du parc Henri Sellier, de la Vallée aux Loups sont pérennisés dans le cadre du PLU par le zonage N.

Dans le cadre des projets de développement de la commune et plus particulièrement dans les nouveaux quartiers, des continuités et des zones relais vertes seront intégrées et accompagnées de nouvelles liaisons douces, bordées de végétal. Ce principe paysager permet d'organiser de nouveaux corridors écologiques inter-quartiers, reliés aux grands maillons de la trame verte et bleue.

Ce maillage vert, liant tous les éléments de biodiversité, renforcera ainsi les continuités écologiques existantes.
Cette action contribue à atteindre l'objectif général de préserver, de développer et de relier la biodiversité et les continuités écologiques en milieu urbain.

La commune souhaite s'investir durablement dans la préservation de l'environnement. Pour ce faire, elle a axé son PADD sur l'optimisation du tissu urbain, particulièrement lâche sur la partie Ouest du territoire. Ces secteurs mutables, d'ailleurs inscrits « à fort potentiel de densification au SDRIF », disposent d'un fort potentiel de recomposition et de valorisation urbaine et paysagère, à proximité des nouvelles lignes de tramway notamment.

Dans ce cadre, le PLU introduit une nouvelle zone UH, pour réaliser un nouveau quartier de ville aux fonctions diversifiées et pour poursuivre le développement des installations sportives sur et en dehors des limites actuelles du Parc des Sports. Dans la lignée de cet objectif d'optimiser le tissu urbain, le PLU intègre un nouveau secteur UGc, pour permettre la recomposition rationnalisée et optimisée du quartier Ledoux.

Le PLU intègre des démarches environnementales dans une logique de développement durable, afin de préserver la qualité de vie de la commune.
Cette démarche se traduit dans le cadre du PLU, par le maintien d'espaces verts perméables pour diminuer autant que possible les volumes de ruissellement ; l'enjeu des articles 4 du PLU est de limiter le ruissellement des eaux pluviales et de tendre vers le 0 rejet. C'est la raison pour laquelle, cet article renforce l'utilisation de techniques alternatives, de manière à limiter les apports d'eau pluviale dans les réseaux (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

Le PLU favorise le tri sélectif des déchets, en rendant obligatoire, sauf impossibilité technique, la réalisation de Points d'Apports Volontaires (PAV).

Le PLU encourage l'utilisation d'énergies nouvelles, par le biais de ses articles 15 qui autorisent des dérogations d'implantation, pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur. Il encourage également des expositions Sud pour les pièces de vie et intègre les besoins d'implantation des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.
De manière générale, l'utilisation des techniques de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïque, géothermie) ou les moyens d'économies d'énergie liées à la forme des bâtiments et aux types de toitures, sont facilités par le règlement dans la mesure où ils s'intègrent dans le contexte paysager et architectural.

La commune du Plessis-Robinson mène depuis des années, des actions pour améliorer les conditions de déplacements sur son territoire. L'objectif principal est de donner une plus juste place aux déplacements doux, en lien notamment avec les transports collectifs, représentés par la proximité du RER dans sa partie Est, le tramway T6 dans sa partie Nord et le futur tramway dans sa partie Ouest.
La commune a ainsi mis en place au fil du temps, des itinéraires de circulations douces. Les plus récents sont situés dans les nouveaux quartiers du centre ville et de la Cité Jardins rénovée. Elle a également engagé des travaux de sécurisation des voies notamment sur les voies départementales (RD2, RD60 et RD 75) conformément au PDUIF et a réalisé des aménagements cyclables inscrits au Plan de développement des circulations douces du Conseil général des Hauts-de-Seine (avenues Léon Blum et Paul Langevin).

En termes réglementaires, le PLU pour favoriser les déplacements doux, intègre des dispositions pour la réalisation de places de stationnement pour les vélos dans les constructions nouvelles.

Les OAP inscrites sur les nouveaux quartiers poursuivent ces actions, puisqu'il est prévu le développement de nouvelles liaisons douces, reliées vers les stations de tramway, vers les équipements publics, vers le centre ville et les nouveaux pôles de centralité.
Au niveau du plan de zonage, la commune inscrit des Emplacements Réservés au niveau du passage du futur tramway T10 et des voiries de Novéos.

Parallèlement le PLU poursuit la lutte contre les nuisances et le risques. Il reconduit sur le nouveau quartier notamment l'installation des activités aux abords de l'axe bruyant que constitue plus particulièrement l'A86. La prise en compte des risques est nécessaire pour limiter les impacts sur l'environnement. Les risques répertoriés sur le territoire du Plessis-Robinson (ruissellement, sols argileux, installations classées, canalisations de gaz notamment) font l'objet de différentes dispositions dans le PLU.

La traduction de ces orientations d'aménagement passe par l'application d'un zonage et d'un règlement particulier pour chacun des secteurs de la ville.

Les choix effectués pour le zonage et le règlement sont détaillés au chapitre suivant de ce rapport de présentation. Ces choix apportent une réponse aux enjeux liés à l'amélioration de la situation économique sur la commune, à la mixité fonctionnelle et sociale ainsi qu'à l'amélioration des déplacements et du cadre de vie dans les objectifs de développement durable.

De l'ensemble de ces réflexions et propositions, il en est résulté un débat en Conseil Municipal du 18 décembre 2014, au terme duquel le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été validé par les élus. Les orientations présentées précédemment ont donc été retenues.

Une démarche participative au cours de l'élaboration du projet de ville

L'élaboration du projet de ville (matérialisé par le PADD) se fonde, d'une part, sur une analyse de la situation communale et d'autre part, sur la prise en compte des normes et prescriptions de portée supérieure.

La mise en œuvre de la concertation avec la population et de l'association avec les personnes publiques a permis de nourrir la réflexion. Cette démarche participative apparaît comme le moyen de s'assurer de la recherche permanente d'un équilibre, dans le projet urbain, entre un développement maîtrisé de la ville et la préservation de la qualité du cadre de vie, en intégrant les attentes des acteurs intéressés par le devenir du territoire du Plessis-Robinson (population, chambre de commerce et d'industrie, Etat, Conseil Général, associations, communes voisines, Syndicat des Transports d'Ile de France, etc.).

Les études relatives à la révision du PLU se sont déroulées dans le cadre de la concertation avec la population et les associations agréées au titre de l'article L.121-5 du Code de l'Urbanisme, qui ont souhaité être associées. La consultation des habitants sur l'avenir de leur commune s'est réalisée sous la forme de réunions publiques, d'expositions publiques et de plusieurs articles dans la presse municipale et le site internet, permettant de sensibiliser les habitants aux enjeux liés à l'élaboration du PLU.

Les réunions publiques et les expositions publiques se sont tenues aux dates suivantes :

- Réunion publique : 17 juin 2014
- Réunion publique : 27 novembre 2014
- Réunion publique : 5 mai 2015
- Réunion avec les acteurs économiques : 3 mars 2015
- Exposition publique : 24 juin 2014 au 9 juin 2015

L'Etat a remis un Porter à Connaissance et un complément comportant les informations nécessaires à l'exercice des compétences de la commune en matière d'urbanisme. Ce document rassemble notamment les informations concernant les diverses administrations intéressées par l'élaboration du PLU.

Les articles L.121-4, L.121-5, L123-6, L.123-7 et L.123-8 du Code de l'Urbanisme indiquent la liste des Personnes Publiques Associées et consultées pouvant intervenir et faire part de leur avis. La municipalité a donc invité les personnes publiques aux réunions d'association suivantes :

- La première et la deuxième réunion en date du 17 juin 2014 et du 4 décembre 2014 ont eu pour objet de présenter le diagnostic et l'état initial de l'environnement, ainsi que les grands thèmes du PADD.
- La troisième réunion en date du 16 avril 2015 a eu pour objet de présenter le zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

1.3. LA RECHERCHE D'UN EQUILIBRE DANS LE PROJET URBAIN

Le PADD offre une vision générale de l'engagement de la ville face aux différents enjeux recensés sur son territoire.

Les différentes actions et orientations retenues par la commune du Plessis-Robinson expriment la volonté d'assurer une cohérence entre, d'une part, le fonctionnement et l'attractivité de la ville, et d'autre part, la qualité de son cadre de vie et de son environnement paysager. Son objectif consiste à rechercher un équilibre des services, des activités, du logement, des équipements, des espaces paysagers dans et entre les quartiers, afin de constituer un bassin équilibré de vie, d'habitat et d'emploi. Les orientations définies concourent à cette recherche d'équilibre dans leur mise en œuvre simultanée.

Il s'agit, dans certains cas, de maintenir des équilibres déjà constitués sur le territoire. Il peut s'agir, aussi, de pallier aux dysfonctionnements observés dans les quartiers ou à l'échelle de la ville. Le maintien ou la recherche de ces grands équilibres nécessitent un travail régulier d'évaluation et d'appréciation des enjeux fondamentaux qui se posent à l'échelle de la commune.

CHAPITRE 2

LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES DU PLU ET JUSTIFICATIONS DES CHANGEMENTS APPORTES

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme du Plessis-Robinson ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme, que la ville s'est fixée dans son projet urbain tel qu'il est présenté dans le document intitulé « Projet d'Aménagement et de Développement Durables » et justifié au chapitre 1 du présent document.

Les dispositions réglementaires du PLU, qui se situent dans le règlement écrit et les documents graphiques, répondent en outre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme tel qu'il a été remanié par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU, ainsi que les trois décrets d'application du 27 mars 2001 qui ont considérablement modifié le droit de l'urbanisme.

Le règlement du PLU prend en compte ces éléments, et notamment les dispositions supra-communales, conformément à l'article L.121-2. La règle d'urbanisme s'articule, en particulier, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux et communaux déjà élaborés sur le territoire de Plessis-Robinson, tels que le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, le Plan Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre et le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014.

La délimitation des zones du PLU du Plessis-Robinson répond aux objectifs de traduire les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) tout en se fondant sur les caractéristiques géographiques et urbaines qui caractérisent l'identité du territoire communal, notamment de ses quartiers.

Le zonage du PLU s'est attaché à traduire les réalités et les spécificités du tissu urbain existant, les secteurs de renouvellement urbain potentiels, la diversité des formes, des hauteurs et des fonctions urbaines présentes sur le territoire. Il intègre également les enjeux d'un développement durable :

- en permettant aux constructions existantes d'évoluer,
- en définissant des règles d'implantation compatibles avec une architecture bioclimatique et de meilleures performances énergétiques des constructions,
- en protégeant les zones naturelles et les continuités écologiques.

Cette application conduit à l'élaboration d'un plan de zonage. Celui-ci, divisé en neuf zones urbaines, et une zone naturelle, couvre l'ensemble du territoire communal :

- une zone UA qui correspond au centre ville,

- une zone UB qui correspond à des secteurs d'habitat principalement collectif,

- une zone UC qui correspond à des secteurs d'habitat principalement collectif,

- une zone UD, qui correspond à des secteurs d'habitat pavillonnaire et de collectifs,

- une zone UE qui correspond à des secteurs d'habitat pavillonnaire,

- une zone UF qui correspond à une zone mixte à vocation principalement économique,

- une zone UG qui correspond à une zone mixte principalement d'habitat collectif comprenant les secteurs de rénovation des phases III et IV de la Cité Jardins et le quartier Ledoux,

- une zone UH, qui correspond à une zone mixte principalement d'habitat collectif comprenant les secteurs de restructuration urbaine du quartier Novéos, du parc technologique et du parc des Sports,

- une zone UPM, qui correspond à une zone d'habitat principalement collectif,

- une zone N, zone naturelle qu'il convient de préserver.

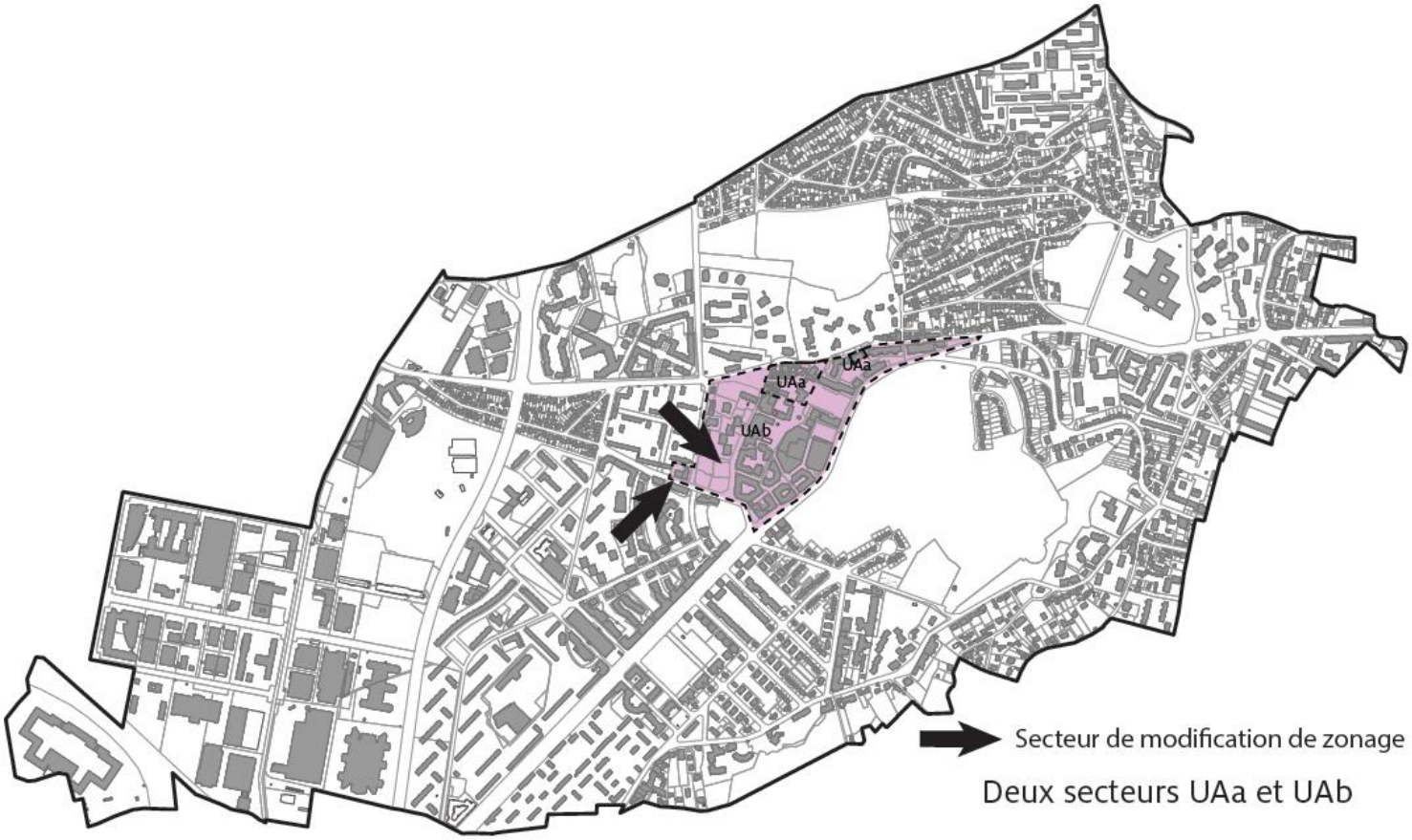
2.1. LA ZONE UA

La zone UA, d'une superficie d'environ 12 hectares, représente 3,5% du territoire. Cette zone, qui correspond notamment au périmètre de la ZAC « Coeur de Ville » créée en 1991, couvre le centre ville tant sur le plan fonctionnel (attractivité, fréquentation, …), architectural (constructions vernaculaires, nouveaux secteurs résidentiels du cœur de ville, …) que sur le plan géographique (répartition, forme et perception de l'urbanisation) et symbolique (histoire, mémoire collective).

La zone UA a pour principale caractéristique de présenter une mixité de fonctions : logements, commerces, services, artisanat, équipements collectifs. La présence de l'Hôtel de Ville, de l'école élémentaire Anatole France aujourd'hui restructuré et de l'école maternelle de la Ferme, constituent des centres d'attraction et d'animation.

Le périmètre de la zone UA a été légèrement étendu par rapport au PLU précédent, puisqu'il intègre dorénavant le secteur de l'ancienne Poste et le secteur résidentiel en vis-à-vis du cœur de ville, situé rue d'Artagnan.

La zone UA est toujours divisée en deux secteurs.
Le secteur UAa correspond au secteur ancien conservé
Le secteur UAb correspond globalement au cœur de ville rénové



OBJECTIFS POURSUIVIS

- Maintenir les conditions de valorisation et de réhabilitation des bâtiments en secteur UAa.
- Définir l'extension du renforcement, de la cohésion et de l'attractivité du cœur de ville en secteur UAb.

2.2. LA ZONE UB

La zone UB, d'une superficie d'environ 18 hectares, représente 5% du territoire. Cette zone correspond à des secteurs restructurés récemment ou à des îlots inscrits dans une logique de renouvellement urbain, à court ou moyen terme.

Le périmètre de la zone UB est légèrement étendu par rapport au PLU précédent, puisqu'il intègre dorénavant le secteur de l'ancienne zone UPM 2 aujourd'hui achevée qui accueille la résidence du Dôme, située avenue Léon Blum / rue du Loup pendu.

La zone UB est toujours divisée en deux secteurs.

Le secteur UBa correspond au quartier du Bois de la Vallée, à l'îlot compris entre la rue de Malabry et la Terrasse du Plessis-Robinson, à l'Est du parc Henri Sellier, au quartier de la Résistance-République, en entrée de ville Est et à la pointe de l'avenue de la Résistance et de la rue du Tour de l'Etang.

Le secteur UBb correspond à l'îlot situé rue du Capitaine Facq-Georges / rue de l'Etang-de-l'Ecoute-s'il-Pleut / Rue de Malabry



OBJECTIFS POURSUIVIS

- Maintenir la composition urbaine et les caractéristiques architecturales de ces ensembles, ainsi que la vocation principalement résidentielle.

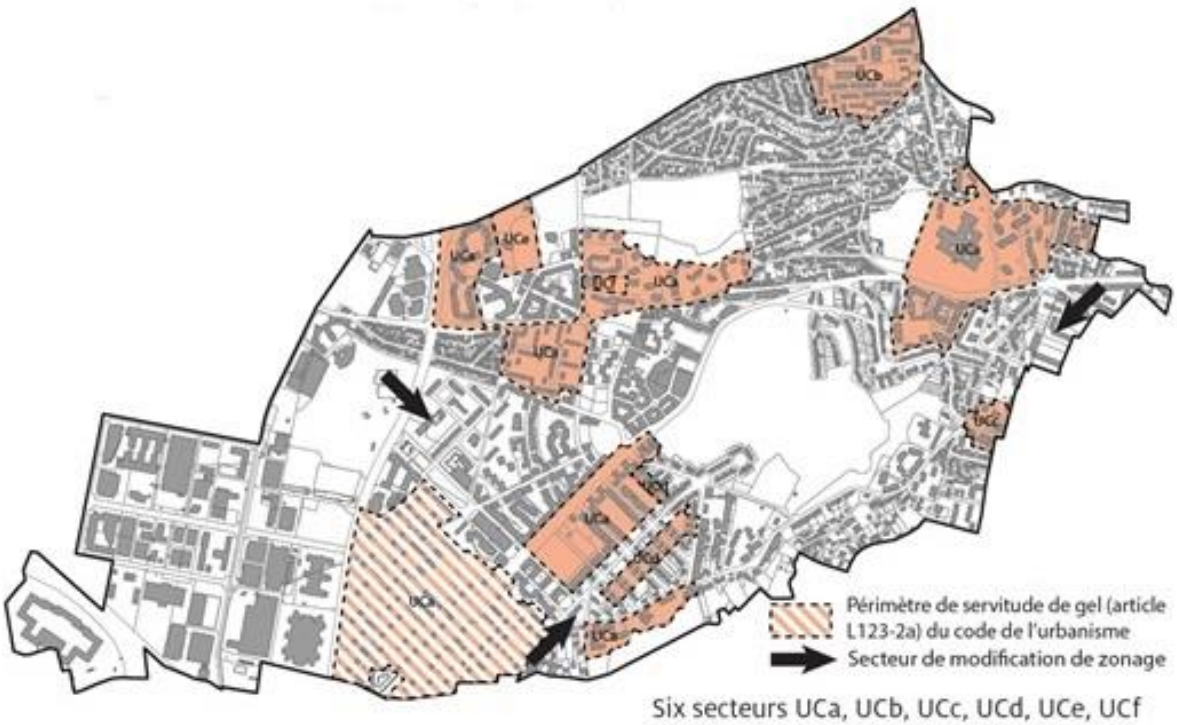
2.3. LA ZONE UC

La zone UC, d'une superficie d'environ 80 hectares, représente plus de 23% du territoire. Cette zone correspond à des secteurs d'habitations collectives, de générations différentes regroupant des bâtiments datant de l'après-guerre aux années 90, dont la plupart sont organisés autour d'espaces libres. Les bâtiments sont construits en ordre discontinu et en retrait des voies, ce qui a permis le paysagement des espaces libres.
Ces secteurs d'habitat collectif sont principalement localisés sur le plateau et sur les confins Nord et Est du territoire communal.

Le périmètre de la zone UC a été légèrement réduit par rapport au PLU précédent, puisqu'il n'intègre plus le secteur de la place des Alliés et le quartier Ledoux. Ces derniers sont reclassés dans la zone UG ; zone intégrant les phases III et IV de la Cité Jardins, de manière à restructurer ces secteurs dans la lignée de cette opération d'aménagement.
Le secteur en limite de Sceaux, arrivé à maturité et stratégiquement situé à proximité du RER, est reclassé en secteur UDb, de manière à y insuffler une nouvelle attractivité résidentielle.

La zone UC est toujours divisée en six secteurs.

Une partie du secteur UCa, localisée sur le plateau Ouest, est dorénavant couverte par une servitude au titre de l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme. Dans ce secteur et pour une durée de 5 ans maximum, les constructions nouvelles sont interdites autres que les travaux confortatifs, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. L'enjeu à terme étant d'améliorer le cadre de vie des habitants et d'intégrer ce quartier à la dynamique urbaine limitrophe.



Six secteurs UCa, UCb, UCc, UCd, UCe, UCf

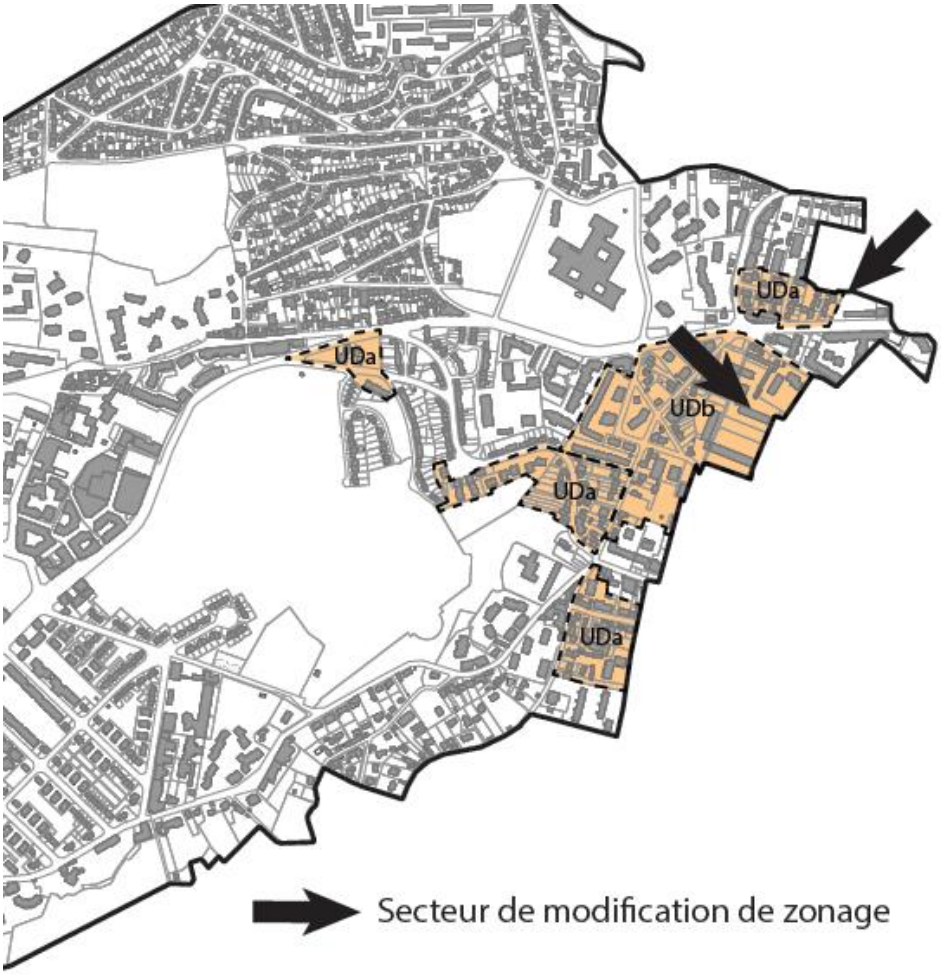
OBJECTIFS POURSUIVIS
- Maintenir la composition urbaine des secteurs et les caractéristiques architecturales de ces ensembles.
- Susciter l'attractivité et une évolution urbaine douce sur le secteur du Pierrier à proximité du tramway 6.

2.4. LA ZONE UD

La zone UD, d'une superficie d'environ 16 hectares, représente un peu plu de 4,5% du territoire. Cette zone correspond à une zone résidentielle mixte, qui regroupe de l'habitat individuel et de petits collectifs bas.
Ces secteurs d'habitat sont principalement localisés sur la partie Est du territoire. Ils correspondent au quartier de la Terrasse-Robinson et au quartier de la Résistance-République.

Le périmètre de la zone UD a été légèrement agrandi par rapport au PLU précédent. Il intègre maintenant le secteur en limite de Sceaux, arrivé à maturité et stratégiquement situé à proximité du RER, ainsi que le secteur situé au Nord de l'avenue de la Résistance à usage principalement pavillonnaire et au gabarit peu adapté à ce secteur d'entrée de ville, proche du RER.

La zone UD, en fonction des morphologies urbaines et paysagères souhaitées plus ou moins denses, est dorénavant divisée en deux secteurs.



OBJECTIFS POURSUIVIS

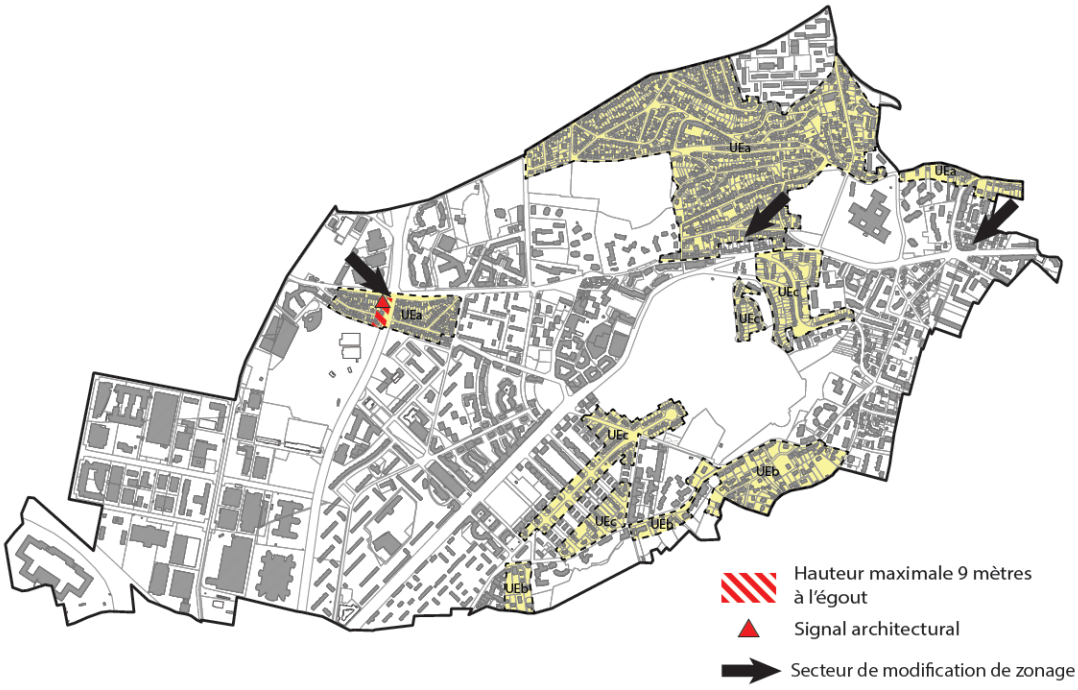
- Poursuivre l'ambiance résidentielle des quartiers en secteur UDa.
- Susciter le renouvellement urbain, conformément au SDRIF, à proximité de l'avenue de la Résistance et du RER, en secteur UDb.

2.5. LA ZONE UE

La zone UE, d'une superficie d'environ 65 hectares, représente 19% du territoire. Cette zone correspond aux secteurs pavillonnaires dont la densité résulte de la superficie parcellaire et de la topographie. Cette zone est principalement localisée sur le quartier du Coteau de l'Etang Colbert, aux abords du parc Henri Sellier et de la Vallée aux Loups. Elle intègre également les pavillons des Cités-Jardins.

Le périmètre de la zone UE a été légèrement diminué par rapport au PLU précédent, puisqu'il n'intègre plus les deux petits secteurs situés au Nord de l'avenue de la Résistance vieillissants et peu adaptés pour l'un par rapport à sa situation en entrée de ville et pour l'autre par rapport à sa situation de porte d'entrée au centre ville.
Le secteur UEa localisé sur le quartier du Hameau est légèrement réduit sur sa limite Ouest. Cette réduction périmétrale devrait permettre la réalisation d'une continuité douce, dans le cadre du nouveau quartier prévu sur le secteur du parc d'activités de Novéos, parc technologique et Parc des Sports. Le long de l'avenue Paul Langevin, il est autorisé une hauteur supplémentaire de 2 mètres par rapport au reste de la zone pavillonnaire, afin de permettre une continuité dans le front urbain souhaité le long de cet ensemble. En outre, Le signal architectural repéré au plan de zonage illustre la possibilité, pour des raisons paysagères et/ou architecturales, d'obtenir de façon ponctuelle 3 mètres supplémentaires, car la volonté communale est de marquer l'angle de l'avenue Edouard Herriot à l'approche de la future station du tramway 10.

La zone UE est divisée dorénavant en trois secteurs.
Le secteur UEa correspond au quartier du Coteau de l'Etang Colbert et intègre dorénavant le secteur du Hameau qui présente des similarités dans l'ordonnancement et la taille du parcellaire
Le secteur UEb correspond au secteur pavillonnaire très paysager de la Terrasse - Robinson dont les constructions sont implantées sur de grandes propriétés
Le secteur UEc correspond au secteur pavillonnaire patrimonial des Cités-Jardins



OBJECTIFS POURSUIVIS

- Maintenir la vocation principalement pavillonnaire, la qualité architecturale de la composition urbaine et les caractéristiques architecturales tout en permettant des évolutions du bâti.

2.6. LA ZONE UF

La zone UF, d'une superficie d'environ 42 hectares, représente un peu plus de 12% du territoire. Cette zone correspond à la zone à dominante économique de la commune. Elle est localisée à l'Ouest du territoire, dans la continuité de la zone d'activités de Clamart, de part et d'autre de l'A86.

Le périmètre de la zone UF a été largement réduit pour répondre aux besoins d'optimiser des tissus lâches, peu adaptés aux enjeux de compacité urbaine, car ce secteur, correspond aujourd'hui aux « secteurs à fort potentiel de densification » en limite Nord-Ouest du territoire inscrits au SDRIF.
Cette réduction doit permettre de développer un nouveau quartier plus compact, à dominante économique.

Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour accueillir ce développement intégrant une mixité fonctionnelle.



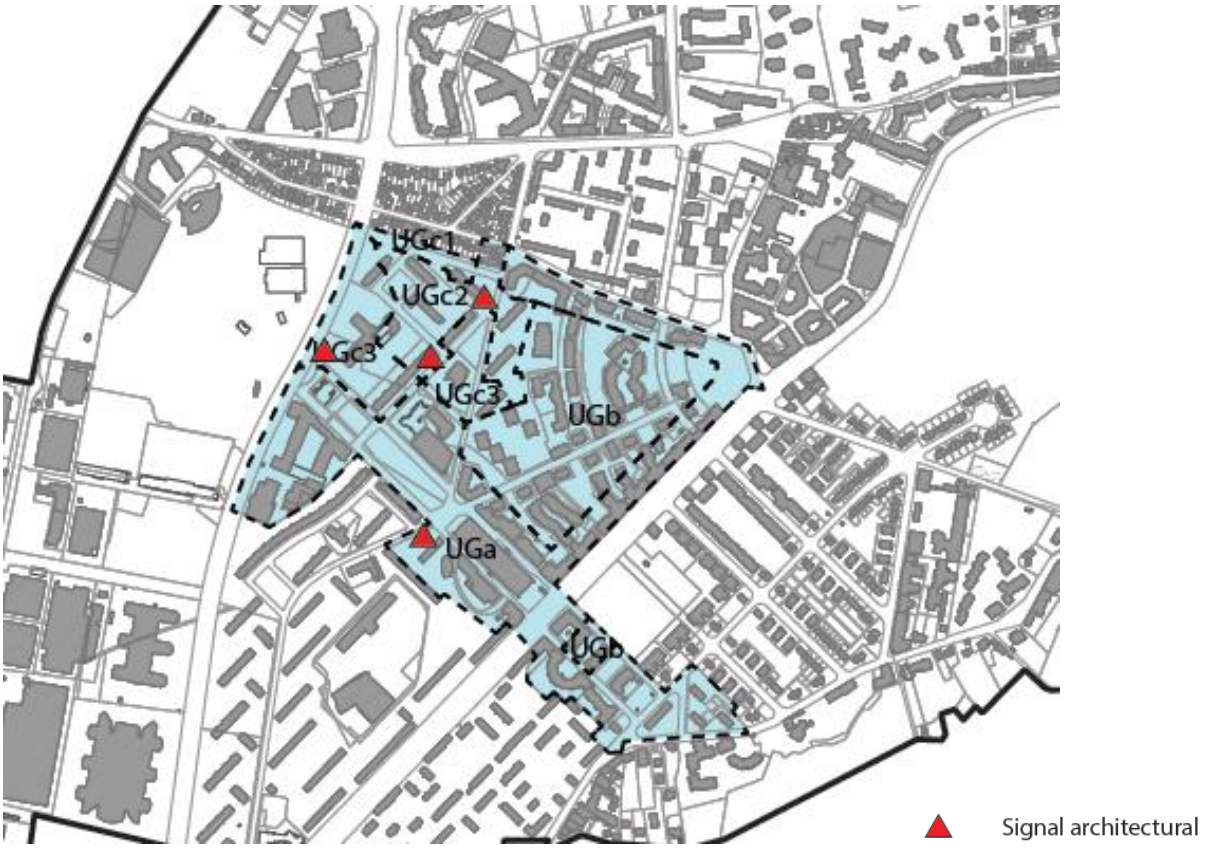
OBJECTIFS POURSUIVIS

- Répondre de façon maîtrisée et spatialisée aux besoins et aux attentes des entreprises qui souhaitent s'installer ou s'agrandir sur le territoire, tout en laissant la possibilité d'y développer la mixité fonctionnelle en y autorisant de l'habitation et des équipements collectifs.

2.7. LA ZONE UG

La zone UG, d'une superficie d'environ 27 hectares, représente près de 8% du territoire. Cette nouvelle zone regroupe l'ancienne zone UBz qui correspond au périmètre de la ZAC Cité Jardins, créée le 5 février 2004, au secteur de la place des Alliés et au quartier Ledoux, classé au PLU précédent en zone UC. Ce dernier montre aujourd'hui des signes de vieillissement et des problèmes d'isolation et d'accessibilité notamment pour les personnes âgées.

La zone UG est divisée en trois secteurs.
Les secteurs UGa et UGb correspondent aux deux secteurs des phases III et IV de la Cité Jardins, légèrement étendu au secteur de la place des Alliés
Le secteur UGc correspond au quartier Ledoux, décomposé en trois sous-secteurs, en fonction de leur hauteur. Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour accueillir un nouveau quartier résidentiel.



OBJECTIFS POURSUIVIS

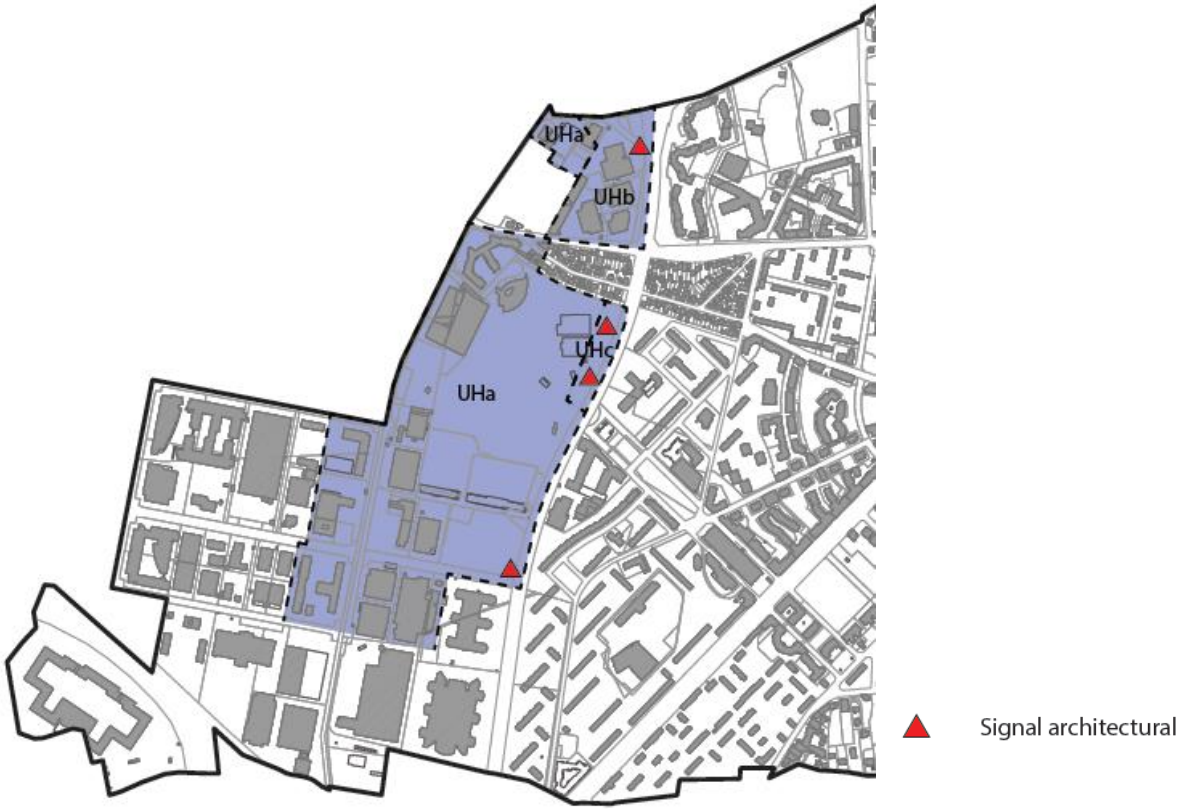
- Maintenir le cadre de vie, la mixité fonctionnelle et sociale, le parcours résidentiel, dans les secteurs UGa et UGb.
- Restructurer le secteur de la place des Alliés (UGb) et le quartier Ledoux (UGc), dans la lignée des phases III et IV de la Cité Jardins

2.8. LA ZONE UH

La zone UH, d'une superficie d'environ 34 hectares, représente environ 10% du territoire communal. Cette nouvelle zone regroupe une partie du Parc Novéos (ancien secteur UFa), le Parc des Sports (ancienne zone UL) et le secteur économique du Parc Technologique (ancien secteur UFb). Ce dernier constitue une enclave économique dans le tissu résidentiel.
Cette zone correspond aujourd'hui aux « secteurs à fort potentiel de densification » en limite Nord-Ouest du territoire inscrits au SDRIF.

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 T10.
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.

La zone UH fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour accueillir un quartier mixte.



OBJECTIFS POURSUIVIS

- Créer un quartier mixte de demain, mêlant logements, activités, services, équipements, dans la proximité du futur passage du tramway T10.

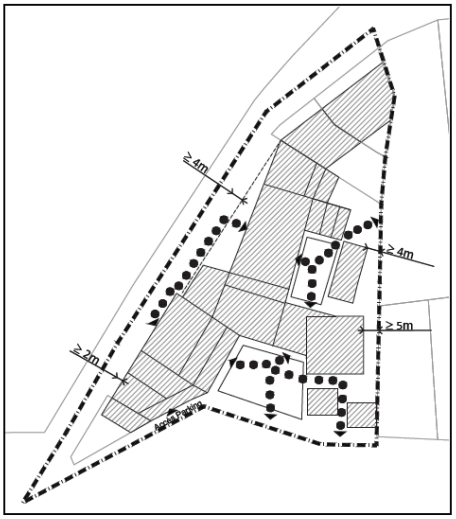
2.9. LES ZONES UPM

Les zones Urbaines de Plan de Masse d'une superficie d'environ 2 hectares, représente environ 0,5% du territoire communal. Elles correspondent à des secteurs de renouvellement urbain, sur lesquels la ville souhaite maîtriser leur devenir. Il s'agit de zones particulières où la ville a déterminé des gabarits de construction qui doivent être respectés.

Ce classement a pour but de favoriser la valorisation de secteurs sous-utilisés et parfois obsolètes, en permettant le développement d'une opération d'ensemble cohérente.
L'intérêt de ce classement est d'assurer un aménagement global, en fixant des règles d'urbanisme et d'architecture plus directrices.
Ce type de secteur permet de préciser par exemple l'emplacement des accès parking, des vues à respecter, d'indiquer les polygones constructibles et les hauteurs, en prenant en compte l'environnement urbain et paysager limitrophe,….

2.9.1. La zone UPM1

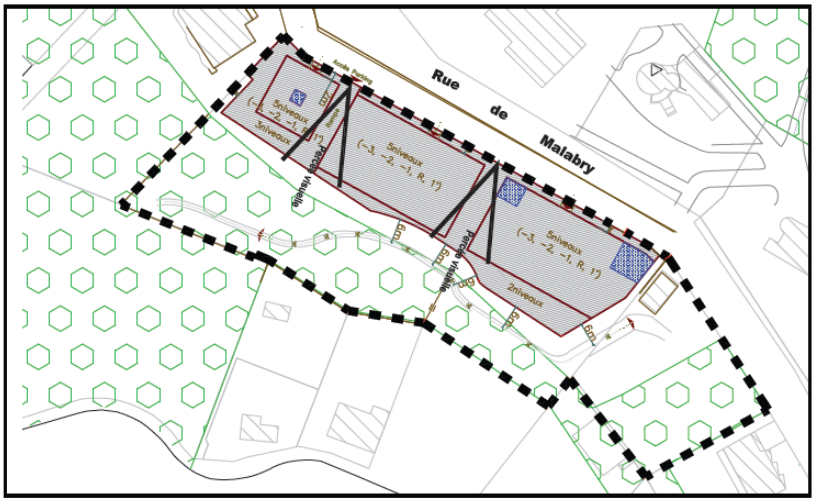
Situé rue du Moulin Fidel, ce secteur d'une superficie d'environ 0,8 hectare occupe une situation en entrée de ville.
Cette zone, en partie construite, permet la réalisation d'une opération résidentielle organisée autour de jardins intérieurs et de valoriser les rues par traitements paysagers. Les hauteurs adoptées sur ce secteur d'entrée de ville respectent les gabarits de proximité.



Ce classement n'est pas une innovation du présent PLU, car il correspond à l'ancienne zone UPM3 du PLU précédent.

2.9.2. La zone UPM2

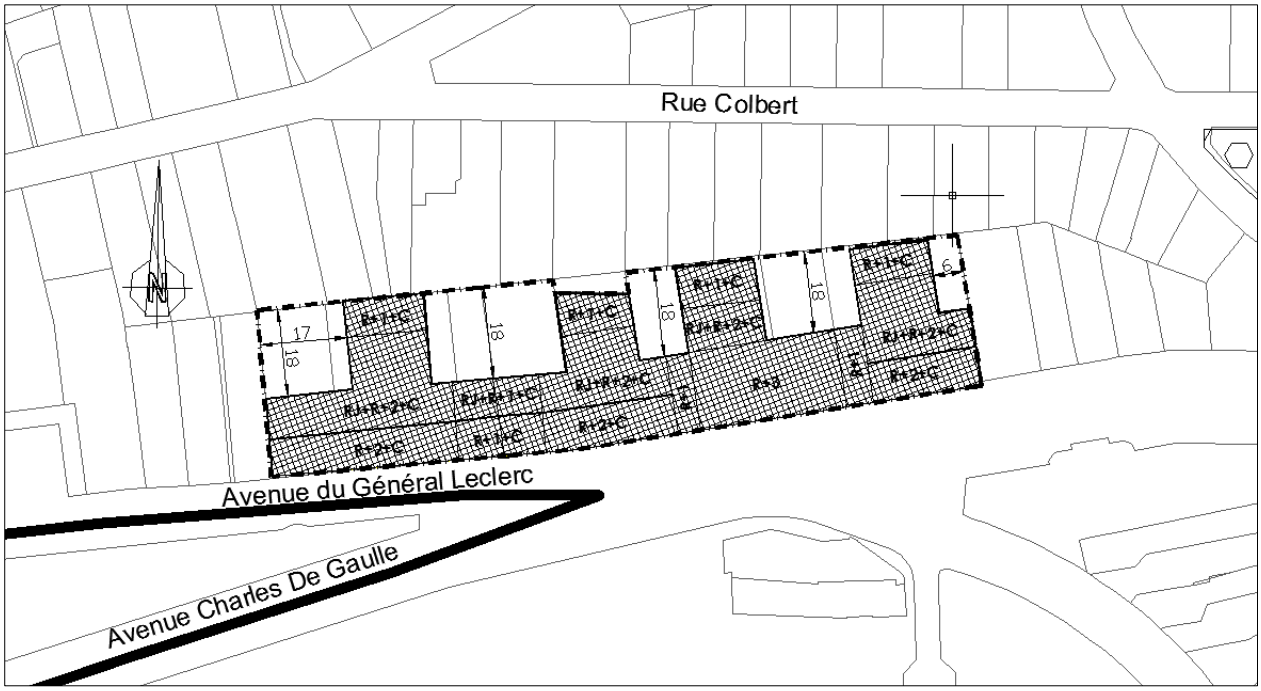
Situé rue de Malabry, cet espace d'une superficie d'environ 0,6 hectare s'étend sur les terrains dits de l'Ermitage et du Panoramic.
Cette zone permet la réalisation d'une opération résidentielle reposant sur les enjeux de maintenir la promenade allant de la rue de Malabry à la Valllée aux Loups, de respecter le style architectural de l'esprit « Guinguette » et en particulier les hauteurs du projet dans les limites de hauteur existantes et de créer des percées visuelles offrant un panorama sur les parcs de Sceaux et de la vallée aux Loups.
Ce classement n'est pas une innovation du présent PLU, car il correspond à l'ancienne zone UPM4 du PLU précédent.



2.9.3. La zone UPM3

Situé avenue de la Résistance, ce secteur d'une superficie d'environ 0,6 hectare, occupe une situation stratégique avant l'arrivée au centre ville.

Cette zone permet la réalisation d'une opération résidentielle reposant sur l'enjeu de créer à terme un front bâti plus cohérent et harmonieux sur l'axe Résistance-Leclerc, tout en ménageant les vues sur le tissu pavillonnaire de la rue de Colbert, en arrière-plan.



2.10. LA ZONE N

La zone N, d'une superficie d'environ 48 hectares, représente près de 14% du territoire communal.

Elle comporte tous les espaces naturels paysagers de la commune (le parc Henri Sellier, le bois de la Garenne, le bois de la Solitude, le parc de la Vallée aux Loups, l'étang Colbert, …) qu'il convient de protéger, dans le but de les préserver d'autant qu'une partie de cette zone est classée au SDRIF en « espaces boisés et naturels » (vallée aux Loups, bois de la Solitude) et en espaces verts et de loisirs (étang Colbert et parc Henri Sellier). Certains sont également classés en sites inscrits et classés et/ou en Espaces Naturels Sensibles.



OBJECTIFS POURSUIVIS

Préserver ces espaces naturels pour protéger la « trame verte et bleue » du territoire.

2.11. LES AUTRES ELEMENTS GRAPHIQUES APPARAISSANT SUR LE PLAN DE ZONAGE ET AU PLU

Outre la division du territoire en zones, le PLU peut prévoir des dispositions particulières qui viennent se superposer au zonage. Il s'agit, notamment :

2.11.1 - Secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Ainsi que le prévoit le Code de l'Urbanisme, modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le PLU doit comporter des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville 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.
Ces orientations d'aménagement peuvent être élaborées pour des secteurs ou des quartiers nécessitant une restructuration ou une mise en valeur. Elles sont complémentaires aux dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Deux secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sont retenus sur le territoire du Plessis-Robinson et font l'objet d'un document graphique spécifique dans le dossier du PLU (Pièce n°3).
Ils correspondent 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.
Ils ont pour finalité de renouveler des secteurs communaux au tissu lâche et/ou obsolètes avec des objectifs d'optimisation du tissu urbain, de compacité dans la proximité de transports collectifs, de construction maîtrisée, d'attractivité fonctionnelle et paysagère et d'accessibilité au plus grand nombre.

Les principaux motifs qui conduisent à la définition de ces Orientations d'Aménagement sont les suivants :

- **Organiser la trame urbaine et paysagère**, en prévoyant de nouvelles capacités de construction et cela dans le respect des espaces environnants.

- **Structurer la trame urbaine autour de nouveaux espaces paysagers et animés, reliés** de façon écologique à l'environnement et aux transports collectifs.

- **Veiller à la bonne gestion des déplacements**, en indiquant la localisation et les caractéristiques vers une desserte globale des secteurs.

Le zonage et le règlement applicables intégrant ces terrains ont été prescrits dans une logique de valorisation, dans l'objectif de ne pas créer de bouleversements dans les équilibres urbains limitrophes.

2.11.1.1. Le secteur du parc Novéos, du Parc des Sports et du Parc Technologique

Ce secteur, d'une superficie d'environ 70 hectares, profitera à terme d'une desserte exceptionnelle avec l'échangeur complet sur l'A86, le passage du tramway 6 et du futur tramway T10.
Le projet municipal sur ce site est de développer un nouveau quartier d'habitat, d'emplois et de loisirs, accessible à tous, où la qualité de vie et l'application de principes de développement durable restent des objectifs prioritaires.

L'ambition est de contenir l'étalement urbain par une densité maîtrisée en créant un quartier de demain dans une démarche éco exemplaire en matière de construction durable, d'efficacité énergétique et de réduction des Gaz à Effet de Serre.

Sur ce nouveau quartier, il est programmé un secteur de mixité fonctionnelle à dominante économique dans la continuité économique de Clamart en bordure de l'A86, vouée également à créer une vitrine économique et une barrière acoustique au secteur à dominante résidentielle situé en arrière-plan.
Ce nouveau quartier sera structuré autour de masses vertes et bleues à dominante d'équipements sportifs, socio-éducatifs, de loisirs et de détente,... En son centre géographique, une centralité sera marquée pour notamment accueillir des commerces et des services de proximité, tant pour les actifs que pour les résidents.
Ce nouveau quartier sera connecté au reste de la ville par les transports collectifs et des cheminements doux, reliés notamment aux équipements et au centre ville.

2.11.1.2. Le quartier Ledoux

Ce secteur, d'une superficie d'environ 6,5 hectares, est situé dans la continuité des phases III et IV de la Cité Jardins rénovée, en vis-à-vis du nouveau quartier du Plessis-Robinson, prévu sur les terrains Novéos, Parc des sports et Parc technologique. Il est également localisé le long du futur passage du tramway T10 et à proximité immédiate du futur pôle culturel de la ville.

L'ambition communale sur ce secteur est de mener une opération de rénovation urbaine, par des actions de démolition-reconstruction, en partenariat avec l'opérateur de logement social propriétaire. Cette opération résidentielle sera l'occasion d'introduire une mixité sociale, sur un secteur aujourd'hui exclusivement réservé à de l'habitat social.

Ce nouveau quartier résidentiel se développera depuis un maillage structurant apaisé, où les densités les plus importantes sont localisées sur les grands axes de circulation, dans la proximité des équipements communaux et du tramway. Le reste du quartier s'établit dans la composition générale de l'environnement proche, avec des transitions douces en termes de densité. Le cœur de l'opération est séquencé de masses vertes et bleues.
Ce nouveau quartier sera connecté au reste de la ville par les transports collectifs et des cheminements doux, reliés notamment aux équipements et au centre ville.

2.11.2. Les Emplacements Réservés

Conformément à l'article L 123-1-8° du Code de l'Urbanisme, la commune peut fixer, dans son PLU, les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts. Ces emplacements réservés sont repérables sur les documents graphiques et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste qui figure en annexe du règlement.
Cette liste indique la collectivité bénéficiaire de la réserve et sa destination.

L'inscription d'un Emplacement Réservé rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste.

En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son bien en application de l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.

Les Emplacements Réservés, prévus au Plessis-Robinson au nombre de 7, représentent une superficie d'environ 77 240m². Ils concernent essentiellement des aménagements de voirie et de stationnement et la création d'un équipement socio-éducatif sur le nouveau quartier.

(Article L.123.17 du Code de l'Urbanisme)

Référence au document graphique du P.L.U.	Objet	Surface approximative	Bénéficiaire
1	Voie de desserte	420 m²	Ville
2	Restructuration carrefour	1 120 m²	Ville
3	Restructuration carrefour	1 180 m²	Ville
4	Parking public en sous-sol	2 620 m²	Ville
5	Equipement socio-éducatif prioritairement un lycée	17 150m²	Ville
6	Aménagement du tramway	9610m²	Département
7	Aménagements de voirie	45 200m²	Ville

2.11.3. Les Espaces Boisés Classés

Conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) au Plessis-Robinson représentent globalement une superficie d'environ 46,2 hectares dans le PLU.

Ils concernent principalement les grandes entités boisées existantes et plus particulièrement le bois de la Garenne, le bois de la Solitude, le parc Henri Sellier, la Vallée aux Loups, l'Etang Colbert et la bande paysagère à l'approche du CEA de Fontenay-aux-Roses.
Ces espaces paysagers sont classés au SDRIF en « espaces boisés et naturels » (vallée aux Loups, bois de la Solitude), en espaces verts et de loisirs (étang Colbert et parc Henri Sellier), en sites inscrits et classés et en Espaces Naturels Sensibles (bois de la Garenne, bois de la Solitude, parc Henri Sellier et une partie de la Vallée aux Loups).

Ceux-ci sont délimités aux plans de zonage par une trame particulière. En application des dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. En outre, seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de ces espaces.
Il s'agit d'une protection forte, qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU (article L 123-13 du Code de l'Urbanisme).

Cette protection a particulièrement évolué dans le cadre du présent PLU. Le PLU avait inscrit en EBC la quasi-totalité des espaces paysagers du Plessis-Robinson, y compris certains parcs et jardins résidentiels de proximité. Cette protection forte constituait souvent une réelle contrainte aux secteurs couverts par ce type de servitude, pour notamment permettre la valorisation et/ou le développement de leur accessibilité, de leur entretien, de leur animation ou encore de leur pérennité (par exemple le remplacement des arbres dont l'état phytosanitaire pose problème,…).

Le bien-fondé de ce type d'outil s'est également posé sur les abords du parc Henri Sellier, à proximité des deux cabanons, rue de l'Etang de l'Ecoute S'Il Pleut pour permettre la réalisation d'un centre de loisir, conformément au SDRIF qui stipule la valorisation et l'amélioration de l'accessibilité des « espaces verts et de loisirs » (étang Colbert et parc Henri Sellier)

Sur ces espaces paysagers, la servitude EBC est remplacée par le dispositif de l'EVP (Espace Vert Protégé), qui relève de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme (protection d'éléments de paysage). Il s'agit, là aussi, d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une révision du PLU.
Des prescriptions imposant leur protection sont apportées aux articles 13 du règlement.

2.11.4.- Les éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les 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 définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.
Cette protection a pour effet de subordonner la délivrance des autorisations d'urbanisme à un objectif de conservation et de mise en valeur du bâti ou de site et du patrimoine paysager.
Il s'agit, là aussi, d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une révision du PLU.

Ces éléments sont repérables sur le document graphique du PLU et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste qui figure en annexe du règlement.

2.11.4.1. Le patrimoine bâti et les sites

Au Plessis-Robinson, un certain nombre de bâtiments et de sites sont préservés au titre de cet article : le Château Colbert, l'Hôtel de Ville, l'Eglise Saint-Jean Baptiste, l'Orangerie, le site de la Guinguette Malabry, la Guinguette Pavillon la Fontaine, la Maison de maître rue de l'Etang de l'Ecoute S'il Pleut, le site de l'Ermitage, le Moulin Fidel et la Tour Saint-Jacques.
Cette disposition vise à maintenir les grands repères historiques du territoire. Dans la lignée de cet objectif, des prescriptions sont apportées à l'article 11 du règlement.

2.11.4.2. Des Espaces Verts Protégés et les arbres remarquables du Cadastre Vert

Les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) correspondent aux espaces identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Cette protection, moins forte que les EBC, permet de garder la destination du sol en espaces verts. Elle concerne les éléments paysagers relais classés en EBC au PLU précédent, situés au sein des secteurs urbanisés de la ville qui participent à la trame verte du Plessis-Robinson (certains parcs et jardins résidentiels de proximité classé au PLU précédent en EBC, du jardin de l'Hôtel de Ville et du jardin de Robinson).
Il s'agit d'espaces verts présentant un rôle de relais écologique potentiel, dont la vocation est à maintenir.
Ces Espaces Verts Protégés représentent une surface d'environ 5,1 hectares. Mentionnés au document graphique comme faisant l'objet de la protection des espaces verts, les dispositions règlementaires les régissant interdisent toute construction à l'exception des constructions et aménagements à usage d'entretien et d'animation (Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif, annexes, abris de jardin, accès, …) qui ne remettent pas en cause sur ladite zone la perméabilité globale du sol.
La préservation de ces éléments garantit le maintien de la biodiversité sur le territoire.
Les dispositions relatives à leur protection figurent aux articles 13 du règlement.

Des arbres remarquables

Le PLU intègre les arbres à protéger, répertoriés au Cadastre Vert. Chacun de ces arbres a été remarqué soit pour ses dimensions, sa rareté, son âge ou encore pour son port, voire pour plusieurs de ces raisons. Ces arbres remarquables sont partie intégrante du patrimoine végétal de la commune et sont donc à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme.
Les dispositions relatives à leur protection figurent aux articles 13 du règlement.

Des points de vue

Les points de vue sont parfois furtifs et peu valorisés.
Aucune construction, aménagement et plantation ne devra occulter la vue à partir des points de vue repérés au document graphique du PLU.
Les dispositions relatives à leur protection figurent aux articles 13 du règlement.

2.11.5. Des règles particulières de hauteurs

Le document graphique repère un secteur sur lequel des règles particulières sont définies.
Il s'agit de la hauteur de petits collectifs limitée à 13 mètres au faîtage, situé sur le secteur du Hameau le long du tramway. Il constitue un secteur de transition urbaine et paysagère entre le tissu pavillonnaire ancien et le nouveau quartier prévu sur le secteur Novéos, parc technologique, parc des Sports.

2.11.6. Des signaux architecturaux

Le document graphique repère l'implantation possible de signaux architecturaux, dont la plupart sont situés sur les secteurs de renouvellement urbain et plus particulièrement le long du projet du tramway T10.
Cette indication permet d'admettre de façon ponctuelle, pour des raisons paysagères et/ou architecturales, 3 mètres supplémentaires qui permettent la réalisation d'un signal urbain sans toutefois dépasser une hauteur raisonnable par rapport aux constructions voisines, lorsque le choix de vouloir marquer un espace public spécifique est justifié : angle de voie, place, ou encore une station de tramway,… par exemple.

2.11.7. L'instauration d'un périmètre d'attente (article L.123-2 a du Code de l'Urbanisme).

Cette servitude consiste à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

Une partie du secteur résidentiel du Plateau fait l'objet de ce classement. Il est répertorié au document graphique par une hachure bleue.

Ce secteur se caractérise aujourd'hui par la présence d'immeubles formant des "cités" qui apparaissent aujourd'hui vétustes et dévalorisent le cadre de vie.
Cette servitude permet de travailler en partenariat avec Hauts-de-Seine Habitat pour rénover, requalifier et réhabiliter son parc de logements situé sur le plateau Ouest. Les motivations restent principalement d'introduire une mixité sociale et fonctionnelle, sur un secteur aujourd'hui exclusivement réservé à de l'habitat social. Le parti d'aménagement se basera sur la volonté d'ouvrir ce secteur sur le reste du territoire et plus particulièrement le long de la RD2 apaisée et requalifiée avec l'arrivée du futur Tramway 10. De nouvelles continuités urbaines et paysagères intégrées au reste de la ville, seront notamment réalisées en lien avec les nouveaux quartiers Novéos et Ledoux.
Sur ce secteur de renouvellement urbain, les réflexions en cours reposent sur l'élaboration d'un quartier mixte en favorisant un bâti plus compact aux densités raisonnées. Cette offre s'effectuera dans un esprit d'équilibre social et intergénérationnel basé sur une politique de mixité et d'intégration sociale.

La prise en compte de la globalité des aménagements souhaités nécessite un délai pour permettre à la collectivité de définir les règles d'urbanisme applicables. Ainsi, c'est tout autant le contrôle de l'évolution de ces emprises que l'affichage dans le PLU, d'une évolution souhaitée qui sont mis en avant.

2.11.8. L'instauration d'une servitude au titre de l'article L.123-2-c du Code de l'Urbanisme).

Dans les zones urbaines, cette servitude constitue une sorte de pré-Emplacement Réservé et consiste à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies, ouvrages publics ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés.

Le secteur du Pierrier est concerné par ce type de servitude en vue de la réalisation, d'une voie douce pour rompre l'isolement du quartier, en le rapprochant de la dynamique liée à la présence du tramway 6.

Les terrains qui peuvent être concernés par cet aménagement sont les parcelles cadastrales suivantes : OA84, OA85, OA132 et OA133.

CHAPITRE 3
LES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES
ET JUSTIFICATIONS DES CHANGEMENTS APPORTES

3.1. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

3.1.1. Présentation réglementaire du PLU

L'écriture réglementaire du PLU a évolué dans sa forme par rapport à celle du POS :

- d'une part, pour prendre en compte les difficultés de gestion au quotidien des autorisations d'urbanisme et s'adapter au projet de développement ;

- d'autre part, pour répondre aux nouvelles exigences du régime juridique des PLU tel qu'il est défini aux articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme. Il peut être utile de préciser et de justifier les principales évolutions apportées à l'architecture générale du règlement.

Le règlement du PLU du Plessis-Robinson a donc été « pensé », dans son esprit, comme dans sa règle. En cohérence avec la politique globale définie au niveau supra-communal, l'un des principaux objectifs du PLU est de préserver, dans son fonctionnement et son aspect actuel tant architectural que paysager, la qualité du cadre de vie des quartiers du Plessis-Robinson, tout en confortant et en développant l'attractivité de la ville qui constitue un atout et un potentiel à valoriser.

Pour répondre à cet objectif, il est indispensable de prévoir des règles d'urbanisme suffisamment fines et précises, afin de les mettre en cohérence avec les besoins et de les adapter au caractère particulier de la commune.

Les articles obligatoires (R.123.9 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme)
Le règlement comprend seize articles. Seules sont obligatoires les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives ; leur présentation peut être soit écrite aux articles 6 et 7, soit graphique. L'article 8, qui devait être réglementé obligatoirement dans les POS, peut désormais ne plus comprendre de règle.

3.1.2. Les règles communes à l'ensemble des zones

Les articles 1 et 2 : Occupation et l'utilisation des sols (R.123.9 1° et 2° du Code de l'Urbanisme)

Les articles 1 et 2 du règlement concernent respectivement les occupations et utilisations du sol interdites et celles soumises à condition, alors que dans les POS, l'article 1 arrêtait la liste des occupations du sol autorisées. Cette évolution s'inscrit dans la logique de la poursuite de l'objectif de mixité.
La mise en oeuvre réglementaire du projet urbain du Plessis-Robinson commence fondamentalement par la définition des occupations et des utilisations du sol interdites, ainsi que celles soumises à condition. Le contenu de l'article 1 cite limitativement toutes les interdictions, ce qui conduit à autoriser tout ce qui n'est pas interdit à cet article.
Les occupations et utilisations du sol ayant un impact fort ont donc été étudiées au cas par cas, en fonction des zones considérées. Il s'agit, en particulier, d'interdire ou de soumettre à certaines conditions restrictives les constructions dans les zones naturelles, les installations classées pour la protection de l'environnement, les installations et travaux divers….

La règle des articles 1 et 2 des zones urbaines au Plessis-Robinson vise la mixité des fonctions. La pluralité des fonctions propre aux centralités est maintenue et développée, en particulier dans la zone centrale UA et dans les zones plus résidentielles avec cependant, l'autorisation d'implanter de façon maîtrisée les bureaux dans une limite de 10% de la surface de plancher, pour répondre aux besoins des micro-sociétés. En revanche, dans les nouveaux quartiers (zone UG, UH), la mixité des fonctions est développée sous réserve uniquement de préserver la sécurité collective et de maintenir le caractère paisible du cadre de vie (bruit, olfaction, esthétisme, pollution…).

L'article 3 : Accès et voirie (R.123.9-3° du Code de l'Urbanisme) permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.
L'article 3 du PLU n'ajoute, globalement, pas de réglementations supplémentaires à celles qui existaient dans le PLU actuel.
La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

L'article 4 : Desserte par les réseaux (R.123.9-4° du Code de l'Urbanisme)
Cet article renvoie aux dispositions du règlement départemental d'assainissement et du règlement communautaire d'assainissement désormais applicables. De plus, cet article précise que toute disposition doit être prise pour permettre l'absence de rejets d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement communautaires ou départementaux.
L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...). La Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre souhaite également qu'en cas d'impossibilité de mise en œuvre de moyens d'infiltration, une note technique puisse le justifier.

Le PLU précise dorénavant qu'en cas d'impossibilité de réaliser un Point d'Apport Volontaire (PAV), il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets. Un local pour les encombrants est également imposé pour les constructions ou groupes de constructions au-dessus de 20 logements.

L'article 5 : Superficie des terrains (R.123.9-5° du Code de l'Urbanisme)
Dans la logique de la loi SRU favorable à la densification et de la promulgation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), l'article 5 relatif à la taille des terrains ne peut fixer de règle.

Les articles 6, 7 et 8 : Règles relatives à l'implantation des constructions (R.123.9-6°,7° et 8° du Code de l'Urbanisme)
L'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux constructions les unes par rapport aux autres, participe très largement à la définition de la forme urbaine. Elle détermine :
- la perception des espaces accessibles (perspectives depuis le domaine public …) ;
- la lisibilité des espaces non accessibles (jardins privés, espaces entre les constructions,..) ;
- la perception des espaces non visibles (fond de parcelle, aération de cœur d'îlots…).

Ces règles permettent, en fonction des secteurs, de privilégier l'implantation à l'alignement favorisée dans les pôles de centralité notamment en zone UA et l'implantation souvent en retrait des voies et des limites séparatives ou au moins sur une des limites, notamment dans les quartiers résidentiels. Lorsque les constructions sont implantées en retrait, elles doivent respecter une distance variable. Ces dispositions ont pour finalité de préserver l'environnement immédiat.

L'article 9 : Emprise au sol (R.123.9-9° du Code de l'Urbanisme)
En complément de l'article 13, la détermination d'une emprise au sol des constructions au Plessis-Robinson permet d'influer efficacement sur la morphologie bâtie, d'inciter à la maîtrise des espaces libres et de favoriser le maintien des plantations. La règle de l'article 9 doit répondre à un objectif d'urbanisme précis et correspond à la volonté :
- d'aérer et de paysager le tissu urbain,
- de limiter l'imperméabilisation des sols.

L'article 10 : Hauteur des constructions (R.123.9-10° du Code de l'Urbanisme)
L'article 10 définit un plafond maximal au-delà duquel la construction ne peut être édifiée. La détermination de la hauteur répond à un souci de paysage urbain, destiné à garantir l'intégration du projet, de protéger les vues, la silhouette générale et le caractère spécifique des quartiers du Plessis-Robinson. La hauteur autorisée est décroissante, de manière quasi-systématique, depuis le cœur de ville et les nouveaux quartiers desservis par les transports collectifs jusqu'aux zones d'habitat individuel.
Les hauteurs variables et décroissantes sur certains secteurs montrent une volonté soit d'intégration paysagère, soit de création de mises en scène spécifiques depuis les axes routiers, les tramways ou la volonté de créer des repères urbains en entrées de ville, par exemple.

L'article 11 : Aspect extérieur (R.123.9-11° du Code de l'Urbanisme)
Cet article concerne non seulement, l'aspect extérieur des constructions (types architecturaux, matériaux, toitures, façades, …), mais aussi, l'aménagement de leurs abords par des dispositions sur le traitement des clôtures notamment. En effet, dans la plupart des zones, les clôtures devront être intégrées dans l'environnement général de la rue et des tissus architecturaux et paysagers limitrophes. Pour créer une silhouette cohérente des rues et cheminements piétonniers, sur l'ensemble du territoire, la hauteur de la clôture sur voie est limitée à 2,20 mètres et la hauteur des murs ne devra pas dépasser 1,20 m. En limites séparatives et le long des voies piétonnes, celles-ci sont limitées à 2 mètres et en cas de grillages, ces deniers devront être doublés d'une haie végétale.
Cet article est, par ailleurs, complété par l'insertion des dispositions relatives à la protection des éléments du patrimoine bâti et des sites prévues à l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme. En effet, bien qu'ils ne soient pas inscrits sur la liste des Monuments Historiques, ces éléments font partie du patrimoine architectural.

Ainsi, toutes interventions sur ces constructions ou ces sites (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent P.L.U. ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, du site à sa création, s'il est connu. Cet article stipule en outre, que leur démolition éventuellement partielle est uniquement autorisée pour permettre de retrouver leur caractère originel.

L'article 12 : Stationnement (R.123.19 du Code de l'Urbanisme)
Divers principes généraux s'appliquent pour l'ensemble des zones du PLU : il s'agit de veiller à l'aspect pratique du stationnement. Les normes de stationnement imposées pour toute nouvelle construction doivent être réalisées en dehors des voies publiques pour en éviter l'envahissement, et donc veiller à ne pas perturber la fluidité du trafic.
Les normes de stationnement représentent un minimum à respecter. Le nombre de places, fixé suivant la destination de la construction (habitation, bureau, artisanat, commerce, équipement hôtelier, équipement) est identique quel que soit le secteur géographique de la commune.
Cependant, à titre informatif il convient de rappeler l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme relatif aux normes de stationnement imposées pour certaines catégories de logements.

Globalement les règles du PLU de 2013 sont peu changées. Pour rappel, les normes par destinations sont les suivantes :
- Commerce : pour le favoriser, le PLU reconduit l'obligation de 1 place pour 300 m² de surface de plancher. En revanche pour les surfaces commerciales supérieures à 300m², il est également reconduit 1 place pour 20m² de surface de vente.
- Artisanat : 1 place pour 100m² de surface de plancher.
- Equipement hôtelier : 1,5 place pour 100m² de surface de plancher et une aire de dépose pour les cars à partir de 50 chambres.
- Entrepôt et industrie : 1 place pour 200m² de surface de plancher

Les règles concernant l'habitation non sociale ont fait l'objet d'ajustement. Afin de respecter la loi relative à la lutte contre l'exclusion de 1998, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnent par logement locatif aidé.
Les normes de stationnement résidentiel ont été adaptées et ne font plus référence au nombre de pièce. Elle est fixée à 1 place/50 m² de surface de plancher avec au minimum 1,5 place/logement et cela par rapport au taux de motorisation de la commune, conformément au PDUIF. Ce minimum est en revanche laissé à 2 places maximum pour le tissu pavillonnaire (zone UE et secteur UDa) ainsi qu'au centre ancien (UAa).

Les règles pour le bureau ont été modifiées conformément au PDUIF en fonction de leur proximité du RER Robinson et des stations de tramway. Ainsi à moins de 500 mètres, la norme est baissée à 1 place maximum/60m² de surface de plancher. La norme à plus de 500m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway est fixée à 1 place maximum/50m² de surface de plancher.

Les normes pour les vélos présentes dans toutes les zones urbaines pour toutes les destinations ont été reconduites, sauf celles liées à l'artisanat, pour lesquelles la Chambre des Métiers et de l'Artisanat les a jugées trop strictes. Ainsi, il est dorénavant demandé une aire de de stationnement pour les vélos quand la surface de plancher de l'artisanat est supérieure ou égale à 300m².
Les parcs de stationnement bâtis clos et couverts doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

L'article 13 : Espace libre et plantations (R.123.9-13° du Code de l'Urbanisme)
Les prescriptions de l'article 13 permettent de gérer la relation entre le bâti et les espaces libres. Cet article doit permettre d'assurer la cohérence entre la préservation des espaces aérés et les impératifs de construction.
Le rôle essentiel de cet article est la protection et la création des espaces verts de manière à conserver et enrichir la grande trame verte du Plessis-Robinson.
L'article 13 impose, dans la quasi-totalité des zones, un pourcentage minimal d'espaces verts, ce qui facilite en outre, l'évacuation des eaux pluviales en milieu naturel.
Cet article est, par ailleurs, complété par l'insertion des dispositions relatives à la protection des éléments du patrimoine paysager prévues à l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme.
Cet article fait ainsi référence à l'inconstructibilité des espaces verts à protéger (EVP) au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des constructions et aménagements à usage d'entretien et d'animation (Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif, annexes, abris de jardin,…) qui ne remettent pas en cause sur ladite zone la perméabilité globale du sol.
Cet article, également enrichi de dispositions pour garantir la préservation des points de vue, stipule qu'à l'intérieur de ceux-ci les constructions, extensions ou surélévations ne devront pas obstruer la vue lointaine.

L'article 14 : Coefficient d'Occupation de Sol (L.123.11-13°, R123-10 et L.123-4 du Code de l'Urbanisme).
La fixation d'un COS est supprimée avec la promulgation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

Deux nouveaux articles 15 (Performances énergétiques et environnementales) **et 16** (Infrastructures et réseaux de communications électroniques), issus des lois Grenelles, sont intégrés à la présente révision du PLU.

L'article 15 : Performances énergétiques et environnementales (R.123.9-15° du Code de l'Urbanisme)
Il peut fixer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.
Des dérogations aux règles des articles 6, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, sauf en zone UPM2, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

L'article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques (R.123.9-16° du Code de l'Urbanisme)
Il peut fixer des obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.
Au PLU, l'article précise que les constructeurs devront obligatoirement prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

3.2. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ZONE PAR ZONE

3.2.1. Les dispositions du P.L.U. dans les zones urbaines (U)

Les zones urbaines, dites « U » sont définies comme celles qui sont déjà urbanisées et équipées, dans lesquelles la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions nouvelles.
Le PLU du Plessis-Robinson délimite 9 zones urbaines qui chacune, font l'objet d'un règlement de 16 articles. Le zonage tient compte à la fois de l'existant et des diverses volontés d'aménagement exprimées et retenues, dans le cadre du PADD.

3.2.1.1- Le centre ville : la zone UA

Cette zone correspond à la zone centrale du Plessis-Robinson. Elle intègre le secteur du centre ancien, organisé autour de la mairie, dont les règles définissent les conditions de valorisation et de réhabilitation des bâtiments et le secteur de la nouvelle opération « Cœur de ville ».
Elle est divisée en 2 secteurs distincts en fonction de leur ancienneté, de leurs possibilités d'aménagement, de leur densité et de leur destination.
L'objectif de la règle est inchangé puisqu'il s'agit de poursuivre les formes urbaines, la préservation de la morphologie générale des tissus (respect des gabarits nouveaux et des formes urbaines traditionnelles), sans remettre en cause les équilibres actuels et notamment le cadre de vie.
Les règles du PLU permettent toujours de contrôler l'implantation et la qualité des constructions nouvelles dans le respect des formes urbaines ainsi que la réhabilitation, les extensions et la reconstruction du patrimoine ancien, de manière à garantir un renouvellement urbain et paysager intégré et qualitatif.
Il s'agit également de poursuivre les vocations de centralité, la mixité urbaine pour notamment favoriser le dynamisme, le renforcement, la cohésion et l'attractivité du Cœur de Ville.

Les règles de la zone UA du PLU de 2013 rédigées de façon à tenir compte de ces objectifs sont globalement maintenues.

<u>Les principales règles :</u>

Articles 1 et 2
La zone UA, pour renforcer les fonctions de centralité, reste ouverte à différentes vocations : habitat, équipements, commerces, hébergements hôteliers, bureaux et activités artisanales.
L'attractivité du centre ville est liée à la pluralité de ses fonctions urbaines. L'objet des dispositions réglementaires consiste, par conséquent, à préserver ce dynamisme, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif, entre les différentes fonctions d'habitat, d'activités économiques et d'équipements. C'est pourquoi, les articles 1 et 2 du règlement autorisent globalement toutes les destinations des constructions, à l'exception des activités industrielles et occupations du sol les plus nuisantes.
Ainsi, quelques restrictions sont apportées :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ne peuvent être admises que dans la mesure où les conditions pour éviter tous les risques de nuisances et de dangers éventuels sont prévues.
- Les installations nouvelles doivent correspondre à des entreprises artisanales et répondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

Articles 3, 4 et 5
Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 6
La nouvelle opération « Cœur de ville» classée UAb et le tissu ancien classé UAa sont toujours régies par des emprises constructibles qui laissent une souplesse d'implantation.
L'alignement doit être strictement conservé notamment en secteur UAa. En secteur UAb, une souplesse est apportée avec cependant l'obligation de présenter une continuité de façade, de manière à constituer un front bâti, en cas d'alignement. L'enjeu est de préserver la morphologie urbaine et la structure spécifique des rues.

Article 7
De façon à préserver un front urbain bâti quasi continu au centre ancien, l'implantation sur les limites est possible afin de privilégier une ambiance urbaine. En cas de retrait, la distance d'implantation de la construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (H/2) avec un minimum de 3 mètres minimum dans la partie la plus ancienne (secteur UAa) et de 6 mètres en cas de baies dans le cœur de ville (secteur UAb).

Article 8
Comme au PLU de 2013, à l'exception des annexes en centre ancien seule l'implantation de plusieurs constructions ou installations destinées à accueillir des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sur une même unité foncière.
En ce qui concerne le secteur UAb, la distance de prospect doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la façade la plus haute avec un minimum de 6 mètres en cas de baies et de 3 mètres sans baies à la façade, au centre ancien.

Article 9
Le présent PLU reporte l'absence de règle compte tenu de la morphologie diversifiée du tissu, avec la présence notamment de petites parcelles en secteur UAa ; la seule condition restant de traiter de manière paysagère les espaces libres afin de mettre en valeur le site.
En cœur de ville, cette absence de règle est cependant subordonnée à l'obligation de traiter au moins 20 % de la superficie totale du terrain en espaces verts. Cette mesure permet de garantir un minimum de jardins intérieurs au centre ville et de faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

Article 10
La hauteur des constructions n'a pas fait l'objet de modifications pour rester en harmonie avec les paysages urbains identitaires des rues du centre ancien et pour préserver le cadre de vie des riverains. Au secteur ancien, la hauteur maximale est cadrée à 14 mètres à l'égout du toit ou calée par rapport aux bâtiments déjà existants sur une même propriété ou sur la propriété dont le terrain est issu en cas de division.
Pour l'opération achevée du « Cœur de ville», la hauteur de référence maximale est reconduite à 17 mètres à l'égout du toit, car elle représente l'épannelage moyen du secteur.

Articles 11
Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 12
Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 13
Pour gérer l'emprise au sol, garantir un minimum de jardins intérieurs au centre et faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans le sol, les espaces libres seront obligatoirement paysagers en secteur ancien.
Pour les mêmes raisons, il est fait obligation en coeur de ville rénové de trouver au moins 20% d'espaces verts sur la parcelle.

Article 14
Il n'est pas fixé de règles.

Articles 15 et 16
Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

3.2.1.2. - Les quartiers d'habitat collectif ayant fait faisant l'objet de renouvellement urbain ou voués à muter à court-moyen terme : la zone UB

La zone UB est une zone d'habitat collectif globalement récente. L'objectif de la règle est de maintenir la composition urbaine et les caractéristiques architecturales de ces ensembles, ainsi que la vocation principalement résidentielle.

Les règles de la zone UB du PLU de 2013 rédigées de façon à tenir compte de ces objectifs sont globalement maintenues.

Les principales règles :

Articles 1 et 2
La zone UB, qui a pour objectif de maintenir la fonction principalement résidentielle de ces secteurs, autorise toutefois toutes les fonctions complémentaires à l'habitat : équipements, commerces, hébergement hôtelier, et activités artisanales, de manière à irriguer ce tissu d'activités de proximité et cela pour améliorer le cadre de vie des habitants….
L'artisanat et les installations classées sont autorisés, sous réserve de préserver la sécurité collective et de maintenir le caractère paisible du cadre de vie en termes de bruit et de pollution notamment.
Dans cette zone, il est veillé au développement de la fonction bureau qui se voit limitée à 10 % de la surface de plancher de la construction. L'enjeu étant de développer plutôt ce type d'activités sur les secteurs centraux ou desservis par les transports collectifs.

Articles 3 et 4
Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 6
Le principe de base dans cette zone est celui, soit de l'implantation à l'alignement pour favoriser la densité en front de rue et d'éviter une trop grande densification des cœurs d'îlots, soit une implantation dans un recul. Ce recul, qui doit être de 5 mètres maximum en secteur UBa, pour éventuellement créer une continuité paysagère depuis les entrées de ville, permet de garantir des coeurs d'îlots notamment paysagers. En secteur UBb, il est laissé une marge de manœuvre plus souple puisque le recul sera d'au moins 2 mètres.

Article 7
En zone UB, les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales de manière à faciliter l'organisation structurelle des futurs quartiers. Cependant en limite de la zone UDa, cette implantation n'est admise que si la hauteur et la longueur de façade de la construction n'excède pas 13 mètres, de manière à préserver le quartier pavillonnaire limitrophe.
En cas de retrait en limite de la zone UDa et également pour préserver le cadre de vie de la zone, les distances minimales doivent être au moins égales à la hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres en cas de baie et de 3 mètres pour les parties de constructions ne comportant pas de baie. Cette règle est assouplie sur les autres limites séparatives avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Article 8
Comme au PLU de 2013, la distance de prospect reste proportionnelle à la hauteur de la façade et à la présence ou non de baies.

Article 9
Le présent PLU reporte l'absence de règle qui reste cependant liée à l'obligation de traiter au moins 30% de la superficie totale du terrain en espaces verts et de planter au minimum un arbre par 200 m² d'espace vert. Ce minimum permet de garantir un cadre de vie paysager et de faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

Article 10
La hauteur des constructions n'a pas fait l'objet de modifications pour rester en harmonie avec les paysages urbains nouveaux et souhaités et pour préserver le cadre de vie des riverains ; l'objectif étant de conserver l'homogénéité du tissu urbain actuel.
En secteur UBa, la hauteur de référence maximale est reconduite à 14 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 15 mètres en secteur UBb, plus proche de la zone de la Cité Jardins rénovée.

Articles 11
Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 12
Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 13
Les jardins intérieurs sont préservés puisqu'il est fait obligation du maintien des plantations existantes. Cet article impose également la plantation d'un arbre par 200m² d'espaces verts et le traitement de 30 % de la superficie totale du terrain en espace vert.

Article 14

Il n'est pas fixé de règles.

Articles 15 et 16
Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

3.2.1.3. - Les quartiers d'habitat collectif: la zone UC

La zone UC est une zone d'habitat collectif, de générations différentes regroupant des bâtiments datant de l'après-guerre aux années 90. Les bâtiments relativement hauts sont construits en ordre discontinu et en retrait des voies, ce qui a permis le paysagement des espaces libres.
Elle est divisée en 6 secteurs distincts en fonction de leur ancienneté, de leurs possibilités d'aménagement, de leur densité et de leur destination.

L'objectif de la règle est globalement inchangé puisqu'il s'agit de maintenir la composition urbaine des secteurs et les caractéristiques architecturales de ces ensembles. Dans le cadre du présent PLU, il est intégré la volonté communale de susciter l'attractivité et une évolution urbaine douce sur le secteur du Pierrier à proximité du tramway 6, ainsi que l'affichage de rénover le quartier du Plateau à terme.

Les règles de la zone UC du PLU de 2013 rédigées de façon à tenir compte de l'objectif de maintenir la composition urbaine des secteurs sont maintenues. En revanche, elles ont été modifiées sur le secteur du Pierrier (UCb) et sur le secteur du Plateau (délimité par une hachure rouge au plan de zonage) pour tenir compte des enjeux qui leur sont aujourd'hui attribués.

Les principales règles :

Articles 1 et 2
Tout comme la zone UB, la zone UC, qui a pour objectif de maintenir la fonction principalement résidentielle de ces secteurs autorise également toutes les fonctions complémentaires à l'habitat, sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisance au cadre de vie (bruit, pollution, olfaction ou encore esthétisme) et ce, pour générer une certaine mixité fonctionnelle conformément aux objectifs de la loi SRU : équipements, commerces, hébergement hôtelier, et activités artisanales. Il s'agit d'irriguer ce tissu d'activités de proximité et cela pour améliorer le cadre de vie des habitants….

Dans cette zone, il est aussi veillé au développement de la fonction bureau qui se voit limitée à 10 % de la surface de plancher de la construction. L'enjeu étant de développer ce type d'activités sur les secteurs centraux ou desservis par les transports collectifs.

L'introduction du périmètre de servitude instituée au titre de l'article L123-2-a, sur le secteur du Plateau s'accompagne d'un gel de la construction pour permettre un temps de réflexion pour sa valorisation. Cette servitude consiste à interdire, dans le périmètre délimité et pour une durée de 5 ans dans l'attente par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 5 m².

Articles 3 et 4
Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 6
Un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement (secteur UCa, UCd et UCf) et de 4 mètres minimum (secteur UCe) est imposé, étant donné qu'une grande majorité de bâtiments est implantée en retrait de la voie publique. Par ailleurs, cette règle garantit le développement d'un trame paysagère au pied de la construction et ainsi de conforter le caractère végétal de ces secteurs.
Sur le secteur du Pierrier (UCb), il est dorénavant imposé un recul maîtrisé de la construction pour éviter une densification en arrière-plan. C'est la raison pour laquelle, il est dorénavant possible de s'implanter soit à l'alignement, soit dans un recul de 5 mètres maximum pour permettre éventuellement de créer une continuité paysagère, depuis l'espace public.

Sur le secteur UCc, le PLU reconduit un recul compris entre 3 et 5 m ; ce principe correspondant aux implantations actuelles.

Article 7
De manière à poursuivre le caractère aéré des secteurs UCa, UCd, UCe et UCf, l'implantation en limites séparatives n'est pas possible. En UCb en limite de la zone pavillonnaire UEa, cette implantation n'est admise que si la hauteur et la longueur de façade de la construction n'excède pas 11 mètres, de manière à préserver le quartier pavillonnaire limitrophe.
En cas de retrait en limite de la zone UEa et également pour préserver le cadre de vie de la zone pavillonnaire, les distances minimales doivent être au moins égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres en cas de baie et de 3 mètres pour les parties de constructions ne comportant pas de baies. Cette règle est assouplie sur les autres limites séparatives avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Article 8
Comme au PLU de 2013, la distance de prospect reste proportionnelle à la hauteur de la façade et à la présence ou non de baies.

Article 9
Le présent PLU reporte l'emprise au sol des bâtiments de 40%. Cette disposition permet de préserver l'aspect aéré des quartiers, d'éviter un étalement des constructions et enfin de limiter le ruissellement par le maintien de surfaces perméables.
De manière à permettre une évolution douce sur secteur du Pierrier (UCb) et UCc, l'emprise au sol de ces secteurs a été légèrement augmentée de 10%.
Le PLU reconduit en secteur UCd, l'interdiction de modifier l'emprise au sol. Cette disposition permet de garantir la pérennité du site inscrit de la Cité-Jardins.

Article 10
La hauteur des constructions n'a pas fait l'objet de modifications pour garder l'harmonie existante en secteur UCa, UCc, UCd, UCe et UCf.
De manière à permettre une évolution douce sur le secteur du Pierrier (UCb), la hauteur initiale de 15mètres à l'acrotère est augmentée d'un étage. Par ailleurs, de façon à susciter des toitures à pentes, il est autorisé une hauteur de 21 m au faîtage et la réalisation d'un niveau supplémentaire sous combles pour les bâtiments existants.

Article 11
Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations... pour conserver une silhouette de toiture harmonieuse sur ces secteurs.

Article 12
Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 13
Toujours pour pérenniser les grands jardins intérieurs, le PLU impose toujours un pourcentage d'espaces verts important sur ces secteurs. Cependant, la norme de 50% initiale est légèrement réduite de 10%, car l'emprise au sol étant de 40 et 50%, il est laissé une manœuvre pour l'aménagement des voiries et du stationnement.

Article 14

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Articles 15 et 16

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

il est dorénavant imposé un recul maîtrisé de la construction pour éviter une densification en arrière-plan De manière à permettre une évolution douce sur secteur du Pierrier (UCb) et UCc, l'emprise au sol de ces secteurs a été légèrement augmentée de 10%. Par ailleurs, de façon à susciter des toitures à pentes, il est autorisé une hauteur de 21 m au faîtage et la réalisation d'un niveau supplémentaire sous combles pour les bâtiments existants.

3.2.1.4. - Les quartiers d'habitat mixte : la zone UD

La zone UD est une zone résidentielle mixte qui regroupe de l'habitat individuel et de petits collectifs bas.
La présente révision crée 2 secteurs distincts en fonction de la nature de l'habitat, de leurs possibilités d'aménagement et de leur densité.

L'objectif de la règle est de poursuivre l'ambiance résidentielle des quartiers en secteur UDa et de susciter le renouvellement urbain conformément au SDRIF à proximité de l'avenue de la Résistance et du RER, en secteur UDb

Les règles de la zone UD du PLU de 2013 rédigées de façon à tenir compte de l'objectif de maintenir l'ambiance résidentielle du secteur UDa sont maintenues. En revanche, elles ont été modifiées sur les secteurs à proximité du RER (secteur UDb) pour tenir compte des enjeux de renouvellement urbain maîtrisé, qui leur sont aujourd'hui attribués.

Articles 3,4 et 5
Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 6
Pour préserver les silhouettes générales des rues résidentielles de l'ensemble de la zone, il est reconduit la règle en fonction de la largeur de l'emprise publique.
Dans le cas où la largeur est supérieure à 3 mètres, les constructions devront se reculer de 3 mètres, pour préserver une végétalisation du recul par exemple. Dans le cas où la largeur de l'emprise publique est inférieure à 3 mètres, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement.

Article 7
Les implantations par rapport aux limites séparatives sont reconduites en secteur UDa. L'article est rédigé en fonction de la largeur de façade des terrains, de manière à préserver pour les grands terrains des transparences paysagères depuis le domaine public. Ainsi, l'implantation est autorisée en limites séparatives, lorsque les longueurs de façades n'excèdent pas 13 mètres et quand elles sont supérieures, la construction ne pourra s'implanter que sur une des limites séparatives.
En secteur UDb, les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales de manière à faciliter l'organisation structurelle d'un éventuel renouvellement urbain. En cas de retrait, il est repris les prospects résidentiels d'une grande partie du territoire qui doit correspondre à la hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres en cas de baie et de 3 mètres pour les parties de constructions ne comportant pas de baie, afin de tenir compte du respect de l'ensoleillement et du cadre de vie.

Article 8
Cet article est reconduit. Il fixe, pour garantir un cadre de vie satisfaisant, un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieur à 8 mètres.

Article 9
L'emprise au sol des secteurs est adaptée en fonction de la densité souhaitée. L'objectif reste de garantir la préservation de l'aspect aéré et paysager des quartiers et une meilleure gestion des eaux pluviales. Elle est ainsi conservée à 40% en secteur UDa et légèrement rehaussée à 50% en secteur UDb pour faciliter un éventuellement renouvellement urbain.

Article 10
Dans le secteur UDa, les hauteurs sont conservées car elles témoignent des volumes existants ; l'objectif étant de conserver l'homogénéité du tissu urbain actuel. Elles sont de 9 mètres à l'égout du toit et de 13 mètres au faitage.
En secteur UDb, le PLU prévoit désormais un niveau supplémentaire pour favoriser une évolution douce. Dans la lignée de cet objectif, 2 mètres supplémentaires sont autorisés avenue de la Résistance, dans une bande de 18 m comptée à partir de l'alignement.

Article 11
Il est laissé une souplesse au choix de la toiture. En cas de toitures à pente, celles-ci devront avoir au minimum deux sens de pente avec un angle maximum de 45°.

Article 12.
Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 13
Les dispositions du PLU de 2013 sont reconduites pour le cadre de vie du secteur UDa. Il est ainsi poursuivi l'obligation de traiter au moins 40 % minimum de la surface du terrain en espaces verts dont au moins la moitié en pleine terre avec au minimum un arbre par 200 m² d'espaces verts.
Ces normes sont légèrement réduites dans le cadre du présent PLU, pour le secteur UDb avec un coefficient de 30 % minimum de la surface du terrain en espaces verts dont au moins 10 % en pleine terre, et cela également pour faciliter éventuellement un renouvellement urbain.

Article 14
Il n'est pas fixé de règles.

Articles 15 et 16
Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

3.2.1.5. – Le quartier d'habitat pavillonnaire : la zone UE

La zone UE est une zone d'habitation comportant essentiellement des maisons individuelles. Cette zone est divisée en trois secteurs. Les secteurs UEa et UEb du PLU antérieur ont été maintenus, compte tenu de leurs spécificités.
Le secteur UEa correspond au quartier du Coteau de l'Etang Colbert et aujourd'hui à celui du Hameau qui présente des similarités dans l'ordonnancement et la taille du parcellaire. Le secteur UEb correspond au secteur pavillonnaire très paysager de la Terrasse - Robinson, dont les constructions sont implantées sur de grandes propriétés. Le secteur UEc correspond au secteur pavillonnaire patrimonial des Cités-Jardins.

Le règlement de cette zone poursuit une volonté affirmée depuis longtemps de préserver l'ambiance urbaine aérée de ces secteurs, car il s'agit d'un atout pour la commune. Toutefois, cette préservation ne doit pas nuire à une mixité maîtrisée et à la qualité de vie des habitants, qui consiste à permettre l'implantation de services, de commerces et de bureaux sous condition.
Le projet communal a pour objectif de conserver le caractère original des ensembles urbains de cette zone. Afin de proposer une offre de logements adaptée à l'ensemble de la population, le règlement permet le renouvellement du tissu urbain et l'adaptation des habitations existantes (évolutions thermique par exemple et extensions).

Les règles du PLU de 2013 rédigées de façon à tenir compte de ces objectifs sont pour l'essentiel maintenues.

<u>Les principales règles :</u>

Articles 1 et 2
Comme dans les autres zones résidentielles, de manière à intégrer une mixité contrôlée, il est autorisé en secteur UEa et UEb, l'exercice de fonctions complémentaires à l'habitat non nuisantes : équipements, commerces, hébergement hôtelier, et activités artisanales. L'objectif étant d'irriguer de manière maîtrisée ce tissu résidentiel, d'activités de proximité et cela pour améliorer le cadre de vie des habitants….
Dans ces deux secteurs, il est veillé au développement de la fonction bureau qui se voit limitée à 10 % de la surface de plancher de la construction. L'enjeu étant de ne pas entraîner de stationnement intempestif sur ce secteur et de favoriser de type d'activité plutôt sur les secteurs centraux ou desservis par les transports collectifs.
En secteur UEc, le règlement montre une volonté de préserver la valeur patrimoniale des pavillons de de la Cité Jardins. Pour cela, seules sont admises la surélévation des constructions à condition qu'un retrait minimum de 2,50 m soit respecté par rapport au dernier niveau de la construction existante et sur au minimum une des façades. Il est également autorisé l'exercice de la fonction bureau dans la limite de 10% de la surface de plancher de la construction et les piscines à condition qu'elles soient implantées entre le bâtiment destiné à l'habitation et la limite de fond de terrain et que la distance entre les bords du bassin et la couverture soit inférieure ou égale à 1,50 m.

Articles 3,4 et 5
Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 6
Pour préserver les silhouettes végétales des rues résidentielles en secteurs UEa et UEb, il est reconduit la règle en fonction de la largeur de l'emprise publique. Dans le cas où la largeur est supérieure à 3 mètres, les constructions devront se reculer de 6 mètres minimum. Par ailleurs, la projection orthogonale de chaque façade de la construction sur rue ne devra pas dépasser 12 m.

Dans le cas où la largeur de l'emprise publique est inférieure est à 3 mètres, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement.
Dans le secteur UEc, les constructions devront respecter les documents graphiques définis par parcelle

Article 7
Les implantations par rapport aux limites séparatives sont reconduites.
Pour les limites latérales, l'article est rédigé en fonction de la largeur de façade des terrains, de manière à préserver pour les grands terrains, des transparences paysagères depuis le domaine public. Ainsi, l'implantation est autorisée en limites séparatives lorsque la longueur de façade de la parcelle au niveau de l'alignement n'excède pas 12 mètres et que la longueur de façade de la construction n'excède pas 11 mètres en limite.
Lorsque la longueur de façade de la parcelle au niveau de l'alignement est comprise entre 12 et 15 mètres, la construction pourra s'implanter sur une des limites séparatives, à condition que la longueur de façade de la construction n'excède pas 11 mètres en limites.
Lorsque la longueur de façade de la parcelle au niveau de l'alignement excède 15 mètres, la construction ne pourra pas s'implanter sur les limites séparatives.
Pour les limites de fond, de manière à préserver les cœurs d'îlots paysagers sur ces secteurs résidentiels, le PLU impose un prospect au moins égale à la hauteur de la façade de la construction, avec un minimum de 6 mètres.

Article 8
Cet article est reconduit. Il fixe, pour garantir un cadre de vie satisfaisant, un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieur à 8 mètres.

Article 9
Elle est réglementée à 40% de la superficie du terrain pour 300 mètres de terrain et 20 % pour la surface de terrain restante, dans le secteur UEa.
Dans le secteur UEb, elle est fixée à 20 %, car la superficie des terrains est plus importante et caractérisée par des terrains très boisés.
Sur le secteur de la Cité-Jardins (UEc), celle-ci est gérée au cas par cas, à partir d'emprises constructibles définies graphiquement par parcelle, pour permettre des extensions adaptées a la configuration des terrains. Il est possible de créer des annexes de 8m² maximum et de construire des piscines couvertes.

Article 10
Les hauteurs maximales des bâtiments préservent l'existant car elles témoignent des volumes existants ; l'objectif étant de conserver l'homogénéité du tissu urbain actuel. Elles sont de 7 mètres à l'égout du toit et de 11mètres au faitage.
Dans le secteur UEa, il est reconduit l'exception, située le long des avenues structurantes de la Résistance et du Général Leclerc, qui autorise avec une majoration de 2 mètres supplémentaires.
Une autre exception est créée avenue Paul Langevin au contact du nouveau quartier, dans la zone matérialisée au document graphique. Celle-ci indique, sur ce secteur une hauteur de façade des constructions portée à 9 mètres et 13 mètres au faîtage. Le signal architectural repéré au plan de zonage illustre la possibilité, pour des raisons paysagères et/ou architecturales, d'obtenir de façon ponctuelle 3 mètres supplémentaires, lorsque le choix de vouloir marquer un espace public spécifique est justifié : angle de voie, place, … par exemple.

Article 11
En termes de toiture, il est reconduit qu'en cas de création ou de modification de toitures, à l'exception des annexes et des toitures terrasses, celles-ci devront avoir au minimum deux sens de pente avec un angle maximum de 45°.

Article 12.
Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 13
Les dispositions du PLU de 2013 sont reconduites en secteurs UEa et UEb, pour maintenir le cadre de vie. Il est ainsi poursuivi l'obligation de traiter au moins 40 % d'espaces verts pour 300 m² de terrain et 70 % d'espaces verts pour la surface de terrain restant, dont au minimum les 3/4 devront être de pleine terre.

Article 14
Il n'est pas fixé de règles.

Articles 15 et 16
Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

3.2.1.6. – Le quartier à dominante d'activités : la zone UF

La zone UF est une zone mixte à dominante d'activités économiques.
La municipalité, au travers du règlement, entend favoriser plus particulièrement le volet économique en donnant une plus grande liberté de manœuvre aux entreprises déjà présentes et à celles désireuses de s'implanter au Plessis-Robinson. Pour cela, la réglementation de cette zone est assez souple ; tout en favorisant la qualité environnementale et l'intégration paysagère des projets dans les sites d'accueil puisqu'elle est amenée à y développer de l'habitation et des équipements collectifs.
L'objectif communal sur cette zone est de développer une mixité fonctionnelle en y autorisant l'habitation et les équipements de proximité. Il s'agit également de permettre le maintien d'une mixité économique de manière à offrir un marché immobilier le plus diversifié possible, face aux perspectives de développement dues notamment à l'arrivée prochaine du tramway et à la réalisation d'un échangeur complet sur l'A86.
Compte tenu des besoins différenciés en fonction de la nature des activités, de leur développement, de l'évolution des technologies ou des législations en matière de mise aux normes, il est apparu souhaitable d'organiser une règle relativement souple pour encadrer la morphologie des constructions et permettre une densité maîtrisée, conformément au SDRIF qui localise ce secteur « à fort potentiel de densification ».

Les règles de la zone UF sont ainsi rédigées de façon à répondre de façon maîtrisée et spatialisée aux besoins et aux attentes des entreprise qui souhaitent s'installer ou s'agrandir sur le territoire, tout en laissant la possibilité d'y développer la mixité fonctionnelle en y autorisant notamment l'habitation et les équipements publics.

<u>Les principales règles :</u>

Articles 1 et 2
De manière à organiser une mixité économique et à rendre attractive cette zone, l'ensemble des fonctions économiques est autorisé de manière à offrir le panel immobilier le plus large possible, pour y accueillir de l'artisanat, du bureau, du commerce, de l'entrepôt lié à une activité, de l'industrie ou encore de l'hébergement hôtelier.
Comme dans les autres zones du PLU, la zone UF soumet les constructions à des règles préventives en matière de prise en compte de l'environnement (nuisances et dangers éventuels). En effet, il apparaît nécessaire d'organiser le traitement des nuisances et d'assurer le respect de l'environnement, d'autant que l'enjeu de cette zone est d'en faire un lieu accessible à tous, dans le but entre autres de poursuivre l'amélioration de l'équilibre habitat/emploi que la ville a su instaurer au fil du temps. Ainsi sur ce secteur, l'habitat est admis ainsi que les équipements et services de proximité qui lui sont liés.

Articles 3,4 et 5
Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 6
Le PLU ne reconduit pas cet article qui imposait un recul de 14m et de 10m.
L'enjeu sur ce secteur est d'optimiser les tissus lâches, peu adaptés aux enjeux actuels de compacité urbaine. C'est la raison pour laquelle, le PLU favorise un recul moins important. Pour les constructions économiques, celui-ci est fixé en fonction de la hauteur de la construction (au moins égale au tiers de la différence d'altitude, avec un minimum de 3 mètres).

Cette norme permet de dégager en front de rue, soit un espace fonctionnel pour les besoins, souvent très spécifiques des activités, soit un espace de représentation pour l'image de l'activité en végétalisant par exemple le recul.
Pour les autres constructions et notamment résidentielles, la règle plus souple laisse le choix de l'alignement ou d'un recul de 5 mètres maximum, de manière à rechercher des ambiances de rues à l'échelle du piéton et à favoriser des fronts urbains, pour dégager en arrière-plan des espaces paysagers en coeurs d'îlots.

Article 7
L'implantation en limites séparatives reste d'actualité. Cette implantation est cependant soumise à condition en limites du nouveau quartier mixte prévus sur les terrains de Novéos (zone UHa). Elle est en effet possible si la hauteur de la construction n'excède pas 20 mètres, de manière à limiter l'impact urbain des constructions économiques.
En cas de retrait, les règles sont globalement maintenues. Les constructions doivent obligatoirement respecter des marges d'isolement afin d'intégrer des espaces libres paysagers et assurer un éclairement convenable. Ce recul sera de 3 mètres minimum et en cas de baies, il sera d'une distance correspondant à la distance de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude avec un minimum de 3m. Ce minimum sera de 6 mètres en limites séparatives avec le nouveau quartier à dominante résidentielle.

Article 8
Les règles du PLU de 2013 sont conservées pour les constructions économiques. Elles fixent une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute.
En ce qui concerne les constructions à usage d'habitat, d'hébergement hôtelier et de commerce, la distance minimum correspondra à la hauteur de la construction en cas de baies et à la moitié de la hauteur de la construction, si la façade de la construction n'a pas de baie. L'objectif est de garantir des respirations dans le tissu.

Article 9
Le PLU reconduit l'absence de règle pour faciliter l'implantation des nouveaux projets. Elle reste cependant contrainte par l'obligation de traiter des espaces verts de pleine terre, pour garantir un cadre de vie paysager et faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

Article 10
Les règles du PLU de 2013 sont conservées pour les activités économiques. Elles sont limitées aujourd'hui par les servitudes d'altitude d'Utilité Publique applicables sur la zone.
Pour les autres constructions ainsi que celles à usage économique situées en limites séparatives avec le nouveau quartier (zone UH), la hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 20 m ; l'enjeu étant de garder une cohérence et une intégration dans l'environnement de l'aménagement futur, en limitant l'impact visuel des bâtiments à l'approche du nouveau quartier.

Article 11
Cet article a été particulièrement enrichi, à l'image des prescriptions demandées sur l'ensemble du territoire, de façon à garantir à tous un cadre de vie cohérent.

Article 12.
Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 13
Les dispositions du PLU de 2013 sont reconduites pour le cadre de vie des secteurs économiques.

L’aménagement paysager des espaces libres doit accompagner les constructions souvent imposantes. Le PLU oblige le traitement de 15 % au moins de la surface totale du terrain en espace vert de pleine terre ou comporter une épaisseur de 2 m minimum de terre végétale.
Ce pourcentage d’espaces verts est porté à 20% pour les autres constructions, souvent moins consommatrices d’espaces. L’enjeu est de garantir un cadre de vie paysager et faciliter l’infiltration des eaux de pluie dans le sol.

Article 14
Il n’est pas fixé de règles.

Articles 15 et 16
Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l’ensemble des zones ».

3.2.1.7. – La zone de rénovation des phases III et IV de la Cité-Jardins (ex zone UBz) et du quartier Ledoux : la zone UG

La zone UG est une nouvelle zone à caractère principalement résidentielle. Elle regroupe d'une part les deux secteurs (UGa et UGb) correspondant aux phases III et IV de la Cité Jardins achevées, dont le règlement est globalement maintenu. L'objectif de leurs règles est de maintenir la composition urbaine, l'esprit de la Cité-jardins et les parcours résidentiels.
D'autre part la zone est enrichie d'un nouveau secteur UGc. Celui-ci correspond au quartier Ledoux, qui montre aujourd'hui des signes de vieillissement et des problèmes d'isolation et d'accessibilité notamment pour les personnes âgées. L'enjeu de la règle, sur ce secteur, est d'intégrer le quartier Ledoux dans la lignée du cadre de vie des phases III et IV de la Cité-Jardins. De manière à garantir une rénovation cohérente et harmonieuse, le secteur UGc correspond à une Orientation d'aménagement et de Programmation, outils mis en place pour améliorer les déplacements, favoriser une densité et une composition harmonieuse des bâtiments.

<u>Les principales règles :</u>

Articles 1 et 2
Tout comme les zones résidentielles du territoire, la zone UG, qui a pour objectif de maintenir la fonction principalement résidentielle de ces secteurs reste cependant ouverte aux activités de service de proximité (équipements, commerces, services), sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisance au cadre de vie (bruit, pollution, olfaction ou encore esthétisme). L'enjeu est de mieux gérer leur intégration dans la ville en animant ce tissu résidentiel, pour améliorer le cadre de vie des habitants.

Articles 3,4 et 5
Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 6
Le PLU reconduit cet article qui a permis de traiter des espaces extérieurs contribuant à l'attractivité et à la qualité de ce quartier ; l'enjeu est de préserver le caractère verdoyant. Pour mémoire, il impose soit l'implantation à l'alignement des voies éventuellement pour les activités commerciales de manière à favoriser la chalandise ou pour privilégier un front bâti sur les espaces publics (places), soit en retrait maximum de 8 mètres, de manière à garantir des coeurs d'îlots paysagers et à éventuellement apporter une silhouette paysagère sur les rues résidentielles.

Article 7
En secteurs UGa et UGb, le PLU reconduit la souplesse d'implantation puisque les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives.
En cas de retrait, les constructions doivent obligatoirement respecter des marges d'isolement afin d'intégrer des discontinuités bâties, garantes de paysagement et d'éclairement convenable. Ces marges de reculement seront de 3 mètres minimum et en cas de baies, il seront équivalents à la distance de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude avec un minimum de 6m en cas de baies et de 3 mètres sans baies aux façades.
Sur le secteur UGc, la règle devient plus souple puisqu'en cas de baies, le recul ne pourra être inférieur à 6 mètre, afin de pouvoir répondre aux différents cas d'organisation urbaine. Il s'agit de permettre la rénovation du secteur, autour d'ensembles résidentiels structurés d'espaces publics cohérents pour le quartier lui-même.

Article 8
Les règles du PLU de 2013 sont conservées, car elles ont été particulièrement efficaces pour la restructuration des îlots de la Cité Jardins.

Article 9
Le PLU reconduit l'absence de règle pour faciliter l'implantation des nouveaux projets. Elle reste cependant contrainte par l'obligation en secteur UGc, voué à recevoir de l'habitation pavillonnaire, de traiter des espaces verts, pour garantir un cadre de vie paysager en harmonie avec celui du secteur pavillonnaire du Hameau, limitrophe.

Article 10
Les règles du PLU de 2013 sont conservées pour les hauteurs des constructions en secteurs UGa et en secteur UGb.
Dans la lignée de la rénovation achevée des phases III et IV, les hauteurs du secteur UGc reprennent plus ou moins les mêmes gabarits, selon leur localisation et leur intégration dans l'environnement immédiat. Pour cela, ce secteur est divisé en trois sous-secteurs.
Le sous-secteur UGc1, qui s'établit dans la composition générale de l'environnement du secteur pavillonnaire du Hameau inscrit une hauteur maximale de 9 mètres à l'égout. Le secteur UGc3, localisé sur les grands axes de circulation, dans la proximité des équipements communaux et du futur tramway, inscrit les densités les plus importantes du secteur avec 22 m à l'égout. Le secteur UGc2, séquencé de masses vertes et bleues, propose des hauteurs maximales à 18 mètres à l'égout avec des transitions douces en termes de densité.
Pour des raisons paysagères et/ou architecturales, peuvent être admis de façon ponctuelle 3 mètres supplémentaires, lorsque le choix de vouloir marquer un espace public spécifique est justifié : angle de voie, place, … par exemple. Ce choix est indiqué au document graphique par un signal architectural.

Article 11
Cet article est conservé. Les prescriptions ont en effet permis la réalisation réussie de la rénovation de la Cité-Jardins.

Article 12.
Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 13
Les dispositions du PLU de 2013 sont reconduites, qui obligent la plantation et le traitement paysager des surfaces libres.
Cet article est enrichi de prescriptions supplémentaires pour le sous-secteur UGc1, qui oblige sur ce secteur à vocation pavillonnaire de traiter 30% au moins de la surface totale du terrain en espace vert.

Article 14
Il n'est pas fixé de règles.

Articles 15 et 16
Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

3.2.1.8. – La zone de requalification de Novéos, du parc technologique et du Parc des Sports : la zone UH

La zone UH est une nouvelle zone mixte, à caractère principalement d'habitat et d'équipements collectifs.
La municipalité, au travers du règlement, entend créer un quartier mixte de demain, accessible à tous, mêlant logements, services et équipements, activités, à proximité du futur tramway T10.
Cette zone correspond à une Orientation d'aménagement et de Programmation, outils mis en place pour améliorer les déplacements, créer des masses vertes et bleues, des corridors écologiques, favoriser une densité et une composition harmonieuse des bâtiments.
Le règlement de cette zone vise à garantir une intégration harmonieuse et réussie des nouveaux projets, à la hauteur de leur situation stratégique le long des tramways et de l'A86. L'implantation et la densité des constructions ont fait l'objet d'une attention particulière en termes de gabarit et de hauteur, pour permettre un aménagement qualitatif, inséré notamment à l'environnement et aux récentes références du territoire.

L'enjeu sur ce secteur est d'optimiser les tissus lâches existants, peu adaptés aux enjeux actuels de compacité urbaine. Pour cela, la réglementation de cette zone est assez souple pour encadrer la morphologie des constructions et permettre une densité maîtrisée, conformément au SDRIF qui localise ce secteur « à fort potentiel de densification ». Il s'agit également de favoriser la qualité environnementale et l'intégration paysagère des projets dans les sites d'accueil puisqu'elle est amenée à y développer principalement de l'habitation, des services et commerces de proximité et des équipements collectifs.

Les règles de la zone UH sont ainsi rédigées de façon à permettre la création d'un nouveau quartier durable, structuré autour de masses vertes et bleues, accessible à tous, où la qualité de vie et l'application de principes de développement durable restent des objectifs prioritaires.

<u>Les principales règles :</u>

Articles 1 et 2
Compte tenu de la position très attractive de cette zone, il est recherché une mixité résidentielle.
De manière à organiser ce nouveau quartier, particulièrement accessible et donc attractif en termes de situation, l'ensemble des fonctions résidentielles est encouragée, associées aux fonctions d'animation reposant sur les activités de commerce et de service ainsi qu'aux équipements collectifs.
Dans la lignée de poursuivre l'amélioration de l'équilibre habitat/emploi que la ville a su instaurer au fil du temps, ce secteur est également ouvert aux activités économiques. Dans cette zone, il est veillé au cadre de vie. Ces activités sont soumises à des règles préventives en matière de prise en compte de l'environnement (nuisances et dangers éventuels). En effet, il est apparaît nécessaire d'organiser le traitement des nuisances et d'assurer le respect de l'environnement, d'autant que l'objectif de cette zone est d'en faire un lieu accessible à tous.

Articles 3,4 et 5
Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 6
L'enjeu sur ce secteur est d'optimiser ses tissus lâches, peu adaptés aux enjeux actuels de compacité urbaine. Ainsi, le PLU opte pour le choix d'une implantation soit à l'alignement, soit en recul maîtrisé depuis la voie. L'alignement permet alors de favoriser éventuellement la chalandise avec des activités commerciales en rez-de-chaussée ou permet de privilégier un front bâti sur les espaces publics (rues résidentielles, squares, places,…).

Le retrait sera de 8 mètres maximum, de manière à ménager des coeurs d'îlots paysagers en arrière-plan d'un seul tenant et à apporter également une silhouette verdoyante sur les rues résidentielles.

Article 7
Afin de favoriser un urbanisme plus compact, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives.
En cas de retrait, les constructions doivent obligatoirement respecter des marges d'isolement, afin d'intégrer des espaces libres paysagers et assurer un éclairement convenable. Ces marges de recul seront de 3 mètres minimum et en cas de baies elles seront équivalentes à au moins 6 mètres minimum.
En limite du secteur pavillonnaire UEa, la marge d'isolement est plus importante. La distance comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, à l'exception du secteur UHc, dans lequel les façades sans baie pourront s'implanter jusqu'en limite séparative.

Article 8
Les règles fixent une distance, comme sur le secteur de la Cité-Jardins rénovée, au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute en cas de baies et à la moitié de la hauteur de la construction si la façade ne comporte pas de baie. L'objectif est de garantir des respirations dans le tissu et de favoriser le bon éclairement des logements.

Article 9
Le PLU ne prévoit pas de règle pour faciliter l'implantation des nouveaux projets. Elle reste cependant contrainte par l'obligation de traiter un pourcentage d'espaces verts de pleine terre, pour garantir un cadre de vie paysager et permettre de limiter le ruissellement, dans un contexte de développement durable.

Article 10
Les hauteurs, dans cette nouvelle zone, reprennent plus ou moins les mêmes gabarits que les références récentes, selon leur localisation et leur intégration dans l'environnement immédiat. Pour cela, cette zone est divisée en trois secteurs.
Le secteur UHa, qui se structure au cœur du quartier autour d'une centralité organisée le long du futur tramway et du secteur d'équipements collectifs, établit une hauteur maximale de 20 mètres à l'égout du toit. Le secteur UHb, situé stratégiquement à la croisée des deux tramways (T6 et T10) constitue le secteur le plus haut avec une hauteur maximale à 26 mètres à l'égout du toit. Le secteur UHc, établi également situé le long du tramway, prévoit une densité similaire à celle du quartier Ledoux, localisé en vis-à-vis à 22 m à l'égout du toit. Tout comme en zone UG, des signaux architecturaux sont autorisés ponctuellement pour marquer un espace public spécifique : angle de voie, place, … par exemple.

Article 11
Cet article a été réalisé, à l'image des prescriptions sur l'ensemble du territoire et notamment de la Cité-Jardins qui lui fait face, de façon à garantir à tous un cadre de vie cohérent sur l'ensemble du territoire.

Article 12.
Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 13
L'aménagement paysager des espaces libres doit accompagner les constructions. Le PLU oblige le traitement de 20 % au moins de la surface totale du terrain en espaces verts.

Article 14
Il n'est pas fixé de règles.

Articles 15 et 16
Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

3.2.1.9. – La zone Urbaine de Plan de Masse : la zone UPM

De manière à permettre la réalisation d'un projet d'ensemble structuré, sur des secteurs devenus vieillissants, obsolètes ou encore peu exploités, le PLU intègre trois zones de plans de masse, dont la localisation stratégique présente l'image de la ville.
Ces zones, sont destinées principalement à l'habitation, pour améliorer le parcours résidentiel sur la commune et le cadre de vie, en permettant également une amélioration du fonctionnement des quartiers.

L'objectif recherché dans le cadre du PLU est aussi de garantir une intégration harmonieuse et réussie des nouveaux projets par une gestion appropriée des implantations bâties, des hauteurs, des vues par exemple. L'implantation de constructions neuves et leur densité ont fait l'objet d'une attention particulière au document graphique et dans la rédaction du règlement afin que celles-ci s'insèrent parfaitement en termes de gabarit et de hauteur, dans l'environnement existant.

Ces trois séquences urbaines ont fait l'objet d'une réflexion aboutissant à la définition, sur chacune d'elles, d'un schéma d'organisation s'intégrant à l'environnement immédiat.
Ce principe permet de favoriser de manière cohérente la valorisation de ces secteurs et de garantir un urbanisme maîtrisé.

Les règles du PLU de 2013 rédigées de façon à tenir compte de ces objectifs sont pour l'essentiel maintenues.

<u>Les principales règles :</u>

Articles 1 et 2
Comme dans les autres zones résidentielles du territoire, de manière à intégrer une mixité contrôlée, l'exercice de fonctions complémentaires à l'habitat non nuisantes est autorisé : équipements, commerces, hébergement hôtelier, et activités artisanales.

Articles 3,4 et 5
Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 6
Les implantations par rapport aux emprises publiques sont préconisées graphiquement à l'alignement sur ces trois séquences urbaines, pour privilégier un front bâti de manière à marquer l'espace public. Sur l'une d'elle, il est indiqué un recul maîtrisé avec l'obligation de créer un passage sous porche, afin de favoriser une continuité bâtie.

Article 7
Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou de zone dans les cas prévus aux documents graphiques si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance. Les prospects retenus en cas de recul sont similaires à ceux de la zone UB, avec cependant un minimum de 2 mètres, afin de pouvoir répondre aux différents cas d'organisation urbaine et permettre la rénovation du secteur autour d'ensembles résidentiels structurés, autour d'espaces libres cohérents pour le quartier lui-même.

Article 8
Les constructions, qui s'implanteront à l'intérieur des polygones d'emprises constructibles définis aux documents graphiques, favorise une mitoyenneté la plupart du temps permettant une souplesse de formes urbaines et architecturales.

Article 9
Les constructions devront s'implanter à l'intérieur des polygones d'emprises constructibles définis aux documents graphiques.

Article 10
Les hauteurs maximales, inscrites au document graphique, ont été particulièrement étudiées et respectent l'environnement afin de garantir la pérennité du grand paysage résidentiel.

Article 11
Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 12.
Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 13
Les dispositions du PLU de 2013 sont reconduites, qui obligent que pour tout abattage d'arbre à grand développement rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il peut être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville. Les surfaces libres de toute construction devront être plantées et traitées de manière paysagère. Les arbres conservés doivent être protégés pendant toute la durée des travaux.

Article 14
Il n'est pas fixé de règles.

Articles 15 et 16
Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones », sauf pour la zone UPM2, de manière à ne pas dépasser la hauteur des bâtiments existants.

3.2.3. Les dispositions du P.L.U. dans la zone naturelle

3.2.3.1. Les secteurs naturels à préserver : la zone N

Les zones naturelles sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zones naturelles et forestières, les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
La zone N du Plessis-Robinson concerne tous les espaces naturels paysagers de la commune (le parc Henri Sellier, le bois de la Garenne, le bois de la Solitude, le parc de la Vallée aux Loups, l'étang Colbert, …) à préserver car ils constituent des réservoirs de biodiversité, dont certains sont d'ailleurs inscrits en « espaces boisés et naturels » et « en espaces verts et de loisirs » au SDRIF, en sites inscrits et classés et en Espaces Naturels Sensibles.

Le P.L.U. du Plessis-Robinson reconduit la zone N du PLU de 2013.
Les règles de la zone N du PLU de 2013 rédigées de façon à tenir compte de la préservation de ces secteurs naturels et forestiers sont globalement maintenues.

<u>Les principales règles :</u>

Articles 1et 2
Dans cette zone ne sont autorisées, en dehors de la couverture en Espaces Boisés Classés, que les constructions ou installations liées à l'entretien et au gardiennage des espaces paysagers ou nécessaires au service public ou d'intérêt collectif liés à l'animation, à la voirie et aux réseaux divers ainsi que les aménagements correspondant à la vocation naturelle de la zone s'ils sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages.

Articles 3,4 et 5
Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 6
De manière à intégrer ces aménagements et constructions, le PLU reconduit l'imposition d'une marge de recul d'au moins 6 mètres.

Article 7
Compte tenu de la constructibilité limitée sur ces secteurs, le PLU reconduit la souplesse d'implantation, puisque les constructions doivent respecter une marge d'isolement d'au moins 6 mètres.

Article 8
Cet article est sans objet du fait de sa constructibilité limitée.

Article 9
Le PLU reconduit la tolérance de 5% de la superficie du terrain et reconduit l'emprise existante en cas de démolition/reconstruction.

Article 10
La présente révision du PLU reconduit la hauteur retenue dans le cadre du PLU précédent qui est, pour préserver les points de vue, perspectives et dominante paysagère des lieux, de 6 mètres au faîtage. De même, il intègre la possibilité de reconduire la hauteur existante en cas de démolition/reconstruction.

Article 11
Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 12.
Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 13
Cet article reconduit également l'obligation d'étudier les projets dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Article 14
Il n'est pas fixé de COS.

Articles 15 et 16
Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE 4

LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLU du Plessis-Robinson ne se situe pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale définie par l'ordonnance du 3 juin 2004 ratifiée par la loi du 9 décembre 2004 (cf. articles L 121-10 et R 123-2-1 du Code de l'Urbanisme).

Toutefois, en fonction de l'article R 123-2 (alinéa 4) du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU doit évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. Il s'agit par conséquent :

- de présenter les diverses répercussions ou les conséquences du projet d'aménagement retenu sur les espaces naturels, le paysage, le milieu écologique, les risques de nuisances ou de pollution… ;

- d'exposer les mesures et les précautions prises pour préserver cet environnement et assurer sa mise en valeur.

4.1. LE MAINTIEN ET LA PROTECTION DES COMPOSANTES PAYSAGERES

Une des préoccupations premières de la commune du Plessis-Robinson, partagée par la population et rappelée dans le cadre des grandes orientations du PADD, est de protéger le patrimoine végétal de la commune et de favoriser les démarches environnementales.

Le paysage du Plessis-Robinson, avec sa composition singulière et sa structure d'ensemble s'appuie sur différentes entités d'espaces naturels qui donnent à la commune sa lisibilité et son identité.

4.1.1. Les entités des espaces naturels à maintenir

Les grandes entités d'espaces naturels sont inscrites en zone N au PLU.
Conformément aux orientations du SDRIF, le PADD du Plessis-Robinson s'inscrit dans une démarche de préservation des espaces naturels du territoire communal, éléments structurants de sa carte « trame verte et bleue ».
Ainsi, le PLU prévoit sur son territoire le maintien de ces espaces naturels et boisés qui, pour la plupart sont classés au SDRIF en « espaces boisés et naturels » (vallée aux Loups, bois de la Solitude) et en espaces verts et de loisirs (étang Colbert et parc Henri Sellier).

Le PLU doit, en application du SDRIF, préserver et valoriser les espaces paysagers du territoire. C'est la raison pour laquelle, il poursuit les mesures de protection existantes, notamment sur les « espaces boisés et naturels » du SDRIF, avec une protection supplémentaires en Espaces Boisés Classés.

Le PLU intègre également l'objectif de mettre en valeur et d'ouvrir au public les « espaces verts et de loisirs » du SDRIF qui indique que les fonctions sociales doivent s'y exercer harmonieusement. C'est la raison pour laquelle certains d'entre eux sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code l'Urbanisme par le biais d'« Espaces Verts Protégés ».
Leur prescription règlementaire inscrite aux articles 13 du règlement oblige leur préservation, cependant pour permettre leur entretien et leur animation, les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif, annexes, abris de jardin,…) sont autorisés sous réserve, qu'ils ne remettent pas en cause sur la zone la perméabilité globale du sol.

Pour ce faire, le règlement et le document graphique proposent des secteurs naturels distincts « EBC » et « EVP » de façon à mettre en place des dispositifs suffisamment souples et contraignants pour à la fois les protéger et les mettre en valeur, ce qui permet ainsi la mise en place d'une gestion réaliste de ces espaces.

Dans le cadre de la mise en œuvre du principe général d'équilibre entre préservation, protection des espaces forestiers et naturels d'une part, et le développement et renouvellement urbain maîtrisé d'autre part, les dispositions envisagées par le PLU visent à préserver de façon notable les espaces naturels du territoire et à développer une nouvelle trame verte de qualité par le biais de la création d'espaces verts de proximité et de maillages paysagers dans les nouveaux quartiers (quartier Novéos-parc des Sports et parc Technologique et quartier Ledoux). L'enjeu étant de créer ainsi des zones relais qui mailleront les trames verte et bleue au sein du tissu bâti de l'agglomération.

Les orientations du PLU visent à préserver les réservoirs et les continuités écologiques en assurant la connexion entre les espaces naturels remarquables, au sein même du territoire communal mais aussi

avec les ZNIEFF de type 1 et 2 recensées au-delà de la limite communale (Forêt de Meudon au Nord, Forêt de Verrières et boisement de Sceaux au sud).

L'analyse a révélé la présence de zones humides de classe 3 dans la continuité Ouest de l'étang Colbert en secteur UEa du PLU et en entrée de ville Est, concernant les secteurs UBa, UCa et UDa. Ainsi, si un projet ou un aménagement est prévu dans l'emprise de ces zones humides potentiellement identifiées, il doit impérativement être procédé à un protocole de terrain afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.
Le protocole terrain se réfère à l'Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L 214-7 et R211-108 du Code de l'Environnement.

4.1.2. La préservation des éléments paysagers identitaires des quartiers

Le végétal s'affirme également au Plessis-Robinson au travers des parcs et jardins privés, très présents sur l'ensemble du territoire de la commune. Ainsi le présent PLU poursuit les dispositions réglementaires du PLU de 2013, garantes de la pérennité des espaces paysagers des parcelles privées.

Dans le parc résidentiel les jardins représentent des espaces sensibles, des « poumons verts » maillons de la trame verte et bleue qu'il convient de préserver et le PLU y contribue en :

- limitant toujours des emprises au sol pour garantir des espaces verts,
- imposant des marges de recul des constructions par rapport aux limites latérales et de fond pour garantir la pérennité des espaces paysagers et la préservation des constructions environnantes,
- imposant des marges de recul par rapport à l'alignement pour préserver une silhouette végétale depuis la rue et un bon ensoleillement.

4.1.3. La forme urbaine des quartiers

Le principe général retenu pour le PLU sur les « zones urbaines existantes à optimiser » au SDRIF consiste à maintenir le caractère singulier de la composition urbaine, en favorisant l'ordonnancement des constructions nouvelles en fonction de l'existant, tout en permettant une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Il s'agit, en particulier, de respecter les implantations des volumétries et les hauteurs des quartiers et par exemple, de prévoir une implantation à l'alignement sur rue et de limite à limite en zone centre et, au contraire, une implantation en retrait dans les quartiers pavillonnaires.

L'objectif du PLU est de poursuivre la préservation de la morphologie générale du tissu urbain et notamment ancien sans remettre en cause les équilibres actuels. La silhouette, la morphologie générale, et notamment la hauteur des bâtiments, la trame viaire qui en constitue l'authenticité, devront être respectés. Ainsi, le PLU reconduit les règles applicables aujourd'hui qui ont su préserver le caractère ancien du centre ville et ou encore l'identité du cœur de ville rénové (hauteur, marge d'isolement, etc.).

Par ailleurs, les règles ont été rédigées dans le double but de s'intégrer dans le tissu urbain existant, mais aussi de permettre l'amélioration et l'évolution des tissus notamment résidentiels.

Le PLU vise également à favoriser le renouvellement urbain dans le respect des orientations du SDRIF sur les « secteurs à densifier à proximité des gares », qui doivent permettre une augmentation

minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Pour atteindre cet objectif, le P.L.U. favorise un renouvellement urbain maîtrisé sur la partie Est du territoire, proche du RER et du tramway T6 (secteurs UCb et UDb).

Le PLU renouvelle et optimise également les tissus urbains lâches situés à l'Ouest du territoire et inscrits au SDRIF en secteurs « à fort potentiel de densification ».
Il s'agit de secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation, qui doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités et d'équipements que dans les secteurs d'habitat, « ces derniers devant contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux ».
Pour atteindre cet objectif, le P.L.U. favorise une optimisation maîtrisée de cette partie Ouest, localisée le long des deux nouvelles lignes de tramway (zone UH et secteur UGc).

En termes de formes urbaines, les règles du PLU vise une compacité des formes urbaines, intégrées aux références urbaines et architecturales du Plessis-Robinson, dans un environnement paysager et durable qui confortera l'ambiance de ville-jardin du territoire.

La question patrimoniale reste également intégrée dans le PLU, puisqu'il reconduit au titre l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme, la protection des bâtiments et des sites remarquables qui ne sont pas protégés au titre des Monuments Historiques.

4.2. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

La prise en compte des risques est nécessaire pour limiter les impacts sur l'environnement. Différents risques ont été répertoriés sur le territoire du Plessis-Robinson et font l'objet de différentes dispositions dans le PLU :

- le risque de débordement de certains réseaux

Certains secteurs de la commune restent, relativement sensibles à des risques de débordement de réseaux suite aux fortes pluies d'orages exceptionnels.
Les différentes règles édictées aux articles 4, 9 et 13 du règlement privilégient des techniques alternatives aux réseaux pour permettre l'absence de rejet (article 4) et favorisent le maintien des espaces libres paysagers de façon à améliorer l'écoulement et l'absorption naturelle des eaux pluviales au niveau de la parcelle du projet (articles 9 et 13).

- le risque de pollution par le plomb (arrêté préfectoral joint dans les annexes du PLU)

La salubrité des logements est importante. C'est pourquoi, un arrêté préfectoral datant du 16 mai 2000, instaure des obligations concernant les zones à risque d'exposition au plomb. Ainsi, toute promesse ou contrat de vente d'un bien immobilier construit avant 1948, affecté en tout ou partie à l'habitation, doit comporter en annexe un état des risques d'accessibilité au plomb.

- le risque de nuisances liées aux termites (arrêté préfectoral joint dans les annexes du PLU)

Le département des Hauts-de-Seine a été classé en zone contaminée ou susceptible de l'être par les termites par un arrêté préfectoral du 15 janvier 2005.

- Les sols argileux (précautions rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe dans les annexes du PLU)

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

- La remontée de nappes

La commune est concernée par le risque de remontée de nappe, avec un aléa fort, à l'extrême Est du territoire.

- Le risque à proximité des canalisations de gaz (localisation des canalisations dans le plan des servitudes d'utilité publique joint dans les annexes du PLU)

Des canalisations de gaz traversent la commune.

- Le risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD).

- L'isolement acoustique le long des infrastructures de transport terrestre (arrêté préfectoral joint dans les annexes du PLU)

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées dans le cadre de l'arrêté préfectoral n° 2000/133 du 10 mai 2000 qui indique le classement des infrastructures de transports terrestres en application de la loi du 31 décembre 1992.

Par ailleurs, la Ville du Plessis-Robinson limite l'exposition au bruit des habitants par les actions suivantes :

. voies apaisées avec une limitation de la vitesse à 30 km/heure,
. actions d'incitation aux déplacements des piétons et des cycles,
. encouragement à privilégier l'installation des bureaux et des activités aux abords des axes bruyants
. établissement en cours d'une carte communale par le biais de l'intercommunalité.

- La lutte contre les pollutions visuelles

La ville a mis en place un règlement spécial de publicité restreinte (joint dans les annexes du PLU). Celui-ci est aujourd'hui en cours de révision afin de mieux préserver l'esthétique de la ville et ses paysages et lutter contre l'affichage sauvage.

4.3. LA PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE DE L'AIR, DE L'EAU ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE

La qualité de l'air au Plessis Robinson, ville située dans le centre de l'agglomération parisienne, dépend largement des conditions de la circulation routière régionale. Bien que la pollution de l'air soit un phénomène qui dépasse largement le cadre communal, la politique urbaine de la ville des dernières années s'est articulée autour des orientations du Plan de Déplacement Urbain de Région-Ile-de-France, même si la commune n'est pas dotée de réseau de transport en commun lourd type RER.
Dans le cadre de la lutte contre le changement climatique, le PLU poursuit, via le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, l'engagement de continuer une politique volontariste en matière de prise en compte de l'environnement. Cet engagement va de pair avec les orientations prises en matière de déplacements et avec les objectifs supra-communaux de réduction de l'utilisation de l'automobile dans la mobilité quotidienne.

Le PLU concourt aux objectifs désignés par le PDUIF révisé. En effet, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables expose les orientations communales en matière de déplacements, qui s'appuient sur les lignes de tramway T6 et T10. A cet égard, le PLU intègre la poursuite de ces actions notamment dans ces nouveaux quartiers, par le biais de ces Orientation d'Aménagement et de Programmation qui privilégient les modes les moins polluants et les moins consommateurs d'énergies : transports collectifs, vélo, marche, dans une perspective de réduire le recours à la voiture particulière.

Par ailleurs, la ville du Plessis-Robinson encourage les déplacements actifs et doux, de manière à promouvoir une mobilité urbaine et durable. Les objectifs qui se dessinent concernent tout aussi bien le développement des circulations douces et le renforcement des transports en commun. La commune veut poursuivre la mise en place du « plan vélo » et points « Autolib ». La ville veut également sécuriser les voies « 30 km/h ». Elle se doit également de valoriser et développer les circuits piétons et cycles (espaces paysagers, les pôles d'animation et les transports en commun).

Dans la lignée du développement des circulations douces, le PLU prévoit au règlement des normes de stationnement vélos pour toutes les fonctions dans toutes les zones.
De même, pour favoriser le recours à l'usage des véhicules non polluants, il est désormais intégrer la recharge en électricité des véhicules électriques ou hybrides, dans les parcs de stationnement bâtis clos et couverts.

Par ailleurs, la ville encouragera toutes les mesures visant à réaliser ou à promouvoir des économies d'énergie et à exercer un contrôle attentif des activités polluantes (stations-service par exemple par la mise en place de récupérateurs de vapeurs d'hydrocarbures, restructuration du recours au groupe électrogène, chaudières à faible émission d'oxydes d'azote,…).

Le présent P.L.U. en développant la mixité des fonctions, pour notamment favoriser la réduction des déplacements motorisés au profit des déplacements doux ou alternatifs, tient compte des impacts sur l'environnement.
Les orientations du P.L.U. font en effet promotion d'un urbanisme de proximité et de mixité, une organisation de l'urbanisation moins dispersée, en cohérence avec les aménagements et les infrastructures de transports collectifs. Le développement d'une urbanisation mieux connectée aux transports collectifs et favorisant les modes de déplacements alternatifs à l'automobile, contribuera à limiter l'émission de gaz à effet de serre et à améliorer la qualité de l'air.

Par ailleurs, le PLU proscrit toutes nouvelles occupations ou utilisations du sol susceptibles d'introduire une modification de la qualité de l'air, qui puisse entraîner un quelconque effet néfaste sur la santé des usagers ou des habitants.

Le tissu urbain est à l'origine d'une grande part des émissions de gaz à effet de serre, générées notamment par le chauffage. Dans le cadre de nouvelles constructions et d'opérations de réhabilitation, le PLU Indique notamment dans les deux Orientations d'Aménagement qu'il sera favorisé l'utilisation des « éco-matériaux » de manière à intégrer des quartiers exemplaires en termes de performance énergétique du bâti.
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.

Dans le tissu existant, le PLU autorise le dépassement de certaines règles de prospect sur les bâtiments existants dans le cas d'isolation par l'extérieur pour inciter les propriétaires à engager des travaux.

En matière d'urbanisme, la maîtrise de l'étalement urbain sur les zones naturelles est effective sur le territoire. La sauvegarde des entités naturelles, des poumons verts du territoire et la préservation des boisements sont des priorités du PLU. Ces éléments constituent autant de moyens d'atteindre les objectifs de réduction des niveaux de pollution.

Le règlement du PLU encourage, en outre, l'utilisation des énergies renouvelables et le recours aux techniques favorisant une meilleure performance énergétique des bâtiments.
De manière générale, l'utilisation des techniques de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïque, éoliennes) ou les moyens d'économies d'énergie liées à la forme des bâtiments et aux types et pentes de toitures sont facilités par le règlement dans la mesure où ils s'intègrent dans le contexte urbain et architectural.

Le PLU permet la mise en place d'outils pour favoriser le tri sélectif des déchets.

De plus tout projet d'aménagement devra répondre de par la loi sur l'eau (rubrique 2.1.5.0) à la non dégradation du milieu naturel et de la non augmentation du risque inondation à l'aval du projet, par l'étude d'incidence prévue à ce titre.

Le PLU permet donc de répondre aux problématiques de gestion des eaux pluviales, autant du point de vue quantitatif que qualitatif en abordant la question du traitement des effluents avant leur rejet dans le milieu. De plus, la préservation d'espaces verts tels que les zones identifiées comme zone naturelle (Parc Henri-Sellier, Vallée aux loups, Bois de la solitude et de la Garenne…), permettra de conserver des zones non imperméabilisées pour compenser l'imperméabilisation due au développement urbain et donc réduire le ruissellement urbain.

Le P.L.U. encourage le recours aux techniques dites alternatives de gestion des eaux pluviales à la parcelle. Ces dispositions peuvent être l'objet d'une mutualisation dans le cadre des secteurs ouverts à l'urbanisation, permettant une meilleure gestion et qualité des eaux de ruissellement avant leur rejet.
Le maintien des espaces boisés sur les versants ainsi que le renforcement des trames vertes et bleues contribuent à la prise en charge des ruissellements, permettant une décantation et une dépollution des eaux au cours de leur cheminement.

Les solutions d'aménagement consistant à réduire la consommation d'eau potable et à éviter les fuites et pertes sur le réseau seront systématiquement envisagées dans les projets d'aménagement afin de réduire l'impact des prélèvements sur la ressource.

La commune du Plessis-Robinson souhaite constituer des quartiers durables, plus particulièrement sur ces nouveaux quartiers, avec pour objectif principal de réduire au maximum l'impact sur l'environnement, en réalisant des opérations de renouvellement urbain exemplaires.
L'encadrement environnemental des nouveaux quartiers s'attachera à démontrer :

- une économie de l'utilisation du sol, une limite à l'étalement urbain favorisant un bâti plus compact, des densités raisonnées,

- une réponse aux besoins résidentiels des Franciliens, par une gamme de logements adaptés, dans un esprit d'équilibre social et inter-générationnel fondé sur une politique de mixité et d'intégration sociale,

- des quartiers vivants et diversifiés, par la création d'emplois,

- des quartiers aux courtes distances - une utilisation raisonnée de l'automobile, déplacements propres par les transports collectifs et liaisons douces, optimisation de la gestion du stationnement,

- une économie des énergies, développement des réseaux énergétiques par exemple géothermie, conception bioclimatiques des bâtiments, promotion des énergies renouvelables, impact environnemental des matériaux, utilisation de matériaux écologiques pour la construction : éco-conception, éco-construction,

- la 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,…, porosité des sols,

- la protection des paysages et une approche des espaces naturels comme valeur ajoutée à l'aménagement du quartier, création de masses et de maillages végétaux, plantations adaptées au climat et au sol, supports de la biodiversité intégrée dans la trame verte et bleue de la commune.

- la plantation d'essences locales et non allergènes, clôtures adaptées aux déplacements de la faune, …

- le traitement des déchets : collecte des déchets sélective, tri, compostage, recyclage, …

L'OAP LEDOUX, dont les caractéristiques précises s'agissant d'une OAP ne peuvent à ce stade être définies, s'inscrit toutefois délibérément dans la volonté forte affirmée dans le SDRIF dans le domaine de la protection de l'environnement.

La reconstruction des logements sociaux existants, véritable passoire thermique, au nombre de 448 pourtant depuis peu raccordés à la géothermie grâce au partenariat entre Hauts-de-Seine Habitat et la commune du Plessis-Robinson, deuxième partenaire nécessaire pour l'éligibilité fiscale du projet, condition même de sa réalisation, permettra ainsi, grâce aux nouvelles normes de construction applicables, actuellement la RT 2012, tant aux logements sociaux qu'aux logements privés, d'offrir, à un plus grand nombre de logements mais aussi d'équipements publics qui en feraient le choix, les avantages de ce mode d'énergie renouvelable.

D’ores et déjà, la commune a prévu au fur et à mesure que les capacités de Hauts-de-Seine Habitat le permettront de raccorder, après Louis Hachette et la Maison des Arts, un nouvel équipement à la géothermie, le groupe scolaire Joliot Curie.

De plus, réalisé à proximité du tramway ce nouveau quartier offrira à ses habitants les outils les plus modernes en termes de mobilité, tout en permettant le cas échéant de bénéficier, grâce à la présence à proximité de parkings déjà existants de places de stationnement.

Il est d’ailleurs à noter que la volonté forte d’inscrire les paysages et l’architecture douce dans la modernité prochaine du cadre de vie et de l’environnement conduira à privilégier au profit des piétons et des vélos les circulations douces sur le modèle de la Cité-Jardins et en offrant grâce à l’eau, véritable aubaine pour le traitement naturel des eaux pluviales, et le cadre de vie urbain verdoyant, un nouvel espace de rencontres et de convivialité, autre pilier du développement durable.

4.4. LA PRISE EN COMPTE DES REPERCUSSIONS SUR LE MILIEU HUMAIN

Logements - diversité urbaine et mixité sociale - équipements

Avec la récente reprise de la croissance démographique au Plessis-Robinson, le besoin en logement reste important. L'amélioration du cadre de vie, priorité de la Municipalité, devra donc nécessairement s'accompagner d'une poursuite de la construction neuve, et répondre également aux exigences supra-communales et aux nouveaux besoins liés notamment aux évolutions de la population.

La pression foncière exige des efforts considérables. Cependant, la ville ne dispose pas de réserves foncières et doit poursuivre une politique de renouvellement et de reconstruction de la ville sur elle-même. Située en première couronne de la région Parisienne, la ville du Plessis-Robinson doit s'inscrire dans la politique de logements menée au sein de la Région Ile-de-France. Dans le cadre du SDRIF et de la loi du Grand Paris, la commune est notamment concernée par des « secteurs à densifier à proximité des gares » et plus particulièrement par des « secteurs à fort potentiel de densification » sur sa partie Ouest, dans la proximité des lignes de tramway T6 et T10.

Le PADD précise que pour tenir compte des priorités régionales et d'amélioration du cadre de vie, la ville s'est engagée à engager des actions de renouvellement urbain plus particulièrement sur les secteurs urbains Ouest, dans la proximité des transports collectifs.

L'enjeu sur ces secteurs est d'optimiser leurs tissus lâches et/ou peu adaptés aux enjeux actuels de compacité urbaine, avec des objectifs d'optimisation du tissu urbain, de construction maîtrisée, d'attractivité fonctionnelle et paysagère et d'accessibilité au plus grand nombre. Dans la lignée de cet objectif, la Ville a notamment défini deux Orientations d'Aménagement et de Programmation.
La première, située sur le quartier d'activités Novéos, Parc Technologique et Parc des Sports, devrait permettre à long terme, la réalisation d'une offre résidentielle d'environ 4 000 à 4 500 logements collectifs diversifiés en tailles et en financements.
La deuxième concerne le quartier Ledoux, sur lequel l'ambition communale est de mener une opération de rénovation urbaine, par des actions de démolition-reconstruction, en partenariat avec l'opérateur de logement social propriétaire. Cette opération résidentielle devrait permettre, sur un secteur aujourd'hui exclusivement réservé à de l'habitat social, de créer environ 1 700 logements diversifiés. Cette offre reconstituera les logements sociaux existants.

Au-delà, de ces deux sites majeurs de recomposition urbaine et paysagère, le PLU reconduit également deux zones de plan de masse du PLU en vigueur. Elles correspondent également à des secteurs de renouvellement urbain, sur lesquels la ville souhaite maîtriser leur devenir.
Ces deux opérations d'aménagement devraient générer environ 35 logements sur la zone UPM1 et 45 logements sur la zone UPM2. Dans le cadre du présent PLU, une troisième zone UPM a été élaborée avenue de la Résistance, qui devrait induire la réalisation d'environ 150 logements.

Le projet résidentiel du Plessis-Robinson, en réponse au besoin de réaliser du logement et d'améliorer le cadre de vie des habitants est évalué entre 6000 et 6500 logements, à long terme du fait de la libération des terrains dépendante des travaux d'enfouissement de la ligne Très Haute Tension sur le parc d'activités de Novéos.

A court-moyen terme, ce projet résidentiel permettra de répondre aux dispositions du Plan Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) des Hauts-de-Bièvre, en cours de révision qui prévoit pour la période 2015-2020, un objectif résidentiel de 1170 logements, dont 950 logements pour les communes alto-séquanaises de la Communauté d'Agglomération.

La commune du Plessis-Robinson, qui a délibérément inscrit son projet dans le cadre du SDRIF qui prévoit bien évidemment une évolution de la population de l'Ile-de-France et de ses communes à horizon 2030 et identifie des zones prioritaires de densification et d'urbanisation, entend prendre toute sa part dans les grandes orientations de la Région et assumer les conséquences en terme démographique qui résulte de ses choix.

C'est ainsi, qu'au-delà d'une modification des règles d'urbanisme applicables dans le diffus, on peut évaluer les conséquences à la réalisation nette d'une trentaine de logements environ par an, qui se traduiront au regard des taux d'occupation moyen par logement, mis en évidence par le dernier recensement d'environ 2,3 par logement par une évolution annuelle moyenne prévisionnelle de la population d'environ 130 personnes par an.

Par ailleurs, la commune a entendu identifier deux OAP qui connaitront chacune leur rythme de réalisation propre en fonction de nombres éléments qui à ce jour et par définition s'agissant du PLU ne sont pas tous identifiés, connus, quantifiés.

Il est toutefois possible de prendre pour hypothèse, s'agissant de l'OAP Ledoux, qui comporte la reconstruction préalable de l'offre de logement social pour permettre le déménagement sur site des habitants de ce secteur, d'une réalisation étalée sur une durée susceptible d'être comprise entre 10 et 15 ans, soit pour 1700 logements environ, dont 448 existants, une évolution du nombre de logements annuels de l'ordre de 83 à 125.

Sur la base des taux d'occupation précédemment évoqués, on peut ainsi évaluer sur ce secteur l'évolution démographique entre 190 et 288 habitants par an à partir de 2018.

Par ailleurs le projet NOVEOS, qui dans un premier temps devrait accueillir les équipements publics, en particulier scolaires, prévus pour le développement de ce nouveau quartier afin de progressivement relier le nouveau quartier aujourd'hui à vocation exclusivement économique, avec le reste de la ville, ne devrait dans ses conditions pas accueillir de nouveaux habitants avant une période de 3 à 5 ans.

Encore faut-il noter que la volonté de la commune clairement affirmé de permettre, chaque fois qu'il est possible, le développement de la mixité sociale comportant la respatialisation d'une partie de l'offre actuellement existante se traduira sur ce secteur par la réalisation dans les premières années d'un certain nombre d'opérations qui de ce fait même n'auront pas d'impact sur l'évolution démographique de la commune.

Toutefois, soucieuse d'appréhender de façon réaliste les répercussions démographiques des évolutions urbaines envisagées par le PLU et sur la base d'une OAP envisageant la réalisation d'environ 4000 à 4500 logements sur une durée, qui s'agissant d'une mutation fonctionnelle forte et prenant en compte la présence d'une ligne THT, devrait s'étaler sur une durée prévisionnelle comprise entre 15 et 25 ans, la Commune évalue l'arrivée des premiers habitants à partir de 2020.

Ainsi sur la base d'une réalisation de 4000 logements avec au maximum 400 logements par an dans l'hypothèse haute d'un achèvement de l'opération en 15 ans ou de 200 logements par an pendant 20 ans dans l'hypothèse basse, l'évolution moyenne de la population serait comprise entre 200 x 2,3 = 460 et 400 x 2,3 = 920 habitants par an.

Ainsi en 2025 NOVEOS pourrait accueillir une population supplémentaire comprise entre 7 x 460 = 3 220 habitants et 7 x 920 = 6 440 habitants.

Enfin, si l'on compte le nombre de logements existants sur la commune évalués par l'INSEE à environ 13 100 logements et que l'on analyse sur 10 ans l'évolution du taux d'occupation moyen par logement au Plessis-Robinson, qui bénéficie d'ailleurs à cet égard d'une grande stabilité du fait des caractéristiques propres de la commune, et que l'on projette cette évolution rétrospective sur les 15 prochaines années, ce qui est raisonnable du fait de la chute moins forte qu'ailleurs de ce taux de desserrement qui peut permettre de supposer un rattrapage, il est possible d'envisager une réduction de la population occupant le parc existant sur cette période de 15 ans d'environ 0,3 %, et d'une diminution totale de la population d'environ 86 habitants.

Ainsi en 2025, si l'on projette l'ensemble de ces chiffres, la population du Plessis-Robinson pourrait être évaluée à 35 500 habitants.

En termes d'équipements publics, la Ville veillera sur le quartier Ledoux, à retranscrire l'offre existante. Le collège Ledoux pourra être restructuré ou déplacé. L'église Sainte-Marie-Magdeleine pourra être déplacée à proximité du pôle culturel et du marché. La Résidence pour Personnes Agées Pierre d'Artagnan pouvant être démolie. Les personnes âgées pourront être relogées soit dans une autre structure proche, soit éventuellement dans un autre projet de résidence intergénérationnelle.

Parallèlement, la ville veillera également à répondre aux besoins en équipements publics de proximité, notamment en matière scolaire, soit par extension du groupe scolaire Louis Hachette, soit éventuellement par un nouvel équipement scolaire. La ville s'attachera aussi à ce que les équipements restructurés ou recréés soient mis en service au fur et à mesure des besoins.

En termes d'équipements collectifs, sur le nouveau quartier localisé sur le parc d'activités Novéos, Parc technologique et Parc des Sports, 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 d'aménagement du quartier Novéos et du quartier Ledoux.

Pour répondre aux besoins, le règlement est volontairement souple pour les équipements publics. Le PLU permettra donc la réalisation des équipements nécessaires le cas échéant.

4.5. LA PRISE EN COMPTE DU VOLET ECONOMIQUE

Les dispositions du PLU auront un impact favorable en termes d'économie. Le PLU propose en effet, un zonage et un règlement permettant de poursuivre les actions déjà engagées pour améliorer l'équilibre « habitat-emploi » sur la commune.

Le présent PLU améliore l'attractivité de l'activité économique en encourageant la modernisation et la mutation du patrimoine le plus obsolète, en facilitant son adaptation ou sa reconstruction aux critères de développement durable. Pour cela, les limites de la zone d'activités on été redéfinies et réduites pour répondre aux besoins d'optimiser des tissus lâches et grevés par la ligne Très Haute Tension. L'enjeu est de recentrer l'activité dans la proximité de l'A86, dont le projet à court terme de son échangeur complet améliorera l'attractivité du territoire.
Cette réduction est également possible du fait de l'enfouissement à terme de la ligne Très Haute Tension, qui doit permettre de développer un nouveau quartier à dominante économique plus compact.

En termes règlementaires, pour organiser une mixité économique et rendre la zone plus attractive, l'ensemble des fonctions économiques est autorisé. Il s'agit d'offrir le panel immobilier le plus large possible, pour y accueillir de l'artisanat, du bureau, du commerce, de l'entrepôt lié à une activité, de l'industrie ou encore de l'hébergement hôtelier.

Par ailleurs, le PLU oblige le raccord au réseau numérique pour accroître l'attractivité économique de son territoire en apportant une offre performante de services numériques, de téléphonie mobile et un accès au très haut débit en préconisant l'obligation de réaliser les fourreaux nécessaires au développement de la fibre optique. (Article 16)

Les implantations bâties et les densités maîtrisées permettent le maintien d'espaces verts à la fois pour paysager et pour diminuer autant que possible les volumes de ruissellement ; l'enjeu des articles 4 du PLU est de limiter le ruissellement des eaux pluviales et de tendre vers le 0 rejet. C'est la raison pour laquelle, cet article renforce l'utilisation de techniques alternatives, de manière à limiter les apports d'eau pluviale dans les réseaux (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

Le PLU s'inscrit également dans une logique de dynamisation et de pérennité de l'appareil commercial. Chaque zone du PLU autorise l'implantation de commerce, d'artisanat et d'équipement hôtelier de manière à favoriser la mixité des fonctions urbaines du territoire et tendre vers une réduction des déplacements automobiles.

Par ailleurs afin de permettre le développement du commerce de détail, il n'est pas exigé la création de places de stationnement pour les commerces ayant une surface de plancher inférieure à 300m² (Article 12).

Les hauteurs maximales autorisées prennent en compte cette perspective, pour développer des rez-de-chaussée à usage commercial ou artisanal.

La fonction bureau est permise dans les nouveaux quartiers et limitée à 10% de la surface de plancher des constructions dans les zones plus résidentielles UE, UC et UD.
Ces dispositions visent à favoriser l'emploi local sur l'ensemble du territoire et tendre vers une réduction des déplacements domicile-travail.

4.6. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

La commune du Plessis-Robinson s'étend sur environ 344 hectares.

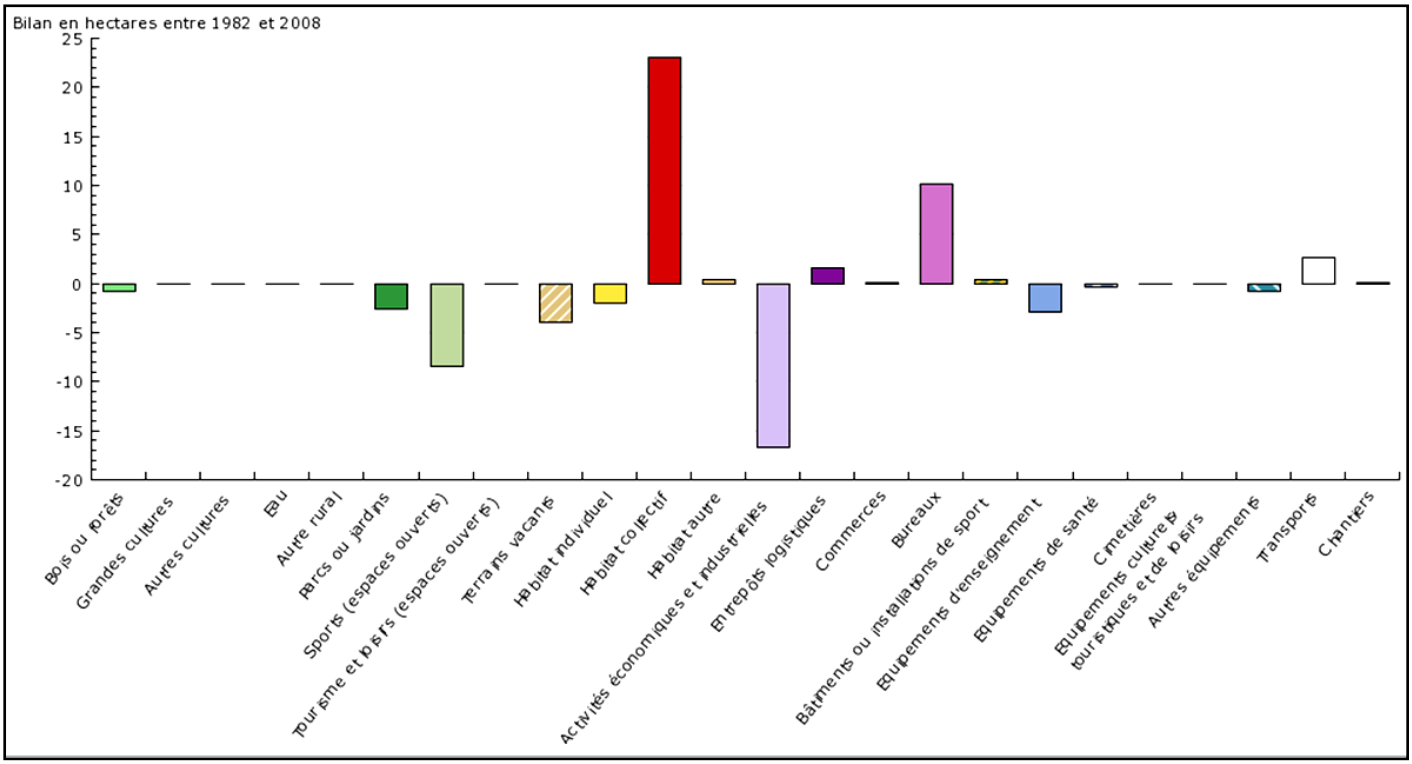
4.6.1. Evolution 1982-2008

L'analyse de l'IAURIF concernant les modes d'occupation du sol entre 1982 et 2008 témoigne que la commune s'est positionnée essentiellement dans une logique d'optimisation de son tissu urbain, faute de réserves foncières.
En effet pendant ces 25 ans, il a été construit 23 hectares à vocation d'habitats collectifs et environ 12 hectares de bureaux et d'entrepôts.

Ces nouvelles constructions ont eu essentiellement pour effet un renouvellement urbain en partie dû à une baisse d'environ 24 ha de surface urbaine, dédiée à l'habitat individuel (2 hectares), aux activités économiques et industrielles (17 hectares) et aux équipements (5 hectares).

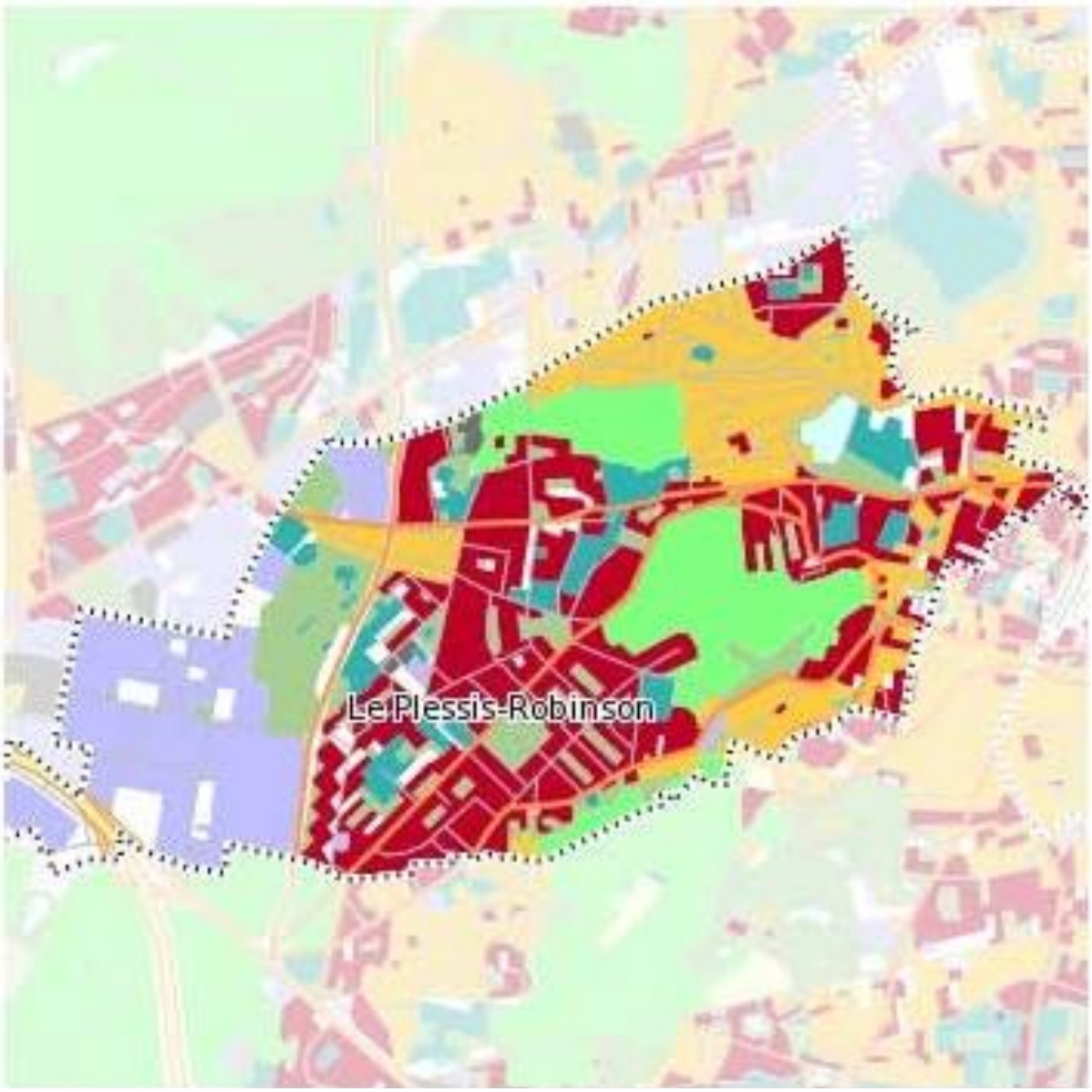
Ainsi, il a été créé durant cette période 3,2% d'espaces urbains supplémentaires.

La construction de logements collectifs, de bureaux et d'entrepôts s'est donc fait quasi exclusivement au travers de renouvellement d'espaces urbains et non par consommations de zones naturelles.



4.6.2. Evolution 2008-2012

Entre 2008 et 2012, cette tendance s'est poursuivie, sans consommation d'espaces naturels, avec un bilan positif de 1,3 ha d'espaces ouverts artificialisés.



Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan
1 Forêts	41,02	0,00	0,00	41,02	0,00
2 Milieux semi-naturels	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3 Espaces agricoles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4 Eau	2,12	0,00	0,00	2,12	0,00
Espaces agricoles, forestiers et naturels	**43,14**	**0,00**	**0,00**	**43,14**	**0,00**
5 Espaces ouverts artificialisés	40,84	-0,70	1,93	42,07	1,22
Espaces ouverts artificialisés	**40,84**	**-0,70**	**1,93**	**42,07**	**1,22**
6 Habitat individuel	56,05	-0,07	0,00	55,98	-0,07
7 Habitat collectif	101,88	-0,25	1,38	103,00	1,12
8 Activités	48,14	-0,65	0,00	47,49	-0,65
9 Equipements	22,88	-0,22	0,85	23,51	0,63
10 Transports	24,68	-0,54	0,09	24,23	-0,45
11 Carrières, décharges et chantiers	3,26	-3,24	1,43	1,44	-1,82
Espaces construits artificialisés	**256,88**	**-1,93**	**0,70**	**255,66**	**-1,22**
Total	**340,86**	**-2,63**	**2,63**	**340,86**	**0**

2008-2012 : principales mutations



4.6.3. Bilan de consommation des espaces agricoles, forestiers et naturels de la présente révision du PLU

L'enveloppe urbaine au Plessis Robinson est fixée car la Ville ne dispose pas d'importantes réserves foncières. Elle souhaite en effet maintenir **un équilibre entre « nature préservée » et « urbanisation maîtrisée ».**

Pour les prochaines années, l'enjeu municipal reste de poursuivre l'optimisation de l'espace urbain pour préserver les espaces naturels sur le territoire.
C'est dans ce contexte que la ville envisage de poursuivre une politique de renouvellement et de reconstruction de la ville sur elle-même ; l'enjeu restant de mieux consommer les espaces urbains vieillissants, pour notamment répondre à ses obligations auprès de l'Etat de production de logement.

Les seules consommations d'espaces naturels ou paysagers qui sont intervenues dans le cadre de la présente révision, repose sur la substitution de 2,6 hectares d'Espaces Boisés Classés en Espaces (EBC) en Verts à Protéger (EVP), au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Cette nouvelle protection concerne des secteurs paysagers inscrits « espaces verts et de loisirs » au SDRIF, qui stipule que les fonctions sociales doivent s'y exercer harmonieusement.

Leur prescription règlementaire inscrite aux articles 13 du règlement oblige leur préservation, en permettant pour leur entretien et leur animation, les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif, annexes, abris de jardin,…) sous réserve, qu'ils ne remettent pas en cause sur la zone la perméabilité globale du sol.

CHAPITRE 5

LES INDICATEURS DE SUIVI
POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Conformément à l'alinéa 5 de l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.

Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13.

Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-12-1, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application en matière d'habitat, tous les trois ans après son approbation.
Dans cette perspective, les indicateurs suivants ont été retenus.

THEMES	INDICATEURS POSSIBLES	OUTILS ET PERIODICITE
LOGEMENTS	Localisation de la construction Consommation d'espace et densité (rapport des surfaces en fonction du nombre de logements) Nombre de logements produits Financements des logements (accession, locatif, sociaux) Typologie des formes de logements produits (individuel, individuel groupé, collectif…) Evolution de la part du logement social	Permis de construire Bilan annuel
POPULATION	Evolution de la démographie Taille des ménages de la population communale	Source INSEE
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	Localisation de la construction Nature de l'économie développée (commerce, bureaux, logistique, artisanat,…) Nombre d'emplois créés	Permis de construire Bilan annuel
EQUIPEMENTS PUBLICS	Etat d'occupation des équipements Evaluation des besoins	Bilan annuel Services compétents
MOBILITE ET DEPLACEMENTS	Evolution du taux de motorisation par ménage Evolution de la desserte en transports collectifs	INSEE Collectivité compétente STIF
ARMATURE VERTE	Vérification de la protection : Des continuités écologiques (zones N, EBC, EVP) Surveillance de la consommation d'espaces naturels	Permis de construire Bilan annuel Services municipaux
ENVIRONNEMENT	Evolution du tonnage de déchets Pourcentage de déchets recyclés Evolution des débits de l'eau potable Suivi de la qualité de l'air Suivi des pratiques énergétiques	Bilan annuel Services compétents SIMACUR Services compétents Indice ATMO Services instructeurs PC

DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE

Territoire Vallée Sud Grand Paris

Commune du Plessis-Robinson

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.3 Additif au rapport de présentation (modification n°1 approuvée par Délibération du Conseil de Territoire le 18 décembre 2018)

Révision du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2015

Mise à jour n° 1 du PLU constatée par arrêté du 14 avril 2017

Modification n° 1 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 18 décembre 2018

Modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 17 avril 2019

Mise à jour n° 2 du PLU constatée par arrêté du 23 décembre 2019

Mise à jour n° 3 du PLU constatée par arrêté du 12 mars 2020

Modification n° 2 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 6 septembre 2022

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION ET CONTEXTE DE LA MODIFICATION

II. PRESENTATION ET EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT du PLU PAR LA PRESENTE MODIFICATION

1. DISPOSITIONS GENERALES

2. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

III. PRESENTATION ET EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLAN DE ZONNAGE DU PLU PAR LA PRESENTE MODIFICATION

IV. INCIDENCES DES MODIFICATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.

1. INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE

2. INCIDENCES SUR LA FORME URBAINE

3. INCIDENCES SUR LE MILLIEU NATUREL

4. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER ET PATRIMONIAL

I. INTRODUCTION ET CONTEXTE DE LA MODIFICATION

Le territoire communal couvre une superficie d'environ 344 hectares et accueille une population de 27 727 habitants au recensement de 2010 (Source : INSEE).



Le Plessis Robinson fait partie du Territoire Vallée Sud – Grand Paris.

Le territoire Vallée Sud - Grand Paris est un Etablissement Public Territorial créé le 1er janvier 2016 dans le cadre de la Métropole du Grand Paris. Il est né de la fusion de trois intercommunalités : les Communautés d'agglomération des Hauts-de-Bièvre, de Sud de Seine et la Communauté de communes de Châtillon-Montrouge.

L'EPT "Vallée Sud Grand Paris" compte au total 11 communes : Malakoff, Montrouge, Clamart, Châtillon, Bagneux, Fontenay-aux-Roses, Bourg-la-Reine, Le Plessis Robinson, Sceaux, Châtenay-Malabry et Antony.

Le PLU du Plessis Robinson a été approuvé par le conseil Municipal le 17 décembre 2015.

La compétence « Elaboration des Plans Locaux d'Urbanisme » est une des compétences de l'EPT. C'est pourquoi, dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU du Plessis Robinson, c'est l'EPT Vallée Sud Grand Paris qui est compétent.

II. PRESENTATION ET EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT DU PLU PAR LA PRESENTE MODIFICATION

1. DISPOSITIONS GENERALES

- **Mise en conformité législative du règlement pour tous les articles concernés.**
- **Intégration d'un article 11** portant sur l'aspect extérieur des constructions. Afin de conserver une grande cohérence du paysage urbain, les projets peuvent être refusés pour des motifs architecturaux.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA PLUPART DES LES ZONES

- Modification de l'article 4 relatif à la desserte par les réseaux.

Il est ajouté de nouvelles dispositions concernant la réalisation de locaux pour les encombrants afin de répondre aux besoins des habitants.

~~« Au-dessus de 20 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé.~~

De 10 à 30 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé.

De 30 à 60 logements, un local de 25 m² minimum doit être créé.

Au-dessus de 60 logements, un local de 40 m² minimum doit être créé. »

- Modification de l'article 10 relatif à la hauteur maximum.

Afin de permettre et réglementer l'implantation d'édicules techniques en terrasses au-delà de la hauteur maximum des constructions autorisée, Il est ajouté une disposition réglementaire à l'article 10.

« Les constructions et éléments sur terrasse :

Ils peuvent dépasser le plafond imposé aux paragraphes 10.1, et 10.2 à condition :

qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m et que la distance les séparant de la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur,

qu'ils abritent uniquement des locaux techniques ou qu'il s'agisse de pergolas, de cheminées, de capteurs d'énergie, de pylônes, de supports de lignes électriques ou d'antennes. »

- Modification de l'article 11 relatif à l'aspect extérieur et clôtures

Les modifications apportées à cet article ont pour but d'assurer une grande qualité architecturale des constructions nouvelles sur la commune.

. Pour tous les éléments de saillies, une règle est introduite pour imposer la réalisation d'une goutte d'eau en sous face de l'ouvrage maçonné dans l'objectif de limiter les salissures au cours du temps.

« Pour tous les éléments de saillies ou débords de la façade, une goutte d'eau en sous face de l'ouvrage maçonné devra être prévu. »

- Les clôtures sur les voies ouvertes à la circulation automobile

Il est ajouté une souplesse dans la composition des clôtures sur voie en autorisant le principe d'un mur bahut d'une hauteur variable entre 0.40m et 1.20m.

« Les clôtures présenteront une partie maçonnée comprises entre 0.40m et 1.20m à l'exception de piliers portails et portillons.

Les haies végétales composées d'arbustes caducs et ou persistants ne devront pas dépasser 2.00m. »

~~A l'exception des piliers, la hauteur des murs ne devra pas dépasser 1,20 mètre.~~

- Les clôtures en limites séparatives

La composition et la hauteur de la haie végétale associée au grillage est précisée :

« Les grillages ne sont autorisés que s'ils sont doublés d'une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres. »

- Hauteur de clôture des CINASPIC

Il est ajouté que la hauteur de la clôture pour les CINASPIC sur voie ou en limite peut atteindre 2.50m afin de répondre aux contraintes « vigipirate ».

- Modification de l'article 12 relatif au stationnement.

Afin de faciliter l'implantation de commerce, les normes de stationnement sont réduites à raison de 1 place par tranche de 500m² de SDP au lieu de 1 place par tranche de 300m².

De plus, afin de répondre au mieux aux besoins des nouveaux modes de déplacements des habitants et répondre également aux dispositions du PDUIF, il est ajouté des normes de stationnement vélo pour la destination « commerce ».

« Stationnement vélos : 1 place pour 10 employés pour les commerces > 500 m² de surface de plancher. »

- Modification de l'article 15 relatif aux performances énergétiques et environnementales à l'exception du secteur UEc (cité-jardin basse) et de la zone N

Afin de faciliter les travaux d'isolation dans les constructions existantes, les articles 9 (emprise au sol) et 10 (hauteur) du règlement ont été ajoutés aux articles dérogatoires déjà visés dans le règlement.

« Des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8, 9 et 10 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions existantes ~~par l'extérieur~~, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m. »

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

- Modification de l'article 12 relatif au stationnement

Afin de faciliter l'implantation de commerces en centre-ville, les normes de stationnement sont réduites dans la zone UA (Cf ci-dessous dispositions communes à toutes les zones). Dans le secteur UAa, les normes de stationnement automobile sont même supprimées (à l'exception des normes plafond des bureaux). Le tissu urbain du centre-ville historique rend impossible l'aménagement de places de stationnement.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

- Dans le secteur UBb, modification de l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Le contexte résidentiel aéré du secteur UBb et la présence de voies peu larges ne sont pas propices à l'implantation des constructions en limite de l'emprise publique. C'est pourquoi, le PLU impose désormais un recul minimum de 2m par rapport aux voies.

De plus, afin de préserver des jardins en fonds de parcelle rue de Malabry, il est dorénavant limiter la constructibilité des terrains dans une bande de 18m à compter de l'alignement.

- Modification de l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Afin de limiter les conflits de voisinage, les balcons ne sont plus aujourd'hui des éléments de construction dérogatoires qui échappent aux règles de recul par rapport aux limites séparatives.

- Modification de l'article 10 relatif à la hauteur maximum

Afin de préserver au mieux la qualité du cadre bâti et maintenir l'équilibre des formes bâties dans le secteur UBb, il est imposé une baisse de la hauteur passant de 15m à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13m au faitage sauf pour les CINASPIC où la hauteur est de 14m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 18m au faitage.

- Complément de l'article 11 relatif à l'aspect extérieur et clôtures

Afin de préserver la qualité du cadre bâti et paysager de la zone, il est ajouté des prescriptions complémentaires portant sur la hauteur maximale et la composition végétale de la haie associée au grillage.

- Modification de l'article 12 au stationnement.

Afin de ne pas trop contraindre les terrains « d'angle » et quelques parcelles peu profondes rue de Malabry, il n'est plus fixé de normes de stationnement (à l'exception des normes vélo) pour l'habitation.

- Modification de l'article 13 relatif aux espaces libres et plantations.

Afin de ne pas trop contraindre les terrains « d'angle » et quelques parcelles peu profondes rue de Malabry, il est étendu la règle dérogatoire pour l'aménagement des espaces verts de 65m à 75m rue de Malabry.

5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

- Modification de l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies.

. Sur les emprises et voies publiques dont la distance d'un alignement à l'autre est supérieure à 3m, le recul de la construction est dorénavant fonction de sa hauteur afin d'avoir une marge de recul en cohérence avec le volume bâti.

~~« L'implantation des constructions doit respecter un recul de 3 m au moins de la limite de l'emprise publique ou de l'alignement~~ *La distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de l'alignement, doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m à l'exception des cas suivants pour lesquels les constructions sont autorisées jusqu'à l'alignement :*

- *les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *les garages,*

- *les pergolas sur les terrains bâtis avant la date du P.L.U. approuvé. »*

. La distance des saillies en UDa par rapport à l'alignement est de 3 m minimum afin de limiter les débords de façade sur le domaine public.

« ~~Aucune saillie n'est autorisée dans la marge de recul~~.
Les saillies ne sont pas autorisées à moins de 3m de l'alignement. »

- Modification de l'article 10 relatif au hauteur maximum

Dans le chapitre des exceptions, la majoration de la hauteur Avenue de la Résistance s'applique par rapport à la hauteur totale de la construction et non plus par rapport à la hauteur de la façade principale.

« Dans une bande de 18 m comptée à partir de l'alignement, la hauteur ~~de la façade principale~~ totale de la construction sur l'avenue de la Résistance pourra être majorée de 2 m. »

6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

- Modification de l'article 10 relatif à la hauteur maximum

Il est ajouté une dérogation sur la règle de hauteur afin de ne pas pénaliser la réalisation de parking en sous-sol dans la conception des projets de construction.

« 10.2. Compte tenu du plafond de la zone

A l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règles :

- *La hauteur de façade ne pourra pas dépasser 7 m par rapport au terrain naturel et au terrain fini. Cette hauteur ne s'applique pas au droit des accès au sous-sol.*
- *11 m au faîtage par rapport au terrain naturel et au terrain fini,*
- *14 m par rapport à l'alignement. »*

Dans le secteur UEa, le principe d'autoriser un signal architectural d'une hauteur maximale de 3m est maintenu mais il n'est plus localisé sur le plan de zonage.

« Dans le secteur UEa, avenue Paul Langevin, la zone matérialisée au document graphique indique que la hauteur de façade des constructions est portée à 9 mètres et 13 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel et au terrain fini. Un signal architectural ~~repéré au plan de zonage indique que~~ pour des raisons paysagères et/ou architecturales, pourra être autorisé ~~peuvent être admis~~ de façon ponctuelle représentant une hauteur maximale de 3 mètres supplémentaires, lorsque le choix de vouloir marquer un espace public spécifique est justifié : angle de voie, place, … par exemple. »

- Modification de l'article 12 relatif au stationnement.

Afin d'adapter au mieux l'offre de stationnement aux besoins réels des habitants, une diminution de la règle de stationnement pour l'habitat non social est diminuée passant ainsi de 50m² à 70m² de SDP avec au minimum d'1.5 place de stationnement.

7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Pas de modification particulières en dehors des modifications communes à toutes les zones et à une modification de rédaction pour améliorer la compréhension de la règle.

8. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

- Modification de l'article 6 relatif à l'implantation par rapport aux emprises publiques

La dérogation pour les annexes a été supprimée. C'est une erreur matérielle.

- Modification de l'article 10 relatif à la hauteur maximum pour le secteur UGa

Compte tenu des volumétries souvent atypique et exceptionnel des équipements cultuels, il n'y a plus de hauteur plafond pour ces équipements.

L'article sur le signal architectural est modifié pour tenir compte d'une part de la suppression de leur localisation sur le plan de zonage puis d'autre part pour ne plus le limiter à une hauteur de 3 mètres maximum.

« 10.5. Signal architectural ~~repéré au plan de zonage~~

Pour des raisons paysagères et/ou architecturales, des constructions dépassant la hauteur autorisée dans la zone peuvent être admises de façon ponctuelle ~~3 mètres supplémentaires~~, lorsque le choix de vouloir marquer un espace public spécifique est justifié : angle de voie, place, … par exemple. »

9. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

- Modification de l'article 6 relatif à l'implantation par rapport aux emprises publiques

La dérogation pour les annexes a été supprimée. C'est une erreur matérielle.

10. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPM

Pas de modification particulières en dehors des modifications communes à toutes les zones.

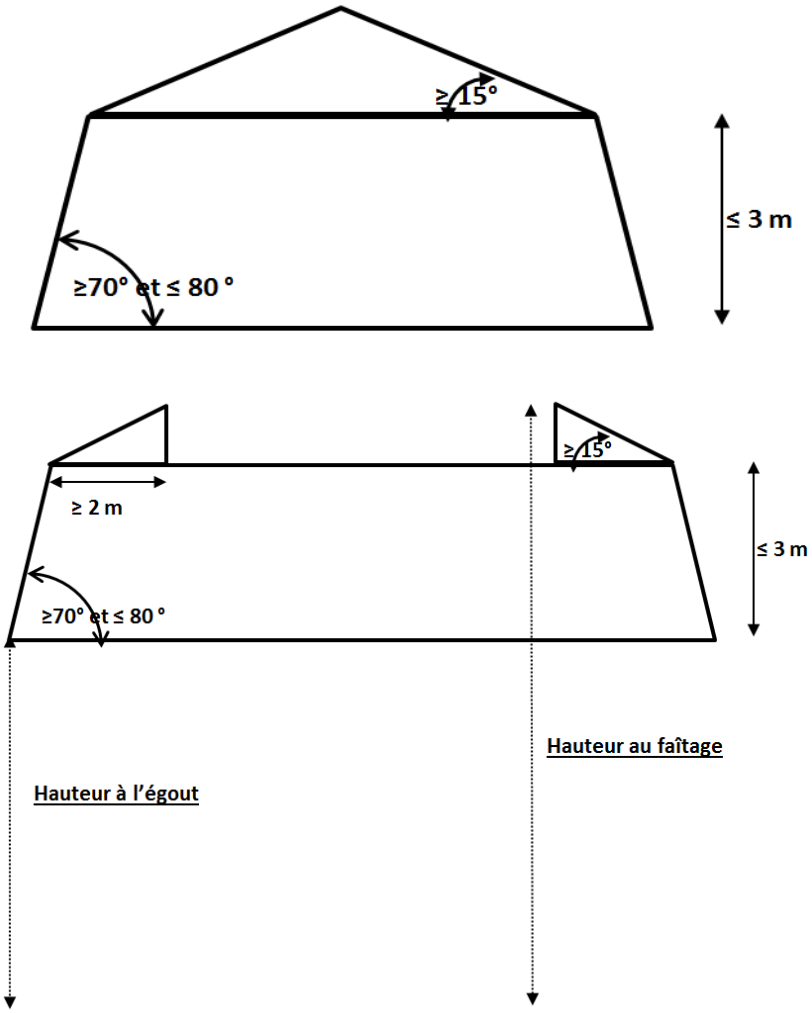
11. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Pas de modification particulières en dehors des modifications communes à toutes les zones.

12. COMPLEMENT AUX ANNEXES DU REGLEMENT

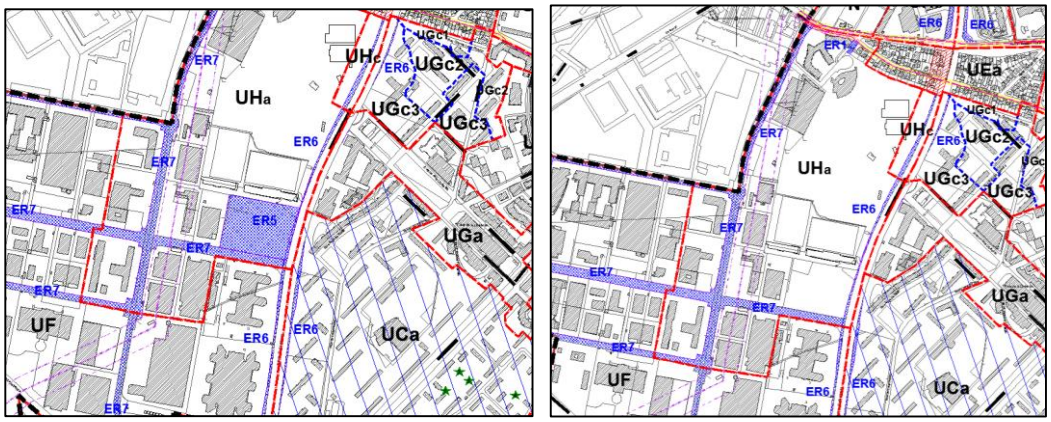
Ce complément a pour but d'assurer une grande qualité architecturale des constructions nouvelles sur la commune. C'est pourquoi, il est important d'encadrer la hauteur et la forme des toits « à la Mansart ».

« Toiture à la Mansart :
La hauteur du brisis ne pourra pas dépasser 3 m, et avoir un angle compris entre 70° et 80°.
Le terrasson aura un angle minimum de 15°.
Si le terrasson est coupé, il devra avoir une profondeur minimale de 2 m, et la partie « terrasse » ne devra pas dépasser le point haut du terrasson. Dans ce cas, la hauteur à l'acrotère et/ou à l'égout ne s'appliquera pas à la partie « terrasse ».



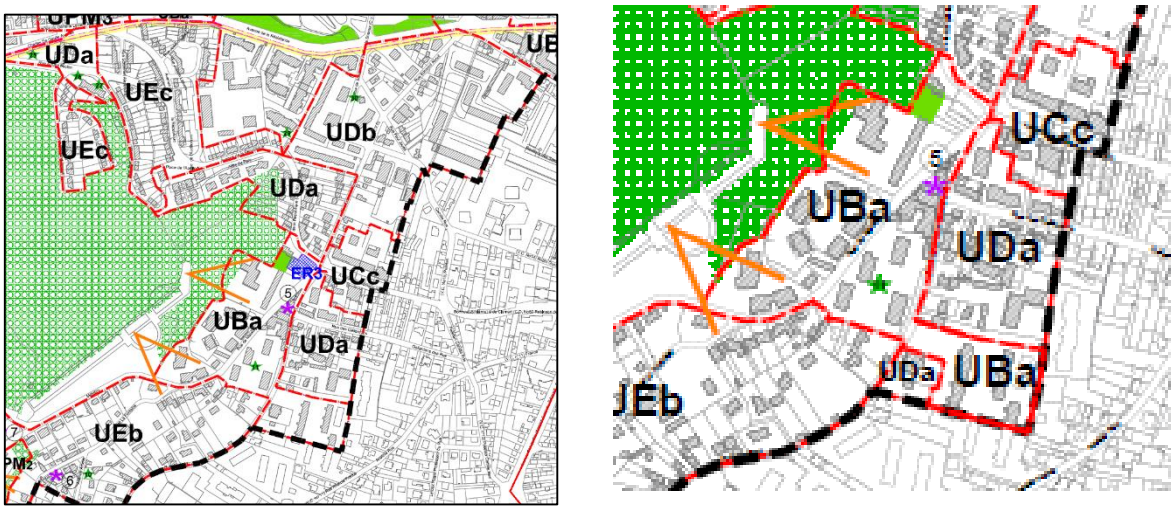
II.PRESENTATION ET EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLAN DE ZONAGE DU PLU PAR LA PRESENTE MODIFICATION

1- La levée de l'emplacement Réservé N°5 destiné à la réalisation d'un équipement socio-éducatif.



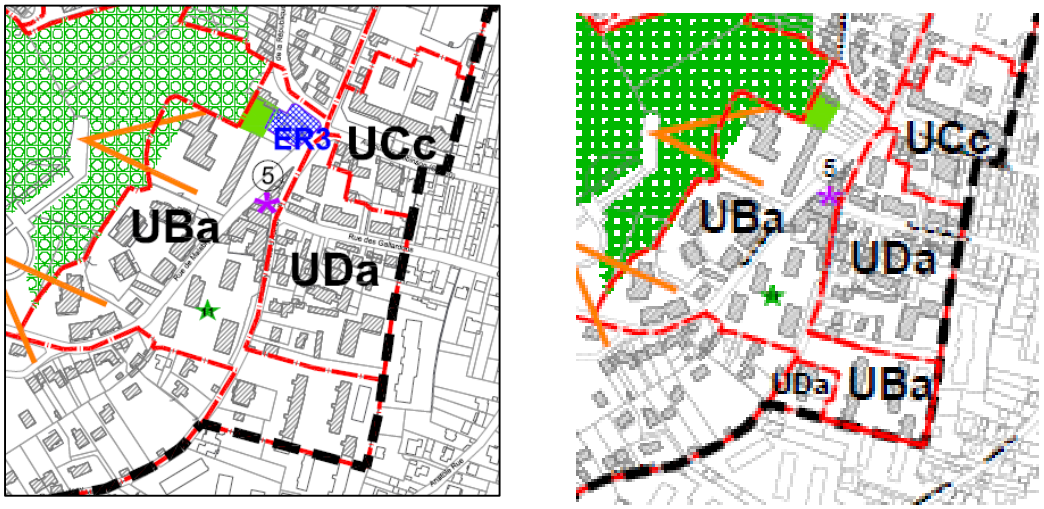
Cet emplacement a été levée car son emplacement au cœur de NOVEOS n'est plus d'actualité. Le futur équipement sera implanté sur un terrain appartenant à la ville dont le lieu n'est pas définitivement arrêté.

2- La levée de l'emplacement Réservé N°3 destiné à l'aménagement de la voirie, rue de Malabry



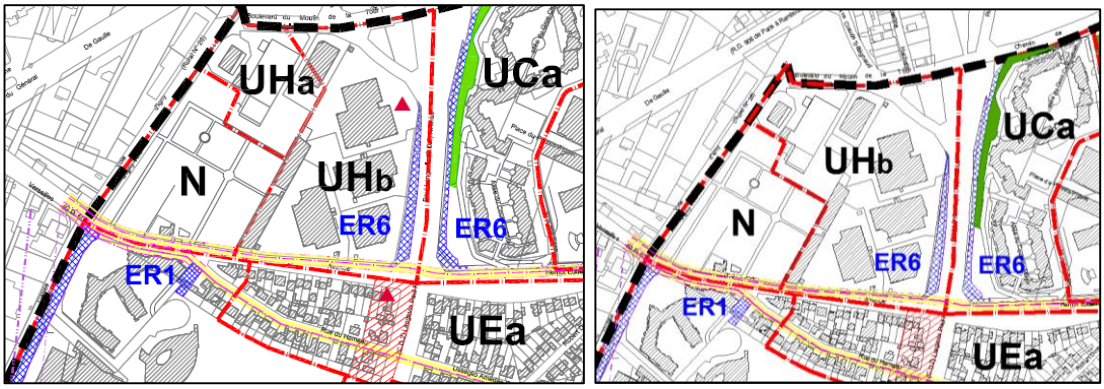
L'acquisition du foncier et les travaux d'aménagement ont été réalisés.

3- L’extension de la zone UDa sur deux parcelles UBa situé en limite de Chatenay Malabry.



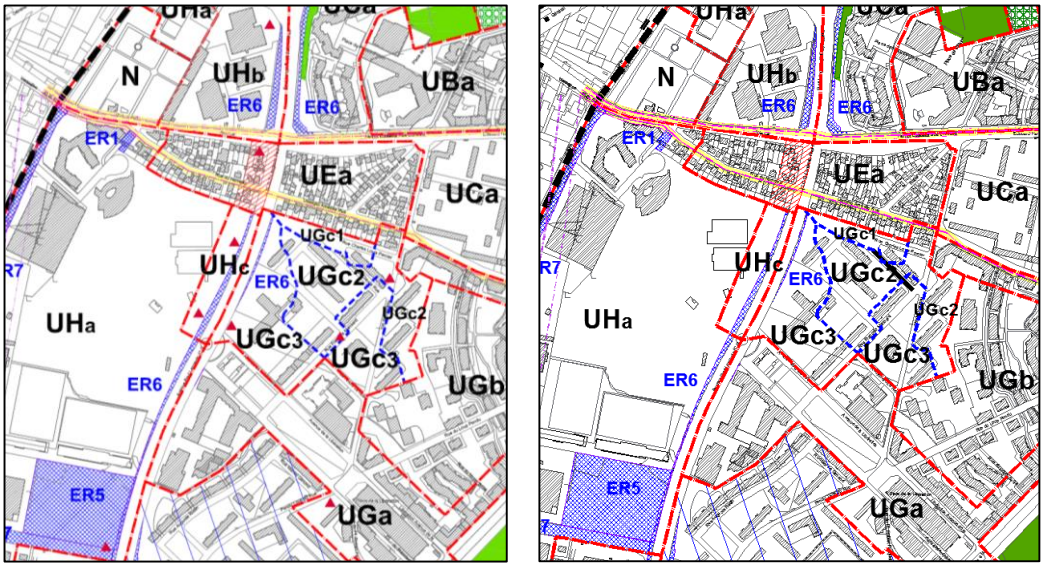
Il est fait le choix de maitriser la densité et la hauteur des constructions des deux parcelles situées en limite de Chatenay-Malabry ; C’est pourquoi, il a été décidé d’étendre le zonage UDa sur ce secteur de la ville.

4- Le déclassement du secteur UHa en secteur UHb au nord du parc technologique.



Il est fait le choix d’optimiser le foncier à proximité des pôles de transport en commun ; C’est pourquoi, le secteur UHb est étendu au nord du parc technologique.

5- La suppression au plan de zonage de quelques signaux architecturaux dans le parc de Noveos et à proximité.



Le projet urbain n'étant pas encore abouti, il a été décidé de ne plus localiser les signaux architecturaux sur le plan de zonage. Ceux-ci restent néanmoins autorisés au règlement pour marquer un lieu spécifique.

III. INCIDENCES DES MODIFICATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les modifications du PLU concernent essentiellement des adaptions du PLU pour faciliter l'instruction des projets, des modifications ou compléments pour mieux maitriser la constructibilité ou permettre une densification à proximité des transports en commun structurants.

1. INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE

Certaines dispositions réglementaires renforcent la valorisation du territoire communal et auront pour incidence la préservation du cadre de vie des habitants, notamment l'instauration d'une bande constructible rue de Malabry, ce qui permettra de ménager des jardins en fond de lot.

L'introduction de l'application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme et les modifications portant sur la dimension des locaux encombrants sont également des dispositions qui vont dans le sens d'une amélioration du cadre de vie des habitants.

2. INCIDENCES SUR LA FORME URBAINE

L'introduction en annexe du règlement de dispositions spécifiques supplémentaires sur la constitution des toitures à la Mansart, l'introduction à l'article 11 de dispositions sur les clôtures et à l'article 10 sur les hauteurs des constructions tendent à la préservation de la forme urbaine de la commune assurent ainsi une grande cohérence architecturale dans le paysage bâti de la commune.

3. INCIDENCES SUR LE MILLIEU NATUREL

La présente modification n'engendre aucune consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Les modifications mises en œuvre dans le cadre de cette modification de PLU n'exerceront pas de pression particulière sur les ressources naturelles et n'auront pas d'impact sur le sol, le sous-sol, l'eau, l'air, les zones humides.

4. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER ET PATRIMONIAL

Cette procédure de modification de PLU ne va pas induire d'effets sur l'environnement paysager et patrimonial (Natura 2000, ZNIEFF, sites inscrits ou classés, monuments historiques, Espaces Boisés Classés, …).

DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE

Territoire Vallée Sud - Grand Paris

Commune du Plessis-Robinson

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°2

2. 1 Additif au rapport de présentation

Révision du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2015

Mise à jour n° 1 du PLU constatée par arrêté du 14 avril 2017

Modification n° 1 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 18 décembre 2018

Modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 17 avril 2019

Mise à jour n° 2 du PLU constatée par arrêté du 23 décembre 2019

Mise à jour n° 3 du PLU constatée par arrêté du 12 mars 2020

Modification n° 2 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 6 septembre 2022

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION ET CONTEXTE DE LA MODIFICATION N°2

II. PRESENTATION ET EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT du PLU PAR LA PRESENTE MODIFICATION

1. DISPOSITIONS GENERALES
2. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC
4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD
5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE
6. DISPOSITIONS APPLICABLES au Secteur UEc
7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH
8. ANNEXES DU REGLEMENT

III. PRESENTATION ET EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLAN DE ZONAGE DU PLU PAR LA PRESENTE MODIFICATION

I. INTRODUCTION ET CONTEXTE DE LA MODIFICATION

Le territoire communal couvre une superficie d'environ 344 hectares et accueille une population de 27 727 habitants au recensement de 2010 (Source : INSEE).



Le Plessis Robinson fait partie du l'Etablissement Public Territorial (EPT) Vallée Sud - Grand Paris.

L'EPT Vallée Sud - Grand Paris a été créé le 1er janvier 2016 dans le cadre de la création de la Métropole du Grand Paris. Il est né de la fusion de trois intercommunalités : les Communautés d'agglomération des Hauts-de-Bièvre, de Sud de Seine et la Communauté de communes de Châtillon-Montrouge.

L'EPT "Vallée Sud Grand Paris" compte au total 11 communes : Malakoff, Montrouge, Clamart, Châtillon, Bagneux, Fontenay-aux-Roses, Bourg-la-Reine, Le Plessis Robinson, Sceaux, Châtenay-Malabry et Antony.

La révision du PLU du Plessis Robinson a été approuvée par le Conseil Municipal le 17 décembre 2015. La modification n° 1 a été approuvée le 18 décembre 2018 et la modification simplifiée n° 1 approuvée le 17 avril 2019.

La compétence « Elaboration des Plans Locaux d'Urbanisme » est une des compétences de l'EPT. C'est pourquoi, dans le cadre de la présente procédure de modification N°2 du PLU du Plessis Robinson, c'est l'EPT Vallée Sud - Grand Paris qui est compétent.

PRINCIPAUX ENJEUX DE LA MODIFICATION N°2

Avec l'annonce du renforcement des transports collectifs le long de l'avenue Langevin (RD2) (ligne de Tramway 10 dont la livraison est prévue en 2023) et le projet d'enfouissement de la ligne aérienne Très Haute Tension à l'horizon 2024, la Ville du Plessis-Robinson envisage depuis un certain nombre d'années de repenser le fonctionnement de la ville, dans l'objectif de renouveler sur elle-même la partie ouest de son territoire.

- La Ville a souhaité mettre en œuvre une opération de requalification urbaine sur le secteur Ouest de la Ville, couvrant notamment le Parc d'activité NOVEOS, le Parc technologique et le quartier Ledoux lors de la révision de son PLU en 2015. Ces secteurs ont fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et sont actuellement en phase de démarrage des travaux.

- En 2015, la réflexion sur les quartiers du Plateau, dits Albert Thomas et Joliot Curie n'était pas suffisamment aboutie, les quartiers ont donc été frappés par une servitude de gel au titre de l'article L 123-2a (aujourd'hui L 151-41 5°) du code de l'urbanisme. Arrivé au terme du délai de la servitude, il convient de mettre à jour le plan de zonage et le règlement afin de la lever.

- Une attention particulière a été apportée au quartier Est de la commune en limite de Fontenay-aux-Roses où la mutation progressive des parcelles s'orientant vers une densification du quartier mérite d'être encadrée par un zonage et un règlement adaptés.

- Une mise à jour des emplacements réservés a également été intégrée dans cette présente modification.

Ce sont les principaux enjeux de cette modification.

Les autres points concernent des adaptations du zonage ou du règlement dans l'objectif de répondre aux nouveaux besoins de la collectivité ou de mieux encadrer les projets de renouvellement urbain sur le territoire.

II. PRESENTATION ET EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT DU PLU PAR LA PRESENTE MODIFICATION

1. DISPOSITIONS GENERALES

- Mise à jour des articles du code de l'urbanisme
- Suppression de la disposition réglementaire correspondant au nouvel article R151-21 du code de l'urbanisme précisant que les règles d'urbanisme du PLU s'applique lot par lot.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES

Article 4 : Desserte par les réseaux

Le transfert de compétence de la gestion des eaux pluviales communautaires vers l'Etablissement Public Territorial est dorénavant mis à jour dans le règlement d'urbanisme.

Article 6 :

Pour donner suite à l'avis du Département des Hauts-de-Seine, il est ajouté ce paragraphe :

Lorsque le terrain est bordé par des arbres d'alignement situés sur le Domaine Public, une attention toute particulière devra être apportée pour la protection et la conservation desdits arbres.

Article 11 : Clôtures

La hauteur maximum des clôtures pour les équipements d'intérêt collectif et services publics est supprimée compte tenu des prescriptions supérieures qui peuvent s'appliquer pour tenir compte du plan Vigipirate, du secret défense, …. Pour intégrer cette disposition, c'est une partie de l'article relatif aux clôtures qui a été réécrit mais sans changer les autres règles.

Lors de la mise en place de clôtures sur rue, elles devront être doublées d'une haie végétale.

PLU ACTUEL	Modification n° 2
11.. Clôtures **11.. Sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile** La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,20 mètres ou 2.50 m pour les CINASPIC.	**11.. Clôtures** **11.. Sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile** A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels les règles qui suivent pourront être adaptées en fonction des règlements supérieurs (plan Vigipirate, secret défense, …), les clôtures devront respecter : ➢ une hauteur totale de 2,20 m ➢ A l'exception des piliers, une partie maçonnée comprise entre 0,40 m et 1,20 m, Elles seront doublées d'une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants qui ne devront pas dépasser 2 m de hauteur.

Article 12 : Stationnement

Pour donner suite à l'avis de la DRIEAT, il est ajouté, la possibilité de déroger aux règles relatives au stationnement dans les secteurs situés à moins de 500 mètres des gares de transport en commun en site propre :

- Logement social : A moins de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 0,5 place par logement
- Logement non social : A moins de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place par logement

Article 13 : sauf zones UB ET N

PLU ACTUEL	Modification n° 2
Les surfaces libres de toute construction devront être plantées et traitées de manière paysagère.	~~Les surfaces libres de toute construction devront être plantées et traitées de manière paysagère.~~

Il est supprimé la référence aux surfaces libres, celles-ci étant en contradiction avec la règle générale.

Terminologies modifiées

- Le terme « construction d'une hauteur inférieure ou égale à 2.60m et d'une emprise au sol inférieure à 20m non contiguë à un autre bâtiment » est remplacé par le terme « Annexe ».
- Le terme CINASPIC est remplacé par « Equipements d'intérêt collectif et services publics ».

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ARTICLE UC 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

PLU ACTUEL	Modification
UC 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits Sont interdits : • Toute nouvelle construction dans le secteur couvert par la servitude au titre de l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme. • Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées en raison des nuisances et des risques pour la santé et la salubrité. • Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération, sauf pour les Constructions ou Installations Nécessaires au Service Public ou d'Intérêt Collectif. • L'ouverture et l'exploitation des carrières. • Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.	**UC 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits** Sont interdits : • Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées en raison des nuisances et des risques pour la santé et la salubrité. • Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération, sauf pour les Constructions ou Installations Nécessaires au Service Public ou d'Intérêt Collectif. • L'ouverture et l'exploitation des carrières. • Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

Suppression de l'interdiction concernant la servitude au titre de l'article L.123-2a du Code de l'Urbanisme (aujourd'hui L 151-41 5°) puisque cette servitude n'existe plus dans la présente modification.

ARTICLE UC 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières

PLU ACTUEL	Modification
UC 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières Sont autorisés : • Dans le secteur couvert par la servitude au titre de l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension, limitée à 5 m², des constructions existantes sont toutefois autorisés. • Les bureaux dans la limite de 10 % de la surface de plancher de la construction. • les constructions et installations polluantes ou bruyantes à condition : ▪ qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (par exemple : drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies, parc de stationnement), ▪ que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de limiter les nuisances et dangers éventuels, ▪ que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant. • Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers. • ~~Les Constructions ou Installations Nécessaires~~ au ~~Service Public ou d'Intérêt Collectif.~~	**UC 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières** Sont autorisés : • Les bureaux dans la limite de 10 % de la surface de plancher de la construction. • les constructions et installations polluantes ou bruyantes à condition : ▪ qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (par exemple : drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies, parc de stationnement), ▪ que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de limiter les nuisances et dangers éventuels, ▪ que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant. • Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers.

Suppression de la limitation concernant la servitude au titre de l'article L.123-2a du Code de l'Urbanisme (aujourd'hui L 151-41 5°) puisque cette servitude n'existe plus dans la présente modification.

Suppression de la phrase barrée, qui n'avait pas été retirée lors de la précédente modification.

Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Dans toute la zone UC

La disposition interdisant ou limitant les saillies dans la marge de recul est supprimée Les saillies dans la marge de recul sont autorisées.

Dans le contexte de la crise sanitaire, l'objectif de faire bénéficier d'un balcon ou d'une terrasse à la majorité des logements devient primordial pour toutes les nouvelles opérations résidentielles. Les règles du PLU doivent donc s'adapter pour répondre à cette demande et à ce besoin des habitants.

6.1 UCa

PLU ACTUEL	Modification n° 2
UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies Toutes les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport : • Aux emprises publiques existantes ou à créer, • Aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer. A l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20m² qui pourront s'implanter jusqu'à l'alignement, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes : **6.1. UCa, UCd** Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 m minimum de la limite des emprises publiques ou de l'alignement des voies. Aucune saillie n'est autorisée dans la marge de recul. **6.2. UCb** Les constructions doivent avoir un recul compris entre 0 et 5 m de la limite des emprises publiques ou de l'alignement des voies. Les saillies sont autorisées dans la marge de recul à condition qu'elles ne dépassent pas 0,60 m de profondeur. **6.3. UCc** Les constructions doivent avoir un recul compris entre 3 et 5 m de la limite des emprises publiques ou de l'alignement des voies. Les saillies sont autorisées dans la marge de recul à condition qu'elles ne dépassent pas 0,60 m de profondeur. **6.4 UCe** Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 m minimum de la limite des emprises publiques ou de l'alignement des voies. Les saillies sont autorisées dans la marge de recul à condition qu'elles ne dépassent pas 0,60 m de profondeur.	**UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies** Toutes les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport : • Aux emprises publiques existantes ou à créer, • Aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer. A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics et des annexes qui pourront s'implanter jusqu'à l'alignement, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes : **6.1. UCa** Les constructions (hors infrastructure) s'implanteront : • Jusqu'à l'alignement des emprises publiques et des voies non carrossables ; • à 1 m minimum des voies d'une largeur inférieure ou égale à 4m • à l'alignement ou à 4 m minimum des voies d'une largeur supérieure à 4 m. Les saillies sont autorisées dans la marge de recul. **6.2. UCb** Les constructions doivent avoir un recul compris entre 0 et 5 m de la limite des emprises publiques ou de l'alignement des voies. Les saillies sont autorisées dans la marge de recul. **6.3. UCc** Les constructions (hors infrastructure) doivent avoir un recul compris entre 3 et 5 m de la limite des emprises publiques ou de l'alignement des voies. Les saillies sont autorisées dans la marge de recul. **6.5 UCd, UCf** Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 m minimum de la limite des emprises publiques ou de l'alignement des voies à l'exception des accès aux bâtiments, piétons ou carrossables, qui s'implanteront à l'alignement. Les saillies sont autorisées dans la marge de recul

6.5 UCf Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 m minimum de la limite des emprises publiques ou de l'alignement des voies à l'exception des accès aux bâtiments, piétons ou carrossables, qui s'implanteront à l'alignement. Les saillies sont autorisées dans la marge de recul à condition qu'elles ne dépassent pas 0,60 m de profondeur.	**6.4 UCe** Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 m minimum de la limite des emprises publiques ou de l'alignement des voies. Les saillies sont autorisées dans la marge de recul.

Les principes d'implantation des constructions du secteur UCa sont adaptés. En effet, ceux-ci reprenaient assez largement les principes existants, qui ne sont plus adaptés à un urbanisme plus contemporain. Les principes d'implantation du bâti doivent être plus souples pour permettre une évolution de la conception et de l'organisation bâtie des nouvelles constructions.

Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

PLU ACTUEL	Modification n° 2
UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée pour : • Les bâtiments autres que les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20m² non contigus aux constructions à condition qu'en tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à : ▪ la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si la façade la plus basse comporte des baies, ▪ la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 6 m, si cette dernière ne comporte pas de baies et que la façade la plus haute en comporte, ▪ au moins égale à la hauteur de la façade la plus basse ou à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m si les deux façades ne comportent pas de baies. • Les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20m² à condition qu'une distance minimum d'un mètre les sépare des autres bâtiments.	**UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée pour : • Les bâtiments, autres que les annexes, à condition que la distance séparant deux bâtiments (au nu de leur façade), soit au moins égale à : ▪ la hauteur à l'égout de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si la façade la plus basse comporte des baies, ▪ la hauteur à l'égout de la façade la plus basse, avec un minimum de 6 m, si cette dernière ne comporte pas de baies et que la façade la plus haute en comporte, ▪ au moins égale à la hauteur à l'égout de la façade la plus basse ou à la moitié de la hauteur à l'égout de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m si les deux façades ne comportent pas de baies. • Les annexes à condition qu'une distance minimum d'un mètre les sépare des autres bâtiments.

Les points de références pour le calcul de la distance entre deux constructions sont assouplis afin de permettre de créer davantage de balcons/terrasses/lucarnes pour les logements.

Article UC 10 : Hauteur des constructions

10.1 UCa

PLU ACTUEL	Modification n° 2
UC 10 – Hauteur maximum A l'exception des cas visés au 10.4, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes : **10.1 UCa, UCd, UCe, UCf** La hauteur des constructions ne peut pas dépasser : ♦ 15 m au niveau bas de l'acrotère, par rapport au terrain naturel, ♦ 18m au faîtage par rapport au terrain naturel.	**UC 10 – Hauteur maximum** A l'exception des cas visés au 10.4, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes : **10.1 UCa** La hauteur des constructions ne peut pas dépasser : ♦ 15 m au niveau bas de l'acrotère ou à l'égout par rapport au terrain naturel, ♦ 20 m au faîtage par rapport au terrain naturel (avec un seul niveau d'habitation sous combles)

La hauteur au faitage est augmentée de 2 m passant de 18 m à 20 m (tout en maintenant la hauteur de 15m à l'égout du toit ou à l'acrotère) afin de favoriser un niveau habitable sous combles. La hauteur de 3m comprise entre l'égout et le faitage n'était pas suffisante pour développer une architecture d'attique et de pente. Afin de bien encadrer cette nouvelle disposition, Il est ajouté qu'un seul niveau d'habitation sous combles sera autorisé.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Cette zone comprend désormais 3 secteurs : UDa, UDb et UDc.

Le secteur UDc a été créé pour permettre une évolution maitrisée du secteur UEa isolé en limite de Fontenay-aux-Roses.

L'objectif de ce nouveau secteur est de permettre des projets de construction tout en maîtrisant la densification. Les règles instituées pour ce secteur restent cohérentes entre le secteur UDa et le secteur UDb.

PLU ACTUEL	Modification n° 2
ZONE UD	**ZONE UD**
Cette zone correspond à une zone résidentielle mixte, qui regroupe de l'habitat individuel et de l'habitat collectif. Elle comprend deux secteurs UDa et UDb.	**Cette zone correspond à une zone résidentielle mixte, qui regroupe de l'habitat individuel et de l'habitat collectif. Elle comprend trois secteurs UDa, UDb et UDc.**

Article UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

PLU ACTUEL	Modification n° 2
UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies Toutes les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport : • Aux emprises publiques existantes ou à créer, • Aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer. **6.1. Sur les emprises publiques et les voies dont la distance d'un alignement à l'autre est supérieure à 3 m** La distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de l'alignement, doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m à l'exception des cas suivants pour lesquels les constructions sont autorisées jusqu'à l'alignement : ▪ les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ▪ les garages, ▪ les pergolas sur les terrains bâtis avant la date du P.L.U. approuvé.	**UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies** Toutes les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport : • Aux emprises publiques existantes ou à créer, • Aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer. **6.1. Sur les emprises publiques et les voies dont la distance d'un alignement à l'autre est supérieure à 3 m** La distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de l'alignement, doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m à l'exception des cas suivants pour lesquels les constructions sont autorisées jusqu'à l'alignement : ▪ les équipements d'intérêt collectif et services publics, ▪ les garages d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2,60 m

Dans les exceptions : il est précisé que les garages peuvent s'implanter à l'alignement uniquement si leur hauteur totale est inférieure ou égale à 2,60 m et la suppression des pergolas

L'objectif est de maîtriser le volume des constructions admises à l'alignement.

Article UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

PLU ACTUEL	Modification n° 2
UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	**UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**
7.2 UDb	**7.2 UDb-UDc**
7.2.1 Sur les limites séparatives L'implantation des constructions est autorisée en limites à condition que les façades en limites ne comportent pas de baies.	**7.2.1 Sur les limites séparatives** L'implantation des constructions est autorisée en limites à condition que les façades en limites ne comportent pas de baies.
7.2.2. En retrait des limites séparative ♦ ***Si la façade comporte des baies***, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m. ♦ ***Dans les autres cas***, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite *séparative*, doit être au moins de 3 mètres.	**7.2.2. En retrait des limites séparative** ♦ ***Si la façade comporte des baies***, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m. ♦ ***Dans les autres cas***, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade de *construction* au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins de 3 mètres.
7.3. Exceptions	**7.3. Exceptions**
7.3.1 UDa ♦ Les bâtiments existants : la surélévation d'un bâtiment existant avant la date du d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas le paragraphe 7.1 peut être autorisée dans le prolongement des murs existants, à condition que la façade créée ne comporte pas de baies. ♦ Les constructions non contigües aux constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20 m² à condition que leurs façades à moins de 6 m de la limite séparative ne comportent pas de baies. ♦ Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : ➢ Les façades ne comportant pas de baie, pourront s'implanter à l'alignement, ➢ Les façades comportant des baies devront avoir un recul minimum de 2 mètres de la limite séparative.	**7.3.1 UDa** ♦ Les bâtiments existants : la surélévation d'un bâtiment existant avant la date d'approbation du P.L.U. dont *l'implantation* ne respecte pas le paragraphe 7.1 peut être autorisée dans le prolongement des murs existants, à condition que la façade créée ne comporte pas de baies. ♦ Les annexes à condition que leurs façades à moins de 6 m de la limite séparative ne comportent pas de baies. ♦ Les équipements d'intérêt collectif et services publics : ➢ Les façades ne comportant pas de baie, pourront s'implanter en limites séparatives, ➢ Les façades comportant des baies devront avoir un recul minimum de 2 mètres de la limite séparative. **7.3.2 UDb, UDc** ♦ Les annexes à condition que leurs façades à moins de 6 m de la limite séparative ne comportent pas de baies. ♦ Les équipements d'intérêt collectif et services publics :

7.3.2 UDb ♦ Les constructions non contigües aux constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20 m² à condition que leurs façades à moins de 6 m de la limite séparative ne comportent pas de baies. ♦ Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : ➢ Les façades ne comportant pas de baie, pourront s'implanter en limite séparative, ➢ Les façades comportant des baies devront avoir un recul minimum de 2 mètres de la limite séparative.	➢ Les façades ne comportant pas de baie, pourront s'implanter en limite séparative, ➢ Les façades comportant des baies devront avoir un recul minimum de 2 mètres de la limite séparative.

Ajout du Secteur UDc.

Article UD9 : Emprise au sol

PLU ACTUEL	Modification n° 2
UD 9 – Emprise au sol **9.1 UDa** L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 40 % de la superficie du terrain à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règles. **9.2 UDb** L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 50 % de la superficie du terrain à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règles.	**UD 9 – Emprise au sol** **9.1 UDa, UDc** L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 40 % de la superficie du terrain à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels il n'est pas fixé de règles. **9.2 UDb** L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 50 % de la superficie du terrain à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

L'emprise au sol du secteur UDc est de 40 % maximum.

L'objectif est de maîtriser l'artificialisation des sols. En effet,

- En limite de Fontenay-aux-Roses : cette règle permettra une densification maîtrisée du sol pour laisser place à des espaces paysagers.

Article UD10 : Hauteur des constructions

PLU ACTUEL	Modification n° 2
UD 10 – Hauteur maximum PLU actuel : secteur UDc inexistant	**UD 10 – Hauteur maximum** **10.4. UDc** **10.4.1.Compte tenu du plafond de la zone** A l'exception des cas visés aux paragraphes 10.4.2., les constructions ne devront pas comporter plus de 4 niveaux de plancher (hors sous-sol non destinés à l'habitation), dont le dernier devra être en retrait ou sous comble, sans dépasser une hauteur de : ♦ 13 m à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel et au terrain fini, ♦ 15 m au faîtage par rapport au terrain naturel et au terrain fini, **10.4.2. Exceptions** ♦ Les constructions et éléments sur terrasse peuvent dépasser le plafond imposé au paragraphe 10.4.1 à condition : ➢ qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m et que la distance les séparant de la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur, ➢ qu'ils abritent uniquement des locaux techniques ou qu'il s'agisse de pergolas, de cheminées, de capteurs d'énergie, de pylônes, de supports de lignes électriques ou d'antennes.

Dans le secteur UDc, la hauteur des constructions est limitée à 13 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage dans la limite de 4 niveaux de plancher dont le dernier niveau doit être en retrait ou sous combles.

L'objectif est de maîtriser des hauteurs permettant des petits collectifs. En effet, en limite de Fontenay-Aux-Roses, cette règle permettra d'homogénéiser un quartier fait de collectifs de différentes tailles et de quelques pavillons, et une évolution maîtrisée des constructions.

Ces hauteurs sont intermédiaires entre le secteur et UDa et le secteur UDb.

Article UD 12 : Stationnement

PLU ACTUEL	Modification n° 2
UD 12 – Stationnement Secteur UDb : Les surfaces totales de stationnement définies ci-dessus, doivent être réalisées dans le volume même des constructions, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, sauf impossibilité technique en cas de reconstruction d'un bâtiment déjà existant.	**UD 12 – Stationnement** Secteurs UDb et UDc : Les surfaces totales de stationnement définies ci-dessus, doivent être réalisées dans le volume même des constructions, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, sauf impossibilité technique en cas de reconstruction d'un bâtiment déjà existant.

Article UD 13 : Espaces libres et plantations

PLU ACTUEL	Modification n° 2
UD 13 – Espaces libres et plantations **13.4 Les dispositions générales** Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes. En règle générale, pour tout abattage d'arbre à grand développement rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il peut être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville. Les surfaces libres de toute construction devront être plantées et traitées de manière paysagère. Les arbres conservés doivent être protégés pendant toute la durée des travaux. A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels il n'est pas fixé de règles, tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter au moins : ▪ UDa : 40 % minimum de la surface du terrain en espaces verts dont au moins la moitié en pleine terre avec au minimum un arbre par 200 m² d'espaces verts. ▪ UDb : 30 % minimum de la surface du terrain en espaces verts, dont au moins 10 % de pleine terre	**UD 13 – Espaces libres et plantations** **13.4 Les dispositions générales** Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes. En règle générale, pour tout abattage d'arbre à grand développement rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il peut être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville. Les arbres conservés doivent être protégés pendant toute la durée des travaux. A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels il n'est pas fixé de règles, tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter au moins : ▪ UDa : 40 % minimum de la surface du terrain en espaces verts dont au moins la moitié en pleine terre avec au minimum un arbre par 200 m² d'espaces verts. ▪ UDb : 30 % minimum de la surface du terrain en espaces verts, dont au moins 10 % de pleine terre ▪ UDc : 40 % minimum de la surface du terrain en espaces verts, dont au moins 10 % de pleine terre Les surfaces destinées aux opérations de voirie ou aux places de stationnement ne pourront en aucun cas être comptabilisées en espaces verts.

Dans le secteur UDc, il est imposé 40 % minimum de la surface du terrain en espaces verts, dont au moins 10 % de pleine terre.

L'objectif est de conserver un maximum d'espaces paysagers tout comme en secteur UDa, mais permettre le stationnement en sous-sol. En effet, en limite de Fontenay-aux-Roses, cette règle permettra une densification laissant place aux espaces paysagers.

5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Secteurs UEa et UEb

Article UE 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

PLU ACTUEL	Modification n° 2
UE 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits Sont interdits : ▪ Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées en raison des nuisances et des risques pour la santé et la salubrité. ▪ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération, sauf pour les Constructions ou Installations Nécessaires au Service Public ou d'Intérêt Collectif de manière temporaire. ▪ Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ~~ou d'aménagement~~. ▪ L'ouverture et l'exploitation des carrières.	**UE 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits** Sont interdits : ▪ Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées en raison des nuisances et des risques pour la santé et la salubrité. ▪ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération, sauf pour les Constructions ou Installations Nécessaires au Service Public ou d'Intérêt Collectif de manière temporaire. ▪ L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les affouillements et exhaussements sont déjà gérés à l'article UE 2.

Article UE 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières

PLU ACTUEL	Modification n° 2

UE 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières
Sont autorisés :
▪ les constructions et installations polluantes ou bruyantes à condition :
  ▪ qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (par exemple : drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies, parc de stationnement),
  ▪ que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de limiter les nuisances et dangers éventuels,
  ▪ que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
▪ Les bureaux dans la limite de 10 % de la surface de plancher de la construction.
	UE 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières
	Sont autorisés :
	▪ les constructions et installations polluantes ou bruyantes à condition :
	  ▪ qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (par exemple : drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies, parc de stationnement),
	  ▪ que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de limiter les nuisances et dangers éventuels,
	  ▪ que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
	▪ Les bureaux dans la limite de 10 % de la surface de plancher de la construction.

▪ Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers.	▪ Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers. ▪ Les constructions dont la projection orthogonale de chaque façade est inférieure ou égale à 11 mètres.

Le but est de limiter l'impact des constructions dans la zone pavillonnaire.

Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

PLU ACTUEL	Modification n° 2
UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies Toutes les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport : • Aux emprises publiques existantes ou à créer, • Aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer. **6.1. Sur les emprises publiques et les voies dont la largeur d'un alignement à l'autre est supérieure à 3 m** L'implantation des constructions doit respecter les trois règles suivantes : ▪ la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de l'alignement, doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 m, ▪ un recul minimum de 6 m par rapport à l'axe de la voie. ▪ La projection orthogonale de chaque façade de la construction sur rue ne devra pas dépasser 12 m (cf. définition en annexe). A l'exception des cas suivants pour lesquels les constructions sont autorisées à l'alignement : ▪ les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ▪ les garages, ▪ les pergolas pour les terrains bâtis avant la date d'approbation du P.L.U., ▪ dans le secteur UEa, avenue du Général Leclerc et avenue de la Résistance, les constructions devront avoir un recul compris entre 0 et 5 mètres.	**UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies** Toutes les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport : • Aux emprises publiques existantes ou à créer, • Aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer. **6.1. Sur les emprises publiques et les voies dont la largeur d'un alignement à l'autre est supérieure à 3 m** L'implantation des constructions, en superstructure et en infrastructure, doit respecter les deux règles suivantes : ▪ la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de l'alignement, doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 m, ▪ un recul minimum de 6 m par rapport à l'axe de la voie. A l'exception des cas suivants pour lesquels les constructions sont autorisées à l'alignement : ▪ les équipements d'intérêt collectif et services publics, ▪ les garages, à condition que leur hauteur totale soit inférieure ou égale à 2,60 m par rapport à l'alignement ▪ dans le secteur UEa, avenue du Général Leclerc et avenue de la Résistance, les constructions devront avoir un recul compris entre 0 et 5 mètres.

6.2. Sur les emprises publiques et les voies dont la distance d'un alignement à l'autre est inférieure ou égale à 3 m Les constructions peuvent s'implanter : **6.2.1 A l'alignement, à condition que :** ▪ la façade implantée à l'alignement ne comporte aucune baie, ▪ la longueur des façades situées à moins de 6 m de l'alignement opposé n'excède pas 13 m. **6.2.2. En retrait de l'alignement :** ▪ **Si la façade comporte des baies** et/ou lorsque la longueur des façades est supérieure à 13 m, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m. ▪ ***Dans les autres cas***, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.	**6.2. Sur les emprises publiques et les voies dont la distance d'un alignement à l'autre est inférieure ou égale à 3 m** Les constructions peuvent s'implanter : **6.2.1 A l'alignement, à condition que :** ▪ la façade implantée à l'alignement ne comporte aucune baie, ▪ la longueur des façades n'excède pas 11 m. **6.2.2. En retrait de l'alignement :** ▪ ***Si la façade comporte des baies***, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de ***construction*** au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m. ▪ ***Dans les autres cas***, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dans les exceptions : il est précisé que les garages peuvent s'implanter à l'alignement uniquement si leur hauteur totale est inférieure ou égale à 2,60 m, et les pergolas supprimées

L'objectif est de maîtrise le volume des constructions admises à l'alignement.

Il n'y a plus de raison de limiter la projection orthogonale sur l'alignement et la longueur de façades puisque les constructions ne peuvent avoir aucune longueur de façade supérieure à 11 mètres (cf. article UE2).

Article UE 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

PLU ACTUEL	Modification n° 2
7.1. Par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement (limites de fond). **7.1.1. Règle générale** A l'exception des cas visés au paragraphe ci-après du présent article, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.	**7.1. Par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement (limites de fond).** **7.1.1. Règle générale** A l'exception des cas visés au paragraphe 7.1.2 du présent article, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.

7.1.2 Exceptions ♦ Bâtiments existants : la surélévation d'un bâtiment existant avant la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les dispositions du présent article peut être autorisée dans le prolongement des murs existants, à condition que : ➢ la longueur des façades situées dans une bande de 0 à 6 m de la limite séparative soit au plus égale à 13 m, ➢ la longueur des façades situées en limite séparative soit au plus égale à 11 m, ➢ les parties de façade créées ne respectant pas les dispositions de l'article UE7 ne comportent pas de baies. ♦ Les constructions non contigües aux constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20 m² à condition que leurs façades à moins de 6 m de la limite séparative ne comportent pas de baies. ♦ Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : ➢ Les façades ne comportant pas de baie, pourront s'implanter à l'alignement, ➢ Les façades comportant des baies devront avoir un recul minimum de 2 mètres de la limite séparative.	**7.1.2 Exceptions** ♦ Bâtiments existants : la surélévation d'un bâtiment existant avant la date d'approbation de la modification n° 2 du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les dispositions du présent article peut être autorisée dans le prolongement des murs existants, à condition que : ➢ la longueur des façades soit au plus égale à 11 m, ➢ les parties de façade créées ne respectant pas les dispositions de l'article UE7.1 ne comportent pas de baies. ♦ Les annexes à condition que leurs façades à moins de 6 m de la limite séparative ne comportent pas de baies. ♦ Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition que : ➢ Les façades en limite ne comportent pas de baie, ➢ Les façades comportant des baies aient un recul minimum de 2 mètres de la limite séparative.
7.2. Par rapport aux limites séparatives autres que celles visées au 7.1. **7.2.1. Implantation en limite séparative** ♦ Unité foncière dont la largeur de façade au niveau de l'alignement est inférieure ou égale à 12 m : Les constructions sont autorisées en limites séparatives à condition que la longueur de la façade sur chaque limite séparative n'excède pas 11 m et qu'elle ne comporte pas de baies. ♦ Unité foncière dont la largeur de façade au niveau de l'alignement est supérieure à 12 m et inférieure à 15 m : Les constructions ne peuvent s'implanter que sur une des limites séparatives. La longueur de la façade en limite séparative ne doit pas excéder 11 mètres et ne doit pas comporter de baies.	**7.2. Par rapport aux limites séparatives autres que celles visées au 7.1.** **7.2.1 Implantation en limites séparatives** L'implantation en limite séparative est interdite, à **l'exception des cas suivants** : ♦ La construction sur une unité foncière existante avant l'approbation de la modification n° 2, pourra s'implanter sur une seule limite séparative, à condition que : ➢ la largeur du terrain au droit de la construction soit inférieure à 10 m ➢ la façade implantée en limite séparative n'ait pas de baie, ♦ La surélévation d'un bâtiment dans le prolongement des murs existants à condition que : ➢ la largeur du terrain au droit de la construction soit inférieure à 10 m

♦ Unité foncière dont la largeur de façade au niveau de l'alignement est supérieure ou égale à 15 m : Les constructions ne peuvent s'implanter sur aucune des limites séparatives.	➢ la façade implantée en limite n'ait pas de baie, ➢ la longueur totale des façades en limite soit inférieure ou égale à 11 m, ♦ les annexes à condition que les façades en limites ne comportent pas de baie ♦ Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que les façades en limite n'aient pas de baie.
7.2.2. Implantation en retrait des limites séparatives ♦ **Si la façade ou la partie de façade comporte des baies**, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. ♦ Dans les autres cas, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 2 mètres. Dans une bande de 0 à 6 m de la limite séparative, la longueur de façade ne pourra pas excéder 13 m. **7.2.3 Exceptions :** ♦ Les balcons ♦ Les constructions non contigües aux constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20 m² à condition que leurs façades à moins de 6 m ne comportent pas de baies. ♦ Bâtiments existants : la surélévation d'un bâtiment existant avant la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les dispositions du 7.2 du présent article peut être autorisée dans le prolongement des murs existants, à condition que : ➢ la longueur de la façade située dans une bande de 0 à 6 m de la limite séparative soit au plus égale à 13 m, ➢ la longueur de la façade située en limite séparative soit au plus égale à 11 m, ➢ la façade créée ne comporte pas de baies.	**7.2.2 En retrait des limites séparatives** ♦ Façade sans baie : ➢ La distance de tout point de la construction à la limite séparative devra être au moins égale à 10 % de la largeur du terrain au droit de la construction sans pouvoir être inférieure à 1 m, ♦ Façade ou partie de façade avec baie : ➢ la distance comptée horizontalement de tout point de la façade (ou partie de façade) de construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m. **Exceptions :** ♦ Les balcons ♦ Les annexes à condition que leurs façades à moins de 6 m ne comportent pas de baies. ♦ Quand la limite séparative n'est pas perpendiculaire à la voie et que la construction n'est pas perpendiculaire à la limite séparative, il est autorisé le non-respect du retrait minimum sur une longueur de 2 mètres de façade à condition que cette dernière n'ait pas de baie sur la partie non-conforme (voir schémas en annexe : limite séparative en biais). ♦ La surélévation d'un bâtiment existant avant la date d'approbation de la présente modification, dont l'implantation ne respecte pas les dispositions du 7.2.2 du présent article, peut être autorisée dans le prolongement des murs existants, à condition que : ➢ la longueur de la façade soit au plus égale à 11 m,

♦ Les <u>constructions</u> ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : ➢ Les façades ne comportant pas de baie, pourront s'implanter à l'alignement, ➢ Les façades comportant des baies devront avoir un recul minimum de 2 mètres de la limite séparative.	➢ la façade créée ne comporte pas de baies. ♦ Les équipements d'intérêt collectif et services publics : ➢ Les façades comportant des baies devront avoir un recul minimum de 2 mètres de la limite séparative.

Les nombreux projets de construction et le souci de la municipalité de préserver la qualité de vie des habitants de ces quartiers pavillonnaires ont conduit à une nouvelle rédaction de cet article.

La suppression, par la loi ALUR, de la règle permettant de limiter les divisions de terrain a permis de nombreuses divisions donnant de petits terrains, sur lesquels les constructions sont toutes mitoyennes, formant ainsi des fronts bâtis dans une zone pavillonnaire originellement aérée et plus verte.

L'objectif est aujourd'hui **d'interdire toute nouvelle construction en limite séparative** et d'instituer des règles particulières pour les parcelles ou constructions existantes. L'enjeu est de permettre les évolutions de bâti existant (extension/surélévation) sur des parcelles parfois étroites tout en encadrant les conditions d'implantation. C'est ainsi qu'il est fait référence à la construction sur <u>une unité foncière existante avant l'approbation de la modification du PLU</u> pour autoriser l'implantation en limite séparative sur des terrains d'une largeur inférieure à 10 m.

De plus, pour les façades sans baie, la distance de la construction par rapport à la limite séparative est désormais proportionnelle à la largeur du terrain.

Par ailleurs, il a été précisé que le recul pour les façades avec baies, s'appliquaient aussi sur les parties de façade : ainsi les parties de façade sans baie pourront bénéficier de la règle susvisée. Le but est de ne pas imposer un recul minimum de 6 mètres sur toute une façade, si celle-ci ne présente pas des baies sur sa totalité.

Il est supprimé la notion de « longueur de façade » aux articles 6 et 7 puisque l'article UE2 les limite à 11 mètres.

Il est ajouté une exception à l'article UE 7.2.2 afin de prendre en compte la diversité des terrains, notamment lorsque leur forme imposerait de trop fortes contraintes architecturales.

Article UE 9 : Emprise au sol

PLU ACTUEL	Modification n° 2
UE 9 – Emprise au sol A l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règles, l'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder : **9.1. Dans le secteur UEa :** 40 % de la superficie du terrain pour 300 m²de terrain et 20 % pour la surface de terrain restante. **9.2. Dans le secteur UEb :** 20 % de la superficie du terrain.	**UE 9 – Emprise au sol** A l'exception : • des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels il n'est pas fixé de règles, • des constructions sises du 23 au 39 avenue du Général Leclerc qui ont une emprise au sol, régulièrement autorisée, supérieure à la réglementation en vigueur, pour lesquelles l'emprise au sol actuelle pourra être conservée, l'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder :

	9.1. Dans le secteur UEa : 40 % de la superficie du terrain pour 300 m²de terrain et 20 % pour la surface de terrain restante. **9.2. Dans le secteur UEb :** 20 % de la superficie du terrain.

Dans les exceptions, il est ajouté les constructions sises du 23 au 39 avenue du Général Leclerc.

Ces constructions très anciennes, bâties sur des petites parcelles, ont, dans leur ensemble, une emprise au sol bien supérieure à la règle. Le but est de permettre la rénovation de ce bâti ancien en conservant la densité maximale actuelle. Les projets pourront donc bénéficier de l'emprise existante, à condition qu'elle ait été régulièrement autorisée précédemment.

Article UE10 : Hauteur des constructions

PLU ACTUEL	Modification n° 2
10.2. Compte tenu du plafond de la zone A l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règles : ▪ La hauteur de façade ne pourra pas dépasser 7 m par rapport au terrain naturel et au terrain fini. Cette hauteur ne s'applique pas au droit des accès au sous-sol. ▪ 11 m au faîtage par rapport au terrain naturel et au terrain fini, ▪ 14 m par rapport à l'alignement. **Exceptions :** Dans le secteur UEa, le long des avenues de la Résistance et du Général Leclerc, la hauteur de façade des constructions est portée à 9 mètres et 13 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel et au terrain fini. Dans le secteur UEa, avenue Paul Langevin, la zone matérialisée au document graphique indique que la hauteur de façade des constructions est portée à 9 mètres et 13 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel et au terrain fini. Un signal architectural pour des raisons paysagères et/ou architecturales, pourra être autorisé de façon ponctuelle représentant une hauteur maximale de 3 mètres supplémentaires, lorsque le choix de vouloir marquer un espace public spécifique est justifié : angle de voie, place, … par exemple. En cas de terrain en pente, si le projet est contigu à une construction, il est possible de déroger à la règle de la hauteur de façade pour autoriser une surélévation sans pouvoir dépasser la hauteur de façade contigüe existante.	**10.2. Compte tenu du plafond de la zone** A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels il n'est pas fixé de règles : ▪ La hauteur de façade ne pourra pas dépasser 7 m par rapport au terrain naturel et au terrain fini. Cette hauteur ne s'applique pas au droit des accès au sous-sol et des cours anglaises telles que définies en annexe « hauteur de façade », ▪ 11 m au faîtage par rapport au terrain naturel et au terrain fini, ▪ 14 m par rapport à l'alignement. **Exceptions :** Dans le secteur UEa, le long des avenues de la Résistance et du Général Leclerc, la hauteur de façade des constructions est portée à 9 mètres et 13 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel et au terrain fini. Dans le secteur UEa, avenue Paul Langevin, la zone matérialisée au document graphique indique que la hauteur de façade des constructions est portée à 9 mètres et 13 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel et au terrain fini. Un signal architectural pour des raisons paysagères et/ou architecturales, pourra être autorisé de façon ponctuelle représentant une hauteur maximale de 3 mètres supplémentaires, lorsque le choix de vouloir marquer un espace public spécifique est justifié : angle de voie, place, … par exemple.

	En cas de terrain naturel ayant un dénivelé d'au moins 2 mètres entre l'alignement et le bas de la construction (hors sol), si le projet est contigu à une construction, il est possible de déroger à la règle de la hauteur de façade pour autoriser une surélévation sans pouvoir dépasser la hauteur de façade de la construction contigüe existante.

L'exception concernant les terrains en pente est précisée.

La déclivité très importante de la zone UE sur le Coteau conduit à adapter les dispositions de hauteur par rapport au terrain naturel. Ainsi, il est précisé que si le terrain naturel a une déclivité d'au moins 2 mètres entre l'alignement et le bas de la construction (hors sol), et que le projet est contigu à une construction plus haute que la règle, il est possible de déroger à la règle de la hauteur de façade pour autoriser une surélévation sans pouvoir dépasser la hauteur de façade de la construction contigüe existante. La notion de 2 mètres de déclivité a été précisée car une déclivité plus faible ne nécessite pas d'exception.

Article UE 13 : Espaces libres et plantations

PLU ACTUEL	Modification n° 2
A l'exception des cas visés aux paragraphes 13.2 du présent article, les terrains doivent présenter au minimum : ▪ 40 % d'espaces verts pour 300 m² de terrain et 70 % d'espaces verts pour la surface de terrain restant, dont au minimum les 3/4 devront être de pleine terre. Les surfaces destinées aux opérations de voirie ou aux places de stationnement ne pourront en aucun cas être comptabilisées en espaces verts.	A l'exception des cas visés au paragraphe 13.3 du présent article, les terrains doivent présenter au minimum : **13.1 Secteur UEa** ▪ 40 % d'espaces verts pour 300 m² de terrain et 70 % d'espaces verts pour la surface de terrain restant, dont au minimum les 3/4 devront être de pleine terre. ▪ Les surfaces destinées aux opérations de voirie ou aux places de stationnement ne pourront en aucun cas être comptabilisées en espaces verts. **13.2 Secteur UEb** ▪ 60 % d'espaces verts dont au minimum les 3/4 devront être de pleine terre. ▪ Les surfaces destinées aux opérations de voirie ou aux places de stationnement ne pourront en aucun cas être comptabilisées en espaces verts

Augmentation des espaces verts en secteur UEb.

Le secteur UEb est en grande partie situé à proximité du site de la Vallée aux Loups et bénéficie d'espaces verts et arborés très importants. Ces dernières années, les divisions de terrain, notamment, ont commencé à faire évoluer ce secteur.

L'objectif de préserver le patrimoine végétal représentés par les grands jardins du secteur UEb conduit la municipalité à renforcer le taux d'espace vert et ainsi la part de pleine terre à respecter par terrain.

Secteurs UEc

Article UEc 2 : Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières

PLU ACTUEL	Modification n° 2
UEc 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières Sont autorisés : • Les bureaux dans la limite de 10 % de la surface de plancher de la construction. • ~~Les Constructions ou Installations Nécessaires au Service Public ou d'Intérêt Collectif~~. • La surélévation des constructions à condition qu'un retrait minimum de 2,50 m soit respecté par rapport au dernier niveau de la construction existante et sur au minimum une des façades. • Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers. • Les piscines découvertes à condition qu'elles soient implantées entre le bâtiment destiné à l'habitation et la limite de fond de terrain. • Les piscines couvertes à condition qu'elles soient implantées entre le bâtiment destiné à l'habitation et la limite de fond de terrain et que la distance entre les bords du bassin et la couverture soit inférieure ou égale à 1,50 m. • Les sas d'accès situé uniquement entre le bâtiment destiné à l'habitation et la piscine couverte.	**UEc 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières** Sont autorisés : • Les bureaux dans la limite de 10 % de la surface de plancher de la construction. • La surélévation des constructions à condition qu'un retrait minimum de 2,50 m soit respecté par rapport au dernier niveau de la construction existante et sur au minimum une des façades. • Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers. • Les piscines découvertes à condition qu'elles soient implantées entre le bâtiment destiné à l'habitation et la limite de fond de terrain. • Les piscines couvertes à condition qu'elles soient implantées entre le bâtiment destiné à l'habitation et la limite de fond de terrain et que la distance entre les bords du bassin et la couverture soit inférieure ou égale à 1,50 m. • Les sas d'accès situé uniquement entre le bâtiment destiné à l'habitation et la piscine couverte.

La phrase concernant les équipements d'intérêt collectif et services publics était déjà barrée dans la version actuelle du PLU et ne s'appliquait donc pas. Il s'agit juste de mettre au propre.

Article UEc 10 : Hauteur

PLU ACTUEL	Modification n° 2
UEc 10 –Hauteur maximum **10.1. Construction existante** La surélévation des constructions destinées à l'habitation ne pourra pas dépasser la hauteur de la construction d'origine plus 3,30 m. **10.2. Construction nouvelle** Les vérandas ne peuvent pas dépasser 3 mètres par rapport au terrain. La hauteur des piscines et de leur sas d'accès est limitée à 2,60 m.	**UEc 10 –Hauteur maximum** **10.1. Construction existante** La surélévation des constructions destinées à l'habitation ne pourra pas dépasser la hauteur de la construction d'origine plus 3,30 m. Les vérandas ne peuvent pas dépasser 3 mètres par rapport au terrain. **10.2. Construction nouvelle** La hauteur des piscines et de leur sas d'accès est limitée à 2,60 m.

La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne pourra pas dépasser 11 mètres par rapport au terrain naturel et fini. Le dernier niveau devra respecter un retrait minimum de 2,50 mètres sur au minimum une des façades.	La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne pourra pas dépasser 11 mètres par rapport au terrain naturel et fini. Le dernier niveau devra respecter un retrait minimum de 2,50 mètres sur au minimum une des façades.

Il s'agit de rectifier une erreur. En effet, les vérandas sont actuellement incluses dans les constructions nouvelles, alors qu'elles concernent les constructions existantes.

6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Article UH 10 : Hauteur des constructions

PLU ACTUEL	Modification n° 2
UH 10 – Hauteur maximum **10.1. Condition de mesure :** La hauteur se mesure du Terrain Naturel avant travaux à l'égout du toit.	**UH 10 – Hauteur maximum** **10.1. Condition de mesure :** La hauteur se mesure du Terrain Naturel avant travaux à l'égout du toit. Les règles énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics de santé pour lesquels la hauteur est limitée par les servitudes aéronautiques et radioélectriques.

Il est intégré une dérogation de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et services publics hospitaliers.

En effet, la zone UH doit accueillir prochainement la délocalisation du projet de l'hôpital Marie Lannelongue. Les contraintes de hauteur de cet équipement étant conditionnées par un modèle de fonctionnement très caractéristique de son activité, il a été décidé de déroger à la règle de hauteur plafond actuelle tout en limitant la hauteur aux contraintes de servitudes aéronautiques.

7. ANNEXES du règlement : Complément de DEFINITIONS et mise à jour des EMPLACEMENTS RESERVES

Quelques définitions ont été précisées, complétées, ajoutées :

- Annexes,
- Equipements d'intérêt collectif et services publics,
- Espaces de pleine terre
- Espaces verts
- Hauteur (H) à l'égout du toit
- Hauteur (H) de façade,
- Largeur du terrain au droit de la construction
- Limite séparative en biais
- Longueur totale des façades

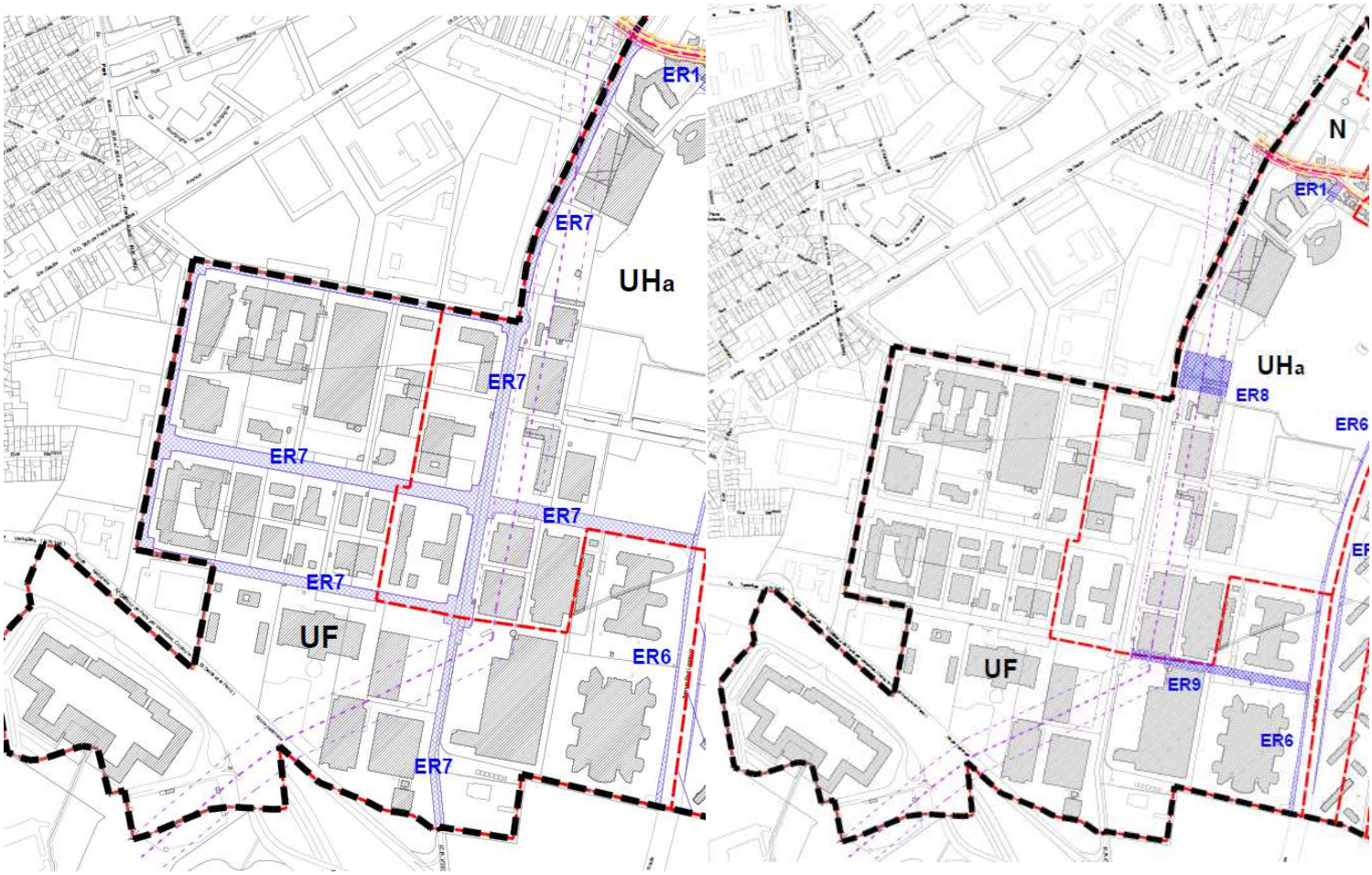
Des schémas illustrent ces définitions.

Le tableau des emplacements réservés a été mis à jour.

III. PRESENTATION ET EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLAN DE ZONAGE DU PLU PAR LA PRESENTE MODIFICATION

1- Evolution des emplacements réservés sur le territoire

1.1 Suppression de l'ER7 dans le secteur de NOVEOS



PLU ACTUEL

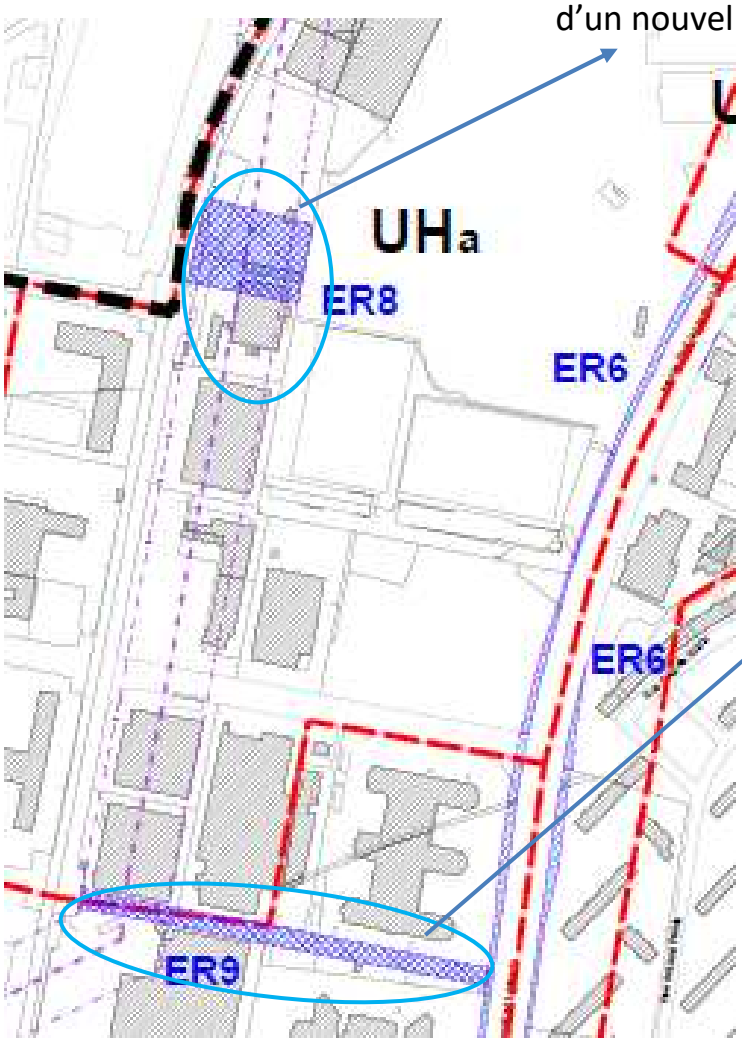
PLU PROJETE

L'ensemble des voies de NOVEOS appartient désormais au domaine public communal ; cet emplacement réservé peut donc être levé.

1.2 Instauration d'un nouvel emplacement réservé ER N°8 au profit de la commune pour l'accueil d'un Groupe scolaire dans le secteur de NOVEOS

Un nouvel emplacement réservé est instauré sur le secteur de NOVEOS en prévision d'un éventuel besoin d'accueil d'un nouveau Groupe Scolaire dans un secteur de la ville en pleine mutation, et qui va accueillir dans les années futures de nouveaux habitants. Bien que la ville dispose pour les premiers programmes de places suffisantes dans les structures scolaires existantes à proximité, elle anticipe ce besoin par l'instauration de cet emplacement réservé.

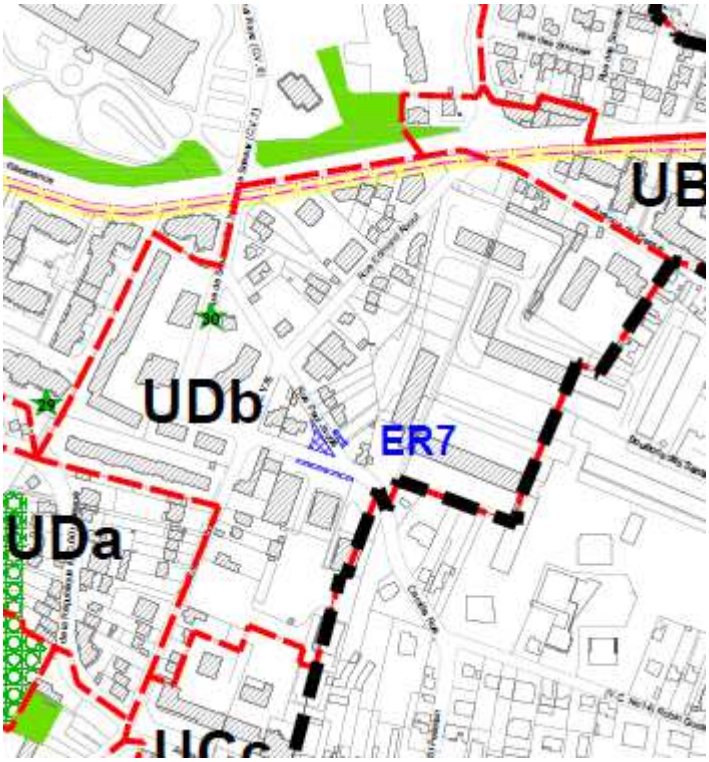
PLU PROJETE : Inscription d'un nouvel ER 8



PLU PROJETE : Inscription d'un nouvel ER 9

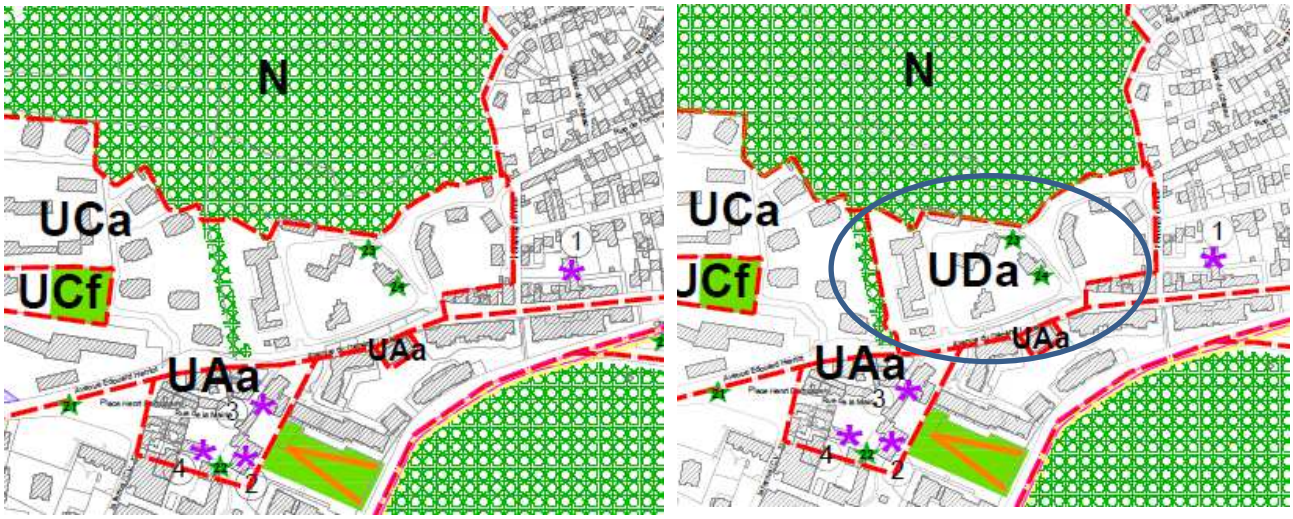
1.3 Instauration d'un nouvel emplacement réservé ER N°9 au profit de la ville pour permettre la réalisation d'une voie de desserte reliant l'avenue Paul Langevin et l'avenue Galilée.

1.4 Instauration d'un nouvel emplacement réservé ER N°7 au profit de la commune pour permettre le réaménagement d'un carrefour



L'objectif est de sécuriser ce carrefour aux voies très étroites.

2- L'intégration un foncier départemental occupé par la pouponnière et la maison de l'enfance dans un secteur UDa



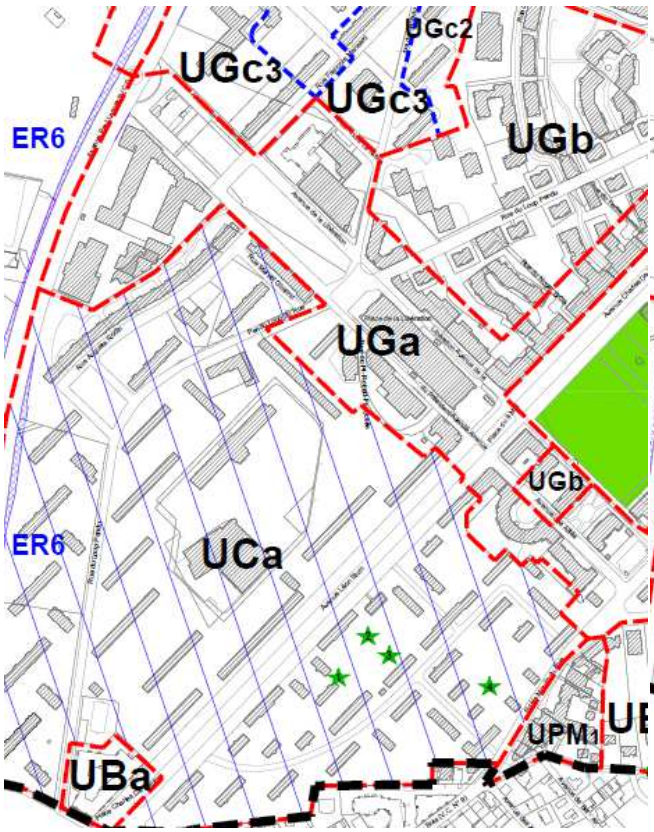
L'objectif de ce changement de zonage passant de UCa à UDa est de confirmer une vocation résidentielle future en cas de mutation de ce foncier, situé en limite du Bois départemental de la Garenne, dans l'esprit et avec une densité similaire au quartier du Coteau. C'est pourquoi, il a été décidé d'instaurer un secteur UDa sur ce terrain aujourd'hui classé en UCa.

Le zonage en UDa permet de limiter les hauteurs et d'avoir des espaces verts, notamment de pleine terre, plus importants, ce qui est plus cohérent avec le quartier pavillonnaire existant et le bois de la Garenne.

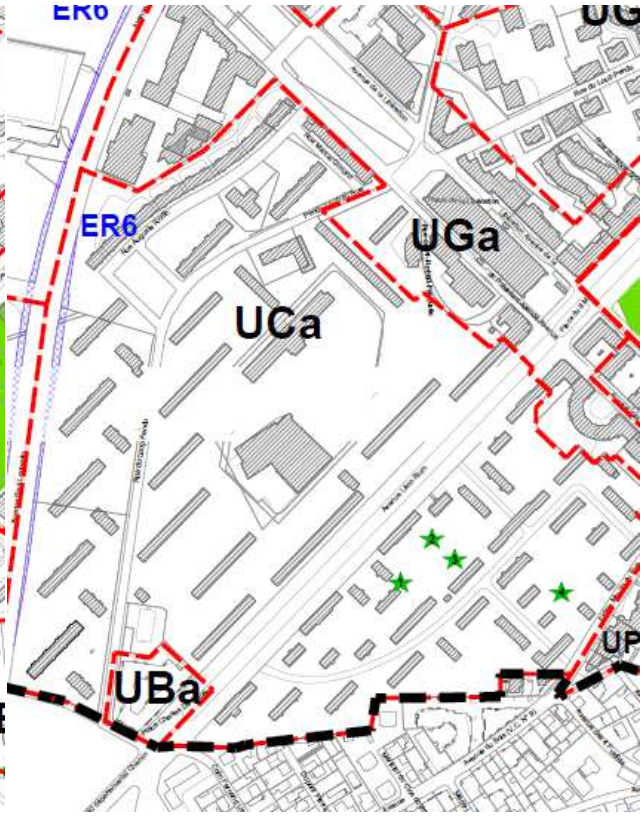
3- Quartier du plateau – La levée de la servitude de gel (art. L.123-2a – aujourd'hui L 151-41 5°du code de l'urbanisme)

Lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme en 2015, ce quartier avait été mis en secteur de gel, car les études n'étaient pas encore suffisamment abouties pour permettre la définition de cette requalification urbaine.

La servitude de gel est désormais caduque.

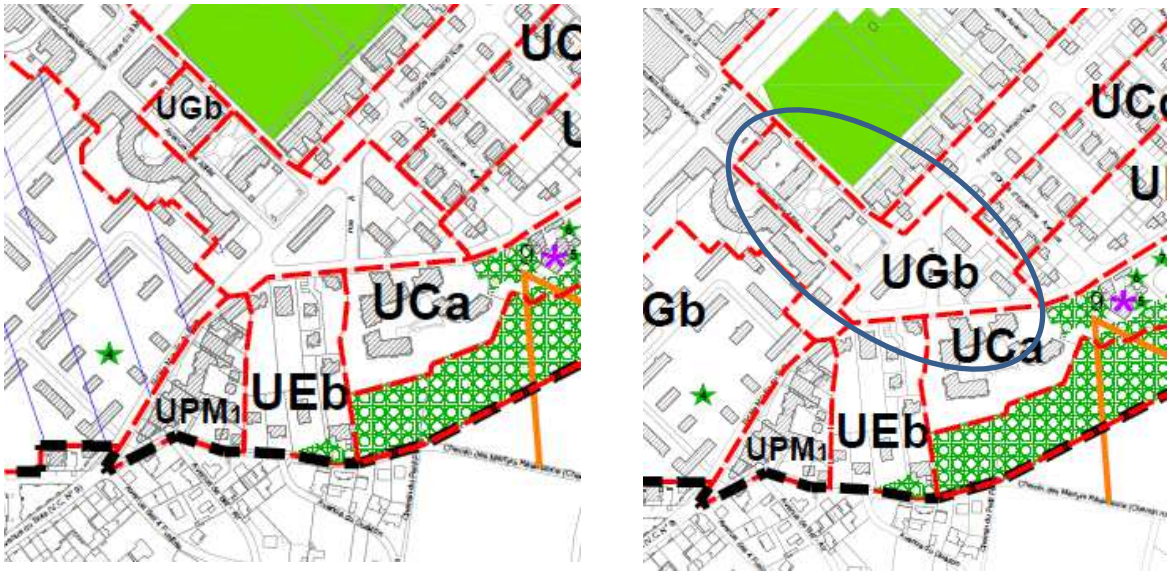


PLU ACTUEL



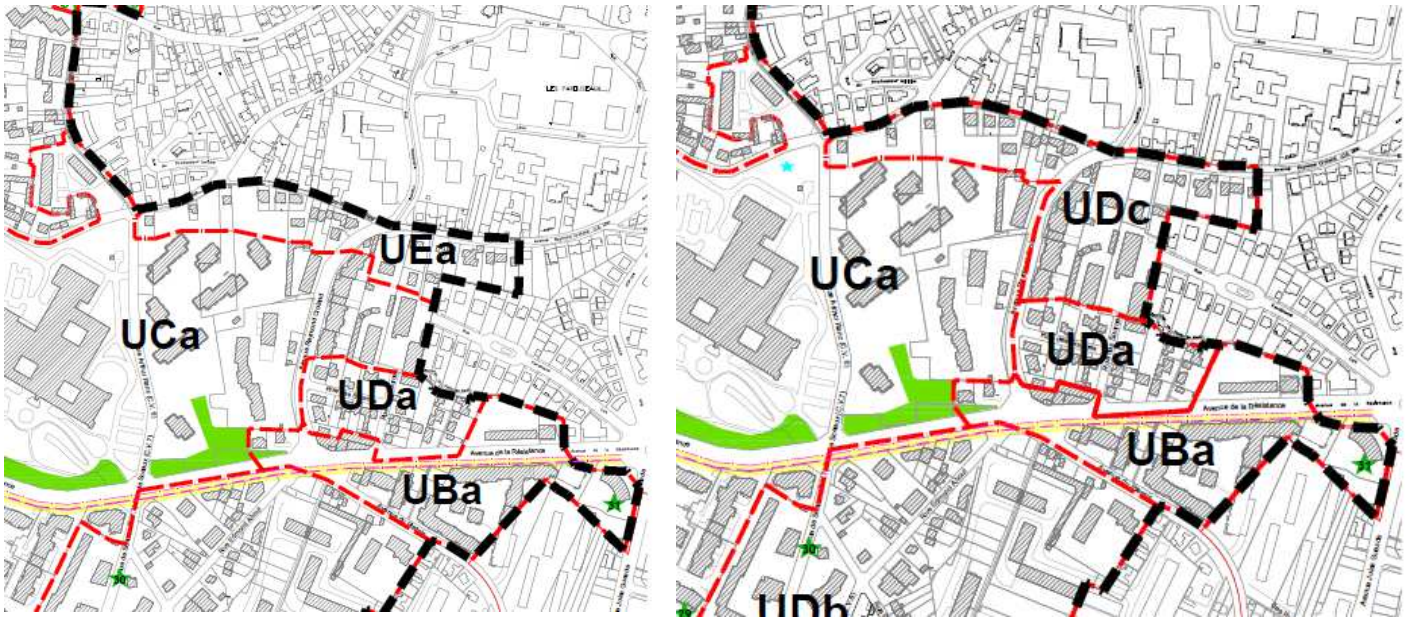
PLU PROJETE

4- Extension du secteur UGb en lieu et place du secteur UGa place des Alliés



L'objectif de l'extension de ce secteur UGb en lieu et place d'un secteur UGa est de réduire les hauteurs de cet îlot bordé par la place des Alliés situé en transition d'un secteur de collectifs et d'un quartier résidentiel moins dense et plus aéré.

5- La création d'un secteur UDc en lieu et place des secteurs UEa et UCa en limite de la commune de Fontenay-aux-Roses

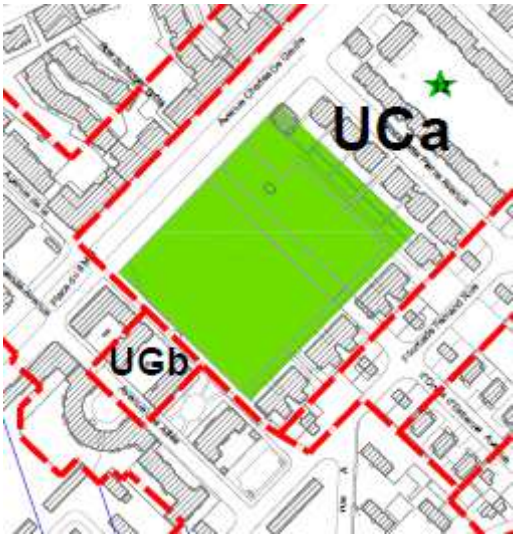


Ce secteur de ville correspond à un quartier résidentiel mixte comprenant des collectifs et des maisons individuelles en limite de Fontenay-aux-Roses.

Afin de permettre une évolution plus homogène de ce quartier, en maîtrisant les hauteurs et la densification des projets, il a été décidé de mettre un secteur règlementaire unique UDc.

Le secteur UDc est donc une moyenne entre le secteur UDa et le secteur UDb. Ces deux secteurs existants ne permettant pas d'homogénéiser, notamment les hauteurs. Le pourcentage d'emprise au sol correspond au secteur UDa, ainsi qu'au secteur UCa mitoyen du futur UDc. Ceci permet une meilleure transition avec le secteur de l'avenue de la Résistance, au sud, qui permet une densification plus importante.

6- La correction d'une erreur matérielle





L'emprise de l'espace vert à protéger correspondant au jardin de Robinson a été modifiée, pour intégrer le seul jardin qui nécessitait une protection EVP. Les espaces intégrés par erreur sont bâtis et aménagés dans le cadre de la rénovation de la Cité-Jardins débutés au début des années 90, suivant le concours remporté par Alluin et Mauduit.

Il s'agit donc d'une erreur matérielle que la présente modification vient corriger.

DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE

Territoire Vallée Sud - Grand Paris

Commune du Plessis-Robinson

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Révision du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2015

Mise à jour n° 1 du PLU constatée par arrêté du 14 avril 2017

Modification n° 1 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 18 décembre 2018

Modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 17 avril 2019

Mise à jour n° 2 du PLU constatée par arrêté du 23 décembre 2019

Mise à jour n° 3 du PLU constatée par arrêté du 12 mars 2020

Modification n° 2 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 6 septembre 2022

SOMMAIRE

1 – POURSUIVRE L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE .....

POURSUIVRE LE RENOUVELLEMENT DES TISSUS DEGRADES 5
PRESERVER LE TISSU PAVILLONNAIRE 6
SAUVEGARDER LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER REMARQUABLE 6
DEVELOPPER DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS REPONDANT AUX BESOINS DE LA POPULATION 7

2 – AFFIRMER LA MIXITE DE LA VILLE .....

RENFORCER LA MIXITE FONCTIONNELLE DES QUARTIERS 8
AMELIORER LA REPARTITION DE LA MIXITE SOCIALE SUR LE TERRITOIRE 8
MAINTENIR UNE DIVERSITE DE LOGEMENTS 9

3 – SOUTENIR ET MOBILISER L'ACTIVITE ECONOMIQUE .....

POURSUIVRE LA MODERNISATION DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE 10
OPTIMISER LE FONCIER A VOCATION ECONOMIQUE A PROXIMITE DES NOUVEAUX TRANSPORTS COLLECTIFS 11
PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DU TELETRAVAIL GRACE AU DEPLOIEMENT DES COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 11
CONFORTER LE TISSU COMMERCIAL 12

4 – POURSUIVRE LES ACTIONS DE DEVELOPPEMENT DURABLE ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN-OBJECTIFS CHIFFRES DE CONSOMMATION DE L'ESPACE 13
PROMOUVOIR ET VALORISER LA TRAME VERTE ET BLEUE 13
OPTIMISER LE TISSU URBAIN ET S'APPUYER SUR LES PROJETS DE TRANSPORTS COLLECTIFS 14
FAVORISER LES MODES DE DEPLACEMENTS ALTERNATIFS 15
METTRE EN PLACE UNE GESTION ECONOME EN MATIERE D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT 17
MAITRISER LES ENERGIES ET AMELIORER LES PERFORMANCES ENERGETIQUES 17
POURSUIVRE LA LUTTE CONTRE LES NUISANCES ET LES RISQUES 18

LE PADD, PROJET DE VILLE

Le PADD expose les **intentions et politiques prioritaires de la municipalité** pour les années à venir en matière de développement, d'aménagement et de préservation du cadre urbain. Le règlement, les documents graphiques et les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de traduire **les enjeux, stratégies et options d'aménagement retenues.**

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. »

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. » (Article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme).

La ville du Plessis-Robinson connaît depuis plusieurs années une évolution urbaine importante qui s'est ancrée dans la perspective d'améliorer le cadre de vie, la mixité fonctionnelle et sociale, le parcours résidentiel et l'attractivité de son tissu économique. Les opérations de renouvellement urbain engagées (Cœur de Ville, nouvelle Cité-Jardins, quartier du Collège, revitalisation de Novéos) ont permis de qualifier le cadre de vie des Robinsonnais et d'offrir un environnement plus agréable écologique, mais aussi plus fonctionnel.

Pour l'avenir, la collectivité souhaite poursuivre ces enjeux de renouvellement urbain, afin d'apporter à tous un cadre de vie amélioré dans des quartiers équilibrés et diversifiés intégrant des performances énergétiques et écologiques, bases de la ville de demain.

Située en première couronne de la région Parisienne, la ville du Plessis-Robinson doit s'inscrire dans la politique de logements menée au sein de la Région Ile-de-France, dans le cadre du SDRIF et de la loi du Grand Paris. Les Hauts de Bièvre doivent contribuer à cet effort de construction de logements à hauteur de 950 logements pour la partie alto-séquanaise dont le Plessis Robinson fait partie.
L'amélioration du cadre de vie, priorité de la Municipalité, devra donc nécessairement s'accompagner d'une poursuite de la construction neuve, pour répondre aux exigences supra-communales.
Parallèlement, la ville, dont le tissu d'entreprises est riche, souhaite conforter son rôle économique, en s'orientant progressivement vers une modernisation de son activité.

Pour poursuivre son développement, la Ville peut notamment s'appuyer sur les projets de tramway. Le T6, en fonctionnement depuis fin 2014, et le T10, dont la réalisation débutera en 2017, offrent une opportunité forte de repenser le fonctionnement de la ville, dans l'objectif de renouveler sur lui-même le territoire Ouest. Cet enjeu s'établira dans la perspective d'équilibre, de diversité et de développement durable.

La commune souhaite poursuivre l'intégration de la nature en ville dans ces nouveaux développements, dans le respect de l'environnement et la préservation des espaces naturels ou paysagers.
Le territoire s'inscrit au sein du paysage Sud de l'agglomération parisienne, caractérisé par des reliefs importants et la présence de plusieurs massifs forestiers qui marquent l'identité du Plessis-Robinson. Ces éléments, à valoriser, guideront le projet de ville du Plessis-Robinson.

Au travers du présent PADD, la ville expose les orientations fortes qu'elle souhaite porter et engager. Celles-ci s'inscrivent à la fois dans le cadre de la loi Grand Paris, du SDRIF de 2013, du Grenelle II et de la loi ALUR et prennent en compte le Porter A Connaissance du Préfet.

Le projet de ville de la ville du Plessis-Robinson se fonde sur quatre grands axes :

- Poursuivre l'amélioration du cadre de vie
- Affirmer la mixité de la ville
- Moderniser l'activité économique
- Poursuivre les actions en faveur du développement durable

1 - POURSUIVRE L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE

Depuis plusieurs années, le cadre de vie des Robinsonnais a été significativement amélioré, notamment au travers d'opérations de renouvellement urbain d'envergure : Cœur de Ville, Nouvelle Cité-jardins, quartier du collège.
Ces quartiers sont aujourd'hui représentatifs de la nouvelle image du Plessis-Robinson. Ils constituent un cadre de référence pour le développement futur de la ville.

L'enjeu est de préserver un environnement naturel de grande qualité qui apporte au territoire une ambiance de ville-jardin, et de favoriser la poursuite du renouvellement dans la proximité du développement des transports collectifs.
Les opérations résidentielles engagées par la ville ces dernières années, essentiellement par le biais de ZAC, ont permis à la ville d'améliorer l'image et le fonctionnement de certains quartiers, tout en favorisant la diversité résidentielle. La ville souhaite poursuivre ce type d'initiatives sur des îlots vieillissants ou peu adaptés au contexte urbain d'aujourd'hui.

POURSUIVRE LE RENOUVELLEMENT DES TISSUS DEGRADES

La commune du Plessis-Robinson présente une morphologie urbaine particulière et variée. Certains quartiers se sont construits par tranches successives formant des « cités ». Au cours des dernières années, le renouvellement urbain des tissus les plus dégradés, notamment dans les Cités-Jardins, a été mené.

La ville souhaite poursuivre l'amélioration du cadre de vie des habitants en poursuivant la reconstruction de la ville sur elle-même, tout en préservant les identités urbaines et paysagères Robinsonnaises. Certains secteurs nécessitent une attention particulière en termes de qualité urbaine et paysagère : le quartier du plateau, le quartier Novéos, les tissus urbains lâches au Sud-Est du territoire, et les entrées de ville situées le long de l'avenue Paul Langevin.

Pour modifier l'image de la commune, construite à l'origine sur la base d'une mono fonctionnalité des constructions, les enjeux de développement urbain des opérations d'aménagement, en cours ou en projet, portent sur l'intégration d'une diversité urbaine et sociale des fonctions du territoire.
Diverses actions (constructions neuves, rénovations, réhabilitations, habillages des façades…) pourront être menées au cours des prochaines années de manière à créer un paysage urbain cohérent et harmonieux.

Les actions devront également viser à améliorer le confort de vie dans les logements, parfois vétustes : isolation thermique, accessibilité…

Une même qualité des espaces publics et paysagers devra notamment être recherchée, pour créer un fil conducteur paysager entre les quartiers guidé par le souci de restaurer les continuités écologiques.

PRESERVER LE TISSU PAVILLONNAIRE

Le tissu pavillonnaire occupe une place importante dans la morphologie urbaine du Plessis-Robinson. Disséminé sur le territoire, il participe à l'identité de la ville et constitue un maillon important de la trame verte. La commune confirme ainsi la préservation du tissu pavillonnaire dans les quartiers du Coteau et en partie dans le quartier de la Terrasse-Robinson et du Hameau.

Outre la préservation de cette forme urbaine sur le territoire, l'enjeu est également de permettre son évolution (adaptation, extension du bâti), en particulier lorsque les terrains ou les constructions sont modestes. L'amélioration des performances énergétiques sera également recherchée.

SAUVEGARDER LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER REMARQUABLE

Si la ville du Plessis-Robinson est confrontée à des enjeux de maîtrise de la croissance urbaine et donc de densification et de renouvellement urbain, la question patrimoniale est intégrée dans sa politique d'aménagement de demain.
La volonté de promouvoir la conservation et la mise en valeur du patrimoine est affirmée par la nécessité de protéger et de transmettre un héritage architectural et paysager.
Cette orientation se traduit par la poursuite des protections de ce patrimoine par les divers outils d'urbanisme.

Concernant plus particulièrement le patrimoine bâti, le clocher de la chapelle Saint Jean Baptiste, classé à l'inventaire supplémentaires des Monuments Historiques, protège tout particulièrement le « cœur de ville ». Les Cités-Jardins Haute et Basse avec les Pavillons « art-déco » des années 1930 et la Terrrasse Robinson sont des sites inscrits. Ces protections constituent des Servitudes d'Utilité Publique. Par ailleurs, d'autres sites et bâtis exceptionnels pourront faire l'objet d'une protection particulière dans le PLU.

Concernant les espaces paysagers, la ville réaffirme également la poursuite de leurs protections par le biais de divers outils réglementaires qui parfois se recoupent (Espaces Boisés Classés, protections « sites classés » et « inscrits », Espace Naturel Sensible,…). Ces protections s'appliquent plus particulièrement à la biodiversité du quartier du Bois des Vallées (bois de la Garenne et de la Solitude), du parc Henri Sellier, de l'Etang Colbert et de la Vallée aux Loups.
Pour consolider la protection des arbres remarquables répertoriés au Cadastre Vert, il est également poursuivi leur protection au titre de l'article L.123.1.5-III-2 du Code de l'Urbanisme
Au titre de ce même article, la Ville protège et développera également certains points de vue remarquables en particulier depuis la terrasse Robinson.

DEVELOPPER DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS REPONDANT AUX BESOINS DE LA POPULATION

Afin d'accompagner au mieux son développement démographique au sein des quartiers, la Ville veillera à répondre aux besoins en équipements publics de proximité, notamment en matière scolaire, culturel, de petite enfance et de sport. Elle s'attachera aussi à ce que les équipements rénovés ou créés soient mis en service au fur et à mesure des besoins.

- Les équipements scolaires : Au cours des dernières années, plusieurs groupes scolaires ont fait l'objet de restructuration. La rénovation de l'école François Peatrick est programmée ainsi que l'extension du groupe scolaire Joliot Curie. La capacité d'accueil de certains établissements se verra augmenter. La volonté d'accueillir un nouveau lycée, en remplacement du Lycée Montesquieu (problèmes de cohabitation, taille limitée), est réaffirmée.

- Les équipements de la petite enfance : Depuis quelques années, des efforts importants ont été réalisés par la Ville pour satisfaire les demandes des familles. Ces efforts se poursuivront à l'avenir à travers la réalisation de plusieurs structures multi-accueil publiques ou privées, réparties sur l'ensemble du territoire.

- Les équipements sportifs : La commune est riche en équipements sportifs. Ils se concentrent principalement au sein et à proximité du Parc des Sports, sur la partie Ouest de la commune. Dans le but de renforcer la vocation sportive du territoire, les équipements sportifs doivent faire l'objet d'un développement significatif.

- Les équipements administratifs : Il est envisagé la réhabilitation de la mairie.

- Les équipements culturels : La ville construit, à proximité du marché couvert, un pôle culturel qui disposera de locaux modernes et spacieux, répondant aux besoins d'une ville de près de 30 000 habitants. Ce pôle permettra d'élargir l'offre culturelle de la ville grâce à la réalisation entre autres d'une salle de spectacle, d'un pôle de musiques actuelles, de deux salles de cinéma, d'une médiathèque, de salles de réception, de salles d'art plastique et d'un studio d'enregistrement.
  De nouveaux équipements complémentaires pourront être envisagés pour renforcer l'offre culturelle de la ville.

- Les réseaux de télécommunication : Le développement de la ville numérique, et de ses services aux habitants et entreprises, est un enjeu important pour l'avenir. La mise en place du Très-Haut-Débit est en cours sur la commune.

2 – AFFIRMER LA MIXITE DE LA VILLE

RENFORCER LA MIXITE FONCTIONNELLE DES QUARTIERS

Pour modifier l'image de la commune, construite à l'origine sur la base d'une mono fonctionnalité des quartiers, les grandes opérations d'aménagement récentes ont cherché à introduire une diversité des fonctions.

Cependant aujourd'hui encore, la commune du Plessis-Robinson reste marquée par plusieurs entités urbaines dotées d'une fonction prédominante : secteurs d'habitats collectifs, certains secteurs d'habitats individuels ou encore zones d'activités économiques. La volonté de la ville est d'introduire de la mixité fonctionnelle au sein de ces quartiers.

Notamment, les secteurs du Parc d'activités Novéos, du Parc des Sports et du Parc Technologique pourront faire l'objet de l'intégration d'une mixité fonctionnelle, mêlant logements, activités, commerces et équipements, irrigués par le passage du nouveau tramway Antony-Clamart.

Dans les secteurs résidentiels notamment sur le Plateau situé à l'Ouest du territoire, le PLU favorisera le développement de la diversité des fonctions : logements, artisanat, équipements, commerces de proximité…

Là où la mixité existe déjà, notamment au sein des quartiers rénovés, les différentes fonctions seront confortées.

Le renforcement de la mixité urbaine au sein des quartiers va dans le sens de la réduction de l'utilisation de la voiture, répondant ainsi aux objectifs de l'Agenda 21 des Hauts-de-Seine et du Livre Vert de la commune matière de lutte contre le changement climatique.

AMELIORER LA REPARTITION DE LA MIXITE SOCIALE SUR LE TERRITOIRE

Avec plus de 41% de logements sociaux, le Plessis-Robinson présente une très grande mixité sociale, bien supérieure aux seuils définis par la loi qui fixe un seuil de 25 % des résidences principales. On constate cependant une répartition inégale des logements sociaux sur le territoire. La volonté de la commune est de se rapprocher des seuils définis par la loi en favorisant la construction de logements privés et de redistribuer cette mixité sociale, de manière plus équilibrée sur chaque secteur. C'est pourquoi les quartiers nouveaux intègreront une part de logements sociaux.

MAINTENIR UNE DIVERSITE DE LOGEMENTS

L'étude du parc d'habitat de la commune révèle que les logements intermédiaires (2, 3, 4 pièces), produits très recherchés, constituent l'essentiel du parc.

Cette diversité de logements permet de favoriser les parcours résidentiels sur le territoire en répondant aux besoins des habitants et notamment des familles.
Une offre équilibrée participe également à l'attractivité du territoire en permettant l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune.

A l'avenir, la ville souhaite maintenir cette diversité de typologies de logements en adéquation avec les caractéristiques de sa population.

3 – SOUTENIR ET MOBILISER L'ACTIVITE ECONOMIQUE

POURSUIVRE LA MODERNISATION DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

La ville du Plessis-Robinson accueille un tissu important d'entreprises, qui s'est développé essentiellement à partir de 1950.
Depuis les années 1990, on note une mutation des activités présentes sur la commune : quelques sites industriels ont été remplacés par des immeubles de bureaux.
Le parc d'activités Novéos, principale zone d'emplois de la commune, a fait l'objet d'une modernisation au cours des dernières années. Il a accueilli de grandes entreprises telles que Renault et MBDA.

Ainsi, aujourd'hui, le domaine du « transport, commerce et services divers » domine l'activité robinsonnaise. Cette dynamique sera poursuivie à l'avenir.

Compte-tenu de la qualification élevée des actifs robinsonnais, la tertiarisation du tissu économique va dans le sens d'une meilleure adéquation entre l'offre et la demande d'emplois au sein de la commune. Néanmoins d'autres formes d'activités seront également accueillies dans un souci de mixité et d'optimisation.

L'indicateur de concentration d'emploi est élevé puisqu'il est de 101,5 (nombre d'emplois / nombre d'actifs résidants dans la commune - INSEE 2010) ; quand cet indicateur tend vers 100, il est considéré comme satisfaisant.

La Ville souhaite maintenir cet équilibre et pour cela elle s'est fixée les objectifs suivants :

- modifier l'image de l'activité économique en encourageant la modernisation et la mutation du patrimoine le plus obsolète, en facilitant son adaptation ou sa reconstruction aux critères de développement durable, pour pérenniser son attractivité économique.

- favoriser l'intégration des activités économiques au tissu résidentiel permettant ainsi le rapprochement des habitants de leur lieu de travail.

- recomposer le tissu économique en lien avec l'enfouissement de la ligne Très Haute Tension qui grève aujourd'hui certains terrains.

- repenser sa desserte en lien avec la réalisation d'un échangeur complet sur l'autoroute A86 et l'arrivée des tramways (T6 et T10).

RATIONNALISER ET DENSIFIER LE TISSU URBAIN ET EN PARTICULIER LES ESPACES A VOCATION ECONOMIQUE A PROXIMITE DES NOUVEAUX TRANSPORTS COLLECTIFS

La surface à vocation économique représente environ 60 hectares, soit 17.5% du territoire, essentiellement concentrés à l'ouest au sein de trois zones d'activités (Novéos, La Boursidière, le Parc technologique). Le pôle bénéficie d'atouts propices au développement économique : situation géographique, grandes infrastructures de transport, proximité d'équipements…
Toutefois, le tissu économique apparaît aujourd'hui lâche et appelle une réflexion quant à son optimisation.
La modernisation et la diversification des zones d'activités permettent une plus grande concentration d'emplois. La commune souhaite donc privilégier une utilisation plus dense et rationnelle des espaces et constructions économiques de ces secteurs.
L'optimisation des espaces à vocation économique devra améliorer l'équilibre actif/emploi que la ville a su instaurer au fil du temps et la diversification fonctionnelle des zones d'activités.

PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DU TELETRAVAIL GRACE AU DEPLOIEMENT DES COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le développement de la ville numérique et de ses services aux habitants et entreprises est un enjeu important. Le renforcement de l'attractivité du territoire passe en effet par le développement des réseaux de communication à très haut débit. L'objectif est de répondre à l'augmentation continue des besoins en termes d'échanges d'informations via des supports de plus en plus volumineux des entreprises et des particuliers et de permettre aux entreprises de proposer des services innovants, via un réseau de télécommunication de grande capacité.

Aujourd'hui, le développement des télécommunications est assuré par les opérateurs privés et par le réseau Très Haut Débit, en cours de déploiement, qui prévoit d'équiper 100% du territoire en très haut débit en 6 ans.

Le réseau Très Haut Débit (THD) accessible à tous (particuliers, entreprises, collectivités locales) permettra de desservir tous les immeubles en fibre optique.

L'installation au Plessis-Robinson a démarré en 2011 et se conjugue avec le réseau communal pour desservir tous les bâtiments en fibres optiques ; l'enjeu est de réaliser des économies, d'améliorer la sécurité et de favoriser l'apprentissage dans les écoles. L'objectif est d'enterrer le réseau et de le mutualiser avec celui de Numericable, de France Télécom et d'ERDF, afin de limiter au maximum les travaux de voirie. Ce réseau sera développé notamment dans le cadre des futurs aménagements.

Le Très Haut Débit (THD) avec le déploiement de la fibre optique sur toute la commune renforçant le réseau déjà existant devrait ainsi favoriser le développement du télétravail.

CONFORTER LE TISSU COMMERCIAL DANS CHACUN DES QUARTIERS

La commune dispose d'un tissu commercial relativement diversifié. Les trois principaux pôles commerciaux sont le Cœur-de-Ville, l'avenue Charles de Gaulle, ainsi que le secteur de l'avenue de la Libération, le long du marché.

La commune souhaite favoriser la création et le développement de centralités commerciales de différentes échelles afin de réduire les déplacements et favoriser la diversité commerciale, tout en accompagnant les besoins nouveaux des programmes de construction et de logements.
L'équipement commercial devra tenir compte de ces besoins, tout en veillant à la protection du commerce de détail et de proximité.

La politique de stationnement de la ville vise à préserver le dynamisme commercial en favorisant la rotation des véhicules à proximité des zones de chalandise.

Par ailleurs, afin de faciliter l'accès aux commerces pour tous les Robinsonnais, la commune souhaite conforter les pôles de proximité situés au cœur des tissus résidentiels.

Le développement d'une dynamique commerciale à l'Ouest de la ville, accessible dans le futur à partir des nouvelles lignes de tramway, pourra être envisagé dans le cadre de l'intensification urbaine projetée sur ce secteur.

4 – POURSUIVRE LES ACTIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN – OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE

L'enveloppe urbaine au Plessis Robinson est fixée car la Ville ne dispose pas d'importantes réserves foncières. Elle souhaite en effet maintenir **un équilibre entre « nature préservée » et « urbanisation maîtrisée ».**

Pour les prochaines années, l'enjeu municipal reste de poursuivre l'optimisation de l'espace urbain pour préserver les espaces naturels sur le territoire.
C'est dans ce contexte que la ville envisage de poursuivre une politique de renouvellement et de reconstruction de la ville sur elle-même ; l'enjeu restant de mieux consommer les espaces urbains vieillissants, pour notamment répondre à ses obligations auprès de l'Etat de production de logement.
Les seules consommations d'espaces naturels ou paysagers qui sont intervenues dans le cadre de la présente révision, reposent sur la substitution de 2,6 hectares d'Espaces Boisés Classés (EBC) en Espaces Verts à Protéger (EVP), au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Cette substitution permet d'améliorer le fonctionnement d'équipements collectifs situés dans ces espaces, de permettre et faciliter les opérations de renouvellement urbain ou moderniser la protection d'espaces naturels et paysagers.
En outre, les grands projets d'aménagement (sur le quartier Novéos-parc technologique-parc des sports et sur le quartier Ledoux) prévoient, dans le cadre de leur renouvellement, une large place à la création d'espaces verts publics et privés.

PROMOUVOIR ET VALORISER LA TRAME VERTE ET BLEUE

L'une des caractéristiques du Plessis-Robinson tient à ses espaces paysagers répartis sur l'ensemble du territoire, qui jouent le rôle de « réservoirs biologiques » et contribuent au cadre de vie de qualité, tant recherché par les habitants.

Si aujourd'hui la ville du Plessis-Robinson est presque entièrement urbanisée, elle présente encore sur son territoire d'importants espaces naturels qui jouent le rôle de « réservoirs biologiques »: le parc Henri Sellier, le bois de la Garenne, le bois de la Solitude, le parc de la Vallée aux Loups, l'étang Colbert…
Ces espaces de végétation et de boisements ont un intérêt écologique évident car ils abritent de nombreuses espèces animales et végétales. Ces éléments paysagers constituent les principaux maillons de la trame verte et bleue, que la ville entend protéger et mettre en valeur.

L'objectif de la Ville reste de tirer profit de cet environnement exceptionnel, de pérenniser ce patrimoine « vert » par des mesures de protection.

Il s'agit également de le valoriser et de développer les circuits et les itinéraires entre les espaces verts de la commune et de l'agglomération (liaisons entre le parc Henri Sellier et le parc de la Vallée aux Loups, Circuit vert entre la forêt de Verrières et la forêt de Meudon). L'enjeu étant de favoriser le déplacement d'espèces et ainsi de constituer ou renforcer des continuités écologiques (corridors).

L'aménagement de ces circuits doit permettre de « retisser » des relations entre les différents pôles urbains et récréatifs de la ville. Son rôle est de proposer une nouvelle manière de circuler au profit des piétons et des vélos. Il s'agira principalement d'aménager de nouveaux espaces urbains verts et de réaliser des plantations en accompagnement de voiries (suivant le modèle de l'avenue Léon Blum et de l'avenue Charles de Gaulle par exemple). L'enjeu étant de créer ainsi des zones relais qui mailleront les trames verte et bleue au sein du tissu bâti de l'agglomération.

Les projets d'aménagement ou de construction pourront favoriser la réalisation d'espaces verts, de mailles douces paysagées et d'espaces en eau sur le territoire, en reprenant, par exemple, l'esprit de la Nouvelle Cité-Jardins.

OPTIMISER LE TISSU URBAIN ET S'APPUYER SUR LES PROJETS DE TRANSPORTS COLLECTIFS

Le Plessis-Robinson est concerné par l'arrivée de deux nouvelles lignes de tramway :

- Le T6, en fonctionnement depuis fin 2014, longe la frontière Nord du territoire, sans desservir directement la commune,
- Le T10, dont le début des travaux est projeté pour 2017, desservira le territoire à l'Ouest par l'avenue Paul Langevin.

Au SDRIF de 2030, les secteurs de renouvellement urbain sont localisés principalement dans la proximité de ces nouvelles infrastructures et notamment identifiés « secteurs à fort potentiel de densification », avec l'objectif de favoriser les déplacements doux.

Dans la lignée de cet objectif, l'Ouest communal constitue un secteur mutable important disposant d'un fort potentiel de recomposition et de valorisation urbaine et paysagère.

Il s'agit en premier lieu de rationaliser le parc économique Novéos et le parc technologique à travers la réalisation d'un véritable quartier de ville intégrant la poursuite de la tertiarisation, la réalisation de nouveaux logements, accompagnés de commerces et d'équipements. Dans le même temps, la ville envisage d'optimiser le parc des sports, qui avec l'arrivée du Racing, a déjà engagé la mixité de ses usages et de poursuivre le développement des installations sportives sur et en dehors de ses limites actuelles.

Il s'agit en second lieu de travailler en partenariat avec Hauts-de-Seine Habitat pour rénover, requalifier et réhabiliter son parc de logements situé sur le plateau Ouest. Cet aménagement sera l'occasion d'introduire une mixité sociale et fonctionnelle, sur un secteur aujourd'hui exclusivement réservé à l'habitat social.

FAVORISER LES MODES DE DEPLACEMENTS ALTERNATIFS

Actuellement, malgré un réseau de transports en commun plutôt efficace (autobus) et maillé aux pôles d'emplois régionaux (réseau ferré, autobus), l'automobile reste le mode de déplacement le plus utilisé par les Robinsonnais.
Si le réseau de transport collectif de la commune ne constitue pas encore une véritable alternative à la voiture, les perspectives de développement sont d'ordre à améliorer sensiblement la situation.

L'Est de la commune bénéficie d'ores et déjà de la proximité de la gare RER Robinson. Le T6 permet de desservir efficacement la partie Nord du territoire, et à terme le T10 assurera la desserte de la partie Ouest.
Au-delà des améliorations attendues de la desserte en transports collectifs, la politique municipale s'est engagée depuis plusieurs années dans le développement d'un maillage cohérent et efficace des déplacements alternatifs à la voiture pour améliorer les liaisons inter-quartiers. Les espaces verts, les pôles de vie et les équipements publics constituent des éléments structurants à ce maillage, raccordés aux chemins verts départementaux.

C'est ainsi que le cœur de ville et la nouvelle Cité-Jardins Haute ont bénéficié, lors de leur aménagement d'un traitement qualitatif des espaces publics avec une large place donnée aux circulations douces, et notamment reliée aux autres quartiers

Conformément au PDUIF, la transformation des axes routiers en boulevards urbains structurants (RD2, RD60 et RD 75) est engagée tant pour valoriser le paysage que pour sécuriser les déplacements (piétons, cyclistes, automobilistes) en réduisant notamment la vitesse des automobilistes.

Des aménagements cyclables inscrits au Plan de développement des circulations douces du Conseil général des Hauts-de-Seine ont ainsi été réalisés sur les avenues Léon Blum et Paul Langevin. Par ailleurs, le réaménagement récent de l'avenue Charles-de-Gaulle, dans la continuité des travaux réalisés sur l'avenue Léon-Blum, a permis la réalisation d'une piste cyclable dans les deux sens de circulation.

Parallèlement, dans sa quête de réduire la part de la voiture et de tendre vers une ville où il fait bon vivre, moins bruyante et moins polluante, la Ville a mis en place une série d'actions :

- Mise en place du « Plan Vélo » dont le but est de « circuler plus sûr et plus facile » et qui consiste à améliorer le réseau de pistes cyclables, d'en créer le cas échéant de nouvelles, et de réaliser des infrastructures adaptées (locaux à vélos sécurisés aux endroits stratégiques du territoire).

- Mise en place d'un PPP (Partenariat Public Privé) pour rénover les rues des quartiers résidentiels du Coteau (au Nord de la commune) et de Robinson (au Sud). Dans ce cadre 40% des voies auront ainsi été refaites, dont la plus grande partie entre 2011 et 2013. Le but est d'améliorer les conditions de circulation des habitants, l'accessibilité ainsi que l'esthétique des lieux.

- Mise en place de la couverture progressive du territoire de secteurs où la vitesse est limitée à 30 km/h, hormis les trois axes D2, D60 et D75.

- Mise en place de parcours piétonniers autour du patrimoine bâti et du patrimoine naturel de la ville.

- Rabattre les circulations douces sur le réseau de transports collectifs.

- Création de points « Autolib », répartis dans la ville et tout particulièrement à proximité des activités économiques.

Dans la poursuite de la volonté d'améliorer et de réguler le stationnement afin d'améliorer le cadre de vie, la Ville envisage les actions suivantes :

- Encourager le stationnement sur la parcelle et notamment en sous-sol.

- Réaliser des locaux pour les vélos dans les constructions nouvelles.

- Rationaliser le stationnement public de manière à contrôler et à réduire l'usage de la voiture en dissuadant son utilisation. Pour des déplacements domicile-travail, il s'agit par exemple de faciliter le stationnement aux abords des pôles de transports collectifs.

- Mettre en place une politique pour dissuader le stationnement des voitures « ventouses » sur les lieux publics.

METTRE EN PLACE UNE GESTION ECONOME EN MATIERE D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

Les actions qui sont engagées sont soumises aux obligations du Schéma Directeur d'Assainissement qui visent :

- à limiter le ruissellement des eaux pluviales et à tendre vers le 0 rejet,

- à utiliser, en compatibilité avec le paysage architectural, des dispositifs adaptés à la rétention des eaux pluviales (espaces verts, noues, matériaux de voiries spécifiques,…),

- à limiter les surfaces imperméables (présence de pleine terre), ainsi qu'en menant une politique de récupération des eaux de pluie,

Ce type d'actions permet non seulement le bon fonctionnement des réseaux d'assainissement, mais également de limiter les ruissellements sur les voiries, diminuant ainsi la dégradation des infrastructures et améliorant le cadre de vie des habitants.
Par ailleurs, la commune du Plessis-Robinson favorise la réduction de la consommation d'électricité et de gaz, en favorisant la mise en place des systèmes de télérelevés des informations relatives à la consommation qui permettent aux usagers d'être informés en cas de fuite, de mieux regarder et piloter leur consommation. Ce système permettra de favoriser le pilotage des sources d'éclairage public actuel tout en les remplaçant par des solutions plus économes.

MAITRISER LES ENERGIES ET AMELIORER LES PERFORMANCES ENERGETIQUES

Le Plessis-Robinson est une des communes de la Région Parisienne très impliquées dans la lutte contre le changement climatique. Pour mener une politique de développement durable, elle veille non seulement à réduire les émissions de CO2 avec l'utilisation de véhicules propres, mais également à gérer de manière optimale ses ressources. La ville s'engage donc à mener des actions pour protéger l'environnement, aussi bien en améliorant la gestion de l'eau et des déchets qu'en utilisant des énergies renouvelables.

La commune s'est équipée, en 2013, d'un système de chauffage géothermique devant assurer la moitié des besoins en chauffage des appartements de la cité-Jardins Haute. Elle souhaite poursuivre progressivement, en développant si possible de nouveaux forages, la connexion des équipements et logements au système de géothermie (le futur pôle culturel, les bâtiments publics, le quartier Ouest…).
La commune compte également favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.

La commune souhaite poursuivre la sensibilisation de la population en l'informant des actions pouvant être entrepris pour palier au changement climatique, aux travers de réunions d'information durant lesquelles interviendraient des spécialistes.

La Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre dispose d'une carte de thermographie et des rendez-vous sont possibles pour analyser les besoins de chacun.

Un Plan Climat Energie Territorial (PCET) visant à quantifier les émissions de gaz à effets de serre via un bilan carbone sera mis en place.

Dans le cadre du PLU, la Ville veillera à prendre en compte l'impact des projets immobiliers sur l'environnement avec les mesures suivantes :

- des mesures en faveur des alternatives à l'automobile, avec des normes de stationnement deux roues dans les opérations immobilières et une attention particulière portée aux normes de stationnement automobile compte tenu de la bonne desserte de la commune par les transports en commun,

- des mesures pour accorder une place importante à la végétation sur le territoire qui influent sur le taux de CO_2,

- des mesures pour favoriser une architecture économe en énergie (rénovation et reconstruction avec isolation thermique des bâtiments, implantation bâtie et prospects favorisant éclairement et réchauffement naturels des pièces de vie, l'usage de sources d'énergies renouvelables : ventilation naturelle, panneaux solaires, végétalisation des toitures, matériaux écologiques, géothermie, etc.).

POURSUIVRE LA LUTTE CONTRE LES NUISANCES ET LES RISQUES

Lutter contre le bruit

Sur la commune du Plessis-Robinson, les secteurs impactés par le bruit de l'A86 accueillent majoritairement des activités. C'est la raison pour laquelle, la ville veillera dans le cadre de la recomposition des quartiers Ouest à privilégier l'installation des bureaux et des activités aux abords de cet axe bruyant.

La Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bièvre dans le cadre de son Agenda 21 communautaire, s'est fixée comme objectif de réduire les nuisances sonores de son territoire et de préserver les zones calmes, avec l'élaboration d'un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE).

Concomitamment à cette action, la Ville du Plessis-Robinson limite l'exposition au bruit des habitants :

- voies apaisées avec une limitation de la vitesse à 30 km/heure,
- actions d'incitation aux déplacements des piétons et des cycles,
- encouragement à privilégier l'installation des bureaux et des activités aux abords des axes bruyants,
- établissement en cours d'une carte communale par le biais de l'intercommunalité.

Lutter contre les pollutions visuelles

La ville a mis en place un règlement spécial de publicité restreinte. Celui-ci est aujourd'hui en cours de révision afin de mieux préserver l'esthétique de la ville et ses paysages et lutter contre l'affichage sauvage.

Veiller à l'impact sanitaire des ondes électromagnétiques

La ville souhaite développer l'attractivité économique de son territoire et la sécurité en apportant une offre performante de services numériques, de téléphonie mobile et un accès au très haut débit.

La ville reste cependant vigilante quant à l'implantation, la fréquence et la puissance d'émission, même si ces paramètres sont règlementés par le Code des postes et des communications électroniques.

Améliorer le tri des déchets

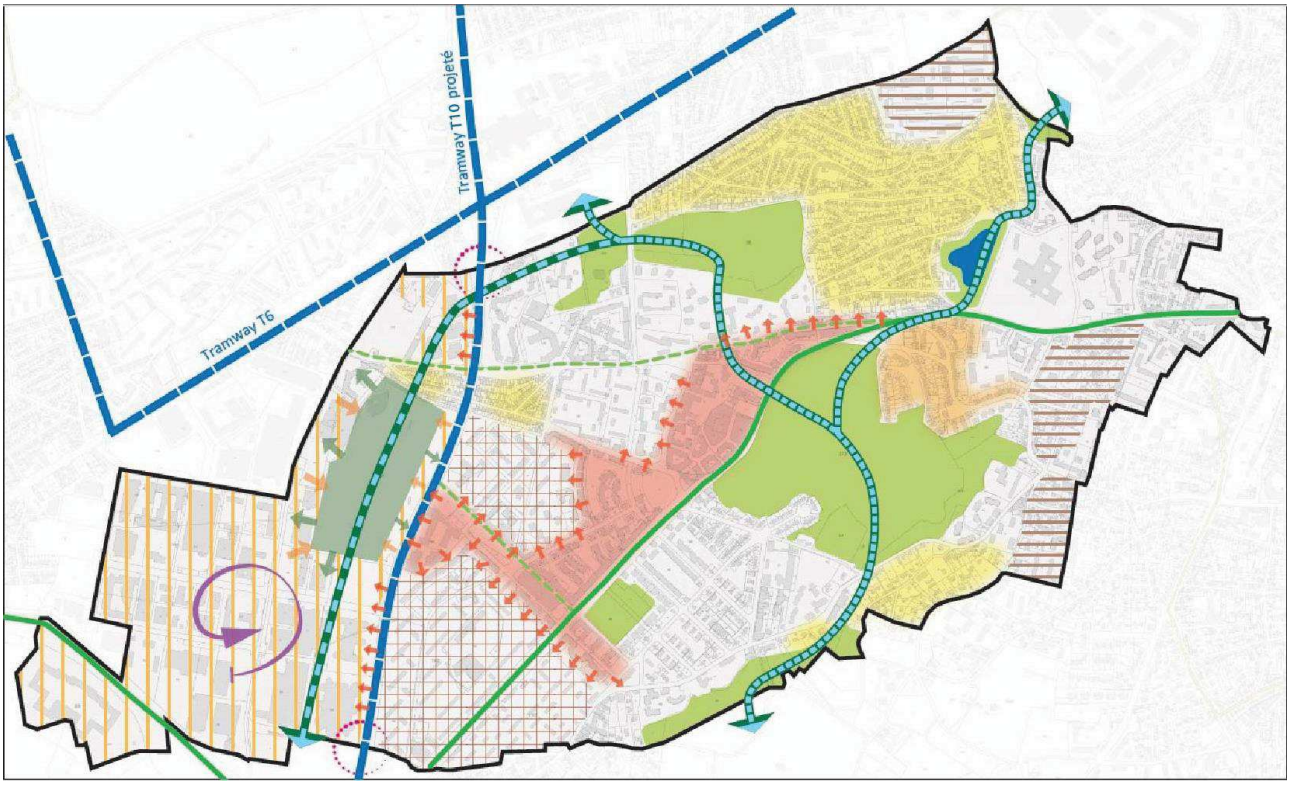
Le plessis-Robinson dispose actuellement d'une gestion des déchets efficace, la ville souhaite poursuivre ses efforts et favoriser le tri sélectif afin d'accroître sa performance. Le tri sélectif est une étape essentielle pour la valorisation des déchets.

Afin de permettre le recyclage et la préservation des ressources, la ville privilégie les Points d'Apport Volontaire (PAV) mis en place sur tout le territoire. Des conteneurs enterrés pourront être aménagés de manière à réduire les nuisances sonores dues aux passages des camions. Elle souhaite également encourager les habitants à diminuer le volume d'ordures ménagères.

Prévenir les risques

La prise en compte des risques est nécessaire pour limiter les impacts sur l'environnement. Les risques répertoriés sur le territoire du Plessis-Robinson (ruissellement, sols argileux, installations classées, canalisations de gaz notamment) font l'objet de différentes dispositions dans le PLU.

LE PADD, PROJET DE VILLE



LEGENDE

- Mettre en valeur les nouveaux quartiers de ville : Coeur de Ville, Nouvelle Cité-Jardin
- Favoriser un développement cohérent de la ville en prenant comme cadre de référence les dernières opérations d'aménagement
- Préserver et valoriser la Cité-Jardin Basse (en partie réhabilitée)
- Préserver les quartiers pavillonnaires identifiés
- Protéger les grandes entités naturelles
- Optimiser le secteur économique de la ville : diversification urbaine, introduction de mixité fonctionnelle
- Optimiser et améliorer le Parc des Sports dans un souci de rationalisation des espaces et de diversification du bâti
- Améliorer le cadre de vie des quartiers d'habitat du Plateau
- Optimiser les tissus urbains et favoriser une plus grande cohérence urbaine
- Marquer les entrées de ville Nord et Sud par l'avenue Paul Langevin
- Zone dont l'urbanisation au fil de l'eau est à poursuivre
- Poursuivre la modernisation, la rationalisation et l'optimisation de Novéos et intégrer de nouvelles fonctions (logements, commerces, équipements)
- S'appuyer sur le développement des transports en commun, en cours et à venir, pour orienter le développement de la ville à l'Ouest du territoire
- Poursuivre le maillage cycle de la commune :
  - Liaison existante
  - Liaison à créer
- Renforcer la trame verte et bleue
- Poursuivre la trame verte et bleue

DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE

Territoire Vallée Sud - Grand Paris

Commune du Plessis-Robinson

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Révision du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2015

Mise à jour n° 1 du PLU constatée par arrêté du 14 avril 2017

Modification n° 1 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 18 décembre 2018

Modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 17 avril 2019

Mise à jour n° 2 du PLU constatée par arrêté du 23 décembre 2019

Mise à jour n° 3 du PLU constatée par arrêté du 12 mars 2020

Modification n° 2 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 6 septembre 2022

DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE

Commune du Plessis-Robinson

Le Plessis-Robinson — l'esprit village

REVISION DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1. Secteur Novéos, Parc des sports et parc technologique

Révision du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2015

Mise à jour n° 1 du PLU constatée par arrêté du 14 avril 2017

Modification n° 1 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 18 décembre 2018

Modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 17 avril 2019

Mise à jour n° 2 du PLU constatée par arrêté du 23 décembre 2019

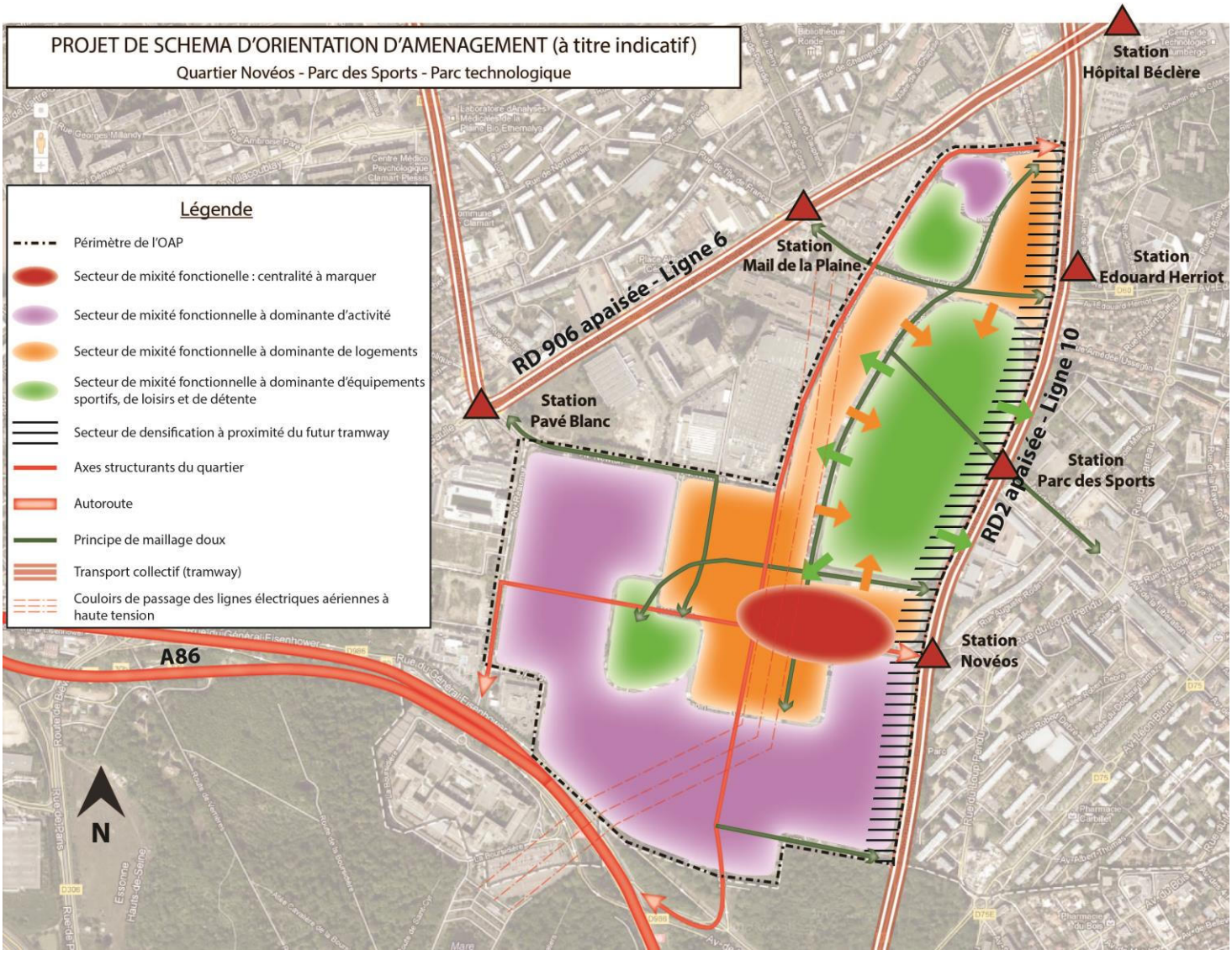
Mise à jour n° 3 du PLU constatée par arrêté du 12 mars 2020

Modification n° 2 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 6 septembre 2022

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, …

DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE

Commune du Plessis-Robinson

Le Plessis-Robinson

l'esprit village

REVISION DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.2. Quartier Ledoux

Révision du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2015

Mise à jour n° 1 du PLU constatée par arrêté du 14 avril 2017

Modification n° 1 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 18 décembre 2018

Modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 17 avril 2019

Mise à jour n° 2 du PLU constatée par arrêté du 23 décembre 2019

Mise à jour n° 3 du PLU constatée par arrêté du 12 mars 2020

Modification n° 2 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 6 septembre 2022

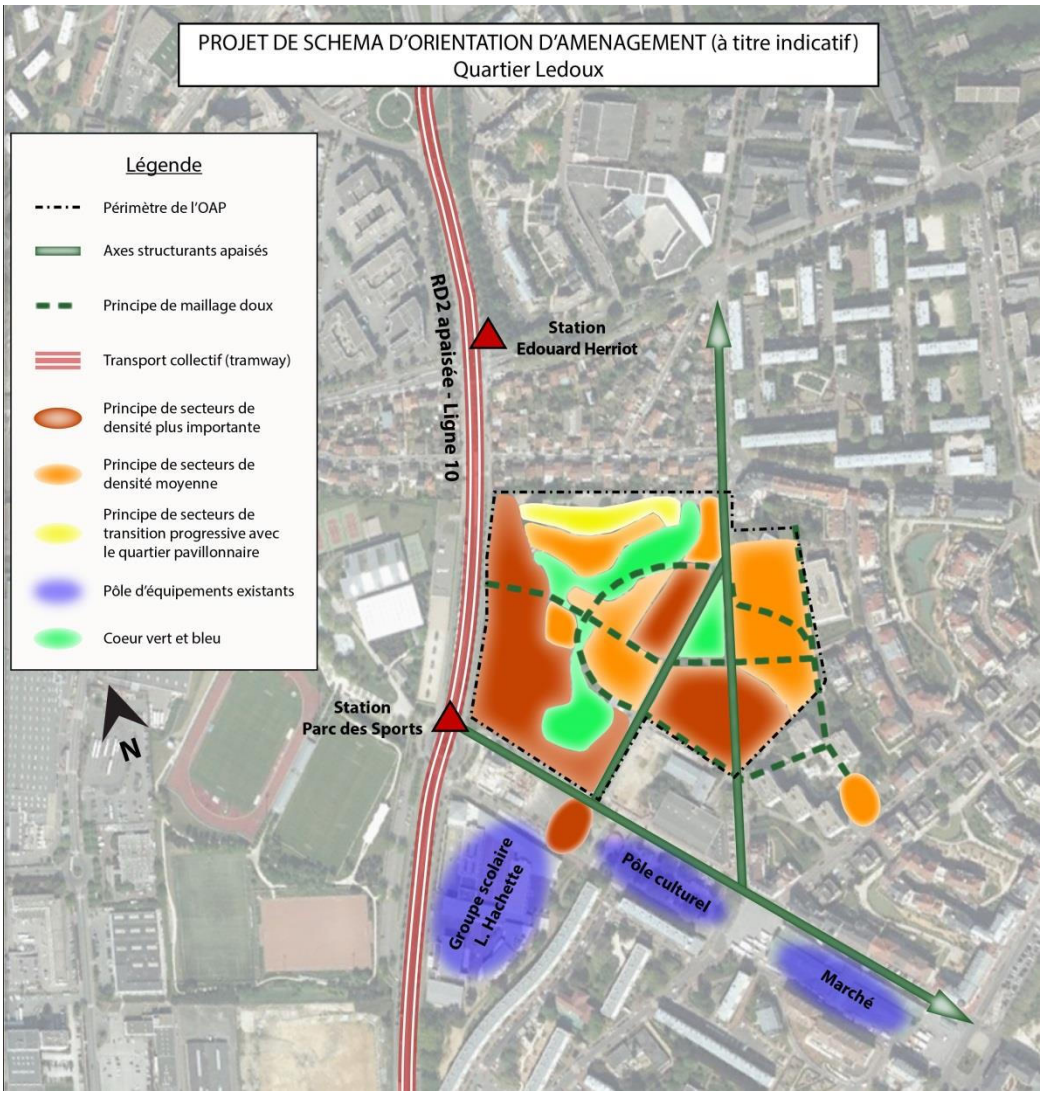
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
QUARTIER LEDOUX

D'une superficie d'environ 6,5 hectares, ce secteur du Plateau est situé dans la continuité des phases III et IV de la Cité Jardins rénovée, en vis-à-vis du nouveau quartier du Plessis-Robinson, prévu sur les terrains Novéos, Parc des sports et Parc technologique. Il est également localisé le long du futur passage du tramway Antony-Clamart et à proximité immédiate du futur pôle culturel de la ville.

Ce secteur montre aujourd'hui des signes de vieillissement et des problèmes d'isolation et d'accessibilité notamment pour les personnes âgées ; l'enjeu communal se fonde ainsi sur la volonté de réintégrer ce secteur dans une dynamique urbaine et d'insuffler un cadre de vie cohérent et égalitaire sur l'ensemble du territoire. Ce secteur est par ailleurs classé à fort potentiel de densification 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 sur ce secteur est de mener une opération de rénovation urbaine, par des actions de démolition-reconstruction, en partenariat avec l'opérateur de logement social propriétaire. Cette opération résidentielle sera l'occasion d'introduire une mixité sociale, sur un secteur aujourd'hui exclusivement réservé à de l'habitat social.

Le projet devra tenir compte de l'évolution du collège, dont la localisation sera éventuellement revue en fonction des nouveaux poids de population situés plus particulièrement à l'Ouest du territoire.



Programmation

Le projet municipal sur ce site est de développer un nouveau quartier d'habitat, accessible à tous, où la qualité de vie et l'application de principes de développement durable restent des objectifs prioritaires (transport, mixité, densité, énergie).

Le quartier se développe depuis un maillage structurant apaisé, où les densités les plus importantes sont localisées sur les grands axes de circulation, dans la proximité des équipements communaux et du tramway. Le reste du quartier s'établit dans la composition générale de l'environnement proche, avec des transitions douces en termes de densité. Le cœur de l'opération est séquencé de masses vertes et bleues.

Ce quartier durable offrira une nouvelle offre résidentielle d'une capacité d'**environ 1 700 logements** diversifiés, en favorisant un bâti plus compact, des densités raisonnées. **Cette offre reconstituera les logements sociaux existants** dans un esprit d'équilibre social et intergénérationnel, basé sur une politique de mixité et d'intégration sociale**.**

Concernant **le devenir des équipements publics et d'intérêt général existants** situés dans le périmètre de l'OAP, la Ville veillera à retranscrire l'offre existante. Le collège Ledoux pourra être restructuré ou déplacé. La Résidence pour Personnes Agées Pierre d'Artagnan pouvant être démolie, les personnes âgées seront relogées soit dans une autre structure proche, soit éventuellement dans un autre projet de résidence intergénérationnelle. L'église Sainte-Marie-Magdeleine pourra quant à elle être déplacée à proximité du pôle culturel et du marché.
Parallèlement, la ville veillera également à répondre aux besoins en équipements publics de proximité, notamment en matière scolaire, soit par extension du groupe scolaire Louis Hachette, soit éventuellement par un nouvel équipement scolaire. La ville s'attachera aussi à ce que les équipements restructurés ou recréés soient mis en service au fur et à mesure des besoins.
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 Novéos.

Desserte

Situé 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 des référents locaux.
L'objectif est d'offrir une forme urbaine et une architecture attractive.

Les nouvelles morphologies du bâti du quartier seront influencées par la nécessité de ménager des cœurs d'îlots paysagers et des « couloirs » verts à l'intérieur du quartier.

Il sera proposé des typologies architecturales variées et intégrées à l'environnement.
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 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.
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 créé des espaces publics plantés (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 porte sur la plantation d'essences végétales indigènes, représentatives de la biodiversité locale et favorable 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

L'OAP Ledoux, dont les caractéristiques précises s'agissant d'une OAP ne peuvent à ce stade être définies, s'inscrit toutefois délibérément dans la volonté forte affirmée dans le SDRIF dans le domaine de la protection de l'environnement.

La reconstruction des logements sociaux existants, véritable passoire thermique, au nombre de 448 pourtant depuis peu raccordés à la géothermie grâce au partenariat entre Hauts-de-Seine Habitat et la commune du Plessis-Robinson, deuxième partenaire nécessaire pour l'éligibilité fiscale du projet, condition même de sa réalisation, permettra ainsi, grâce aux nouvelles normes de construction applicables, actuellement la RT 2012, tant aux logements sociaux qu'aux logements privés, d'offrir, à un plus grand nombre de logements mais aussi d'équipements publics qui en feraient le choix, les avantages de ce mode d'énergie renouvelable.

D'ores et déjà, la commune a prévu au fur et à mesure que les capacités de Hauts-de-Seine Habitat le permettront de raccorder, après Louis Hachette et la Maison des Arts, un nouvel équipement à la géothermie, le groupe scolaire Joliot Curie.

De plus, réalisé à proximité du tramway ce nouveau quartier offrira à ses habitants les outils les plus modernes en termes de mobilité, tout en permettant le cas échéant de bénéficier, grâce à la présence à proximité de parkings déjà existants de places de stationnement.

Il est d'ailleurs à noter que la volonté forte d'inscrire les paysages et l'architecture douce dans la modernité prochaine du cadre de vie et de l'environnement conduira à privilégier au profit des piétons et des vélos les circulations douces sur le modèle de la Cité-Jardins et en offrant grâce à l'eau, véritable aubaine pour le traitement naturel des eaux pluviales, et le cadre de vie urbain verdoyant, un nouvel espace de rencontres et de convivialité, autre pilier du 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 irrigué par le futur tramway Antony-Clamart et relié au reste du territoire permettant une accessibilité privilégiée au centre ville par les transports collectifs et connectés aux modes doux pour notamment accéder au nouveau quartier prévu sur les terrains Novéos, parc des sports et parc technologique. 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. La préservation d'espaces calmes étant une volonté forte.

- **Economie des énergies** : développement des réseaux énergétiques dont 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, …

DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE

Territoire Vallée Sud - Grand Paris

Commune du Plessis-Robinson

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°2

4. REGLEMENT

Révision du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2015
Mise à jour n° 1 du PLU constatée par arrêté du 14 avril 2017
Modification n° 1 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 18 décembre 2018
Modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 17 avril 2019
Mise à jour n° 2 du PLU constatée par arrêté du 23 décembre 2019
Mise à jour n° 3 du PLU constatée par arrêté du 12 mars 2020
Modification n° 2 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 6 septembre 2022

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES **6**

DISPOSITION 1 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols 7
DISPOSITION 2 : Division du territoire en zones 7
DISPOSITION 3 : Adaptations mineures et dérogations 8
DISPOSITION 4 : Constructions existantes 8
DISPOSITION 5 : Permis de démolir 8
DISPOSITION 6 : Clôtures 8
DISPOSITION 7 : ravalement 8
DISPOSITION 8 : Reconstruction des bâtiments 9
DISPOSITION 9 : Canalisations de gaz haute pression 9
DISPOSITION 10 : Aspect extérieur des constructions 9

TITRE II ZONES URBAINES **10**

ZONE UA **11**

UA 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits 11
UA 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières 11
UA 3 – Accès 11
UA 4 – Desserte par les réseaux 11
UA 5 – Caractéristiques des terrains 13
UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies 13
UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 13
UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 14
UA 9 – Emprise au sol 15
UA 10 – Hauteur maximum 15
UA 11 – Aspect extérieur – Clôtures 16
UA 12 – Stationnement 17
UA 13 – Espaces libres et plantations 20
UA 14 – Coefficient occupation du sol (COS) 21
UA 15 - Performances énergétiques et environnementales 21
UA 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques 21

ZONE UB **22**

UB 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits 22
UB 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières 22
UB 3 – Accès 22
UB 4 – Desserte par les réseaux 23
UB 5 – Caractéristiques des terrains 24
UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies 24
UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 25
UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 25
UB 9 – Emprise au sol 26
UB 10 – Hauteur maximum 26
UB 11 – Aspect extérieur – Clôtures 26
UB 12 – Stationnement 28
UB 13 – Espaces libres et plantations 31
UB 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) 32
UB 15 - Performances énergétiques et environnementales 32
UB 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques 32

ZONE UC **33**

UC 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits 33
UC 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières 33
UC 3 – Accès 33
UC 4 – Desserte par les réseaux 34
UC 5 – Caractéristiques des terrains 35
UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies 35
UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 36
UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 38
UC 9 – Emprise au sol 39
UC 10 – Hauteur maximum 39
UC 11 – Aspect extérieur – Clôtures 40
UC 12 – Stationnement 42
UC 13 – Espaces libres et plantations 44
UC 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) 45
UC 15 - Performances énergétiques et environnementales 46
UC 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques 46

ZONE UD **47**

UD 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits 47
UD 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières 47
UD 3 – Accès 47
UD 4 – Desserte par les réseaux 48
UD 5 – Caractéristiques des terrains 49
UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies 49
UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 50
UD 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 52
UD 9 – Emprise au sol 52
UD 10 – Hauteur maximum 52
UD 11 – Aspect extérieur – Clôtures 54
UD 12 – Stationnement 56
UD 13 – Espaces libres et plantations 58
UD 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) 59
UD 15 - Performances énergétiques et environnementales 59
UD 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques 59

ZONE UE **60**

UE 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits 60
UE 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières 60
UE 3 – Accès 60
UE 4 – Desserte par les réseaux 61
UE 5 – Caractéristiques des terrains 62
UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies 62
UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 63
UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 65
UE 9 – Emprise au sol 65
UE 10 – Hauteur maximum 65
UE 11 – Aspect extérieur – Clôtures 66
UE 12 – Stationnement 68
UE 13 – Espaces libres et plantations 70
UE 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) 71
UE 15 – Performances énergétiques et environnementales 72
UE 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques 72
UEc 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits 73
UEc 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières 73
UEc 3 – Accès 73
UEc 4 – Desserte par les réseaux 74

UEc 5 – Caractéristiques des terrains 75
UEc 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies 75
UEc 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 75
UEc 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 75
UEc 9 – Emprise au sol 75
UEc 10 – Hauteur maximum 101
UEc 11 – Aspect extérieur – Clôtures 101
UEc 12 – Stationnement 104
UEc 13 – Espaces libres et plantations 104
UEc 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) 105
UEc 15 - Performances énergétiques et environnementales 105
UEc 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques 105

ZONE UF **106**

UF 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits 106
UF 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières 106
UF 3 – Accès 106
UF 4 – Desserte par les réseaux 107
UF 5 – Caractéristiques des terrains 108
UF 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies 108
UF 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 109
UF 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 109
UF 9 – Emprise au sol 110
UF 10 – Hauteur maximum 110
UF 11 – Aspect extérieur - Clôtures 110
UF 12 – Stationnement 113
UF 13 – Espaces libres et plantations 115
UF 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) 116
UF 15 - Performances énergétiques et environnementales 116
UF 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques 116

ZONE UG **117**

UG 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits 117
UG 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières 117
UG 3 – Accès 117
UG 4 – Desserte par les réseaux 118
UG 5 – Caractéristiques des terrains 119
UG 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies 119
UG 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 120
UG 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 120
UG 9 – Emprise au sol 120
UG 10 – Hauteur maximum 121
UG 11 – Aspect extérieur – Clôtures 121
UG 12 – Stationnement 124
UG 13 – Espaces libres et plantations 126
UG14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) 127
UG 15 - Performances énergétiques et environnementales 127
UG 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques 127

ZONE UH **128**

UH 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits 128
UH 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières 128
UH 3 – Accès 128
UH 4 – Desserte par les réseaux 129
UH 5 – Caractéristiques des terrains 130
UH 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies 130

UH 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 130
UH 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 131
UH 9 – Emprise au sol 131
UH 10 – Hauteur maximum 131
UH 11 – Aspect extérieur – Clôtures 132
UH 12 – Stationnement 134
UH 13 – Espaces libres et plantations 137
UH14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) 137
UH 15 - Performances énergétiques et environnementales 138
UH 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques 138

ZONES UPM 139

UPM 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits 139
UPM 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières 139
UPM 3 – Accès 139
UPM 4 – Desserte par les réseaux 140
UPM 5 – Caractéristiques des terrains 141
UPM 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies 141
UPM 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 141
UPM 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 141
UPM 9 – Emprise au sol 142
UPM 10 – Hauteur maximum 142
UPM 11 – Aspect extérieur – Clôtures 142
UPM 12 – Stationnement 144
UPM 13 – Espaces libres et plantations 146
UPM 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) 147
UPM 15 - Performances énergétiques et environnementales 147
UPM 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques 147

TITRE III ZONE NATURELLE 148

ZONE N 149

N 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits 149
N 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières 149
N 3 – Accès 149
N 4 – Desserte par les réseaux 149
N 5 – Caractéristiques des terrains 150
N 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies 150
N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 151
N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 151
N 9 – Emprise au sol 151
N 10 – Hauteur maximum 151
N 11 – Aspect extérieur – Clôtures 151
N 12 – Stationnement 153
N 13 – Espaces libres et plantations 153
N 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) 154
N 15 - Performances énergétiques et environnementales 154
N 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques 154

TITRE IV ANNEXES : DEFINITIONS, EXEMPLES, PRESCRIPTIONS, LISTES DES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123.1-5-III-2 DU CU, LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES ET INFORMATIONS SUR LES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES. 155

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITION 1 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1 - Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement les articles R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27 du code de l'urbanisme.

2 - En vertu de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme, « il peut être sursis à statuer, Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ».

3 - S'ajoutent aux règles propres au PLU, les servitudes d'utilité publique qui sont annexées au PLU.

4 - Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- Les espaces naturels sensibles du Département,
- Le droit de préemption urbain,

DISPOSITION 2 : Division du territoire en zones

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire de la commune en **zones urbaines et zones naturelles**, et **réserve des emplacements** nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général.

1 - Les **zones urbaines** (terrains équipés) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "**U**".

2 - Les **zones naturelles** (terrains non équipés) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "**N**".

3 - Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont repérés par un graphisme particulier (article L 121-27 et L 113-1 du code de l'urbanisme).

4 - Les « **espaces verts protégés** » introduits par l'article L.151-23 du code de l'urbanisme **sont** eux aussi repérés sur les documents graphiques et dont le détail figure à la disposition 13.

5 - Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif, en infrastructure ou en superstructure, et aux espaces verts, sont repérés sur le document graphique par une trame spéciale et un numéro.

6 - Les **zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

Zone UA : zone de centre-ville,

Zone UB : zone d'habitat principalement collectif,

Zone UC : zone d'habitat principalement collectif,

Zone UD : zone d'habitat pavillonnaire et collectif,

Zone UE : zone d'habitat principalement pavillonnaire,

Zone UF : zone mixte à vocation principalement économique,

Zone UG : zone mixte principalement d'habitat collectif correspondant aux secteurs de rénovation des phases III et IV de la Cité Jardins, du quartier Ledoux et du secteur du Plateau

Zone UH : zone mixte principalement d'habitat collectif correspondant aux secteurs de restructuration urbaine du quartier NOVEOS, du parc technologique et du parc des Sports,

Zone UPM : zone d'habitat principalement collectif correspondant aux zones de plan masse.

DISPOSITION 3 : Adaptations mineures et dérogations

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites, à l'exception des cas mentionnés à l'article L152-6 du Code de l'Urbanisme et suivants.

Par ailleurs, peuvent être autorisées au titre de l'article L152-3 du code de l'urbanisme, les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

DISPOSITION 4 : Constructions existantes

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité ou de ne pas l'aggraver.

DISPOSITION 5 : Permis de démolir

Par délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2007, le Conseil Municipal a instauré l'obligation de déposer une demande de permis de démolir pour toute démolition sur l'ensemble de la commune, en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, toute démolition est soumise à autorisation préalable.

DISPOSITION 6 : Clôtures

Par délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2007, le Conseil Municipal a instauré l'obligation de déposer une déclaration préalable pour la mise en place de clôture sur l'ensemble de la commune, en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, toute mise en place de clôture est soumise à autorisation préalable.

DISPOSITION 7 : ravalement

Par Arrêté Préfectoral du 15 février 1993, la commune du Plessis Robinson est inscrite sur la liste des communes auxquelles, sont applicables les dispositions prévues aux articles L132-1 à L132-5 et R131-1 du code de la Construction et de l'Habitation relatives au ravalement des immeubles.

Par délibération du Conseil Municipal du 10 avril 2014, le Conseil Municipal a instauré l'obligation de déposer une déclaration préalable pour tous travaux de ravalement sur l'ensemble de la commune, en application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, tous travaux de ravalement est soumis à autorisation préalable.

DISPOSITION 8 : Reconstruction des bâtiments

Conformément à l'article L.111-15 du Code l'Urbanisme la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

DISPOSITION 9 : Canalisations de gaz haute pression

Les travaux doivent être conduits dans le respect de la procédure de DT/DICT définie par le décret modifié n°2011-1241 du 5 octobre 2011.

DISPOSITION 10 : Aspect extérieur des constructions

Les projets peuvent être refusés pour des motifs d'ordres architecturaux notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou d'un paysage naturel ou urbain environnant.

TITRE II

ZONES URBAINES

ZONE UA

Cette zone correspond au centre-ville.
Elle comprend deux secteurs UAa et UAb

UA 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées en raison des nuisances et des risques pour la santé et la salubrité.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

UA 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières

Sont autorisés :

- les constructions et installations polluantes ou bruyantes à condition :
    - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (par exemple : drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies, parcs de stationnement),
    - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de limiter les nuisances et dangers éventuels,
    - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers.

UA 3 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3 m.

Lors de la création d'une nouvelle voie qui se termine en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UA 4 – Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute propriété bâtie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute nouvelle construction ou installation devra respecter le règlement départemental d'assainissement et le règlement territorial d'assainissement.

A l'intérieur d'une propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément, acheminées dans deux regards construits en retrait de l'alignement et dirigées vers les réseaux publics.

4.2.1. Eaux Usées

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux Pluviales

Toute solution devra être trouvée pour permettre l'absence de rejet (0 rejet) d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement territoriaux ou départementaux.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...). L'impossibilité de mise en œuvre de moyens d'infiltration devra être justifiée par une note technique.

Lorsque le « 0 » rejet n'est pas réalisable, le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement territorial ou départemental fera l'objet d'une limitation dont la valeur est fixée par les règlements.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.3. Électricité - Téléphone - Câble

Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront obligatoirement réalisés en souterrain.

4.4. Déchets ménagers et assimilés et encombrants

4.4.1. Déchets ménagers et assimilés

En cas d'impossibilité de réaliser un Point d'Apport Volontaire (PAV), il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

La collecte des déchets ménagers ou assimilés devra pouvoir se faire sans manœuvre pour le véhicule de collecte en aménageant, si nécessaire, des places de retournement.

Habitat collectif :

Déchets ménagers et assimilés : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,5 m² par logement avec une surface minimum de 6 m² par local.

4.4.2. Encombrants

De 10 à 30 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé.

De 30 à 60 logements, un local de 25 m² minimum doit être créé.

Au-dessus de 60 logements, un local de 40 m² minimum doit être créé.

UA 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1. Dans le secteur UAa :

6.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées (existantes ou à créer) ouvertes à la circulation automobile :

Toute construction nouvelle doit être édifiée à l'alignement. Un recul pourra être autorisé pour s'harmoniser avec l'implantation des constructions existantes avec le parcellaire immédiatement riverain.

6.1.2. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (existantes ou à créer) et aux voies piétonnes (existantes ou à créer)

Les constructions pourront s'implanter jusqu'en limite des emprises publiques ou jusqu'à l'alignement des voies.

6.2. Dans le secteur UAb :

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement.

Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, celles-ci doivent présenter une continuité de façade de manière à constituer un front bâti. Toutefois, des ruptures de bâti ponctuelles peuvent être autorisées pour animer le style architectural.

Une discontinuité du front bâti est autorisée dans le cas d'un retrait des constructions par rapport à l'alignement.

Lorsque le terrain est bordé par des arbres d'alignement situés sur le Domaine Public, une attention toute particulière devra être apportée pour la protection et la conservation desdits arbres.

UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions applicables dans le secteur UAa :

7.1.1. A l'exception des cas visés au 7.1.2 du présent article, l'implantation des constructions est autorisée en limite séparative ou en retrait de celle-ci à condition que la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

7.1.2. La surélévation ou l'extension d'un bâtiment existant avant la date d'approbation du P.L.U., dont l'implantation ne respecte pas l'article 7.1.1, peut être autorisée dans le prolongement des murs existants, à condition que les éléments de façades créés dans ce prolongement ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

7.2. Dispositions applicables dans le secteur UAb :

L'implantation des constructions est autorisée en limite séparative ou en retrait de celle-ci dans les conditions ci-après :

7.2.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives entre terrains du secteur UAb :

Les constructions sont autorisées jusqu'en limite séparative.

7.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives communes du secteur UAb et à une autre zone y compris au secteur UAa. :

- Si la façade comporte des baies, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
- Si la façade ne comporte pas de baies, les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait moyen minimum de 1 m.

7.2.3. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter en limite séparative. En cas de retrait, ce dernier aura une distance moyenne minimum de 1 m.

UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Dispositions applicables dans le secteur UAa :

8.1.1. La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière n'est pas autorisée à l'exception des annexes.

8.1.2. L'implantation de plusieurs constructions ou installations destinées à accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics est autorisée sur une même unité foncière.

8.2. Dispositions applicables dans le secteur UAb :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition qu'en tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si l'une au moins de ces façades comporte des baies.
- 3 m dans les autres cas.
- Les annexes à condition qu'une distance minimum d'un mètre les séparent des autres bâtiments.

UA 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

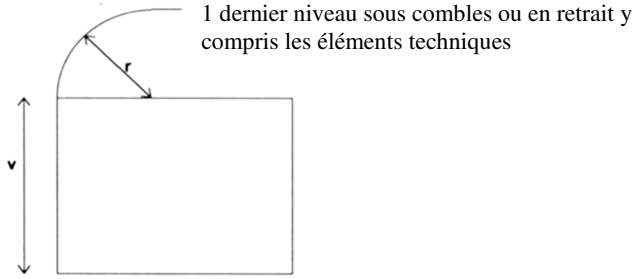
UA 10 – Hauteur maximum

10.1. Dispositions applicables dans le secteur UAa :

- Sur un front bâti du n° 4 au n° 16 de l'avenue du Général Leclerc :

Les bâtiments doivent s'inscrire dans le gabarit enveloppe défini par le schéma ci-dessous, se composant :

- ♦ d'une verticale (v) inférieure ou égale à 14 mètres,
- ♦ d'un quart de cercle de 6 mètres de rayon (r), tangent à la verticale en son sommet.



- Sur un front bâti du n° 12 au n° 16 de la rue de la Mairie :

La hauteur de ces bâtiments peut être au plus égale à la hauteur du bâtiment sis 10 rue de la Mairie.

- Autres :

La hauteur des constructions par rapport à la chaussée ne doit pas dépasser celle des bâtiments déjà existants sur une même propriété ou sur la propriété dont le terrain est issu en cas de division. Toutefois, une surélévation de 2 mètres maximum est autorisée côté impair rue de la Mairie et côté impair rue de la Ferme.

10.2. Dispositions applicables dans le secteur UAb :

A l'exception des cas énoncés au 10.3, les façades des constructions sur rue doivent comporter une verticale qui ne peut être supérieure à 17 mètres à l'égout (ou à l'acrotère), en tout point par rapport à la voie la plus proche.

10.3. Les constructions et éléments sur terrasse

Ils peuvent dépasser le plafond imposé aux paragraphes 10.1, et 10.2 à condition :

- qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m et que la distance les séparant de la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur,
- qu'ils abritent uniquement des locaux techniques ou qu'il s'agisse de pergolas, de cheminées, de capteurs d'énergie, de pylônes, de supports de lignes électriques ou d'antennes.

UA 11 – Aspect extérieur – Clôtures

11.1. Les bâtiments ou sites remarquables répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage.

Les interventions sur ces constructions ou ces sites (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent P.L.U. ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel (volume, modénatures) du bâtiment à sa construction, du site à sa création, s'il est connu.

La démolition, éventuellement partielle, des bâtiments peut être autorisée pour permettre la restitution des formes et caractéristiques architecturales remarquables du bâtiment ou du site.

11.2. Toitures

Les toitures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment et les constructions avoisinantes.

Les débords de toiture devront être étudiés afin d'éviter les effets de ruissellement.

Dispositions applicables dans le secteur UAa **:**

A l'exception des annexes et des toitures terrasses, chaque bâtiment doit comporter au minimum deux pentes de toiture. Les toitures terrasses devront faire l'objet d'un traitement végétalisé.

11.3. Clôtures

11.3.1. Sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels les règles qui suivent pourront être adaptées en fonction des règlements supérieurs (plan Vigipirate, secret défense, …), les clôtures devront respecter :

- une hauteur totale de 2,20 m
- à l'exception des piliers, la hauteur des murs ne devra pas dépasser 1,20 m

Elles seront doublées d'une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants qui ne devront pas dépasser 2 m de hauteur.

Elles doivent être conçues (caractéristiques, matériaux et coloris) en fonction du caractère du site et de façon à s'harmoniser avec le bâti et l'environnement architectural et paysager de la rue.

Les clôtures anciennes ayant un caractère architectural affirmé, doivent être restaurées ou reconstituées avec les mêmes matériaux et dans les mêmes proportions.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur des clôtures.

11.3.2. Sur les limites séparatives et sur les voies piétonnes

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels les règles qui suivent pourront être adaptées en fonction des règlements supérieurs (plan Vigipirate, secret défense, …), les clôtures devront respecter :

- une hauteur maximale de 2 m,
- Les grillages ne sont autorisés que s'ils sont doublés d'une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur des clôtures.

11.3.3. Dispositions particulières concernant le secteur UAa :

Les clôtures doivent être conçues (caractéristiques, matériaux et coloris) en fonction du caractère du site, et de façon à s'harmoniser avec le bâtiment et l'environnement architectural et paysager de la rue.

Toutefois, lorsque de part et d'autre de la clôture à créer, existent des murs bahut présentant un certain caractère (clôture traditionnelle), celle-ci peut être traitée de façon identique, et ce afin de respecter une harmonie par rapport aux clôtures voisines.

11.4. Eléments en saillie ou débords

Pour tous les éléments de saillies ou débords de la façade, une goutte d'eau en sous face de l'ouvrage maçonné devra être prévue.

UA 12 – Stationnement

12.1. Dispositions communes

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle dont ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales peuvent être modifiées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est donné par la division de ces surfaces par 25 m².

Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la 1ère décimale est supérieure ou égale à 5.

Les surfaces totales de stationnement définies ci-dessus, doivent être réalisées dans le volume même des constructions, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, sauf impossibilité technique en cas de reconstruction d'un bâtiment déjà existant.

Les places doubles ne sont comptabilisées dans le nombre d'emplacement nécessaires que dans les parcs de stationnement liés à un immeuble d'habitation et à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Les parcs de stationnement bâtis clos et couverts doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, lors de toute opération de création, d'extension ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-dessous.

Toute place existante doit être sinon conservée, du moins remplacée, à moins que ne soient respectées les normes pour la création de logement.

12.1.1. Rappels des normes techniques

- **Dimensions des places :**
  - Longueur utile : 5 m
  - Largeur utile :
    - 2,40 m pour les emplacements
    - 2,70 m pour les garages et box
    - 3,30 m pour les emplacements handicapés
- **Dégagement utile minimum : 5,50 m**

Ces dimensions se mesurent aux murs des poteaux, voiles, etc.

- **Rampes d'accès :**
  - sens unique : 3,50 m
  - sens unique alternatif desservant jusqu'à 100 voitures : 3,50 m
  - double sens desservant plus de 100 voitures : 6,00 m
  - pente moyenne : 15 % avec une pente maximum de 5 % dans les 5 premiers mètres pour les collectifs.

12.2. Dispositions applicables dans le secteur UAa :

Habitation	Stationnement vélos : 1,5 m²/logt créé. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il est exigé 3 m² minimum/local.
Commerce	Stationnement vélos : 1 place pour 10 employés pour les commerces > 500 m² de surface de plancher
Bureau	♦ A moins de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/60 m² de surface de plancher ♦ A plus de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/50 m² de surface de plancher ♦ Stationnement vélos : 1,5 % de la surface de plancher

12.3. Dispositions applicables dans le secteur UAb :

Destination des locaux	Surface ou nombre de stationnement
Logement social :	♦ 1 place par logement ♦ A moins de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 0,5 place par logement ♦ Stationnement vélo : 1,5 m²/logt créé. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il est exigé 3 m² minimum/local.
Habitat non social :	♦ 1 place/50 m² de surface de plancher avec au minimum 1,5 place/logement ♦ A moins de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place par logement ♦ Stationnement vélos : 1,5 m²/logt créé. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il est exigé 3 m² minimum/local.
Commerce	< 500 m² de surface de plancher : ♦ 1 place minimum ≥ 500 m ² de surface de plancher ♦ 1 place pour 20 m² de surface de vente ♦ 1 aire de livraison à partir de 1000 m² de surface de plancher Stationnement vélos : 1 place pour 10 employés pour les commerces > 500 m² de surface de plancher
Bureau	♦ A moins de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/60 m² de surface de plancher ♦ A plus de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/50 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 5000 m² de surface de plancher ♦ Stationnement vélos : 1,5 % de la surface de plancher
Entrepôt, industrie	♦ 1 place/200 m² de surface de plancher avec 1 place minimum par unité ♦ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 5000 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10 m²
Artisanat	< 100 m² de surface de plancher ♦ 1 place/unité ≥ 100 m² de surface de plancher ♦ 1 place/tranche de 100 m² de surface de plancher ≥ 300 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10 m²
Hébergement hôtelier	♦ 1,5 place/100 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 50 chambres ♦ 1 aire de dépose pour les cars à partir de 50 chambres
Etablissements scolaires	Stationnement vélo : ♦ Ecoles primaires : 1 place/12 élèves ♦ Collèges, lycées et enseignement supérieur : 1 place pour 5 élèves

UA 13 – Espaces libres et plantations

13.1 Les arbres remarquables

Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

13.2 Les espaces verts protégés

Les espaces verts protégés répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés dans leur fonction écologique et paysagère. Ne peuvent être exclus les travaux et aménagements à usage d'entretien et d'animation et tous autres travaux qui ne remettent pas en cause la perméabilité d'ensemble de l'espace vert protégé. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

13.3 Les points de vue

Les points de vue répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. A l'intérieur des points de vue figurant au plan de zonage, les constructions, extensions ou surélévations ne devront pas obstruer la vue lointaine.

13.4. Dispositions communes

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

En règle générale, pour tout abattage d'arbre à grand développement rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il peut être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

Toute précaution devra être prise pour protéger les arbres conservés pendant la durée du chantier.

Les surfaces destinées aux opérations de voirie ou aux places de stationnement ne pourront en aucun cas être comptabilisées en espaces verts.

La plantation d'essences allergènes comme le bouleau et le cyprès est interdite.

13.5. Dans le secteur UAa :

Les espaces libres devront être traités de manière paysagère afin de mettre en valeur le site.

13.6. Dans le secteur UAb :

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels il n'est pas fixé de règles, tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter au moins :

- 20 % de la superficie totale du terrain en espaces verts,
- Les cœurs d'îlots devront être réalisés de manière paysagère.

UA 14 – Coefficient occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de COS

UA 15 - Performances énergétiques et environnementales

Des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8, 9 et 10 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite d'une épaisseur de 0.30 m.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5 m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

UA 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

ZONE UB

Cette zone correspond à des secteurs restructurés récemment ou à des îlots inscrits dans une logique de renouvellement urbain, à court ou moyen terme.

Elle comprend deux secteurs UBa, UBb

UB 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées en raison des nuisances et des risques pour la santé et la salubrité.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

UB 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières

Sont autorisés :

- les constructions et installations polluantes ou bruyantes à condition :
    - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (par exemple : drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies, parc de stationnement),
    - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de limiter les nuisances et dangers éventuels,
    - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les bureaux dans la limite de 10 % de la surface de plancher de la construction.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers.

UB 3 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3 m.

Lors de la création d'une nouvelle voie qui se termine en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UB 4 – Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute propriété bâtie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute nouvelle construction ou installation devra respecter le règlement départemental d'assainissement et le règlement territorial d'assainissement.

A l'intérieur d'une propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément, acheminées dans deux regards construits en retrait de l'alignement et dirigées vers les réseaux publics.

4.2.1. Eaux Usées

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux Pluviales

Toute solution devra être trouvée pour permettre l'absence de rejet (0 rejet) d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement territoriaux ou départementaux.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...). L'impossibilité de mise en œuvre de moyens d'infiltration devra être justifiée par une note technique.

Lorsque le « 0 » rejet n'est pas réalisable, le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement territorial ou départemental fera l'objet d'une limitation dont la valeur est fixée par les règlements.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.3. Électricité - Téléphone - Câble

Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront obligatoirement réalisés en souterrain.

4.4. Déchets ménagers et assimilés et encombrants

4.4.1. Déchets ménagers et assimilés

En cas d'impossibilité de réaliser un Point d'Apport Volontaire (PAV), il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

La collecte des déchets ménagers ou assimilés devra pouvoir se faire sans manœuvre pour le véhicule de collecte en aménageant, si nécessaire, des places de retournement.

Habitat collectif :

Déchets ménagers et assimilés : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,5 m² par logement avec une surface minimum de 6 m² par local.

4.4.2. Encombrants

De 10 à 30 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé.

De 30 à 60 logements, un local de 25 m² minimum doit être créé.

Au-dessus de 60 logements, un local de 40 m² minimum doit être créé.

UB 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles

UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toutes les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport :

- Aux emprises publiques existantes ou à créer,
- Aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

6.1. Dispositions applicables dans le secteur UBa

Les constructions devront avoir un recul compris entre 0 et 5 m de la limite de l'emprise publique ou de l'alignement de la voie, à l'exception des terrains grevés d'une servitude d'utilité publique empêchant le respect de ce recul.

Dans ce dernier cas, les constructions devront s'implanter au plus près de l'alignement des voies.

6.2. Dispositions applicables dans le secteur UBb

6.2.1. Pour les parcelles situées rue de Malabry, les constructions s'implanteront obligatoirement dans une bande de profondeur maximale de 18 m comptée à partir de l'alignement.

6.2.2. Les constructions respecteront une marge de recul d'au moins 2 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie.

6.3. Saillies dans la marge de recul

Les saillies sont autorisées dans la marge de recul jusqu'à l'alignement.

Lorsque le terrain est bordé par des arbres d'alignement situés sur le Domaine Public, une attention toute particulière devra être apportée pour la protection et la conservation desdits arbres

UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Implantation en limite séparative

7.1.1. Formant limite avec la zone UD

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative à condition que :

- la hauteur de la façade le long de chaque limite n'excède pas 13 m,
- la longueur totale de la façade en limite n'excède pas 13 m,
- la façade ne comporte pas de baies

7.1.2. Formant limite avec les autres zones

Les constructions sont autorisées en limites séparatives à condition que les façades en limites séparatives ne comportent pas de baie.

7.2. Implantation en retrait des limites séparatives

7.2.1 Formant limite avec la zone UD

- ***Lorsque la façade de la construction comporte des baies***, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.
- **Dans les autres cas**, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2.2. Formant limite avec les autres zones

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée pour :

- Les bâtiments autres que les annexes à condition qu'en tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :
  - la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si la façade la plus basse comporte des baies,
  - la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 6 m, si cette dernière ne comporte pas de baies et que la façade la plus haute en comporte,
  - la hauteur de la façade la plus basse ou à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m si les deux façades ne comportent pas de baies.
- Les annexes à condition qu'une distance minimum d'un mètre les sépare des autres bâtiments.

UB 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

UB 10 – Hauteur maximum

10.1. Dispositions applicables dans le secteur UBa

La hauteur des constructions ne peut dépasser :

- 14 m à l'égout du toit ou à l'acrotère
- 18 m au faîtage

10.2. Dispositions applicables dans le secteur UBb

La hauteur des constructions à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics ne peut dépasser 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13 mètres au faitage.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ne peut dépasser 14 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 18 mètres au faitage.

10.3. Les constructions et éléments sur terrasse

Ils peuvent dépasser le plafond imposé à condition :

- qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m et que la distance les séparant de la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur,
- qu'ils abritent uniquement des locaux techniques ou qu'il s'agisse de pergolas, de cheminées, de capteurs d'énergie, de pylônes, de supports de lignes électriques ou d'antennes.

UB 11 – Aspect extérieur – Clôtures

11.1. Les bâtiments ou sites remarquables répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage.

Les interventions sur ces constructions ou ces sites (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent P.L.U. ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel (volume, modénatures) du bâtiment à sa construction, du site à sa création, s'il est connu.

La démolition, éventuellement partielle, des bâtiments peut être autorisée pour permettre la restitution des formes et caractéristiques architecturales remarquables du bâtiment ou du site.

11.2. Volumes et implantation

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants : l'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire, en sont les critères principaux.

La toiture doit être traitée en harmonie avec l'ensemble de la construction et des constructions avoisinantes.

11.3. Aspect des matériaux

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple) ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures de chaque côté de la limite séparative.

Les façades secondaires ou postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes caractéristiques architecturales que les façades principales pour garder l'harmonie du bâtiment.

Les pignons apparents doivent être traités avec le même soin que les autres façades, y compris ceux qui sont rendus visibles lors de la démolition.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Sont interdits :

- les couvertures d'aspect ondulé, amiante ciment, ou papier goudronné,
- les enduits à effet rustique prononcé (gros grain) et les enduits d'aspect rocailleux.

11.4. Toitures

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, etc. et les chêneaux doivent être en harmonie avec les toitures.

Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

Les débords de toiture devront être étudiés afin d'éviter les effets de ruissellement.

Les antennes paraboliques seront de préférence situées en toiture. Elles seront, si possible, masquées et non visibles de la rue. Elles ne seront pas, si possible, situées en surplomb de la façade. Dans le cas contraire, la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de la façade.

11.5. Composition de façades et percements

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les profils des montants de vérandas doivent être fins.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

11.6. Compteurs d'alimentation en eau, gaz et électricité

Ils devront parfaitement s'intégrer dans les clôtures ou seront intégrés dans le volume de la construction.

Les transformateurs électriques seront intégrés à la construction.

11.7. Clôtures

11.7.1. Sur les voies ouvertes à la circulation automobile

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels les règles qui suivent pourront être adaptées en fonction des règlements supérieurs (plan Vigipirate, secret défense, …), les clôtures devront respecter :

- Une hauteur maximale de 2,20 m,
- A l'exception des piliers, une partie maçonnée comprise entre 0,40 m et 1,20 m,

Elles seront doublées d'une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants qui ne devront pas dépasser 2 m de hauteur,

Les clôtures doivent être conçues (caractéristiques, matériaux et coloris) en fonction du caractère du site et de façon à s'harmoniser avec le bâti et l'environnement architectural et paysager de la rue.

Les clôtures anciennes ayant un caractère architectural affirmé, doivent être restaurées ou reconstituées avec les mêmes matériaux et dans les mêmes proportions.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur des clôtures.

11.7.2. Sur les limites séparatives et sur les voies piétonnes

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels les règles qui suivent pourront être adaptées en fonction des règlements supérieurs (plan Vigipirate, secret défense, …), les clôtures devront respecter :

- Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres,
- Les grillages ne sont autorisés que s'ils sont doublés d'une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur des clôtures.

11.8 Eléments en saillie ou débords

Pour tous les éléments de saillies ou débords de la façade, une goutte d'eau en sous face de l'ouvrage maçonné devra être prévue.

UB 12 – Stationnement

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, lors de toute opération de création, d'extension ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

12.1. Rappels des normes techniques

- Dimensions des places :
  - Longueur utile : 5 m
  - Largeur utile :

- 2,40 m pour les emplacements
- 2,70 m pour les garages et box
- 3,30 m pour les emplacements handicapés

- Dégagement utile minimum : 5,50 m

Ces dimensions se mesurent aux murs des poteaux, voiles, etc.

- Rampes d'accès :
  - sens unique : 3,50 m
  - sens unique alternatif desservant jusqu'à 100 voitures : 3,50 m
  - double sens desservant plus de 100 voitures : 6,00 m
  - pente moyenne : 15 % avec une pente maximum de 5 % dans les 5 premiers mètres.

12.3. Surfaces de stationnement

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas pour les terrains à l'angle de la rue de Malabry et de la rue d'Aulnay sur un linéaire de 75 m, à l'exception des normes de stationnement vélos et pour les bureaux.

Destination des locaux	Surface ou nombre de stationnement
Logement social :	♦ 1 place par logement ♦ A moins de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 0,5 place par logement ♦ Stationnement vélo : 1,5 m²/logt créé. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il est exigé 3 m² minimum/local.
Habitat non social :	♦ 1 place/50 m² de surface de plancher avec au minimum 1,5 place/logement ♦ A moins de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place par logement ♦ Stationnement vélos : 1,5 m²/logt créé. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il est exigé 3 m² minimum/local.
Commerce	< 500 m² de surface de plancher : ♦ 1 place minimum ≥ 500 m ² de surface de plancher ♦ 1 place pour 20 m² de surface de vente ♦ 1 aire de livraison à partir de 1000 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10 m² Stationnement vélos : 1 place pour 10 employés pour les commerces > 500 m² de surface de plancher
Bureau	♦ A moins de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/60 m² de surface de plancher ♦ A plus de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/50 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 5000 m² de surface de plancher ♦ Stationnement vélos : 1,5 % de la surface de plancher
Entrepôt, industrie	♦ 1 place/200 m² de surface de plancher avec 1 place minimum par unité ♦ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 5000 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10 m²

Artisanat	< 100 m² de surface de plancher ♦ 1 place/unité ≥ 100 m² de surface de plancher ♦ 1 place/tranche de 100 m² de surface de plancher ≥ 300 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10 m²
Hébergement hôtelier	♦ 1,5 place/100 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 50 chambres ♦ 1 aire de dépose pour les cars à partir de 50 chambres
Etablissements scolaires	Stationnement vélo : ♦ Ecoles primaires : 1 place/12 élèves ♦ Collèges, lycées et enseignement supérieur : 1 place pour 5 élèves

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle dont ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales peuvent être modifiées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la 1ère décimale est supérieure ou égale à 5.

Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est donné par la division de ces surfaces par 25 m².

Les places de stationnement définies ci-dessus, doivent être réalisées dans le volume même des constructions, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, sauf impossibilité technique en cas de reconstruction d'un bâtiment déjà existant.

Les places doubles ne sont comptabilisées dans le nombre total d'emplacements exigés que dans les parcs de stationnement liés à un immeuble d'habitation et à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Les parcs de stationnement bâtis clos et couverts doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Toute place existante doit être sinon conservée, du moins remplacée, à moins que ne soient respectées les normes pour la création de logement.

UB 13 – Espaces libres et plantations

13.1. Les arbres remarquables

Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

13.2. Les espaces verts protégés

Les espaces verts protégés répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés dans leur fonction écologique et paysagère. Ne peuvent être exclus les travaux et aménagements à usage d'entretien et d'animation et tous autres travaux qui ne remettent pas en cause la perméabilité d'ensemble de l'espace vert protégé. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

13.3 Les points de vue

Les points de vue répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. A l'intérieur des points de vue figurant au plan de zonage, les constructions, extensions ou surélévations ne devront pas obstruer la vue lointaine.

13.3. Les dispositions générales

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

En règle générale, pour tout abattage d'arbre à grand développement rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il peut être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

Toute précaution devra être prise pour protéger les arbres conservés pendant la durée du chantier.

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels il n'est pas fixé de règles et des cas énoncés ci-après, tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter au moins :

- 30 % de la superficie totale du terrain en espace vert et au minimum un arbre par 200 m² d'espace vert.

Les surfaces destinées aux opérations de voirie ou aux places de stationnement ne pourront en aucun cas être comptabilisées en espaces verts.

Exceptions :

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les terrains situés à l'angle de la rue du tour de l'étang et l'avenue de la Résistance sur un linéaire de 45 m maximum et à l'angle de la rue de Malabry et de la rue d'Aulnay sur un linéaire de 75 m.

La plantation d'essences allergènes comme le bouleau et le cyprès est interdite.

UB 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

UB 15 - Performances énergétiques et environnementales

Des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8, 9 et 10 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite d'une épaisseur de 0.30 m.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5 m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

UB 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

ZONE UC

Cette zone correspond à des secteurs d'habitations collectives, de générations différentes dont la plupart sont organisés autour d'espaces libres.
Elle comprend les secteurs UCa, UCb, UCc, UCd, UCe, UCf.

UC 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées en raison des nuisances et des risques pour la santé et la salubrité.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération, sauf pour les Constructions ou Installations Nécessaires au Service Public ou d'Intérêt Collectif.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

UC 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières

Sont autorisés :

- Les bureaux dans la limite de 10 % de la surface de plancher de la construction.
- les constructions et installations polluantes ou bruyantes à condition :
    - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (par exemple : drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies, parc de stationnement),
    - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de limiter les nuisances et dangers éventuels,
    - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers.

UC 3 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3 m.

Lors de la création d'une nouvelle voie qui se termine en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UC 4 – Desserte par les réseaux

Il est fait exception des dispositions de l'article dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des transports publics et de leurs équipements.

4.1. Eau

Toute propriété bâtie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute nouvelle construction ou installation devra respecter le règlement départemental d'assainissement et le règlement territorial d'assainissement.

A l'intérieur d'une propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément, acheminées dans deux regards construits en retrait de l'alignement et dirigées vers les réseaux publics.

4.2.1. Eaux Usées

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux Pluviales

Toute solution devra être trouvée pour permettre l'absence de rejet (0 rejet) d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement territoriaux ou départementaux.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...). L'impossibilité de mise en œuvre de moyens d'infiltration devra être justifiée par une note technique.

Lorsque le « 0 » rejet n'est pas réalisable, le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement territorial ou départemental fera l'objet d'une limitation dont la valeur est fixée par les règlements.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.3. Électricité - Téléphone - Câble

Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront obligatoirement réalisés en souterrain, à l'exception des transports publics et de leurs équipements.

4.4. Déchets ménagers et assimilés et encombrants

4.4.1. Déchets ménagers et assimilés

En cas d'impossibilité de réaliser un Point d'Apport Volontaire (PAV), il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

La collecte des déchets ménagers ou assimilés devra pouvoir se faire sans manœuvre pour le véhicule de collecte en aménageant, si nécessaire, des places de retournement.

Habitat collectif :

Déchets ménagers et assimilés : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,5 m² par logement avec une surface minimum de 6 m² par local.

4.4.2. Encombrants

De 10 à 30 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé.

De 30 à 60 logements, un local de 25 m² minimum doit être créé.

Au-dessus de 60 logements, un local de 40 m² minimum doit être créé.

UC 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles.

UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toutes les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport :

- Aux emprises publiques existantes ou à créer,
- Aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics et des annexes qui pourront s'implanter jusqu'à l'alignement, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :

6.1. UCa

Les constructions (hors infrastructure) s'implanteront :

- Jusqu'à l'alignement des emprises publiques et des voies non carrossables ;
- à 1 m minimum des voies d'une largeur inférieure ou égale à 4m
- à l'alignement ou à 4 m minimum des voies d'une largeur supérieure à 4 m.

Les saillies sont autorisées dans la marge de recul.

6.2. UCb

Les constructions doivent avoir un recul compris entre 0 et 5 m de la limite des emprises publiques ou de l'alignement des voies.

Les saillies sont autorisées dans la marge de recul.

6.3. UCc

Les constructions (hors infrastructure) doivent avoir un recul compris entre 3 et 5 m de la limite des emprises publiques ou de l'alignement des voies.

Les saillies sont autorisées dans la marge de recul.

6.5 UCd, UCf

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 m minimum de la limite des emprises publiques ou de l'alignement des voies à l'exception des accès aux bâtiments, piétons ou carrossables, qui s'implanteront à l'alignement.

Les saillies sont autorisées dans la marge de recul.

6.4 UCe

Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 m minimum de la limite des emprises publiques ou de l'alignement des voies.

Les saillies sont autorisées dans la marge de recul.

Lorsque le terrain est bordé par des arbres d'alignement situés sur le Domaine Public, une attention toute particulière devra être apportée pour la protection et la conservation desdits arbres

UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. UCa, UCf

7.1.1. Sur les limites séparatives

L'implantation sur les limites séparatives n'est autorisée que pour :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les annexes

à condition que les façades en limite séparative ne comportent pas de baies.

7.1.2. En retrait des limites séparatives

- **Si la façade comporte des baies**, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.
- **Dans les autres cas**, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.1.3 Exceptions

- Les balcons

7.2. UCb

7.2.1. Implantation en limite séparative

7.2.1.1. Formant limite avec la zone UEa

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives à condition que :

- la hauteur de la façade le long de chaque limite n'excède pas 11 m,
- la longueur totale de la façade n'excède pas 11 m,
- la façade ne comporte pas de baies

7.2.1.2. Formant limite avec les autres zones

Les constructions sont autorisées en limites séparatives à condition que les façades en limites séparatives ne comportent pas de baie.

7.2.2 Implantation en retrait des limites séparatives

7.2.2.1 Formant limite avec la zone UEa

- ***Lorsque la façade de la construction comporte des baies***, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.
- **Dans les autres cas**, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2.2.2. Formant limite avec les autres zones

A l'exception des cas visés au 7.2.3 du présent article, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

7.2.3 Exceptions :

- Les balcons

7.3. UCc

7.3.1. Sur les limites séparatives :

Les constructions sont autorisées en limites séparatives à condition que :

- la longueur des façades situées sur la limite n'excède pas 13 mètres,
- les façades en limite séparative ne comportent pas de baies.

7.3.2. En retrait des limites séparatives :

- ***Si la façade comporte des baies***, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.
- ***Dans les autres cas***, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.3.3 Exceptions

- Les balcons

7.4 UCd

7.4.1 Sur les limites séparatives :

L'implantation sur les limites séparatives n'est autorisée que pour :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les annexes d'une emprise au sol inférieure à 8 m²,

à condition que les façades en limite séparative ne comportent pas de baies.

7.4.2. En retrait des limites séparatives

Les extensions devront respecter le retrait existant.

7.5 UCe

7.5.1. Sur les limites séparatives

L'implantation sur les limites séparatives n'est autorisée que pour :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les annexes, à condition que les façades en limite séparative ne comportent pas de baies.

7.5.2. En retrait des limites séparatives

- ***Si la façade comporte des baies***, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 6 m.
- ***Dans les autres cas***, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 3 m.

UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée pour :

- Les bâtiments, autres que les annexes, à condition que la distance séparant deux bâtiments (au nu de leur façade), soit au moins égale à :

- la hauteur à l'égout de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si la façade la plus basse comporte des baies,
- la hauteur à l'égout de la façade la plus basse, avec un minimum de 6 m, si cette dernière ne comporte pas de baies et que la façade la plus haute en comporte,
- au moins égale à la hauteur à l'égout de la façade la plus basse ou à la moitié de la hauteur à l'égout de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m si les deux façades ne comportent pas de baies.

- Les annexes à condition qu'une distance minimum d'un mètre les sépare des autres bâtiments.

UC 9 – Emprise au sol

9.1. UCa, UCe, UCf

L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 40 % de la superficie du terrain à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

9.2. UCb et UCc

L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 50 % de la superficie du terrain à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

9.3. UCd

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics et des annexes d'une emprise au sol limitée à 8 m², aucune modification de l'emprise au sol des constructions existantes n'est permise.

Une seule annexe d'une emprise au sol limitée à 8 m² est autorisée par logement.

UC 10 – Hauteur maximum

A l'exception des cas visés au 10.4, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :

10.1 UCa

La hauteur des constructions ne peut pas dépasser :

- 15 m au niveau bas de l'acrotère ou à l'égout par rapport au terrain naturel,
- 20 m au faîtage par rapport au terrain naturel (avec un seul niveau d'habitation sous combles)

10.2 UCb

La hauteur des constructions ne peut pas dépasser :

- 18 m au niveau bas de l'acrotère, par rapport au terrain naturel,
- 21 m au faîtage par rapport au terrain naturel.

La réalisation d'un niveau supplémentaire sous combles est autorisée pour les bâtiments existants.

10.3. UCc

La hauteur des constructions ne peut pas dépasser :

- 12 m à l'égout ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel,
- 15 m au faîtage par rapport au terrain naturel.

10.4. UCd, UCe, UCf

La hauteur des constructions ne peut pas dépasser :

- 15 m au niveau bas de l'acrotère, par rapport au terrain naturel,
- 18 m au faîtage par rapport au terrain naturel.

Les constructions et éléments en toiture

Ils peuvent dépasser le plafond imposé aux paragraphes 10.1, 10.2, , 10.3 et 10.4, à condition :

- qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m et que la distance les séparant de la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur,
- qu'ils abritent uniquement des locaux techniques ou qu'il s'agisse de pergolas, de cheminées, de capteurs d'énergie, de pylônes, de supports de lignes électriques ou d'antennes.

UC 11 – Aspect extérieur – Clôtures

11.1. Les bâtiments ou sites remarquables répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage.

Les interventions sur ces constructions ou ces sites (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent P.L.U. ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel (volume, modénatures) du bâtiment à sa construction, du site à sa création, s'il est connu.

La démolition, éventuellement partielle, des bâtiments peut être autorisée pour permettre la restitution des formes et caractéristiques architecturales remarquables du bâtiment ou du site.

11.2. Volumes et implantation

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants : l'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire, en sont les critères principaux.

La toiture doit être traitée en harmonie avec l'ensemble de la construction et des constructions avoisinantes.

11.3. Aspect des matériaux

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple) ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades secondaires ou postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes caractéristiques architecturales que les façades principales pour garder l'harmonie du bâtiment.

Les pignons apparents doivent être traités avec le même soin que les autres façades, y compris ceux qui sont rendus visibles lors de la démolition.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Sont interdits :

- les couvertures d'aspect ondulé, amiante ciment ou papier goudronné,
- les enduits à effet rustique prononcé (gros grain) et les enduits d'aspect rocailleux.

11.4. Toitures

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, etc. et les chêneaux doivent être en harmonie avec les toitures.

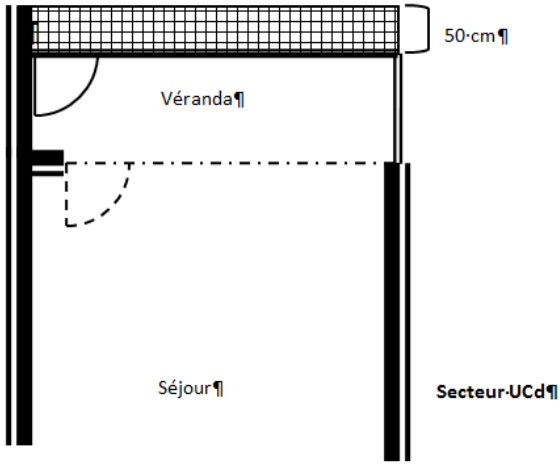
Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

Les débords de toiture devront être étudiés afin d'éviter les effets de ruissellement.

11.5. Composition de façades et percements

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les profils des montants de vérandas doivent être fins. Dans le secteur UCd, la profondeur des vérandas ou fermeture de loggias devra être inférieure de 50 cm à la profondeur totale du balcon ou de la loggia. (Voir croquis ci-contre)



Les profils des montants des vérandas ou fermetures de loggias devront être fins et de couleur blanche.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

11.6. Compteurs d'alimentation en eau, gaz et électricité

Ils devront parfaitement s'intégrer dans les clôtures ou seront intégrés dans le volume de la construction.

Les transformateurs électriques seront intégrés à la construction.

11.7. Clôtures

11.7.1. Sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels les règles qui suivent pourront être adaptées en fonction des règlements supérieurs (plan Vigipirate, secret défense, …), les clôtures devront respecter :

- Une hauteur maximale de 2,20 m,
- A l'exception des piliers, une partie maçonnée comprise entre 0,40 m et 1,20 m,

Elles seront doublées d'une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants qui ne devront pas dépasser 2 m de hauteur,

Elles doivent être conçues (caractéristiques, matériaux et coloris) en fonction du caractère du site et de façon à s'harmoniser avec le bâti et l'environnement architectural et paysager de la rue.

Les clôtures anciennes ayant un caractère architectural affirmé, doivent être restaurées ou reconstituées avec les mêmes matériaux et dans les mêmes proportions.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur des clôtures.

11.7.2. Sur les limites séparatives et sur les voies piétonnes

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels les règles qui suivent pourront être adaptées en fonction des règlements supérieurs (plan Vigipirate, secret défense, …), les clôtures devront respecter :

- Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres,
- Les grillages ne sont autorisés que s'ils sont doublés d'une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur des clôtures.

11.8 Eléments en saillie ou débords

Pour tous les éléments de saillies ou débords de la façade, une goutte d'eau en sous face de l'ouvrage maçonné devra être prévue.

UC 12 – Stationnement

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, lors de toute opération de création, d'extension ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

12.1. Rappels des normes techniques

- Dimensions des places :
  - Longueur utile : 5 m

- Largeur utile :
  - 2,40 m pour les emplacements
  - 2,70 m pour les garages et box
  - 3,30 m pour les emplacements handicapés

- Dégagement utile minimum : 5,50 m

Ces dimensions se mesurent aux murs des poteaux, voiles, etc.

- Rampes d'accès :
  - sens unique : 3,50 m
  - sens unique alternatif desservant jusqu'à 100 voitures : 3,50 m
  - double sens desservant plus de 100 voitures : 6,00 m
  - pente moyenne : 15 % avec une pente maximum de 5 % dans les 5 premiers mètres.

12.3. Surfaces de stationnement

Destination des locaux	Surface ou nombre de stationnement
Logement social :	♦ 1 place par logement ♦ A moins de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 0,5 place par logement ♦ Stationnement vélo : 1,5 m²/logt créé. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il est exigé 3 m² minimum/local.
Habitat non social :	♦ 1 place/50 m² de surface de plancher avec au minimum 1,5 place/logement ♦ A moins de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place par logement ♦ Stationnement vélos : 1,5 m²/logt créé. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il est exigé 3 m² minimum/local.
Commerce	< 500 m² de surface de plancher : ♦ 1 place minimum ≥ 500 m ² de surface de plancher ♦ 1 place pour 20 m² de surface de vente ♦ 1 aire de livraison à partir de 1000 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10 m² Stationnement vélos : 1 place pour 10 employés pour les commerces > 500 m² de surface de plancher
Bureau	♦ A moins de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/60 m² de surface de plancher ♦ A plus de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/50 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 5000 m² de surface de plancher ♦ Stationnement vélos : 1,5 % de la surface de plancher
Entrepôt, industrie	♦ 1 place/200 m² de surface de plancher avec 1 place minimum par unité ♦ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 5000 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10 m²

Artisanat	< 100 m² de surface de plancher ♦ 1 place/unité ≥ 100 m² de surface de plancher ♦ 1 place/tranche de 100 m² de surface de plancher ≥ 300 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10 m²
Hébergement hôtelier	♦ 1,5 place/100 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 50 chambres ♦ 1 aire de dépose pour les cars à partir de 50 chambres
Etablissements scolaires	Stationnement vélo : ♦ Ecoles primaires : 1 place/12 élèves ♦ Collèges, lycées et enseignement supérieur : 1 place pour 5 élèves

Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la 1ère décimale est supérieure ou égale à 5.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle dont ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales peuvent être modifiées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est donné par la division de ces surfaces par 25 m².

Les surfaces totales de stationnement définies ci-dessus, doivent être réalisées dans le volume même des constructions, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, sauf impossibilité technique en cas de reconstruction d'un bâtiment déjà existant.

Les places doubles ne sont comptabilisées dans le nombre total d'emplacements exigés que dans les parcs de stationnement liés à un immeuble d'habitation et à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Les parcs de stationnement bâtis clos et couverts doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Toute place existante doit être sinon conservée, du moins remplacée, à moins que ne soient respectées les normes pour la création de logement.

UC 13 – Espaces libres et plantations

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

En règle générale, pour tout abattage d'arbre à grand développement rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il peut être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

Toute précaution devra être prise pour protéger les arbres conservés pendant la durée du chantier.

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics et du secteur UCd pour lesquels il n'est pas fixé de règles, tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter au moins :

- 40 % de la superficie totale du terrain en espace vert,
- 20 % de la superficie totale du terrain en pleine terre,

avec au minimum un arbre par 200 m² d'espaces verts.

Les surfaces destinées aux opérations de voirie ou aux places de stationnement ne pourront en aucun cas être comptabilisées en espaces verts.

La plantation d'essences allergènes comme le bouleau et le cyprès est interdite.

13.1. Les arbres remarquables

Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au plan de zonage, comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

13.2. Les espaces verts protégés

Les espaces verts protégés répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés dans leur fonction écologique et paysagère. Ne peuvent être exclus les travaux et aménagements à usage d'entretien et d'animation et tous autres travaux qui ne remettent pas en cause la perméabilité d'ensemble de l'espace vert protégé. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

13.3 Les points de vue

Les points de vue répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. A l'intérieur des points de vue figurant au plan de zonage, les constructions, extensions ou surélévations ne devront pas obstruer la vue lointaine.

13.4 Zone Humide

La zone humide figurant au plan de zonage doit faire l'objet d'une étude préalable sur sa délimitation et ses caractéristiques. En cas de déplacement la surface de compensation doit être au moins égale à 150 % de la surface initiale.

UC 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS

UC 15 - Performances énergétiques et environnementales

Des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8, 9, et 10 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite d'une épaisseur de 0.30 m.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5 m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

UC 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

ZONE UD

Cette zone correspond à une zone résidentielle mixte, qui regroupe de l'habitat individuel et de l'habitat collectif. Elle comprend trois secteurs UDa, UDb et UDc.

UD 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées en raison des nuisances et des risques pour la santé et la salubrité.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

UD 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières

Sont autorisés :

- les constructions et installations polluantes ou bruyantes à condition :
    - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (par exemple : drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies, parc de stationnement),
    - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de limiter les nuisances et dangers éventuels,
    - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les bureaux dans la limite de 10 % de la surface de plancher de la construction.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers.

UD 3 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3 m.

Lors de la création d'une nouvelle voie qui se termine en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UDa

Sur une unité foncière, il ne pourra être réalisé qu'un seul accès carrossable par voie.

UD 4 – Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute propriété bâtie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute nouvelle construction ou installation devra respecter le règlement départemental d'assainissement et le règlement territorial d'assainissement.

A l'intérieur d'une propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément, acheminées dans deux regards construits en retrait de l'alignement et dirigées vers les réseaux publics.

4.2.1. Eaux Usées

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux Pluviales

Toute solution devra être trouvée pour permettre l'absence de rejet (0 rejet) d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement territoriaux ou départementaux.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...). L'impossibilité de mise en œuvre de moyens d'infiltration devra être justifiée par une note technique.

Lorsque le « 0 » rejet n'est pas réalisable, le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement territorial ou départemental fera l'objet d'une limitation dont la valeur est fixée par les règlements.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.3. Électricité - Téléphone - Câble

Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront obligatoirement réalisés en souterrain.

4.4. Déchets ménagers et assimilés et encombrants

4.4.1. Déchets ménagers et assimilés

En cas d'impossibilité de réaliser un Point d'Apport Volontaire (PAV), il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

La collecte des déchets ménagers ou assimilés devra pouvoir se faire sans manœuvre pour le véhicule de collecte en aménageant, si nécessaire, des places de retournement.

Habitat collectif :

Déchets ménagers et assimilés : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,5 m² par logement avec une surface minimum de 6 m² par local.

4.4.2. Encombrants

De 10 à 30 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé.

De 30 à 60 logements, un local de 25 m² minimum doit être créé.

Au-dessus de 60 logements, un local de 40 m² minimum doit être créé.

UD 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles.

UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toutes les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport :

- Aux emprises publiques existantes ou à créer,
- Aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

6.1. Sur les emprises publiques et les voies dont la distance d'un alignement à l'autre est supérieure à 3 m

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de l'alignement, doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m à l'exception des cas suivants pour lesquels les constructions sont autorisées jusqu'à l'alignement :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les garages d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2,60 m

6.2. Sur les emprises publiques et les voies dont la distance d'un alignement à l'autre est inférieure ou égale à 3 m.

Les constructions peuvent s'implanter :

6.2.1 A l'alignement, à condition que :

- la façade implantée en limite de l'emprise publique ou à l'alignement ne comporte aucune baie,
- la longueur des façades situées à moins de 6 m de l'emprise publique ou de l'alignement opposé n'excède pas 13 m.

6.2.2. En retrait de l'alignement :

- ***Si la façade comporte des baies et/ou lorsque la longueur des façades est supérieure à 13 m***, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.
- Dans les autres cas, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

6.3. Saillies dans la marge de recul

6.3.1 UDa

Aucune saillie n'est autorisée à moins de 3 m de l'alignement.

Lorsque le terrain est bordé par des arbres d'alignement situés sur le Domaine Public, une attention toute particulière devra être apportée pour la protection et la conservation desdits arbres.

UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 UDa

7.1.1. Par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement (limite de fond).

Exceptés les cas visés au paragraphe 7.3 du présent article, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.

7.1.2. Par rapport aux limites séparatives autres que celles visées au 7.1.1.

- Sur les limites séparatives :
  - Unité foncière dont la largeur de façade au niveau de l'alignement est inférieure ou égale à 16 m :

L'implantation des constructions est autorisée en limites séparatives à condition que la longueur des façades sur chaque limite séparative n'excède pas 13 m et que ces façades ne comportent pas de baies.

  - Unité foncière dont la largeur de façade au niveau de l'alignement est supérieure à 16 m :

Chaque construction ne peut s'implanter que sur une des limites séparatives. La longueur de la façade située sur la limite séparative ne doit pas excéder 13 m et ne doit pas comporter de baies.

- En retrait des limites séparative
  - ***Si la façade comporte des baies***, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.

- ***Dans les autres cas***, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins de 3 mètres.

7.2 UDb-UDc

7.2.1 Sur les limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée en limites à condition que les façades en limites ne comportent pas de baies.

7.2.2. En retrait des limites séparative

- ***Si la façade comporte des baies***, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.
- ***Dans les autres cas***, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins de 3 mètres.

7.3. Exceptions

7.3.1 UDa

- Les bâtiments existants : la surélévation d'un bâtiment existant avant la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas le paragraphe 7.1 peut être autorisée dans le prolongement des murs existants, à condition que la façade créée ne comporte pas de baies.
- Les annexes à condition que leurs façades à moins de 6 m de la limite séparative ne comportent pas de baies.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics :
  - Les façades ne comportant pas de baie, pourront s'implanter en limites séparatives,
  - Les façades comportant des baies devront avoir un recul minimum de 2 mètres de la limite séparative.

7.3.2 UDb, UDc

- Les annexes à condition que leurs façades à moins de 6 m de la limite séparative ne comportent pas de baies.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics :
  - Les façades ne comportant pas de baie, pourront s'implanter en limite séparative,
  - Les façades comportant des baies devront avoir un recul minimum de 2 mètres de la limite séparative.

UD 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée pour :

- Les bâtiments, autres que les annexes, non contigus aux constructions à condition qu'en tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 8 m
- Les annexes à condition qu'une distance minimum d'un mètre les sépare des autres bâtiments.

UD 9 – Emprise au sol

9.1 UDa, UDc

L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 40 % de la superficie du terrain à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

9.2 UDb

L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 50 % de la superficie du terrain à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

UD 10 – Hauteur maximum

10.1. Compte tenu des voies adjacentes

La hauteur maximum des constructions est telle que la distance horizontale de tout point de ces constructions au point le plus proche de l'alignement opposé (actuel ou futur) doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

10.2. UDa

10.2.1 Compte tenu du plafond de la zone

A l'exception des cas visés aux paragraphes 10.2.2., la hauteur des constructions ne peut pas dépasser :

- 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel et au terrain fini,
- 13 m au faîtage par rapport au terrain naturel et au terrain fini,
- 15 m au faîtage par rapport à l'alignement.

10.2.2. Les constructions et éléments sur terrasse

Ils peuvent dépasser le plafond imposé au paragraphe 10.2.1 à condition :

- qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m et que la distance les séparant de la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur,
- qu'ils abritent uniquement des locaux techniques ou qu'il s'agisse de pergolas, de cheminées, de capteurs d'énergie, de pylônes, de supports de lignes électriques ou d'antennes.

10.3. UDb

10.3.1. Compte tenu du plafond de la zone

A l'exception des cas visés aux paragraphes 10.3.2., la hauteur des constructions ne peut pas dépasser :

- 13 m à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel et au terrain fini,
- 16 m au faîtage par rapport au terrain naturel et au terrain fini,

10.3.2. Exceptions

- Les constructions et éléments sur terrasse peuvent dépasser le plafond imposé au paragraphe 10.3.1 à condition :
  - qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m et que la distance les séparant de la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur,
  - qu'ils abritent uniquement des locaux techniques ou qu'il s'agisse de pergolas, de cheminées, de capteurs d'énergie, de pylônes, de supports de lignes électriques ou d'antennes.
- Dans une bande de 18 m comptée à partir de l'alignement, la hauteur totale de la construction sur l'avenue de la Résistance pourra être majorée de 2 m.

10.4. UDc

10.4.1. Compte tenu du plafond de la zone

A l'exception des cas visés aux paragraphes 10.4.2., les constructions ne devront pas comporter plus de 4 niveaux de plancher (hors sous-sol non destinés à l'habitation), dont le dernier devra être en retrait ou sous comble, sans dépasser une hauteur de :

- 13 m à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel et au terrain fini,
- 15 m au faîtage par rapport au terrain naturel et au terrain fini,

10.4.2. Exceptions

- Les constructions et éléments sur terrasse peuvent dépasser le plafond imposé au paragraphe 10.4.1 à condition :
  - qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m et que la distance les séparant de la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur,
  - qu'ils abritent uniquement des locaux techniques ou qu'il s'agisse de pergolas, de cheminées, de capteurs d'énergie, de pylônes, de supports de lignes électriques ou d'antennes.

UD 11 – Aspect extérieur – Clôtures

11.1. Les bâtiments ou sites remarquables répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage.

Les interventions sur ces constructions ou ces sites (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent P.L.U. ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel (volume, modénatures) du bâtiment à sa construction, du site à sa création, s'il est connu.

La démolition, éventuellement partielle, des bâtiments peut être autorisée pour permettre la restitution des formes et caractéristiques architecturales remarquables du bâtiment ou du site.

11.2. Volumes et implantation

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants : l'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire, en sont les critères principaux.

La toiture doit être traitée en harmonie avec l'ensemble de la construction et les constructions avoisinantes.

11.3. Aspect des matériaux

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple) ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures de chaque côté de la limite séparative.

Les façades secondaires ou postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes caractéristiques architecturales que les façades principales pour garder l'harmonie du bâtiment.

Les pignons apparents doivent être traités avec le même soin que les autres façades, y compris ceux qui sont rendus visibles lors de la démolition.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Sont interdites :

- Les couvertures d'aspect ondulé, amiante ciment, ou papier goudronné.

11.4. Toitures

Pour les constructions neuves, à l'exception des annexes et sauf en cas de toitures terrasses, les toitures devront avoir au minimum deux sens de pente avec un angle maximum de 45°.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

Les débords de toiture devront être étudiés afin d'éviter les effets de ruissellement.

Les antennes paraboliques seront de préférence situées en toiture. Elles seront, si possible, masquées et non visibles de la rue. Elles ne seront pas, si possible, situées en surplomb de la façade. Dans le cas contraire, la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de la façade.

11.5. Composition de façades et percements

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les profils des montants de vérandas doivent être fins.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

11.6. Compteurs d'alimentation en eau, gaz et électricité

Ils devront parfaitement s'intégrer dans les clôtures ou seront intégrés dans le volume de la construction.

Les transformateurs électriques seront intégrés à la construction.

11.7. Clôtures

11.7.1. Sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels les règles qui suivent pourront être adaptées en fonction des règlements supérieurs (plan Vigipirate, secret défense, …), les clôtures devront respecter :

- Une hauteur maximale de 2,20 m,
- A l'exception des piliers, une partie maçonnée comprise entre 0,40 m et 1,20 m,

Elles seront doublées d'une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants qui ne devront pas dépasser 2 m de hauteur,

Toutefois, lorsque de part ou d'autre de la clôture à créer, existent des murs bahuts présentant un certain caractère, celle-ci peut être traitée de façon identique, et ce afin de respecter une harmonie par rapport aux clôtures voisines.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur des clôtures.

11.7.2. Sur les limites séparatives et sur les voies piétonnes

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels les règles qui suivent pourront être adaptées en fonction des règlements supérieurs (plan Vigipirate, secret défense, …), les clôtures devront respecter :

- Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres,

- Les grillages ne sont autorisés que s'ils sont doublés d'une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur des clôtures.

11.8 Eléments en saillie ou débords

Pour tous les éléments de saillies ou débords de la façade, une goutte d'eau en sous face de l'ouvrage maçonné devra être prévue.

UD 12 – Stationnement

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, lors de toute opération de création, d'extension ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

12.1. Rappel des normes techniques

- Dimensions des places :
  - Longueur utile : 5 m
  - Largeur utile :
    - 2,40 m pour les emplacements
    - 2,70 m pour les garages et box
    - 3,30 m pour les emplacements handicapés
- Dégagement utile minimum : 5,50 m

Ces dimensions se mesurent aux murs des poteaux, voiles, etc.

- Rampes d'accès :
  - sens unique : 3,50 m
  - sens unique alternatif desservant jusqu'à 100 voitures : 3,50 m
  - double sens desservant plus de 100 voitures : 6,00 m
  - pente maximum : 15 %.

12.2. Surfaces de stationnement

Destination des locaux	Surface ou nombre de stationnement
Logement social :	♦ 1 place par logement ♦ A moins de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 0,5 place par logement ♦ Stationnement vélo : 1,5 m²/logt créé. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il est exigé 3 m² minimum/local.

Habitat non social :	♦ 1 place/50 m² de surface de plancher avec au minimum 1,5 place/logement ♦ A moins de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place par logement ♦ Stationnement vélos : 1,5 m²/logt créé. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il est exigé 3 m² minimum/local.
Commerce	< 500 m² de surface de plancher : ♦ 1 place minimum ≥ 500 m ² de surface de plancher ♦ 1 place pour 20 m² de surface de vente ♦ 1 aire de livraison à partir de 1000 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10 m² Stationnement vélos : 1 place pour 10 employés pour les commerces > 500 m² de surface de plancher
Bureau	♦ A moins de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/60 m² de surface de plancher ♦ A plus de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/50 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 5000 m² de surface de plancher ♦ Stationnement vélos : 1,5 % de la surface de plancher
Entrepôt, industrie	♦ 1 place/200 m² de surface de plancher avec 1 place minimum par unité ♦ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 5000 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10 m²
Artisanat	< 100 m² de surface de plancher ♦ 1 place/unité ≥ 100 m² de surface de plancher ♦ 1 place/tranche de 100 m² de surface de plancher ≥ 300 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10 m²
Hébergement hôtelier	♦ 1,5 place/100 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 50 chambres ♦ 1 aire de dépose pour les cars à partir de 50 chambres
Etablissements scolaires	Stationnement vélo : ♦ Ecoles primaires : 1 place/12 élève ♦ Collèges, lycées et enseignement supérieur : 1 place pour 5 élèves

Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la 1ère décimale est supérieure ou égale à 5.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle dont ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales peuvent être modifiées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est donné par la division de ces surfaces par 25 m².

Secteurs UDb et UDc : Les surfaces totales de stationnement définies ci-dessus, doivent être réalisées dans le volume même des constructions, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, sauf impossibilité technique en cas de reconstruction d'un bâtiment déjà existant.

Les places doubles ne sont comptabilisées dans le nombre total d'emplacements exigés que dans les parcs de stationnement liés à un immeuble d'habitation et à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Les parcs de stationnement bâtis clos et couverts doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Toute place existante doit être sinon conservée, du moins remplacée, à moins que ne soient respectées les normes pour la création de logement.

UD 13 – Espaces libres et plantations

13.1 Les arbres remarquables

Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

13.2 Les espaces verts protégés

Les espaces verts protégés répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés dans leur fonction écologique et paysagère. Ne peuvent être exclus les travaux et aménagements à usage d'entretien et d'animation et tous autres travaux qui ne remettent pas en cause la perméabilité d'ensemble de l'espace vert protégé. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

13.3 Les points de vue

Les points de vue répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. A l'intérieur des points de vue figurant au plan de zonage, les constructions, extensions ou surélévations ne devront pas obstruer la vue lointaine.

13.4 Les dispositions générales

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes.

En règle générale, pour tout abattage d'arbre à grand développement rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il peut être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

Les arbres conservés doivent être protégés pendant toute la durée des travaux.

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels il n'est pas fixé de règles, tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter au moins :

- UDa : 40 % minimum de la surface du terrain en espaces verts dont au moins la moitié en pleine terre avec au minimum un arbre par 200 m² d'espaces verts.
- UDb : 30 % minimum de la surface du terrain en espaces verts, dont au moins 10 % de pleine terre
- UDc : 40 % minimum de la surface du terrain en espaces verts, dont au moins 10 % de pleine terre

Les surfaces destinées aux opérations de voirie ou aux places de stationnement ne pourront en aucun cas être comptabilisées en espaces verts.

La plantation d'essences allergènes comme le bouleau et le cyprès est interdite.

UD 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règles.

UD 15 - Performances énergétiques et environnementales

Des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8, 9 et 10 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite d'une épaisseur de 0.30 m.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5 m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

UD 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

ZONE UE

Cette zone correspond aux secteurs pavillonnaires.
Elle comprend trois secteurs UEa, UEb et UEc

SECTEURS UEa et UEb

UE 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées en raison des nuisances et des risques pour la santé et la salubrité.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération, sauf pour les Constructions ou Installations Nécessaires au Service Public ou d'Intérêt Collectif de manière temporaire.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

UE 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières

Sont autorisés :

- les constructions et installations polluantes ou bruyantes à condition :
    - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (par exemple : drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies, parc de stationnement),
    - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de limiter les nuisances et dangers éventuels,
    - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les bureaux dans la limite de 10 % de la surface de plancher de la construction.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers.
- Les constructions dont la projection orthogonale de chaque façade est inférieure ou égale à 11 mètres.

UE 3 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3 m.

Lors de la création d'une nouvelle voie qui se termine en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Sur une unité foncière, il ne pourra être réalisé qu'un seul accès carrossable par voie.

UE 4 – Desserte par les réseaux

Il est fait exception des dispositions de l'article dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des transports publics et de leurs équipements.

4.1. Eau

Toute propriété bâtie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute nouvelle construction ou installation devra respecter le règlement départemental d'assainissement et le règlement territorial d'assainissement.

A l'intérieur d'une propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément, acheminées dans deux regards construits en retrait de l'alignement et dirigées vers les réseaux publics.

4.2.1. Eaux Usées

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux Pluviales

Toute solution devra être trouvée pour permettre l'absence de rejet (0 rejet) d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement territoriaux ou départementaux.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...). L'impossibilité de mise en œuvre de moyens d'infiltration devra être justifiée par une note technique.

Lorsque le « 0 » rejet n'est pas réalisable, le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement territorial ou départemental fera l'objet d'une limitation dont la valeur est fixée par les règlements.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.3. Électricité - Téléphone - Câble

Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront obligatoirement réalisés en souterrain

4.4. Déchets ménagers et assimilés et encombrants

4.4.1. Déchets ménagers et assimilés

En cas d'impossibilité de réaliser un Point d'Apport Volontaire (PAV), il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

La collecte des déchets ménagers ou assimilés devra pouvoir se faire sans manœuvre pour le véhicule de collecte en aménageant, si nécessaire, des places de retournement.

Habitat collectif :

Déchets ménagers et assimilés : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,5 m² par logement avec une surface minimum de 6 m² par local.

4.4.2. Encombrants

De 10 à 30 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé.

De 30 à 60 logements, un local de 25 m² minimum doit être créé.

Au-dessus de 60 logements, un local de 40 m² minimum doit être créé.

UE 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles.

UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toutes les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport :

- Aux emprises publiques existantes ou à créer,
- Aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

6.1. Sur les emprises publiques et les voies dont la largeur d'un alignement à l'autre est supérieure à 3 m

L'implantation des constructions, en superstructure et en infrastructure, doit respecter les deux règles suivantes :

- la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de l'alignement, doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 m,
- un recul minimum de 6 m par rapport à l'axe de la voie.

A l'exception des cas suivants pour lesquels les constructions sont autorisées à l'alignement :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les garages, à condition que leur hauteur totale soit inférieure ou égale à 2,60 m par rapport à l'alignement
- dans le secteur UEa, avenue du Général Leclerc et avenue de la Résistance, les constructions devront avoir un recul compris entre 0 et 5 mètres.

6.2. Sur les emprises publiques et les voies dont la distance d'un alignement à l'autre est inférieure ou égale à 3 m

Les constructions peuvent s'implanter :

6.2.1 A l'alignement, à condition que :

- la façade implantée à l'alignement ne comporte aucune baie,
- la longueur des façades n'excède pas 11 m.

6.2.2. En retrait de l'alignement :

- ***Si la façade comporte des baies***, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.
- ***Dans les autres cas***, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

6.3. Saillies dans la marge de recul

Aucune saillie n'est autorisée dans la marge de recul comprise entre 0 et 2 m.

Lorsque le terrain est bordé par des arbres d'alignement situés sur le Domaine Public, une attention toute particulière devra être apportée pour la protection et la conservation desdits arbres

UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement (limites de fond).

7.1.1. Règle générale

A l'exception des cas visés au paragraphe 7.1.2 du présent article, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.

7.1.2 Exceptions

- Bâtiments existants : la surélévation d'un bâtiment existant avant la date d'approbation de la modification n° 2 du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les dispositions du présent article peut être autorisée dans le prolongement des murs existants, à condition que :
  - la longueur des façades soit au plus égale à 11 m,
  - les parties de façade créées ne respectant pas les dispositions de l'article UE7.1 ne comportent pas de baies.
- Les annexes à condition que leurs façades à moins de 6 m de la limite séparative ne comportent pas de baies.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition que :

- Les façades en limite ne comportent pas de baie,
- Les façades comportant des baies aient un recul minimum de 2 mètres de la limite séparative.

7.2. Par rapport aux limites séparatives autres que celles visées au 7.1.

7.2.1 Implantation en limites séparatives

L'implantation en limite séparative est interdite, à **l'exception des cas suivants** :

- La construction sur une unité foncière existante avant l'approbation de la modification n° 2, pourra s'implanter sur une seule limite séparative, à condition que :
  - la largeur du terrain au droit de la construction soit inférieure à 11 m
  - la façade implantée en limite séparative n'ait pas de baie,
- La surélévation d'un bâtiment dans le prolongement des murs existants à condition que :
  - la largeur du terrain au droit de la construction soit inférieure à 11 m
  - la façade implantée en limite n'ait pas de baie,
  - la longueur totale des façades en limite soit inférieure ou égale à 11 m,
- les annexes à condition que les façades en limites ne comportent pas de baie
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que les façades en limite ne comportent pas de baies.

7.2.2 En retrait des limites séparatives

- Façade sans baie :
  - La distance de tout point de la construction à la limite séparative devra être au moins égale à 10 % de la largeur du terrain au droit de la construction sans pouvoir être inférieure à 1 m,
- Façade ou partie de façade avec baie :
  - la distance comptée horizontalement de tout point de la façade (ou partie de façade) de construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Exceptions :

- Les balcons
- Quand la limite séparative n'est pas perpendiculaire à la voie et que la construction n'est pas perpendiculaire à la limite séparative, il est autorisé le non-respect du retrait minimum sur une longueur de 2 mètres de façade à condition que cette dernière n'ait pas de baie sur la partie non-conforme (voir schémas en annexe : limite séparative en biais).

- ♦ Les annexes à condition que leurs façades à moins de 6 m ne comportent pas de baies.
- ♦ La surélévation d'un bâtiment existant avant la date d'approbation de la présente modification, dont l'implantation ne respecte pas les dispositions du 7.2.2 du présent article, peut être autorisée dans le prolongement des murs existants, à condition que :
  - ➢ la longueur de la façade soit au plus égale à 11 m,
  - ➢ la façade créée ne comporte pas de baies.
- ♦ Les équipements d'intérêt collectif et services publics :
  - ➢ Les façades comportant des baies devront avoir un recul minimum de 2 mètres de la limite séparative.

UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée pour :

- Les bâtiments, autres que les annexes à condition qu'en tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute sans pouvoir être inférieure à 6 m
- Les annexes à condition qu'une distance minimum d'un mètre les sépare des autres bâtiments.

UE 9 – Emprise au sol

A l'exception :

- des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels il n'est pas fixé de règles,
- des constructions sises du 23 au 39 avenue du Général Leclerc qui ont une emprise au sol, régulièrement autorisée, supérieure à la réglementation en vigueur pour lesquelles l'emprise au sol actuelle pourra être conservée,

l'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder :

9.1. Dans le secteur UEa :

40 % de la superficie du terrain pour 300 m² de terrain et 20 % pour la surface de terrain restante.

9.2. Dans le secteur UEb :

20 % de la superficie du terrain.

UE 10 – Hauteur maximum

10.1. Compte tenu des voies adjacentes

La hauteur des constructions est telle que la distance horizontale de tout point de ces constructions au point le plus proche de l'alignement opposé (actuel ou futur) doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

10.2. Compte tenu du plafond de la zone

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels il n'est pas fixé de règles :

- La hauteur de façade ne pourra pas dépasser 7 m par rapport au terrain naturel et au terrain fini. Cette hauteur ne s'applique pas au droit des accès au sous-sol et des cours anglaises telles que définies en annexe « Hauteur de façade »,
- 11 m au faîtage par rapport au terrain naturel et au terrain fini,
- 14 m par rapport à l'alignement.

Exceptions :

Dans le secteur UEa, le long des avenues de la Résistance et du Général Leclerc, la hauteur de façade des constructions est portée à 9 mètres et 13 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel et au terrain fini.

Dans le secteur UEa, avenue Paul Langevin, la zone matérialisée au document graphique indique que la hauteur de façade des constructions est portée à 9 mètres et 13 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel et au terrain fini. Un signal architectural pour des raisons paysagères et/ou architecturales, pourra être autorisé de façon ponctuelle représentant une hauteur maximale de 3 mètres supplémentaires, lorsque le choix de vouloir marquer un espace public spécifique est justifié : angle de voie, place, … par exemple.

En cas de terrain naturel ayant un dénivelé d'au moins 2 mètres entre l'alignement et le bas de la construction (hors sol), si le projet est contigu à une construction, il est possible de déroger à la règle de la hauteur de façade pour autoriser une surélévation sans pouvoir dépasser la hauteur de façade de la construction contigüe existante.

10.3. Les constructions et éléments sur terrasse

Ils peuvent dépasser le plafond imposé au 10.2, à condition :

- qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m et que la distance les séparant de la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur,
- qu'ils abritent uniquement des locaux techniques ou qu'il s'agisse de pergolas, de cheminées, de capteurs d'énergie, de pylônes, de supports de lignes électriques ou d'antennes.

UE 11 – Aspect extérieur – Clôtures

11.1. Les bâtiments ou sites remarquables répertoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage.

Les interventions sur ces constructions ou ces sites (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent P.L.U. ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel (volume, modénatures) du bâtiment à sa construction, du site à sa création, s'il est connu.

La démolition, éventuellement partielle, des bâtiments peut être autorisée pour permettre la restitution des formes et caractéristiques architecturales remarquables du bâtiment ou du site.

11.2. Volumes et implantation

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants : l'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire, en sont les critères principaux.

La toiture doit être traitée en harmonie avec l'ensemble de la construction et les constructions avoisinantes.

11.3. Aspect des matériaux

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple) ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures de chaque côté de la limite séparative.

Les façades secondaires ou postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes caractéristiques architecturales que les façades principales pour garder l'harmonie du bâtiment.

Les pignons apparents doivent être traités avec le même soin que les autres façades, y compris ceux qui sont rendus visibles lors de la démolition.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Sont interdites :

- Les couvertures d'aspect ondulé, amiante ciment, ou papier goudronné.

11.4. Toitures

Lors de la création ou de la modification de toitures, à l'exception des annexes et des toitures terrasses, celles-ci devront avoir au minimum deux sens de pente avec un angle maximum de 45°.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

Les débords de toiture devront être étudiés afin d'éviter les effets de ruissellement.

Les antennes paraboliques seront de préférence situées en toiture. Elles seront, si possible, masquées et non visibles de la rue. Elles ne seront pas, si possible, situées en surplomb de la façade. Dans le cas contraire, la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de la façade.

11.5. Composition de façades et percements

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les profils des montants de vérandas doivent être fins.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

11.6. Compteurs d'alimentation en eau, gaz, électricité

Ils devront parfaitement s'intégrer dans les clôtures (mur bahut) ou seront intégrés dans le volume de la construction.

Les transformateurs électriques seront intégrés à la construction.

11.7. Clôtures

11.7.1. Sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels les règles qui suivent pourront être adaptées en fonction des règlements supérieurs (plan Vigipirate, secret défense, …), les clôtures devront respecter :

- Une hauteur maximale de 2,20 m,
- A l'exception des piliers, une partie maçonnée comprise entre 0,40 m et 1,20 m,

Elles seront doublées d'une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants qui ne devront pas dépasser 2 m de hauteur,

Toutefois, lorsque de part ou d'autre de la clôture à créer, existent des murs bahuts présentant un certain caractère (clôture traditionnelle), celle-ci peut être traitée de façon identique, et ce afin de respecter une harmonie par rapport aux clôtures voisines.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur des clôtures.

11.7.2. Sur les limites séparatives et sur les voies piétonnes

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels les règles qui suivent pourront être adaptées en fonction des règlements supérieurs (plan Vigipirate, secret défense, …), les clôtures devront respecter :

- Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres,
- Les grillages ne sont autorisés que s'ils sont doublés d'une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur des clôtures.

11.8 Eléments en saillie ou débords

Pour tous les éléments de saillies ou débords de la façade, une goutte d'eau en sous face de l'ouvrage maçonné devra être prévue.

UE 12 – Stationnement

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, lors de toute opération de création ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après.

Toute place existante doit être sinon conservée, du moins remplacée, à moins que ne soient respectées les normes pour la création de logement.

12.1. Rappel des normes techniques

- Dimensions des places :
  - Longueur utile : 5 m
  - Largeur utile :
    - 2,40 m pour les emplacements
    - 2,70 m pour les garages et box
    - 3,30 m pour les emplacements handicapés
- Dégagement utile minimum : 5,50 m

Ces dimensions se mesurent aux murs des poteaux, voiles, etc.

- Rampes d'accès :
  - sens unique : 3,50 m
  - sens unique alternatif desservant jusqu'à 100 voitures : 3,50 m
  - double sens desservant plus de 100 voitures : 6,00 m
  - pente maximum : 15 %.

12.2. Surfaces de stationnement

Destination des locaux	Surface ou nombre de stationnement
Logement social :	♦ 1 place par logement ♦ A moins de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 0,5 place par logement ♦ Stationnement vélo : 1,5 m²/logt créé. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il est exigé 3 m² minimum/local.
Habitat non social :	♦ 1 place/70 m² de surface de plancher avec au minimum 1,5 pl/logement créé. ♦ A moins de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place par logement ♦ Stationnement vélos : 1,5 m²/logt créé. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
Commerce	< 500 m² de surface de plancher : ♦ 1 place minimum ≥ 500 m ² de surface de plancher ♦ 1 place pour 20 m² de surface de vente ♦ 1 aire de livraison à partir de 1000 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10 m² Stationnement vélos : 1 place pour 10 employés pour les commerces > 500 m² de surface de plancher
Bureau	♦ A moins de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/60 m² de surface de plancher ♦ A plus de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/50 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 5000 m² de surface de plancher ♦ Stationnement vélos : 1,5 % de la surface de plancher
Entrepôt, industrie	♦ 1 place/200 m² de surface de plancher avec 1 place minimum par unité ♦ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 5000 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10 m²

Artisanat	< 100 m² de surface de plancher ♦ 1 place/unité ≥ 100 m² de surface de plancher ♦ 1 place/tranche de 100 m² de surface de plancher ≥ 300 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10 m²
Hébergement hôtelier	♦ 1,5 place/100 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 50 chambres ♦ 1 aire de dépose pour les cars à partir de 50 chambres
Etablissements scolaires	Stationnement vélo : ♦ Ecoles primaires : 1 place/12 élèves ♦ Collèges, lycées et enseignement supérieur : 1 place pour 5 élèves

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle dont ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales peuvent être modifiées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est donné par la division de ces surfaces par 25 m².

Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la 1ère décimale est supérieure ou égale à 5.

Les places doubles ne sont comptabilisées dans le nombre total d'emplacements exigés que dans les parcs de stationnement liés à un immeuble d'habitation et à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

UE 13 – Espaces libres et plantations

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes.

En règle générale, pour tout abattage d'arbre à grand développement rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il peut être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

Les arbres conservés doivent être protégés pendant toute la durée des travaux.

Il sera planté ou maintenu au moins un arbre pour 200 m² d'espace libre.

La plantation d'essences allergènes comme le bouleau et le cyprès est interdite.

A l'exception des cas visés au paragraphe 13.3 du présent article, les terrains doivent présenter au minimum :

13.1 Secteur UEa

- 40 % d'espaces verts pour 300 m² de terrain et 70 % d'espaces verts pour la surface de terrain restant, dont au minimum les 3/4 devront être de pleine terre.
- Les surfaces destinées aux opérations de voirie ou aux places de stationnement ne pourront en aucun cas être comptabilisées en espaces verts.

13.2 Secteur UEb

- 60 % d'espaces verts dont au minimum les 3/4 devront être de pleine terre.
- Les surfaces destinées aux opérations de voirie ou aux places de stationnement ne pourront en aucun cas être comptabilisées en espaces verts.

13.3 Les équipements d'intérêt collectif et services publics

20 % au moins du terrain seront traités en espace vert déduction faite des surfaces destinées aux opérations de voirie, à l'exception des transports publics et de leurs équipements.

13.4 Les arbres remarquables

Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au plan de zonage, comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

13.5 Les espaces verts protégés

Les espaces verts protégés répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés dans leur fonction écologique et paysagère. Ne peuvent être exclus les travaux et aménagements à usage d'entretien et d'animation et tous autres travaux qui ne remettent pas en cause la perméabilité d'ensemble de l'espace vert protégé. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

13.6 Les points de vue

Les points de vue répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. A l'intérieur des points de vue figurant au plan de zonage, les constructions, extensions ou surélévations ne devront pas obstruer la vue lointaine.

UE 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règles

UE 15 – Performances énergétiques et environnementales

Des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8, 9 et 10 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions existantes par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5 m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

UE 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD) à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics.

SECTEUR UEc

Ce secteur correspond aux pavillons de la Cité-Jardins

UEc 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées en raison des nuisances et des risques pour la santé et la salubrité.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération sauf pour les Constructions ou Installations Nécessaires au Service Public ou d'Intérêt Collectif.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les garages couverts.

UEc 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières

Sont autorisés :

- Les bureaux dans la limite de 10 % de la surface de plancher de la construction.
- La surélévation des constructions à condition qu'un retrait minimum de 2,50 m soit respecté par rapport au dernier niveau de la construction existante et sur au minimum une des façades.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers.
- Les piscines découvertes à condition qu'elles soient implantées entre le bâtiment destiné à l'habitation et la limite de fond de terrain.
- Les piscines couvertes à condition qu'elles soient implantées entre le bâtiment destiné à l'habitation et la limite de fond de terrain et que la distance entre les bords du bassin et la couverture soit inférieure ou égale à 1,50 m.
- Les sas d'accès situé uniquement entre le bâtiment destiné à l'habitation et la piscine couverte.

UEc 3 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3 m.

Lors de la création d'une nouvelle voie qui se termine en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UEc 4 – Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute propriété bâtie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il est fait exception des dispositions de l'article 4.1 dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.2. Assainissement

Toute nouvelle construction ou installation devra respecter le règlement départemental d'assainissement et le règlement territorial d'assainissement.

A l'intérieur d'une propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément, acheminées dans deux regards construits en retrait de l'alignement et dirigées vers les réseaux publics.

4.2.1. Eaux Usées

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux Pluviales

Toute solution devra être trouvée pour permettre l'absence de rejet (0 rejet) d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement territoriaux ou départementaux.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

Lorsque le « 0 » rejet n'est pas réalisable, le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement territorial ou départemental fera l'objet d'une limitation dont la valeur est fixée par les règlements.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.3. Électricité - Téléphone - Câble

Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront obligatoirement réalisés en souterrain à l'exception des transports publics et de leurs équipements.

4.4. Déchets ménagers et assimilés et encombrants

4.4.1. Déchets ménagers et assimilés

En cas d'impossibilité de réaliser un Point d'Apport Volontaire (PAV), il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

La collecte des déchets ménagers ou assimilés devra pouvoir se faire sans manœuvre pour le véhicule de collecte en aménageant, si nécessaire, des places de retournement.

Habitat collectif :

Déchets ménagers et assimilés : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,5 m² par logement avec une surface minimum de 6 m² par local.

4.4.2. Encombrants

De 10 à 30 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé.

De 30 à 60 logements, un local de 25 m² minimum doit être créé.

Au-dessus de 60 logements, un local de 40 m² minimum doit être créé.

UEc 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles

UEc 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toutes les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport :

- Aux emprises publiques existantes ou à créer,
- Aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions pourront s'implanter jusqu'à l'alignement si les emprises définies aux documents graphiques le permettent.

Lorsque le terrain est bordé par des arbres d'alignement situés sur le Domaine Public, une attention toute particulière devra être apportée pour la protection et la conservation desdits arbres.

UEc 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A l'exception des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 8 m², des piscines et des cas répertoriés aux documents graphiques présentés dans les pages suivantes (liés à la configuration des terrains), les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait à condition qu'elles ne dépassent pas le prolongement des façades existantes.

Les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 8 m² devront avoir une distance maximale de 3 mètres de la limite de fond.

Les piscines devront respecter un retrait minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

UEc 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

UEc 9 – Emprise au sol

9.1. La construction ou l'extension des bâtiments à usage d'habitation :

Dimensions des emprises constructibles particulières répertoriées sur les documents graphiques présentés sur les pages suivantes :

① 3,30 m « fixe » sur l'arrière sans dépasser le prolongement des murs existants

② Extension dans le prolongement du pignon avec un retrait minimum de 0,50 cm du premier décroché de façade

⑤ 3,30 m « fixe » x maximum la largeur de la façade sur rue

⑥ 3,30 m « fixe » x maximum 6,50 m

⑧ 3,30 m « fixe » sur l'arrière à partir et dans le prolongement du décroché de façade

⑨ 3,30 m « fixe » sur l'arrière à partir du décroché de façade

⑩ L'emprise définie par les documents graphiques doit être strictement respectée

9.2. **En dehors des emprises définies au 9.1,** les constructions non contigües aux constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise limitée à 8 m² sont autorisées.

9.3. Les piscines : il n'est pas fixé de règle.

9.4. Les sas d'accès aux piscines couvertes : leur superficie est limitée à 6 m².

Nota : Attention certaines emprises constructibles ne seront réalisables qu'avec l'établissement d'une servitude de cour commune.

SOMMAIRE DES PLANS (adresses)

Rue Alexandre Schimmel

- n° 1 à 10 ..... page 85

Place des Alliés

- n° 21-23 ..... page 97

Rue du Capitaine Chalvidan

- n° 1-2-3-4-5-6-7-8-9 ..... page 93
- n° 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21 ..... page 82
- n° 22-23-24-25-26-27 ..... page 93

Rue du Capitaine Facq

- n° 2-4-6-8 ..... page 81
- n° 16-18-20-22 ..... page 83

Avenue d'Estienne d'Orves

- n° 17-19-21-23 ..... page 89
- n° 18-20-22-24 ..... page 97
- n° 31-32-33-35 ..... page 91

Rue Fernand Fourcade

- n° 1-3-5-7-9-11-13-15-17-19 ..... page 81
- n° 2-4-6-8-10-12-14-16-18 ..... page 81
- n° 20-22-24-26 ..... page 84

Avenue Gabriel Péri

- n° 17-19-21-23 ..... page 84
- n° 22-24 ..... page 84
- n° 31-33-35 ..... page 83
- n° 32-34-36-38-40-42 ..... page 83

Rue des Hêtres

- n° 1-2-3-4 ..... page 79
- n° 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14 ..... page 80

Rue Jean Jaurès

- n° 1-3-5-7-9-11-13-15 ..... page 92
- n° 19-21-23-25-27-29-31-33 ..... page 90

Allée Joseph Lahuec

- n° 1-3-5-7 ..... page 96
- n° 2-4-6-8 ..... page 96
- n° 11-13-15-17-19 ..... page 87

Rue du Moulin Fidel

- n° 35-37-39-41 ..... page 91
- n° 43-45-47-49 ..... page 100

Avenue Pierre Brossolette

- n° 17-19-21-23 ..... page 88
- n° 18-20-22-24 ..... page 88
- n° 31-33-35-37-39-41-43-45 ..... page 100
- n° 32-34-36-38-40-42..... page 100

Avenue de la République

- n° 1-3-5-7-9-11-13-15 ..... page 96
- n° 2-4-6-8-10-12-14-16-18-20-22 ..... page 86
- n° 24-26-28-30-32-34..... page 98
- n° 19-21-23-25-27..... page 86
- n° 29-31-33-35-37-39..... page 98
- n° 43-45-47-49-51-53-55-57 ..... page 99

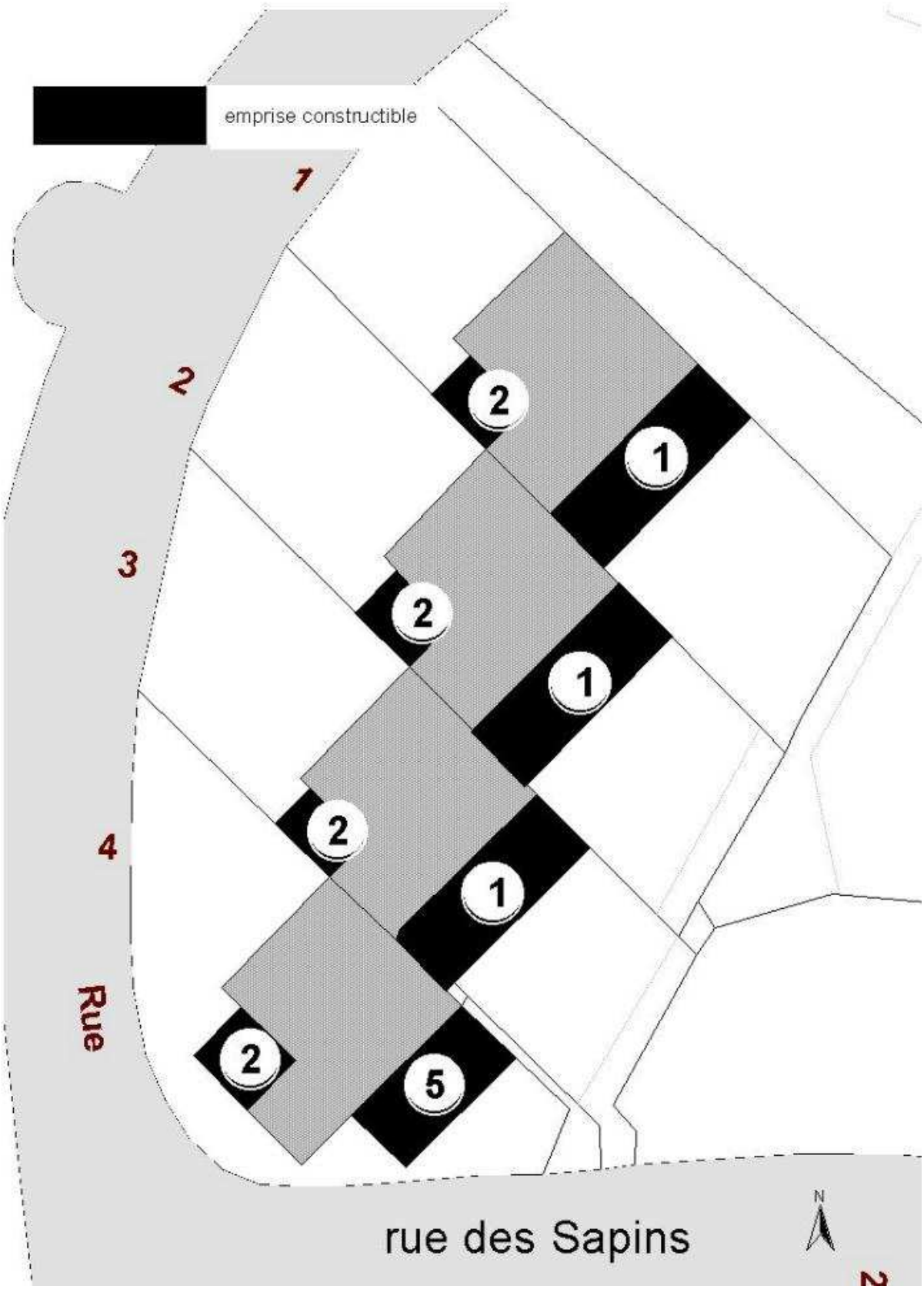
Rue des Sapins

- 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 ..... page 80

Rue Victor Vernadat

- Côté impair ..... page 94
- Côté pair..... page 95

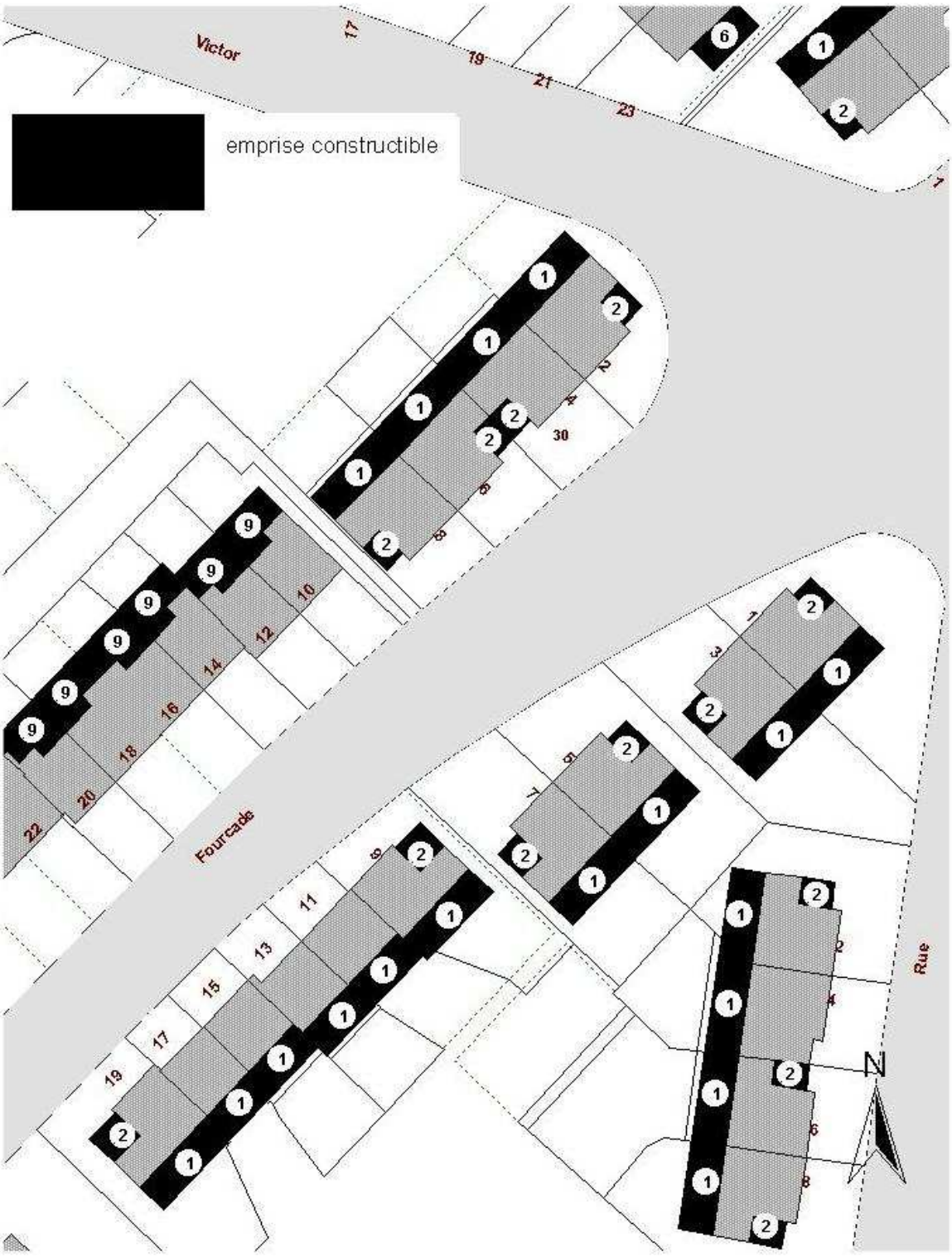
1 à 4 rue des Hêtres
(anciennement Joseph Bertrand)



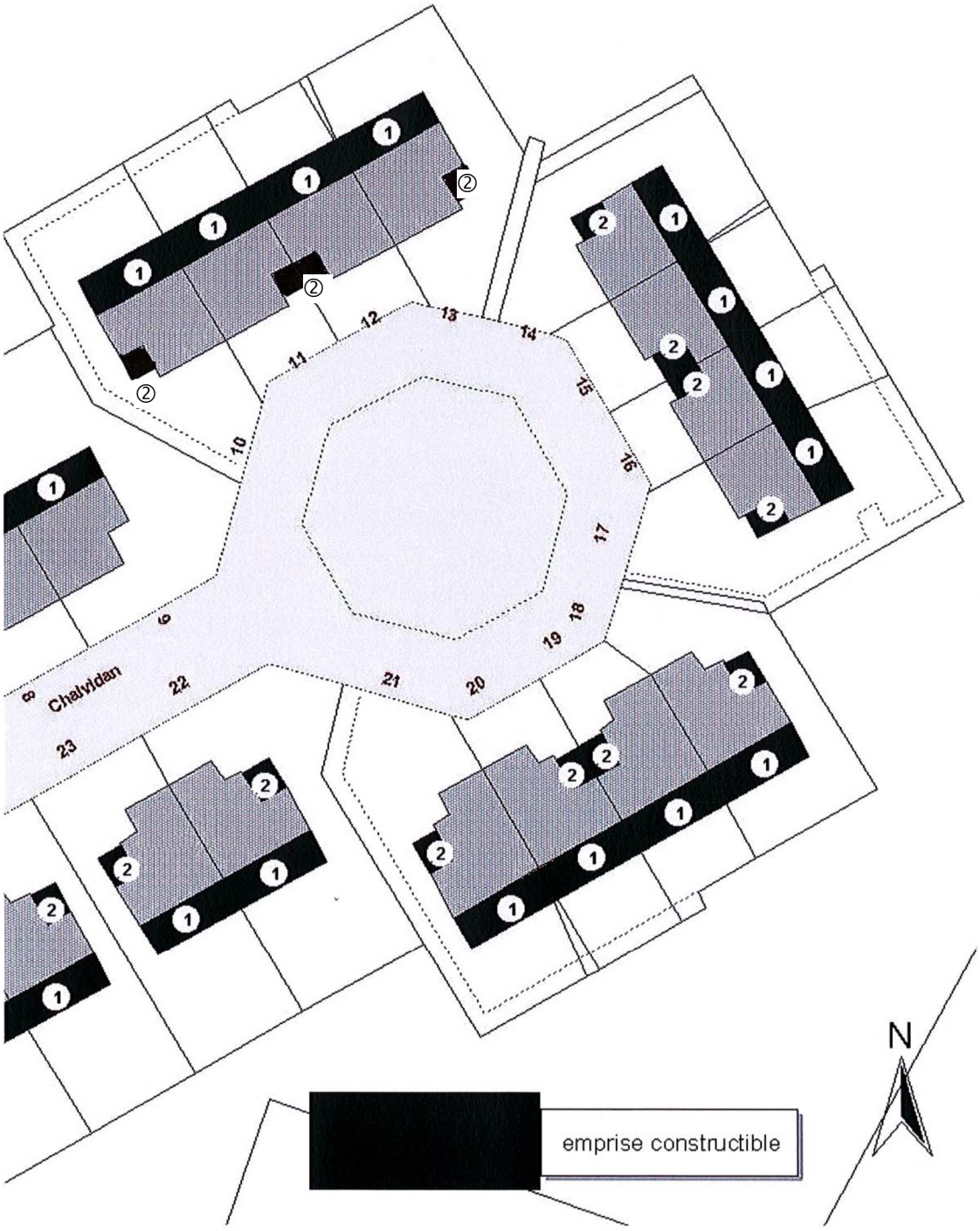
5 à 14 rue des Hêtres
1 à 10 rue des Sapins



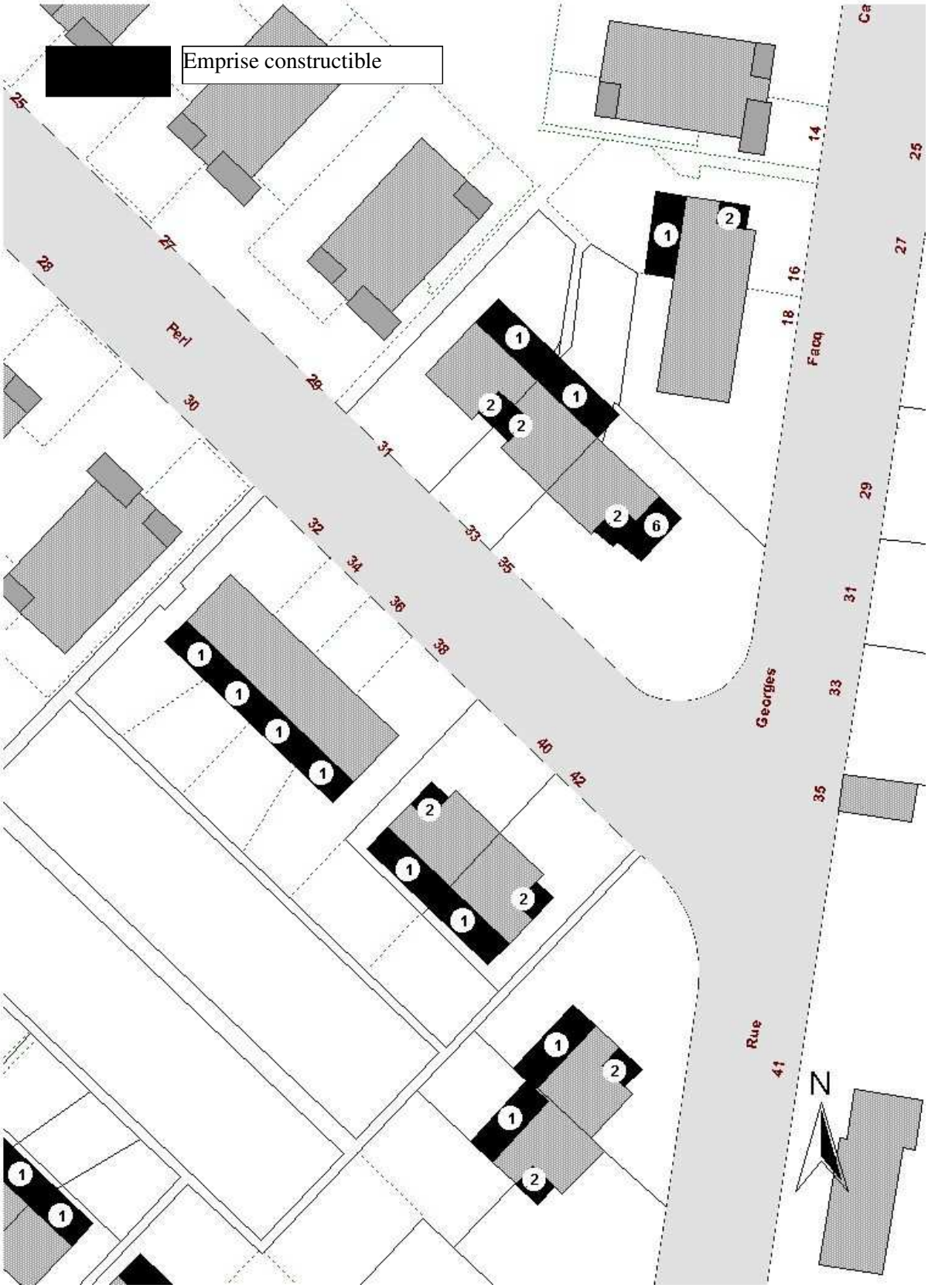
2 à 18 rue Fernand Fourcade
1 à 19 rue Fernand Fourcade
2 à 8 rue du Capitaine Facq



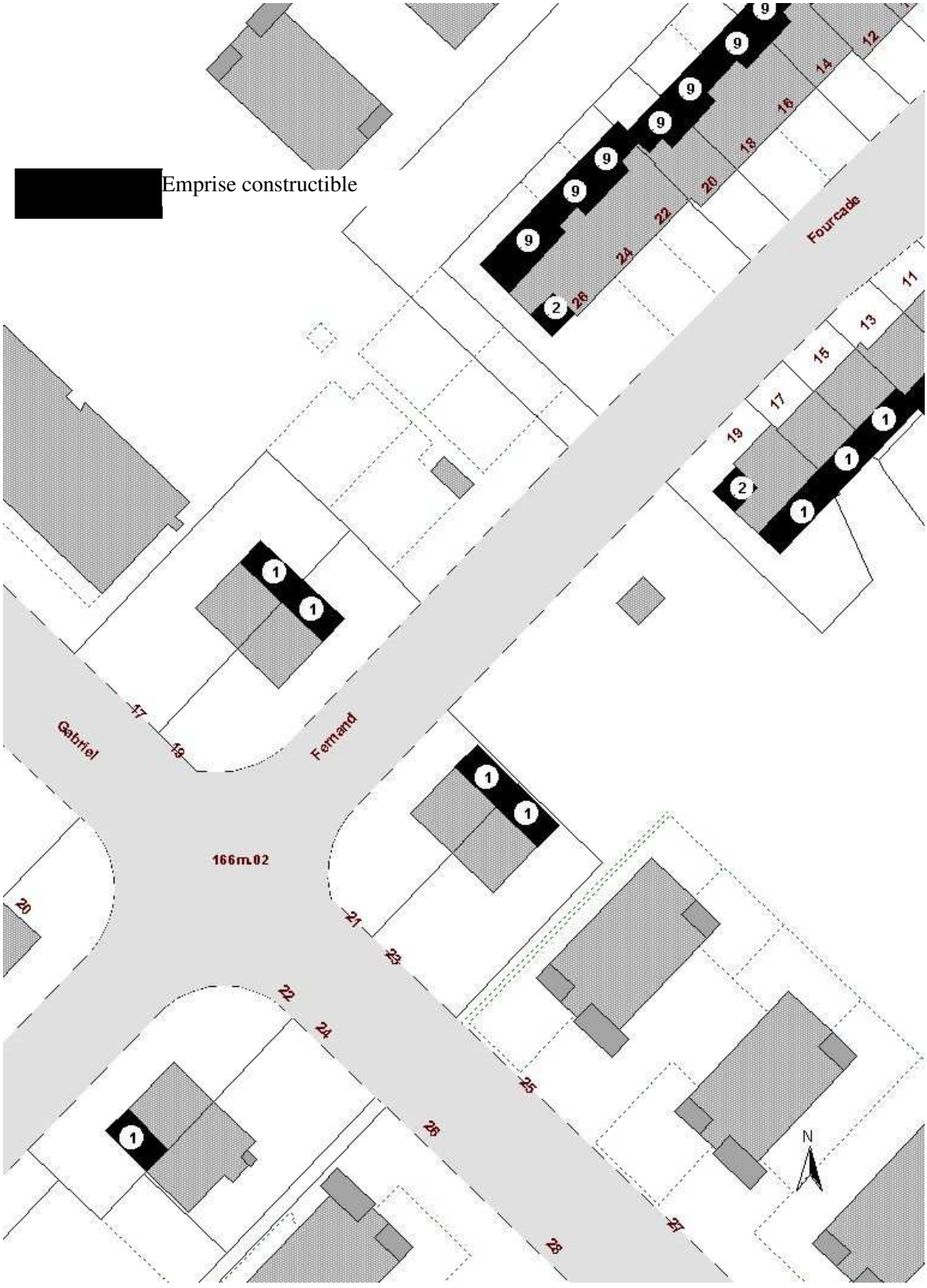
10 à 21 rue du Capitaine Chalvidan



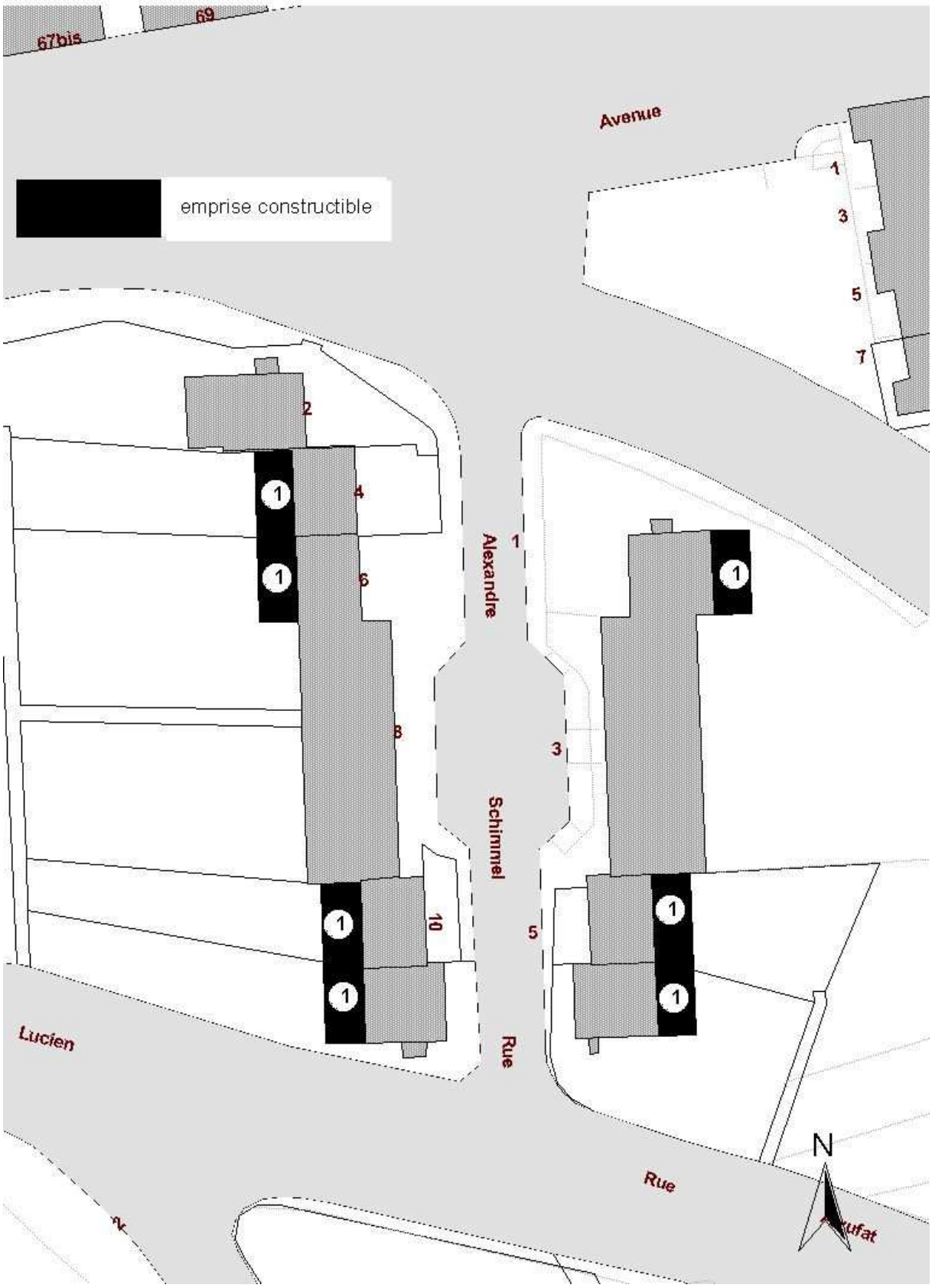
16 à 22 rue du Capitaine Facq
31-33-35 et 32 à 42 avenue Gabriel Péri



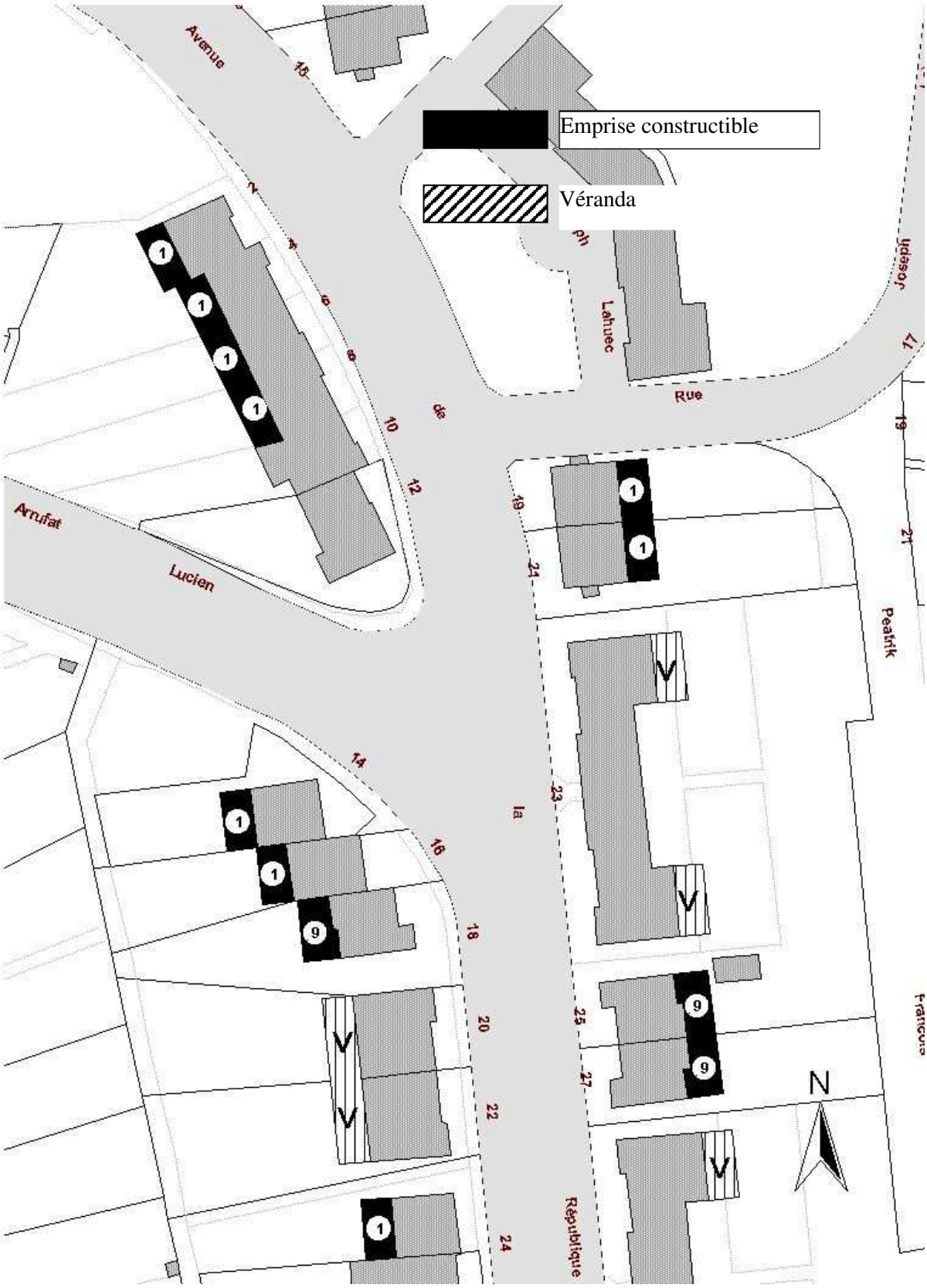
17 à 23 avenue Gabriel Péri
22-24 avenue Gabriel Péri
20 à 26 rue Fernand Fourcade



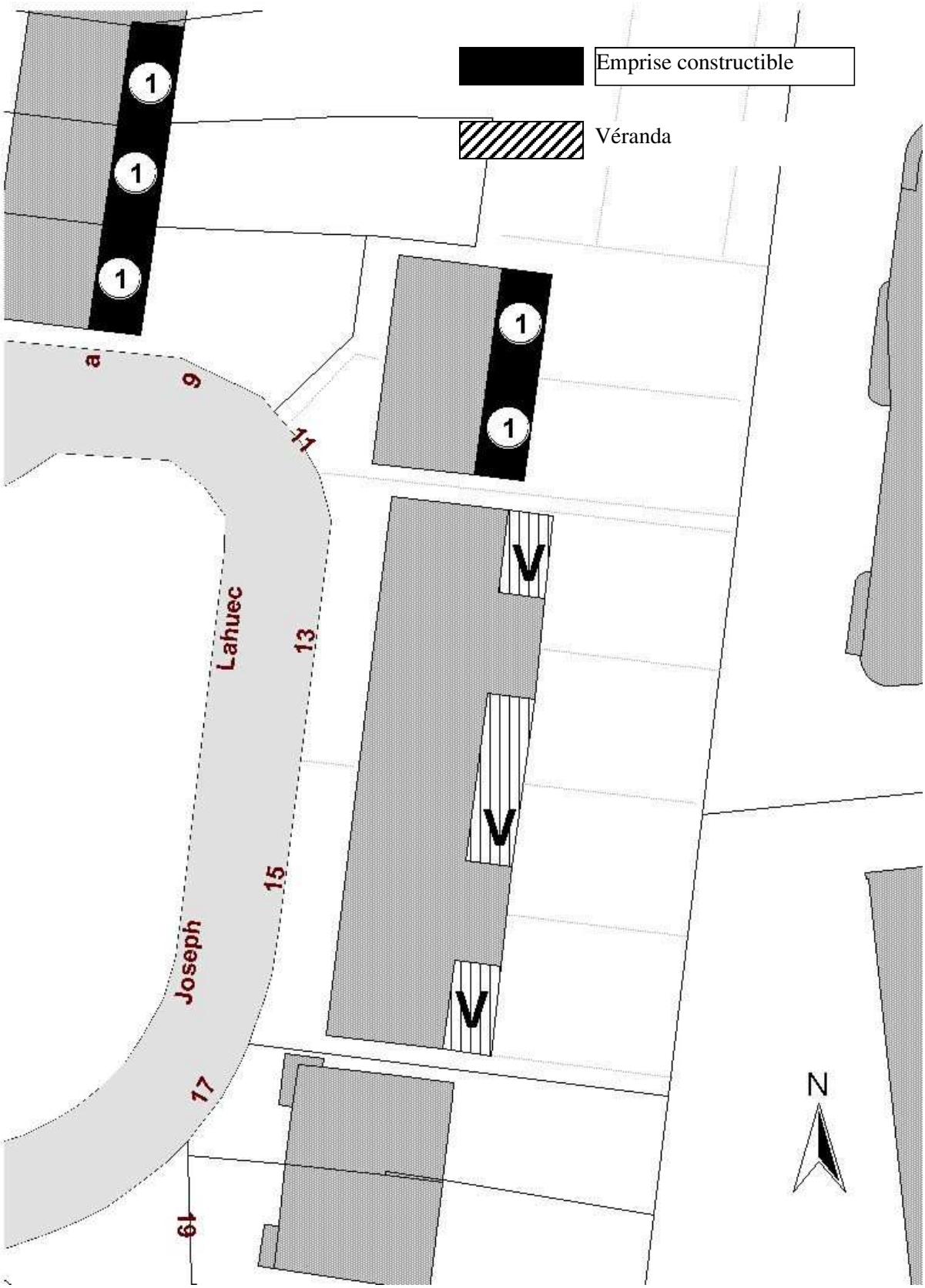
1 à 10 rue Alexandre Schimmel



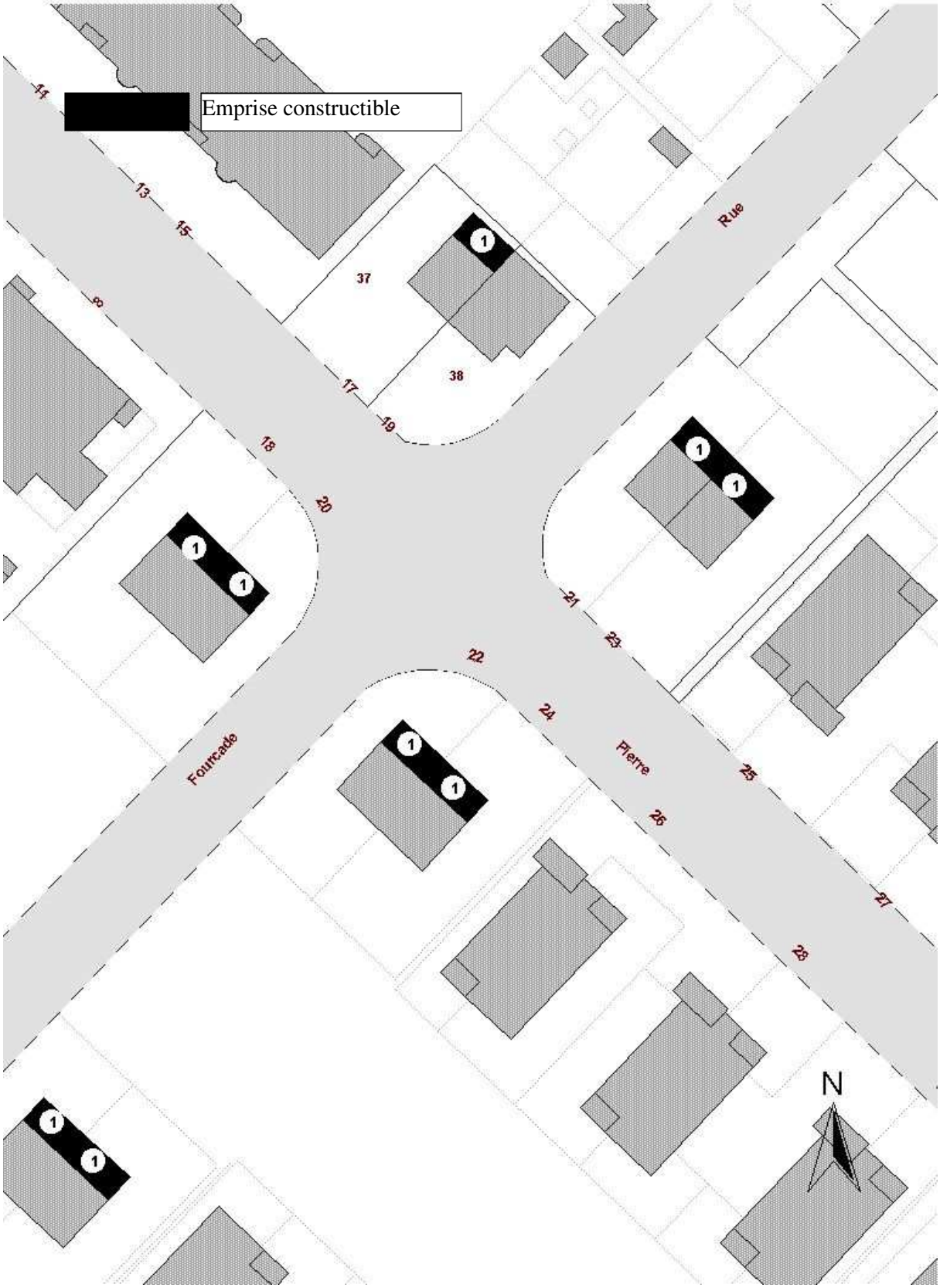
2 à 22 avenue de la République
19 à 27 avenue de la République



11 à 19 rue Joseph Lahuec



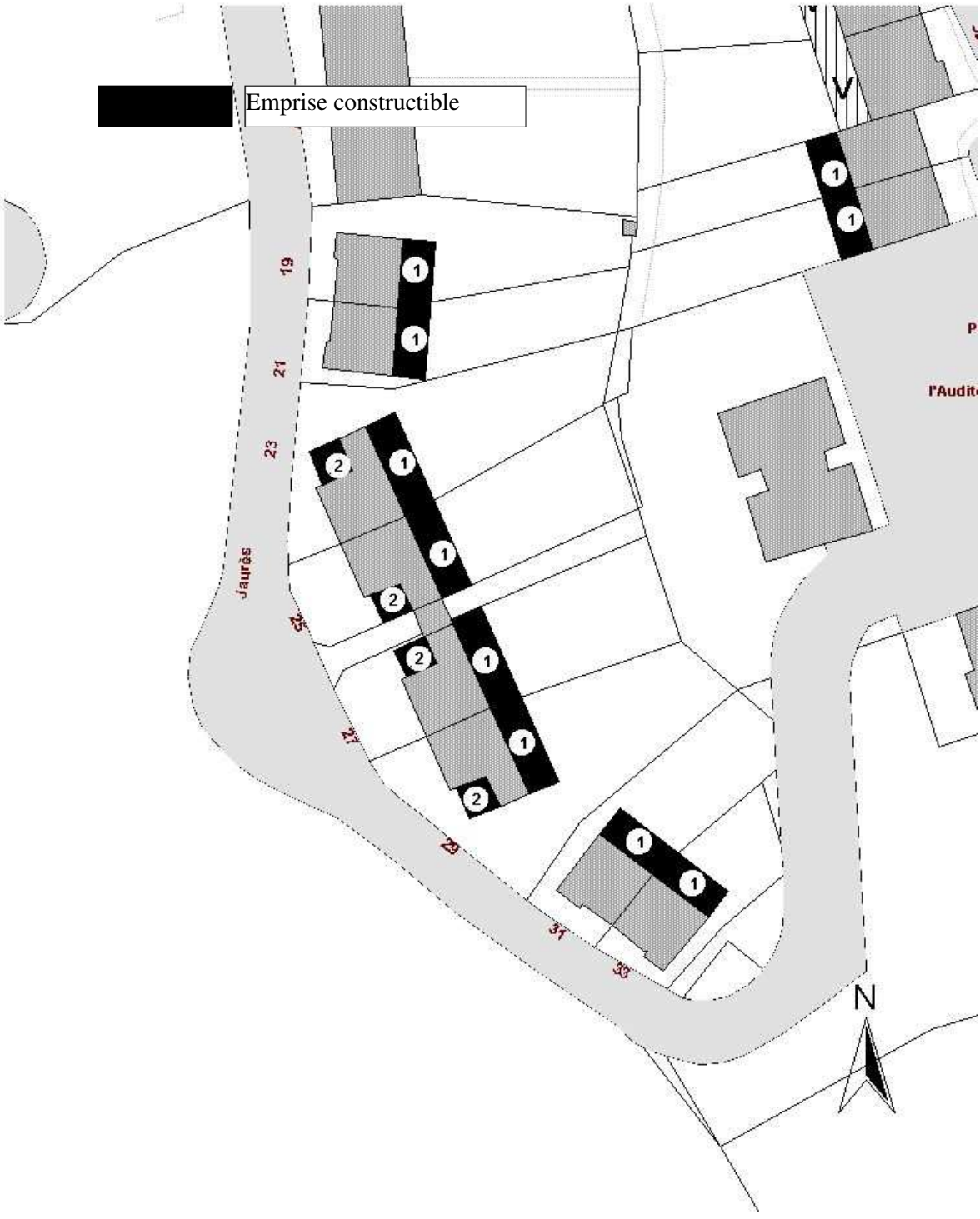
17 à 23 avenue Pierre Brossolette
18 à 24 avenue Pierre Brossolette



17 à 23 avenue d'Estienne d'Orves



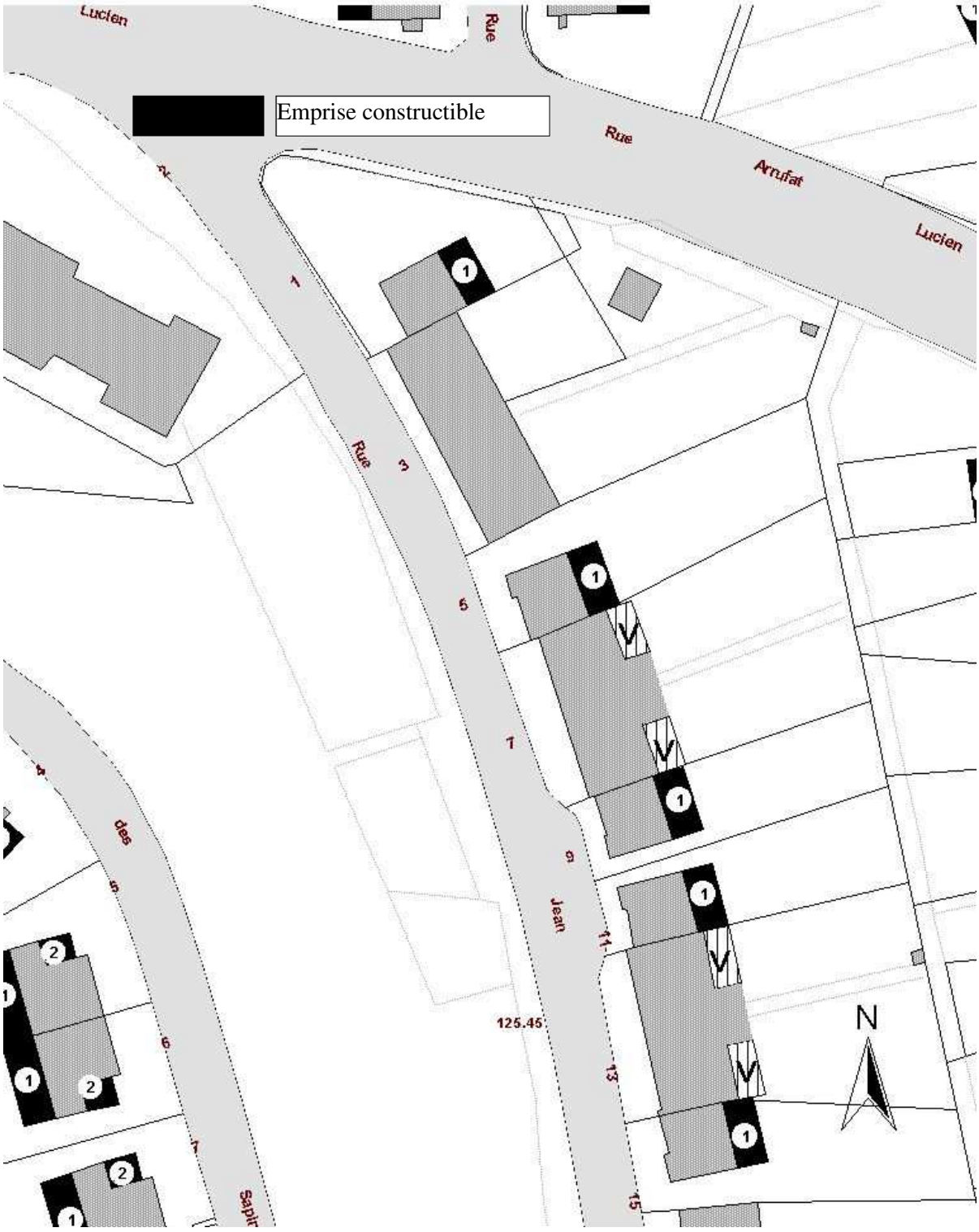
19 à 33 rue Jean Jaurès



31-32-33-35 avenue d'Estienne d'Orves
35-37-39-41 rue du Moulin Fidel



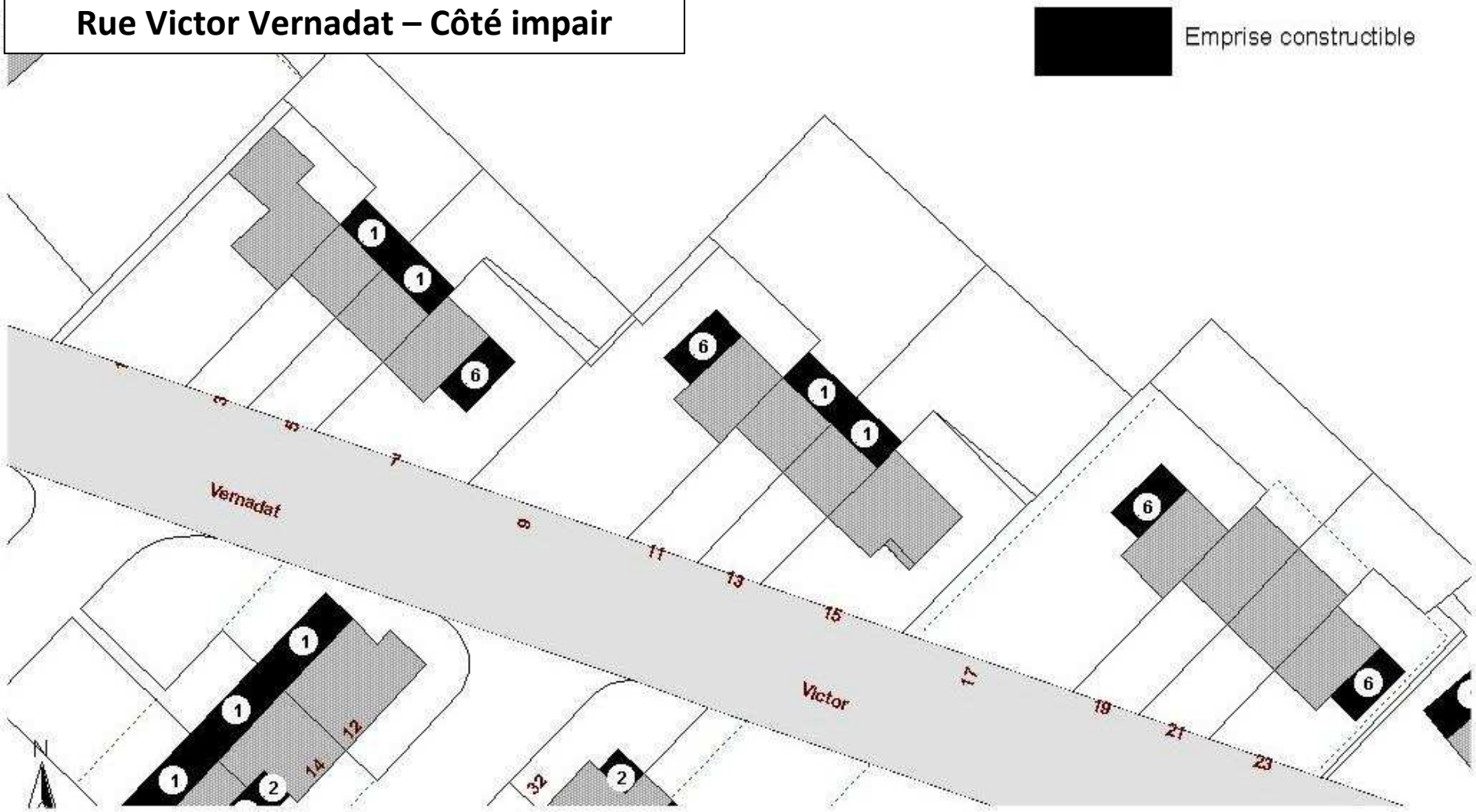
1 à 15 rue Jean Jaurès



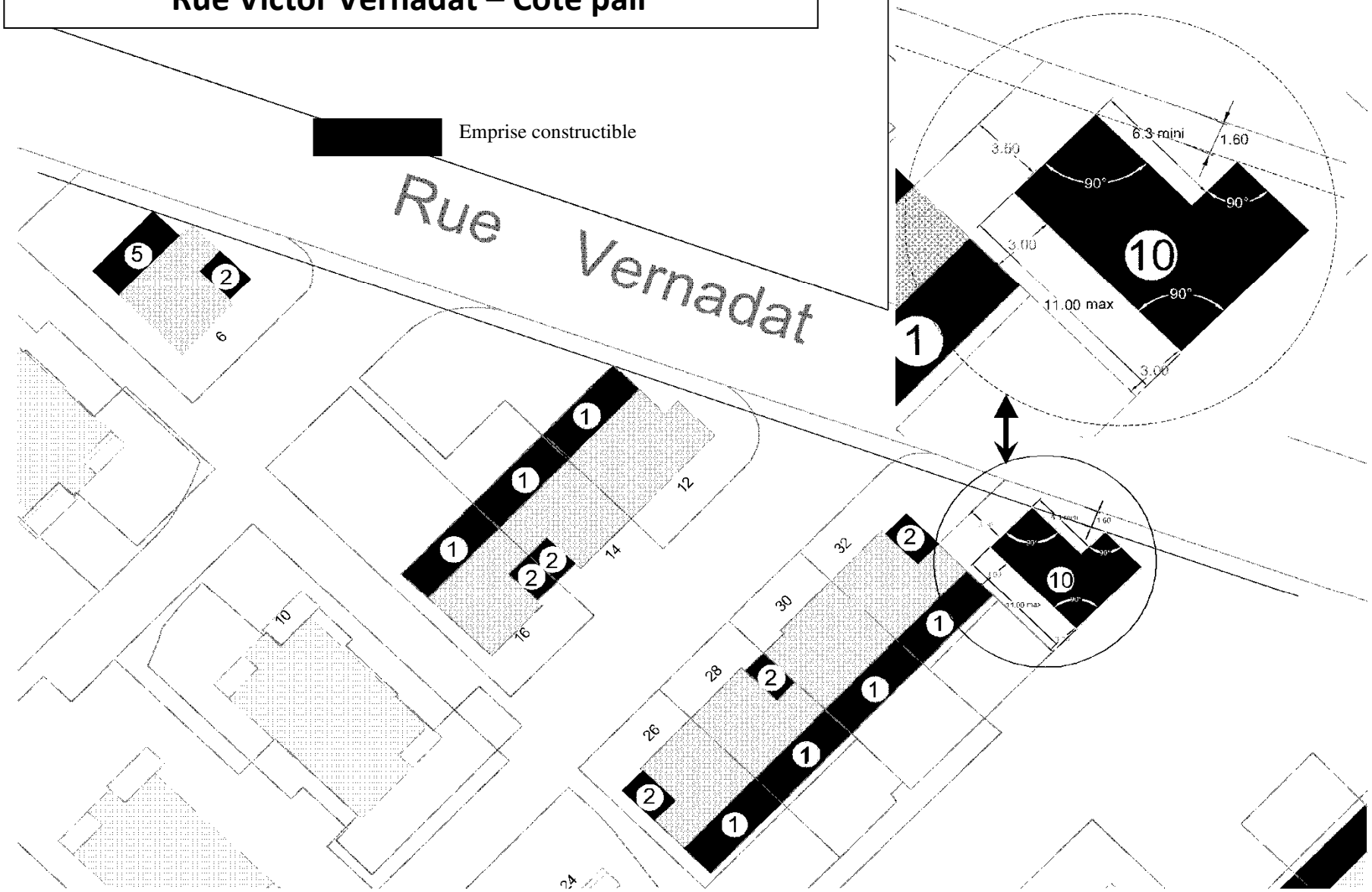
1 à 9 et 22 à 27 rue du Capitaine Chalvidan



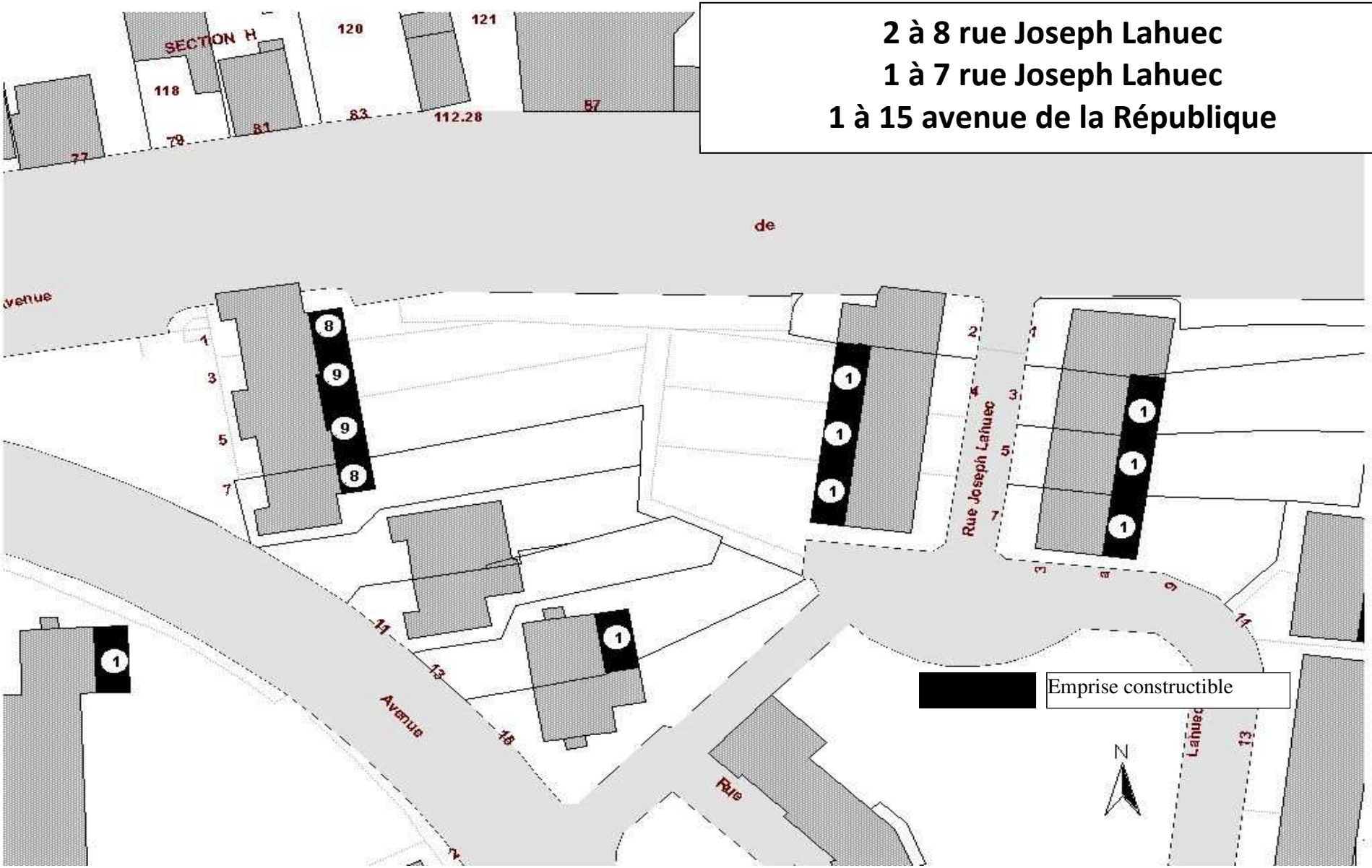
Rue Victor Vernadat – Côté impair



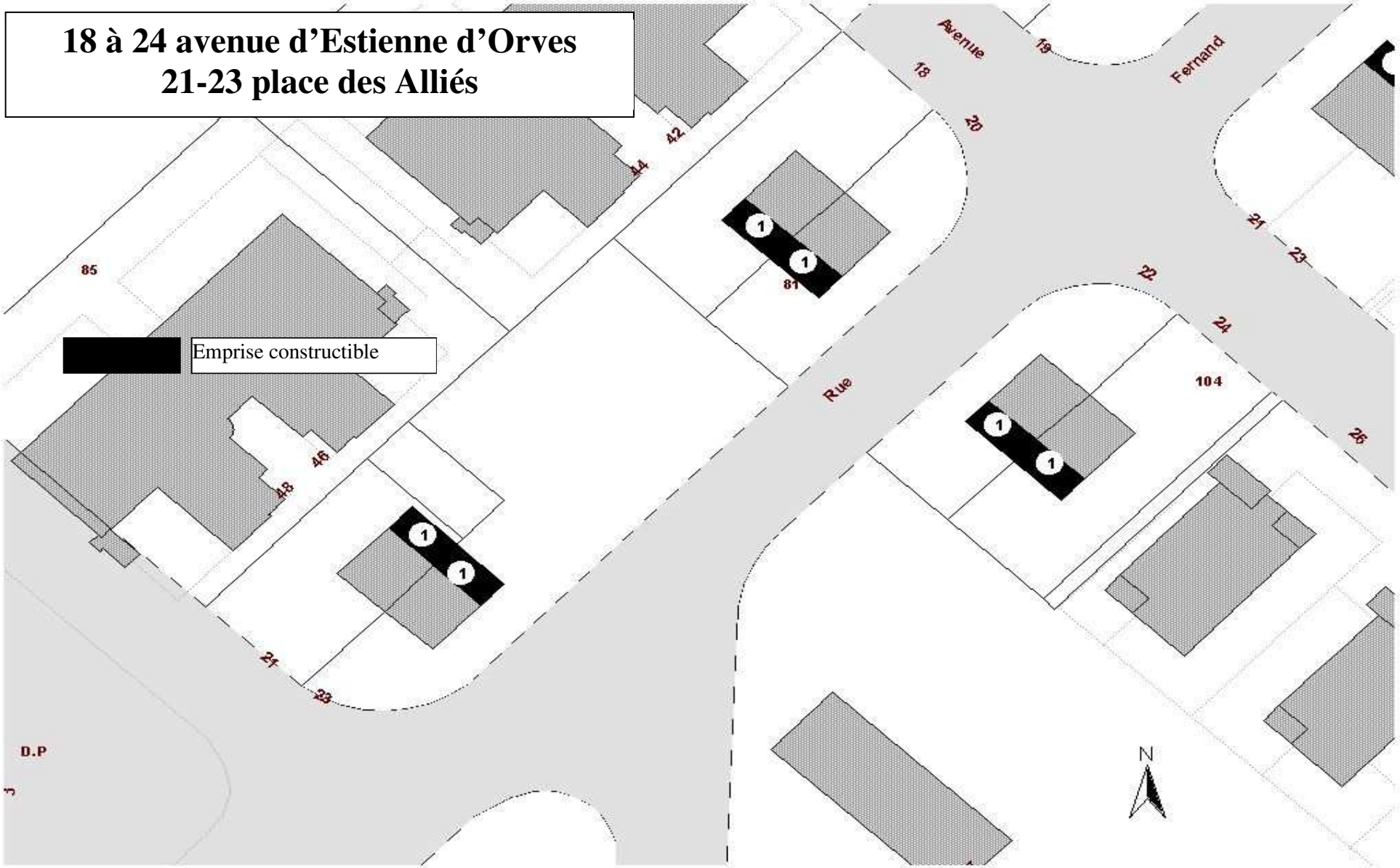
Rue Victor Vernadat – Côté pair



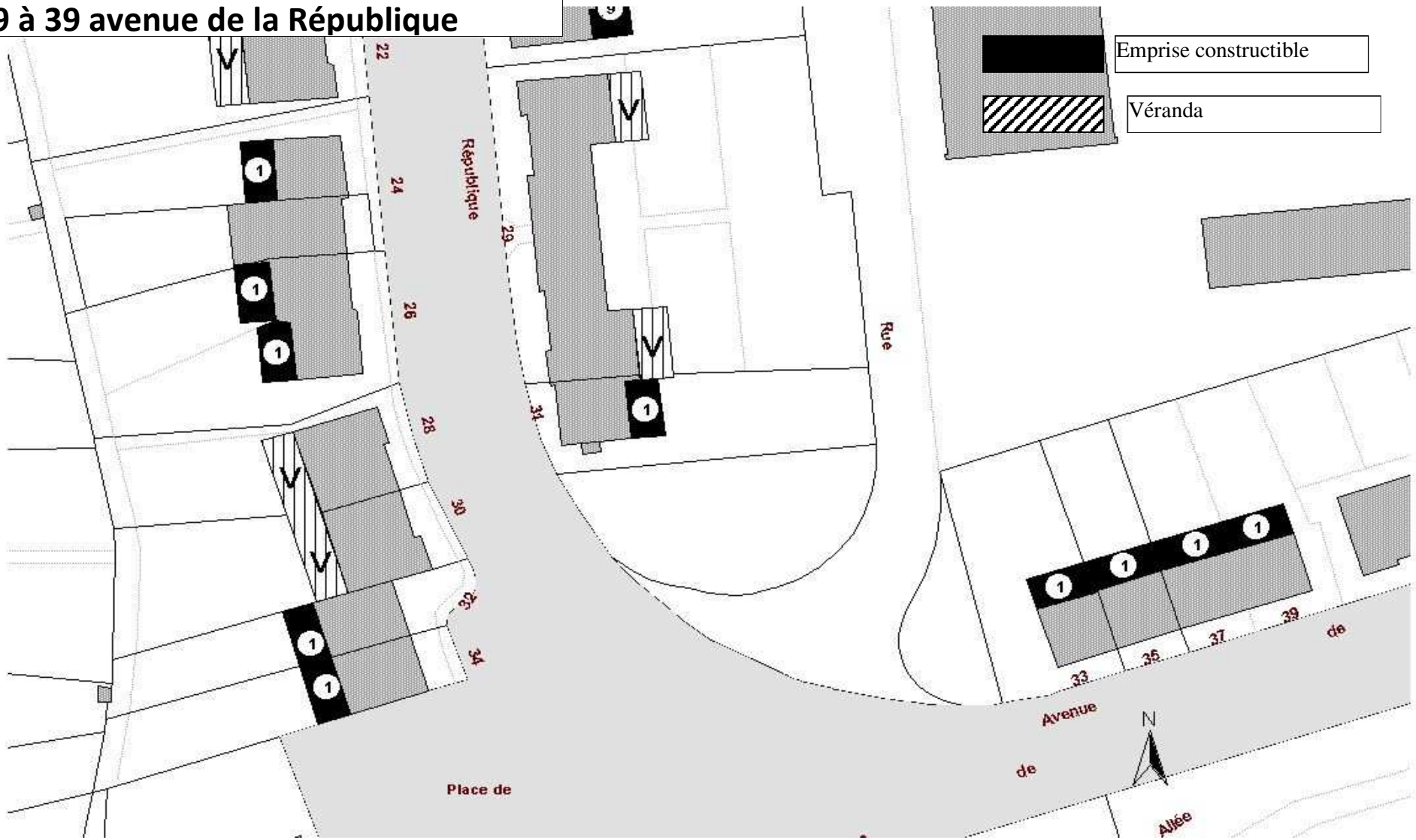
2 à 8 rue Joseph Lahuec
1 à 7 rue Joseph Lahuec
1 à 15 avenue de la République



18 à 24 avenue d'Estienne d'Orves
21-23 place des Alliés

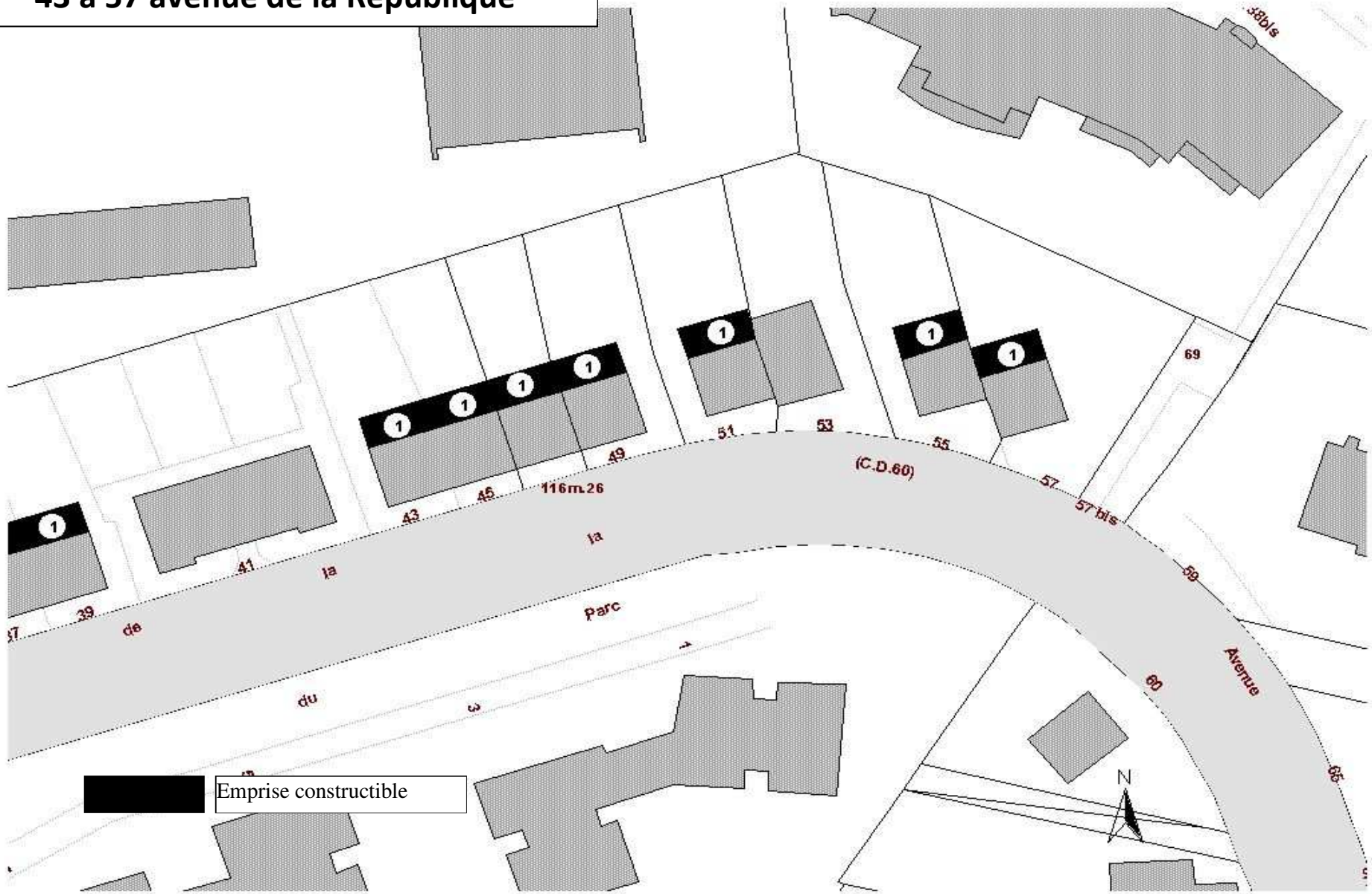


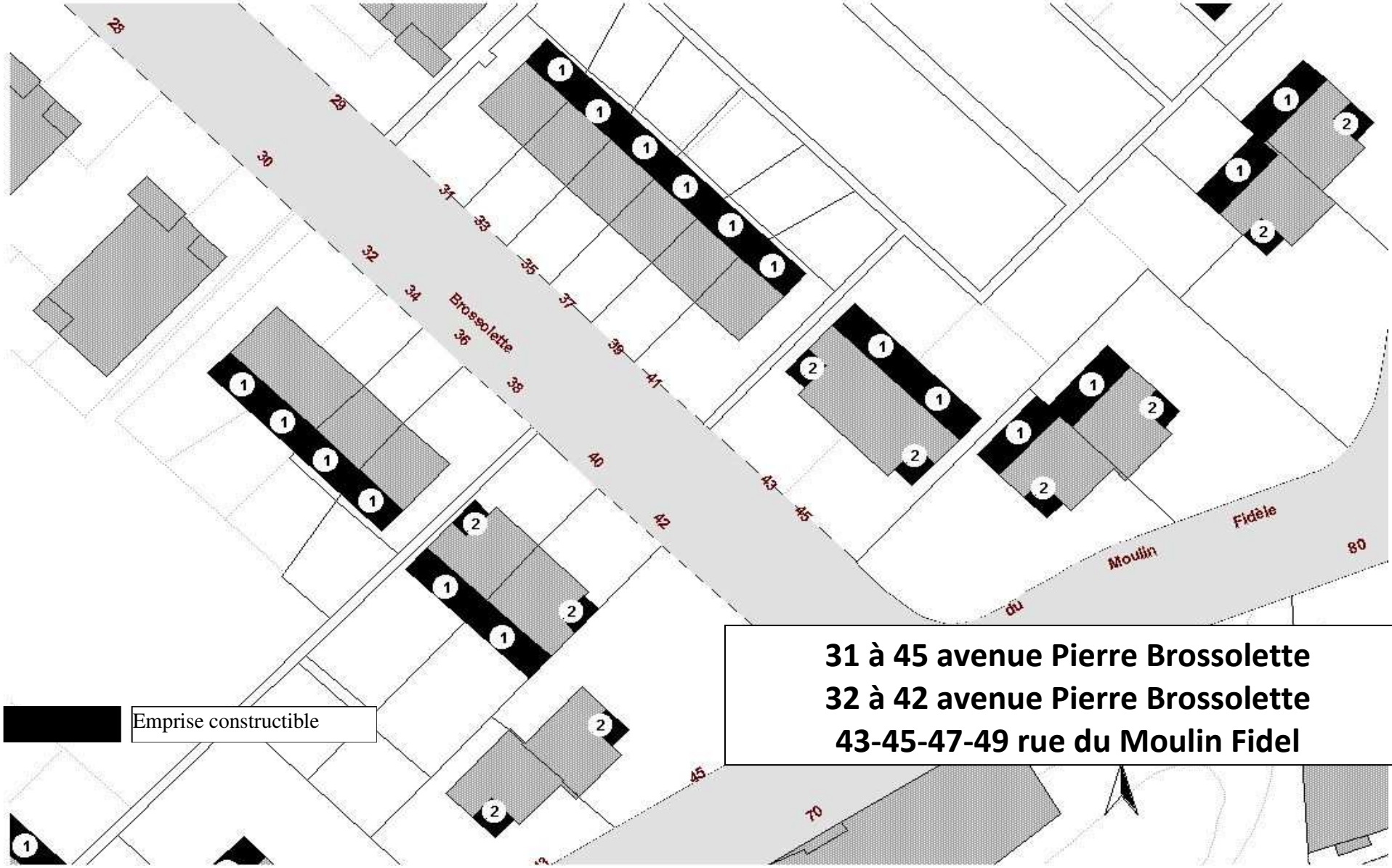
24 à 34 avenue de la République
29 à 39 avenue de la République



UEc

43 à 57 avenue de la République




Brossolette
Fidèle
Moulin
du
80
70
Emprise constructible
31 à 45 avenue Pierre Brossolette
32 à 42 avenue Pierre Brossolette
43-45-47-49 rue du Moulin Fidel

UEc 10 – Hauteur maximum

10.1. Construction existante

La surélévation des constructions destinées à l'habitation ne pourra pas dépasser la hauteur de la construction d'origine plus 3,30 m.

Les vérandas ne peuvent pas dépasser 3 mètres par rapport au terrain.

10.2. Construction nouvelle

La hauteur des piscines et de leur sas d'accès est limitée à 2,60 m.

La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne pourra pas dépasser 11 mètres par rapport au terrain naturel et fini. Le dernier niveau devra respecter un retrait minimum de 2,50 mètres sur au minimum une des façades.

UEc 11 – Aspect extérieur – Clôtures

Tout projet doit respecter le volume et l'unité d'aspect des bâtiments de la Cité-Jardins.

En cas de pavillons mitoyens, les surélévations devront s'harmoniser.

Il sera demandé que les toitures du dernier niveau présentent un débord d'un minimum de 0,30 m.

Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, etc. et les chêneaux doivent être en harmonie avec les toitures,

Les antennes paraboliques seront de préférence situées en toiture. Elles seront si possible masquées et non visibles de la rue. Elles ne seront pas, si possible, situées en surplomb de la façade. Dans le cas contraire, la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de la façade.

11.1. Les bâtiments ou sites remarquables répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage.

Les interventions sur ces constructions ou ces sites (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent P.L.U. ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel (volume, modénatures) l du bâtiment à sa construction, du site à sa création, s'il est connu.

La démolition, éventuellement partielle, des bâtiments peut-être autorisée pour permettre la restitution des formes et caractéristiques architecturales remarquables du bâtiment ou du site.

11.2. Volumes et implantation

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.3. Composition des façades et percements

Les façades secondaires ou postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes caractéristiques architecturales que les façades principales pour garder l'harmonie du bâtiment.

Les pignons apparents doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Les soubassements, rocailles, listels de fenêtres, orifices des ventilations en terre cuite vernissée, les ouvrages décoratifs en ciment, les jardinières et leurs supports, seront conservés.

Le procédé d'isolation thermique par l'extérieur est interdit.

La fermeture des perrons d'accès est autorisée.

Percements (à l'exception des surélévations) :

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes : leur hauteur doit être maintenue ainsi que leur rythme (deux travées minimum).

Matériaux et couleurs

Les façades devront être traitées :

- En enduit ciment couvert par une peinture minérale pour le bâtiment d'origine, les extensions et les surélévations. La couleur sera à choisir parmi les références ci-après.
- Ou en bois peint pour les extensions et les surélévations, la couleur sera à choisir parmi les références ci-après.

Le choix de la couleur du ravalement sera défini parmi les références Seigneurie ou similaires ci-après : Blanc Var Réf 3002, Blanc Megève Réf 3021, Blanc Pralognan Réf 3025 et Jaune Togo Réf 3084.

Les enduits rustiques à reliefs, enduits talochés, enduits écrasés, les joints creux ou saillants sont proscrits.

Les gardes corps seront en harmonie avec le style des façades.

Habitat collectif :

Les portes d'accès aux bâtiments seront de couleur noire et les garde-corps et jardinières seront de couleur noire ou vert sapin (RAL 6009).

Habitat individuel :

Le châssis des fenêtres et les portes devront être de préférence en bois. Elles seront de couleur blanc.

11.4. Les annexes

Les toitures des annexes comporteront deux pentes.

Les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 8 m² doivent être construites en bois massif et vernis d'une teinte naturelle ou en matériaux translucides ou transparents non teintés.

11.5. Les vérandas

Les vérandas doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les profils des montants doivent être fins.

La pente de toit sera de 15 % maximum. Les menuiseries seront de préférence en blanc.

11.6. Les piscines couvertes

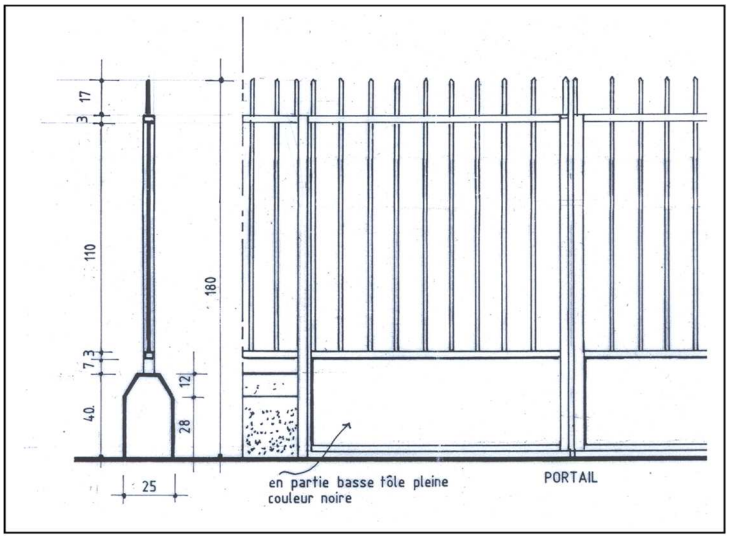
Elles devront être en matériaux translucides ou transparents non teintés. Les profils des montants devront être fins et de préférence en blanc.

11.7. Les clôtures

11.7.1. Les clôtures sur rue

Elles sont de deux types :

- **la clôture d'origine** : il s'agit d'une clôture mixte, végétal et ciment armé moulé. La hauteur est limitée sur rue et cheminements piétons à 1,50 m. Les éléments de ciment armé doivent être laissés bruts. Seule est autorisée en complément, la pose d'un grillage de couleur verte, à mailles carrées ou rectangulaires d'une hauteur de 1,20 m maximum sur potelets métalliques à l'intérieur de l'unité foncière. Les portillons seront de préférence en bois d'une forme identique aux portillons d'origine de couleur blanche. Les portails doivent se présenter sur le même modèle que les portillons. Les piles doivent être en béton brut.
- **La clôture muret + grille** : La clôture est composée d'un muret maçonné enduit d'une hauteur maximum de 40cm surmonté d'une grille métallique peinte de couleur noire composée de lisses horizontales en fer plat haute et basse et d'un barreaudage vertical en fer rond traversant la lisse haute. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 m. (cf. modèle ci-dessous).



Elles seront doublées d'une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants qui ne devront pas dépasser 2 m de hauteur,

11.7.2. Sur les limites séparatives et sur les voies piétonnes :

- **la clôture d'origine** : il s'agit d'une clôture mixte, végétal et ciment armé moulé. La hauteur est limitée sur rue et cheminements piétons à 1,50 m. Les éléments de ciment armé doivent être laissés bruts. Seule est autorisée en complément, la pose d'un grillage de couleur verte, à mailles carrées ou rectangulaires d'une hauteur de 1,20 m maximum sur potelets métalliques à l'intérieur de l'unité foncière. Les portillons seront de préférence en bois d'une forme identique aux portillons d'origine de couleur blanche. Les portails doivent se présenter sur le même modèle que les portillons. Les piles doivent être en béton brut.
- **La clôture grillage + haie** : La clôture est composée d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m et d'une haie végétale sur l'emprise de l'unité foncière.

UEc 12 – Stationnement

Dans le cas de stationnement existant, la conservation d'au minimum 1 place est imposée.

Pour toute nouvelle construction d'un bâtiment à usage d'habitation, il sera exigé une place de stationnement.

UEc 13 – Espaces libres et plantations

13.1 Les arbres remarquables

Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

13.2 Les espaces verts protégés

Les espaces verts protégés répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés dans leur fonction écologique et paysagère. Ne peuvent être exclus les travaux et aménagements à usage d'entretien et d'animation et tous autres travaux qui ne remettent pas en cause la perméabilité d'ensemble de l'espace vert protégé. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

13.3 Les points de vue

Les points de vue répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. A l'intérieur des points de vue figurant au plan de zonage, les constructions, extensions ou surélévations ne devront pas obstruer la vue lointaine.

13.4 Les dispositions générales

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes.

En règle générale, pour tout abattage d'arbre à grand développement rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il peut être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

Les arbres conservés doivent être protégés pendant toute la durée des travaux.

La plantation d'essences allergènes comme le bouleau et le cyprès est interdite.

UEc 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

UEc 15 - Performances énergétiques et environnementales

Les travaux d'isolation par l'extérieur sont interdits.

UEc 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

ZONE UF

Cette zone de restructuration urbaine correspond aux opérations de requalification du quartier NOVEOS.

UF 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées en raison des nuisances et des risques pour la santé et la salubrité.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération, sauf pour les Constructions ou Installations Nécessaires au Service Public ou d'Intérêt Collectif.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

UF 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières

Sont autorisés :

- les activités artisanales et industrielles à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels, et que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- les établissements classés soumis à autorisation, si les mesures prises en matière de protection civile et d'hygiène sont compatibles avec le caractère de la zone, compte tenu notamment des aménagements et des dispositions prévus pour réduire risques et nuisances, et à condition que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie, d'explosion et les nuisances qui excéderaient celles découlant du type d'établissement admis dans la zone.
- l'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, si ceux-ci n'apportent aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire. Le projet doit assurer une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Les bâtiments à destination d'entrepôt à condition qu'ils soient liés à une activité exercée sur le territoire communal par une entreprise déjà implantée.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers.

UF 3 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3,50 m.

Lors de la création d'une nouvelle voie qui se termine en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UF 4 – Desserte par les réseaux

Il est fait exception des dispositions de l'article dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des transports publics et de leurs équipements.

4.1. Eau

Toute propriété bâtie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute nouvelle construction ou installation devra respecter le règlement départemental d'assainissement et le règlement territorial d'assainissement.

A l'intérieur d'une propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément, acheminées dans deux regards construits en retrait de l'alignement et dirigées vers les réseaux publics.

4.2.1. Eaux Usées

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux Pluviales

Toute solution devra être trouvée pour permettre l'absence de rejet (0 rejet) d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement territoriaux ou départementaux.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...). L'impossibilité de mise en œuvre de moyens d'infiltration devra être justifiée par une note technique.

Lorsque le « 0 » rejet n'est pas réalisable, le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement territorial ou départemental fera l'objet d'une limitation dont la valeur est fixée par les règlements.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.3. Électricité - Téléphone - Câble

Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront obligatoirement réalisés en souterrain.

4.4. Déchets ménagers et assimilés et encombrants

4.4.1. Déchets ménagers et assimilés

En cas d'impossibilité de réaliser un Point d'Apport Volontaire (PAV), il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les *déchets.*

La collecte des déchets ménagers ou assimilés devra pouvoir se faire sans manœuvre pour le véhicule de collecte en aménageant, si nécessaire, des places de retournement.

Habitat collectif :

Déchets ménagers et assimilés : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,5 m² par logement avec une surface minimum de 6 m² par local.

4.4.2. Encombrants

De 10 à 30 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé.

De 30 à 60 logements, un local de 25 m² minimum doit être créé.

Au-dessus de 60 logements, un local de 40 m² minimum doit être créé.

UF 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles.

UF 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toutes les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport :

- Aux emprises publiques ou privées existantes ou à créer,
- Aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter jusqu'à la limite de l'emprise ou de l'alignement, les constructions doivent respecter les règles ci-après.

6.1. Constructions à usage de bureau, artisanat, industrie et entrepôts

L'implantation des constructions doit respecter la règle suivante :

- la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de l'alignement, doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude, avec un minimum de 3 mètres.

6.2. Autres constructions

Les constructions seront implantées :

- ou à la limite de l'emprise publique ou à l'alignement des voies,
- ou en retrait maximum de 5 mètres de la limite de l'emprise publique ou de l'alignement des voies.

Lorsque le terrain est bordé par des arbres d'alignement situés sur le Domaine Public, une attention toute particulière devra être apportée pour la protection et la conservation desdits arbres.

UF 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Implantation en limites séparatives

7.1.1. Formant limites avec la zone UHa

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives, à condition que :

- la hauteur de la façade le long de chaque limite n'excède pas 20 m,
- la façade ne comporte pas de baies.

7.1.2. Autres que celles visées au 7.1.1

Les constructions sont autorisées en limites séparatives si leur façade le long de chaque limite ne comporte pas de baies.

7.2. Implantation en retrait des limites séparatives.

7.2.1. Formant limites avec la zone UHa

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres.

7.2.2. Autres que celles visées au 7.2.1

- Lorsque la façade de la construction comporte des baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.
- Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

UF 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Règle pour les constructions à usage de bureau, artisanat, industrie et entrepôts

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que le retrait séparant la façade d'un bâtiment de celle d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute.

8.2. Règle pour les constructions à usage d'habitat, d'hébergement hôtelier et de commerce

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée pour :

- Les bâtiments autres que les annexes non contigües aux constructions à condition qu'en tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :
  - la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si la façade la plus basse comporte des baies,

- ♦ la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 6 m, si cette dernière ne comporte pas de baies et que la façade la plus haute en comporte,
- ♦ la hauteur de la façade la plus basse ou à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 m si les deux façades ne comportent pas de baies.

- Les annexes à condition qu'une distance minimum d'un mètre les sépare des autres bâtiments.

UF 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

UF 10 – Hauteur maximum

10.1. **Constructions à usage de bureau, artisanat, industrie et entrepôts**

La hauteur maximum des constructions est limitée par les servitudes d'altitude d'Utilité Publique applicables sur la zone.

Pour les constructions implantées en limite séparative de la zone UHa, la hauteur de la façade le long de cette limite est limitée à 20 m.

10.2. Autres constructions

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 20 m.

10.3 Les constructions et éléments sur terrasse

Ils peuvent dépasser le plafond imposé à condition :

- qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m et que la distance les séparant de la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur,
- qu'ils abritent uniquement des locaux techniques ou qu'il s'agisse de pergolas, de cheminées, de capteurs d'énergie, de pylônes, de supports de lignes électriques ou d'antennes.

UF 11 – Aspect extérieur - Clôtures

11.1. Les bâtiments ou sites remarquables répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage.

Les interventions sur ces constructions ou ces sites (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent P.L.U. ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel (volume, modénatures) du bâtiment à sa construction, du site à sa création, s'il est connu.

La démolition, éventuellement partielle, des bâtiments peut être autorisée pour permettre la restitution des formes et caractéristiques architecturales remarquables du bâtiment ou du site.

11.2. Volumes et implantation

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants : l'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire, en sont les critères principaux.

La toiture doit être traitée en harmonie avec l'ensemble de la construction et des constructions avoisinantes.

11.3. Aspect des matériaux

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple) ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades secondaires ou postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes caractéristiques architecturales que les façades principales pour garder l'harmonie du bâtiment.

Les pignons apparents doivent être traités avec le même soin que les autres façades, y compris ceux qui sont rendus visibles lors de la démolition.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Sont interdits :

- les couvertures d'aspect ondulé, amiante ciment, ou papier goudronné,
- les enduits à effet rustique prononcé (gros grain) et les enduits d'aspect rocailleux.

11.4. Moulures

Le but premier d'une moulure est d'écarter l'eau des façades. Les moulures seront donc bien décrites, avec, impérativement, une vraie goutte d'eau.

Les moulures seront couvertes de zinc, sauf exception justifiée.

Les corniches de toitures seront proportionnelles aux hauteurs d'immeubles.

11.5. Toitures

Les débords des toitures devront être étudiés afin d'éviter les effets de ruissellement.

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, etc. et les chêneaux doivent être en harmonie avec les toitures,

Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

Les antennes paraboliques seront situées en toiture. Elles seront masquées et non visibles de la rue. Elles ne seront pas situées en surplomb de la façade.

11.6. Composition de façades et percements

En front bâti, on s'efforcera d'éviter l'empilement d'étages identiques. Au contraire, on recherchera l'effet de composition, comme par exemple la division en base, corps et attique plus toitures.

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les profils des montants de vérandas doivent être fins.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

11.7. Clôtures

11.7.1. Sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels les règles qui suivent pourront être adaptées en fonction des règlements supérieurs (plan Vigipirate, secret défense, …), les clôtures devront respecter :

- Une hauteur maximale de 2,20 m,
- A l'exception des piliers, une partie maçonnée comprise entre 0,40 m et 1,20 m,
- Elles seront en pierre, en murs maçonnés et en barreaudage métallique,

Elles seront doublées d'une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants qui ne devront pas dépasser 2 m de hauteur,

Elles doivent être conçues (caractéristiques, matériaux et coloris) en fonction du caractère du site et de façon à s'harmoniser avec le bâti et l'environnement architectural et paysager de la rue.

Les grillages ne sont autorisés que s'ils sont doublés d'une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants dont la hauteur ne dépasse pas 2 m.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur des clôtures.

11.7.2. Sur les limites séparatives et sur les voies piétonnes

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels les règles qui suivent pourront être adaptées en fonction des règlements supérieurs (plan Vigipirate, secret défense, …), les clôtures devront respecter :

- Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres,
- A l'exception des piliers, la hauteur des murs ne pourra dépasser 1 m,
- Les grillages ne sont autorisés que s'ils sont doublés d'une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres

- elles pourront être :
  - en pierre, en murs maçonnés, en muret, en barreaudage métallique ou en bois,
  - constituées d'un grillage vert doublé par une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur des clôtures.

11.8 Eléments en saillie ou débords

Pour tous les éléments de saillies ou débords de la façade, une goutte d'eau en sous face de l'ouvrage maçonné devra être prévue.

UF 12 – Stationnement

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, lors de toute opération de création, d'extension ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

12.1. Rappel des normes techniques

- Dimensions des places :
  - Longueur utile : 5 m
  - Largeur utile :
    - 2,40 m pour les emplacements
    - 2,70 m pour les garages et box
    - 3,30 m pour les emplacements handicapés
- Dégagement utile minimum : 5,50 m

Ces dimensions se mesurent aux murs des poteaux, voiles, etc.

- Rampes d'accès :
  - sens unique : 3,50 m
  - sens unique alternatif desservant jusqu'à 100 voitures : 3,50 m
  - double sens desservant plus de 100 voitures : 6,00 m
  - pente moyenne : 15 % avec une pente maximum de 5 % dans les 5 premiers mètres.

12.2. Il sera exigé par type de construction :

Destination des locaux	Surface ou nombre de stationnement
Logement social :	♦ 1 place par logement ♦ A moins de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 0,5 place par logement ♦ Stationnement vélo : 1,5 m²/logt créé. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il est exigé 3 m² minimum/local.
Habitat non social :	♦ 1 place/50 m² de surface de plancher avec au minimum 1,5 place/logement ♦ A moins de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place par logement ♦ Stationnement vélos : 1,5 m²/logt créé. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il est exigé 3 m² minimum/local.
Commerce	< 300 m² de surface de plancher : ♦ 1 place minimum ≥ 300 m ² de surface de plancher ♦ 1 place pour 20 m² de surface de vente ♦ 1 aire de livraison à partir de 1000 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10 m² Stationnement vélos : 1 place pour 10 employés pour les commerces > 500 m² de surface de plancher
Bureau	♦ A moins de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/60 m² de surface de plancher ♦ A plus de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/50 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 5000 m² de surface de plancher ♦ Stationnement vélos : 1,5 % de la surface de plancher
Entrepôt, industrie	♦ 1 place/200 m² de surface de plancher avec 1 place minimum par unité ♦ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 5000 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10 m²
Artisanat	< 100 m² de surface de plancher ♦ 1 place/unité ≥ 100 m² de surface de plancher ♦ 1 place/tranche de 100 m² de surface de plancher ≥ 300 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10 m²
Hébergement hôtelier	♦ 1,5 place/100 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 50 chambres ♦ 1 aire de dépose pour les cars à partir de 50 chambres
Etablissements scolaires	Stationnement vélo : ♦ Ecoles primaires : 1 place/12 élèves ♦ Collèges, lycées et enseignement supérieur : 1 place pour 5 élèves

Les surfaces totales de stationnement définies ci-dessus, doivent être réalisées pour les constructions à usage d'habitation dans le volume même des constructions, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, sauf impossibilité technique en cas de reconstruction d'un bâtiment déjà existant. Pour les autres constructions 80 % des surfaces de stationnement sera trouvé en sous-sol ou dans le volume de la construction.

Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est donné par la division de ces surfaces par 25 m².

Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la 1ère décimale est supérieure ou égale à 5.

Les parcs de stationnement bâtis clos et couverts doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

12.3. Toute disposition doit être prise pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

UF 13 – Espaces libres et plantations

13.1 Les arbres remarquables

Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

13.2 Les espaces verts protégés

Les espaces verts protégés répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés dans leur fonction écologique et paysagère. Ne peuvent être exclus les travaux et aménagements à usage d'entretien et d'animation et tous autres travaux qui ne remettent pas en cause la perméabilité d'ensemble de l'espace vert protégé. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

13.3 Les points de vue

Les points de vue répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. A l'intérieur des points de vue figurant au plan de zonage, les constructions, extensions ou surélévations ne devront pas obstruer la vue lointaine.

13.4 Les dispositions générales

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes.

En règle générale, pour tout abattage d'arbre à grand développement rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il peut être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

Les arbres conservés doivent être protégés pendant toute la durée des travaux.

La plantation d'essences allergènes comme le bouleau et le cyprès est interdite.

13.4.1. Constructions à usage de bureau, artisanat, industrie et entrepôts

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels il n'est pas fixé de règles, 15 % au moins de la surface totale du terrain devra être traitée en espace vert de pleine terre ou devra comporter une épaisseur de 2 m minimum de terre végétale.

13.4 2 Autres constructions

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels il n'est pas fixé de règles, 20 % au moins de la surface totale du terrain devra être traitée en espace vert de pleine terre ou devra comporter une épaisseur de 2 m minimum de terre végétale.

UF 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

UF 15 - Performances énergétiques et environnementales

Des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8, 9 et 10 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques par l'extérieur des constructions, existantes, dans la limite d'une épaisseur de 0.30 m.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5 m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

UF 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

ZONE UG

Cette zone de rénovation urbaine comprend trois secteurs :

- UGa et UGb correspondant aux opérations de rénovation des phases III et IV de la Cité Jardins

- UGc correspondant à l'opération de rénovation du quartier Ledoux

UG 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées en raison des nuisances et des risques pour la santé et la salubrité.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération, sauf pour les Constructions ou Installations Nécessaires au Service Public ou d'Intérêt Collectif.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

UG 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières

Sont autorisés :

- les constructions et installations polluantes ou bruyantes à condition :
    - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (par exemple : drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies, parc de stationnement),
    - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de limiter les nuisances et dangers éventuels,
    - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers.

UG 3 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3 m.

Lors de la création d'une nouvelle voie qui se termine en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UG 4 – Desserte par les réseaux

Il est fait exception des dispositions de l'article dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des transports publics et de leurs équipements.

4.1. Eau

Toute propriété bâtie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute nouvelle construction ou installation devra respecter le règlement départemental d'assainissement et le règlement territorial d'assainissement.

A l'intérieur d'une propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément, acheminées dans deux regards construits en retrait de l'alignement et dirigées vers les réseaux publics.

4.2.1. Eaux Usées

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux Pluviales

Toute solution devra être trouvée pour permettre l'absence de rejet (0 rejet) d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement territoriaux ou départementaux.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...). L'impossibilité de mise en œuvre de moyens d'infiltration devra être justifiée par une note technique.

Lorsque le « 0 » rejet n'est pas réalisable, le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement territorial ou départemental fera l'objet d'une limitation dont la valeur est fixée par les règlements.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.3. Électricité - Téléphone - Câble

Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront obligatoirement réalisés en souterrain.

4.4. Déchets ménagers et assimilés et encombrants

4.4.1. Déchets ménagers et assimilés

En cas d'impossibilité de réaliser un Point d'Apport Volontaire (PAV), il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

La collecte des déchets ménagers ou assimilés devra pouvoir se faire sans manœuvre pour le véhicule de collecte en aménageant, si nécessaire, des places de retournement.

Habitat collectif :

Déchets ménagers et assimilés : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,5 m² par logement avec une surface minimum de 6 m² par local.

4.4.2. Encombrants

De 10 à 30 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé.

De 30 à 60 logements, un local de 25 m² minimum doit être créé.

Au-dessus de 60 logements, un local de 40 m² minimum doit être créé.

UG 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles

UG 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toutes les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport :

- Aux emprises publiques existantes ou à créer,
- Aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics qui pourront s'implanter jusqu'à l'alignement, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :

Les constructions seront implantées :

- ou à la limite de l'emprise publique ou à l'alignement des voies,
- ou en retrait maximum de 8 mètres de la limite de l'emprise publique ou de l'alignement des voies.

Dans le cas où le terrain serait adjacent à plusieurs voies et/ou emprises publiques, l'obligation des règles précitées ne s'impose que par rapport à une seule voie ou une seule emprise.

Lorsque le terrain est bordé par des arbres d'alignement situés sur le Domaine Public, une attention toute particulière devra être apportée pour la protection et la conservation desdits arbres.

UG 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Entre sous-secteurs UGc

A l'exception des cas visés à l'article 7.3, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :

7.1.1. Si la façade, ou la partie de façade, comporte des baies, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade, ou partie de façade, de construction au point le plus proche de la limite séparative, ne pourra pas être inférieure à 6 mètres.

7.1.2. Si la façade ne comporte pas de baies, les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait de 3 mètres minimum.

7.2.- Formant limite avec d'autres secteurs ou zones

A l'exception des cas visés à l'article 7.3, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :

7.2.1. Si la façade, ou partie de façade, comporte des baies, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade, ou partie de façade, de construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

7.2.2. Si la façade ne comporte pas de baies, les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait de 3 mètres minimum.

7.3. Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront s'implanter jusqu'en limite séparative.

UG 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée pour :

- Les bâtiments contigus.
- Les bâtiments autres que les annexes non contigües aux constructions à condition qu'en tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :
  - la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si la façade la plus basse comporte des baies,
  - la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 6 m, si cette dernière ne comporte pas de baies et que la façade la plus haute en comporte,
  - au moins égale à la hauteur de la façade la plus basse ou à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 m si les deux façades ne comportent pas de baies.
- Les annexes à condition qu'une distance minimum d'un mètre les sépare des autres bâtiments.

UG 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles

UG 10 – Hauteur maximum

10.1. Condition de mesure :

La hauteur se mesure du Terrain Naturel avant travaux à l'égout du toit.

10.2. Secteur UGa

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 20 m.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt cultuel.

10.3. Secteur UGb

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 16 m.

10.4. Secteur UGc

10.4.1 Sous-secteur UGc1

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 9 m.

10.4.2. Sous-secteur UGc2

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 18 m.

10.4.3. Sous-secteur UGc3

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 22 m.

10.5 Signal architectural

Pour des raisons paysagères et/ou architecturales, des constructions dépassant la hauteur autorisée dans la zone peuvent être admises de façon ponctuelle, lorsque le choix de vouloir marquer un espace public spécifique est justifié : angle de voie, place, … par exemple.

10.6. Les constructions et éléments sur terrasse

Ils peuvent dépasser le plafond imposé à condition :

- qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m et que la distance les séparant de la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur,
- qu'ils abritent uniquement des locaux techniques ou qu'il s'agisse de pergolas, de cheminées, de capteurs d'énergie, de pylônes, de supports de lignes électriques ou d'antennes.

UG 11 – Aspect extérieur – Clôtures

11.1. Les bâtiments ou sites remarquables répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage.

Les interventions sur ces constructions ou ces sites (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent P.L.U. ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel (volume, modénatures) du bâtiment à sa construction, du site à sa création, s'il est connu.

La démolition, éventuellement partielle, des bâtiments peut être autorisée pour permettre la restitution des formes et caractéristiques architecturales remarquables du bâtiment ou du site.

11.2. Volumes et implantation

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants : l'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire, en sont les critères principaux.

La toiture doit être traitée en harmonie avec l'ensemble de la construction et des constructions avoisinantes.

1.3. Aspect des matériaux

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple) ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades secondaires ou postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes caractéristiques architecturales que les façades principales pour garder l'harmonie du bâtiment.

Les pignons apparents doivent être traités avec le même soin que les autres façades, y compris ceux qui sont rendus visibles lors de la démolition.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Sont interdits :

- les couvertures d'aspect ondulé, amiante ciment, ou papier goudronné,
- les enduits à effet rustique prononcé (gros grain) et les enduits d'aspect rocailleux.

11.4. Moulures

Le but premier d'une moulure est d'écarter l'eau des façades. Les moulures seront donc bien décrites, avec, impérativement, une vraie goutte d'eau.

Les moulures seront couvertes de zinc, sauf exception justifiée.

Les corniches de toitures seront proportionnelles aux hauteurs d'immeubles.

11.5. Toitures

Les débords des toitures devront être étudiés afin d'éviter les effets de ruissellement.

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, etc. et les chêneaux doivent être en harmonie avec les toitures,

Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

Les débords de toiture devront être étudiés afin d'éviter les effets de ruissellement.

Les antennes paraboliques seront situées en toiture. Elles seront masquées et non visibles de la rue. Elles ne seront pas situées en surplomb de la façade.

11.6. Composition de façades et percements

En front bâti, on s'efforcera d'éviter l'empilement d'étages identiques. Au contraire, on recherchera l'effet de composition, comme la division en base, corps et attique plus toitures.

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les profils des montants de vérandas doivent être fins.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

11.7. Clôtures

11.7.1. Sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels les règles qui suivent pourront être adaptées en fonction des règlements supérieurs (plan Vigipirate, secret défense, …), les clôtures devront respecter :

- Une hauteur maximale de 2,20 m,
- A l'exception des piliers, une partie maçonnée comprise entre 0,40 m et 1,20 m,
- Elles seront en pierre, en murs maçonnés et en grille de fer forgé,

Elles seront doublées d'une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants qui ne devront pas dépasser 2 m de hauteur,

Elles doivent être conçues (caractéristiques, matériaux et coloris) en fonction du caractère du site et de façon à s'harmoniser avec le bâti et l'environnement architectural et paysager de la rue.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur des clôtures.

11.7.2. Sur les limites séparatives et sur les voies piétonnes

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels les règles qui suivent pourront être adaptées en fonction des règlements supérieurs (plan Vigipirate, secret défense, …), les clôtures devront respecter :

- Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres,
- A l'exception des piliers, la hauteur des murs ne devra pas dépasser 1 m,
- elles pourront être :
  - en pierre, en murs maçonnés, en muret, en grille de fer forgé ou en bois,

- constituées d'un grillage vert doublé par une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur des clôtures.

11.8 Eléments en saillie ou débords

Pour tous les éléments de saillies ou débords de la façade, une goutte d'eau en sous face de l'ouvrage maçonné devra être prévue.

UG 12 – Stationnement

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels il n'est pas fixé de règle, lors de toute opération de création, d'extension ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après.

Toute place existante doit être sinon conservée, du moins remplacée, à moins que ne soient respectées les normes pour la création de logement.

12.1. Rappel des normes techniques

- Dimensions des places :
  - Longueur utile : 5 m
  - Largeur utile :
    - 2,40 m pour les emplacements
    - 2,70 m pour les garages et box
    - 3,30 m pour les emplacements handicapés
    - Dégagement utile minimum : 5,50 m

Ces dimensions se mesurent aux murs des poteaux, voiles, etc.

- Rampes d'accès :
  - sens unique : 3,50 m
  - sens unique alternatif desservant jusqu'à 100 voitures : 3,50 m
  - double sens desservant plus de 100 voitures : 6,00 m
  - pente moyenne : 15 % avec une pente maximum de 5 % dans les 5 premiers mètres.

12.3. Surfaces de stationnement

Destination des locaux	Surface ou nombre de stationnement
Logement social :	♦ 1 place par logement ♦ A moins de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 0,5 place par logement ♦ Stationnement vélo : 1,5 m²/logt créé. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il est exigé 3 m² minimum/local.

Habitat non social :	♦ 1 place/50 m² de surface de plancher avec au minimum 1,5 place/logement ♦ A moins de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place par logement ♦ Stationnement vélos : 1,5 m²/logt créé. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il est exigé 3 m² minimum/local.
Commerce	< 500 m² de surface de plancher : ♦ 1 place minimum ≥ 500 m ² de surface de plancher ♦ 1 place pour 20 m² de surface de vente ♦ 1 aire de livraison à partir de 1000 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10 m² Stationnement vélos : 1 place pour 10 employés pour les commerces > 500 m² de surface de plancher
Bureau	♦ A moins de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/60 m² de surface de plancher ♦ A plus de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/50 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 5000 m² de surface de plancher ♦ Stationnement vélos : 1,5 % de la surface de plancher
Entrepôt, industrie	♦ 1 place/200 m² de surface de plancher avec 1 place minimum par unité ♦ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 5000 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10 m²
Artisanat	< 100 m² de surface de plancher ♦ 1 place/unité ≥ 100 m² de surface de plancher ♦ 1 place/tranche de 100 m² de surface de plancher ≥ 300 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10 m²
Hébergement hôtelier	♦ 1,5 place/100 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 50 chambres ♦ 1 aire de dépose pour les cars à partir de 50 chambres
Etablissements scolaires	Stationnement vélo : ♦ Ecoles primaires : 1 place/12 élèves ♦ Collèges, lycées et enseignement supérieur : 1 place pour 5 élèves

Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la 1ère décimale est supérieure ou égale à 5.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle dont ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales peuvent être modifiées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est donné par la division de ces surfaces par 25 m².

L'ensemble des places de stationnement définies ci-dessus, doit être réalisé dans le volume même des constructions, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, sauf impossibilité technique en cas de reconstruction d'un bâtiment déjà existant.

Les places doubles ne sont comptabilisées dans le nombre total d'emplacements exigés que dans les parcs de stationnement liés à un immeuble d'habitation et à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Les parcs de stationnement bâtis clos et couverts doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

UG 13 – Espaces libres et plantations

13.1 Les arbres remarquables

Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

13.2 Les espaces verts protégés

Les espaces verts protégés répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés dans leur fonction écologique et paysagère. Ne peuvent être exclus les travaux et aménagements à usage d'entretien et d'animation et tous autres travaux qui ne remettent pas en cause la perméabilité d'ensemble de l'espace vert protégé. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

13.3 Les points de vue

Les points de vue répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. A l'intérieur des points de vue figurant au plan de zonage, les constructions, extensions ou surélévations ne devront pas obstruer la vue lointaine.

13.4 Les dispositions générales

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

En règle générale, pour tout abattage d'arbre à grand développement rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il peut être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

Toute précaution devra être prise pour protéger les arbres conservés pendant la durée du chantier.

La plantation d'essences allergènes comme le bouleau et le cyprès est interdite.

13.5 Secteur UGc

Obligations de planter

- 30 % au moins de la superficie du terrain doit être traité en surfaces d'espaces verts, en secteur UGc1.

UG14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règles.

UG 15 - Performances énergétiques et environnementales

Des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8, 9 et 10 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques par l'extérieur, des constructions existantes, dans la limite d'une épaisseur de 0.30 m.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5 m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

UG 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

ZONE UH

Cette zone de restructuration urbaine comprend deux secteurs UHa et UHb correspondant aux opérations de requalification du quartier NOVEOS, du parc technologique et du parc des sports.

UH 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées en raison des nuisances et des risques pour la santé et la salubrité.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération, sauf pour les Constructions ou Installations Nécessaires au Service Public ou d'Intérêt Collectif.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

UH 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières

Sont autorisés :

- les constructions et installations polluantes ou bruyantes à condition :
    - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (par exemple : drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies, parc de stationnement),
    - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de limiter les nuisances et dangers éventuels,
    - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers.

UH 3 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3 m.

Lors de la création d'une nouvelle voie qui se termine en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UH 4 – Desserte par les réseaux

Il est fait exception des dispositions de l'article dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des transports publics et de leurs équipements.

4.1. Eau

Toute propriété bâtie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute nouvelle construction ou installation devra respecter le règlement départemental d'assainissement et le règlement territorial d'assainissement.

A l'intérieur d'une propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément, acheminées dans deux regards construits en retrait de l'alignement et dirigées vers les réseaux publics.

4.2.1. Eaux Usées

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux Pluviales

Toute solution devra être trouvée pour permettre l'absence de rejet (0 rejet) d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement territoriaux ou départementaux.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...). L'impossibilité de mise en œuvre de moyens d'infiltration devra être justifiée par une note technique.

Lorsque le « 0 » rejet n'est pas réalisable, le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement territorial ou départemental fera l'objet d'une limitation dont la valeur est fixée par les règlements.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.3. Électricité - Téléphone - Câble

Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront obligatoirement réalisés en souterrain à l'exception des transports publics et de leurs équipements.

4.4. Déchets ménagers et assimilés et encombrants

4.4.1. Déchets ménagers et assimilés

En cas d'impossibilité de réaliser un Point d'Apport Volontaire (PAV), il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

La collecte des déchets ménagers ou assimilés devra pouvoir se faire sans manœuvre pour le véhicule de collecte en aménageant, si nécessaire, des places de retournement.

Habitat collectif :

Déchets ménagers et assimilés : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,5 m² par logement avec une surface minimum de 6 m² par local.

4.4.2. Encombrants

De 10 à 30 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé.

De 30 à 60 logements, un local de 25 m² minimum doit être créé.

Au-dessus de 60 logements, un local de 40 m² minimum doit être créé.

UH 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles

UH 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toutes les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport :

- Aux emprises publiques existantes ou à créer,
- Aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics qui pourront s'implanter jusqu'à l'alignement, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :

Les constructions seront implantées :

- ou à la limite de l'emprise publique ou à l'alignement des voies,
- ou en retrait maximum de 8 mètres de la limite de l'emprise publique ou de l'alignement des voies.

Dans le cas où le terrain serait adjacent à plusieurs voies et/ou emprises publiques, l'obligation des règles précitées ne s'impose que par rapport à une seule voie ou une seule emprise.

Lorsque le terrain est bordé par des arbres d'alignement situés sur le Domaine Public, une attention toute particulière devra être apportée pour la protection et la conservation desdits arbres.

UH 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :

7.1 **En limite du secteur UEa**, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, à l'exception du secteur UHc, dans lequel les façades sans baie pourront s'implanter jusqu'en limite séparative.

7.2 **Si la façade comporte des baies**, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative, ne pourra être inférieure à 6 mètres.

7.3 **Si la façade ne comporte pas de baies**, les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait de 3 mètres minimum.

7.4 Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront s'implanter jusqu'en limite séparative.

UH 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée pour :

- Les bâtiments contigus.
- Les bâtiments autres que les annexes non contigües aux constructions à condition qu'en tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :
    - la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si la façade la plus basse comporte des baies,
    - la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 6 m, si cette dernière ne comporte pas de baies et que la façade la plus haute en comporte,
    - au moins égale à la hauteur de la façade la plus basse ou à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 m si les deux façades ne comportent pas de baies.
- Les annexes à condition qu'une distance minimum d'un mètre les sépare des autres bâtiments.

UH 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

UH 10 – Hauteur maximum

10.1. Condition de mesure :

La hauteur se mesure du Terrain Naturel avant travaux à l'égout du toit.

Les règles énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics de santé pour lesquels la hauteur est limitée par les servitudes aéronautiques et radioélectriques.

10.2. Secteur UHa :

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 20 m.

10.3. Secteur UHb :

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 26 m.

10.4. Secteur UHc

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 22 m.

10.5. Signal architectural

Pour des raisons paysagères et/ou architecturales, des constructions dépassant la hauteur autorisée dans la zone peuvent être admises de façon ponctuelle, lorsque le choix de vouloir marquer un espace public spécifique est justifié : angle de voie, place, … par exemple.

10.6. Les constructions et éléments sur terrasse

Ils peuvent dépasser le plafond imposé à condition :

- qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m et que la distance les séparant de la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur,
- qu'ils abritent uniquement des locaux techniques ou qu'il s'agisse de pergolas, de cheminées, de capteurs d'énergie, de pylônes, de supports de lignes électriques ou d'antennes.

UH 11 – Aspect extérieur – Clôtures

11.1. Les bâtiments ou sites remarquables répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage.

Les interventions sur ces constructions ou ces sites (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent P.L.U. ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel (volume, modénatures) du bâtiment à sa construction, du site à sa création, s'il est connu.

La démolition, éventuellement partielle, des bâtiments peut être autorisée pour permettre la restitution des formes et caractéristiques architecturales remarquables du bâtiment ou du site.

11.2. Volumes et implantation

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants : l'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire, en sont les critères principaux.

La toiture doit être traitée en harmonie avec l'ensemble de la construction et des constructions avoisinantes.

11.3. Aspect des matériaux

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple) ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades secondaires ou postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes caractéristiques architecturales que les façades principales pour garder l'harmonie du bâtiment.

Les pignons apparents doivent être traités avec le même soin que les autres façades, y compris ceux qui sont rendus visibles lors de la démolition.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Sont interdits :

- les couvertures d'aspect ondulé, amiante ciment, ou papier goudronné,
- les enduits à effet rustique prononcé (gros grain) et les enduits d'aspect rocailleux.

11.4. Moulures

Le but premier d'une moulure est d'écarter l'eau des façades. Les moulures seront donc bien décrites, avec, impérativement, une vraie goutte d'eau.

Les moulures seront couvertes de zinc, sauf exception justifiée.

Les corniches de toitures seront proportionnelles aux hauteurs d'immeubles.

11.5. Toitures

Les débords des toitures devront être étudiés afin d'éviter les effets de ruissellement.

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, etc. et les chêneaux doivent être en harmonie avec les toitures,

Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

Les antennes paraboliques seront situées en toiture. Elles seront masquées et non visibles de la rue. Elles ne seront pas situées en surplomb de la façade.

11.6. Composition de façades et percements

En front bâti, on s'efforcera d'éviter l'empilement d'étages identiques. Au contraire, on recherchera l'effet de composition, comme par exemple la division en base, corps et attique plus toitures.

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les profils des montants de vérandas doivent être fins.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

11.7. Clôtures

11.7.1. Sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels les règles qui suivent pourront être adaptées en fonction des règlements supérieurs (plan Vigipirate, secret défense, …), les clôtures devront respecter :

- Une hauteur maximale de 2,20 m,
- A l'exception des piliers, une partie maçonnée comprise entre 0,40 m et 1,20 m,
- Elles seront en pierre, en murs maçonnés et en grille de fer forgé,

Elles seront doublées d'une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants qui ne devront pas dépasser 2 m de hauteur,

Elles doivent être conçues (caractéristiques, matériaux et coloris) en fonction du caractère du site et de façon à s'harmoniser avec le bâti et l'environnement architectural et paysager de la rue.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur des clôtures.

11.7.2. Sur les limites séparatives et sur les voies piétonnes

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels les règles qui suivent pourront être adaptées en fonction des règlements supérieurs (plan Vigipirate, secret défense, …), les clôtures devront respecter :

- Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres,
- A l'exception des piliers, la hauteur des murs ne devra pas dépasser 1 m,
- elles pourront être :
  - en pierre, en murs maçonnés, en muret, en grille de fer forgé ou en bois,
  - constituées d'un grillage vert doublé par une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur des clôtures.

UH 12 – Stationnement

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels il n'est pas fixé de règle, lors de toute opération de création, d'extension ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après.

Toute place existante doit être sinon conservée, du moins remplacée, à moins que ne soient respectées les normes pour la création de logement.

12.1. Rappel des normes techniques

- Dimensions des places :
  - Longueur utile : 5 m
  - Largeur utile :
    - 2,40 m pour les emplacements
    - 2,70 m pour les garages et box
    - 3,30 m pour les emplacements handicapés
    - Dégagement utile minimum : 5,50 m

Ces dimensions se mesurent aux murs des poteaux, voiles, etc.

- Rampes d'accès :
  - sens unique : 3,50 m
  - sens unique alternatif desservant jusqu'à 100 voitures : 3,50 m
  - double sens desservant plus de 100 voitures : 6,00 m
  - pente moyenne : 15 % avec une pente maximum de 5 % dans les 5 premiers mètres.

12.2. Surfaces de stationnement

Destination des locaux	Surface ou nombre de stationnement
Logement social :	♦ 1 place par logement ♦ A moins de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 0,5 place par logement ♦ Stationnement vélo : 1,5 m²/logt créé. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il est exigé 3 m² minimum/local.
Habitat non social :	♦ 1 place/50 m² de surface de plancher avec au minimum 1,5 place/logement ♦ A moins de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place par logement ♦ Stationnement vélos : 1,5 m²/logt créé. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il est exigé 3 m² minimum/local.
Commerce	< 300 m² de surface de plancher : ♦ 1 place minimum ≥ 300 m ² de surface de plancher ♦ 1 place pour 20 m² de surface de vente ♦ 1 aire de livraison à partir de 1000 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10 m² Stationnement vélos : 1 place pour 10 employés pour les commerces > 500 m² de surface de plancher
Bureau	♦ A moins de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/60 m² de surface de plancher ♦ A plus de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/50 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 5000 m² de surface de plancher ♦ Stationnement vélos : 1,5 % de la surface de plancher

Entrepôt, industrie	♦ 1 place/200 m² de surface de plancher avec 1 place minimum par unité ♦ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 5000 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10 m²
Artisanat	< 100 m² de surface de plancher ♦ 1 place/unité ≥ 100 m² de surface de plancher ♦ 1 place/tranche de 100 m² de surface de plancher ≥ 300 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10 m²
Hébergement hôtelier	♦ 1,5 place/100 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 50 chambres ♦ 1 aire de dépose pour les cars à partir de 50 chambres
Etablissements scolaires	Stationnement vélo : ♦ Ecoles primaires : 1 place/12 élèves ♦ Collèges, lycées et enseignement supérieur : 1 place pour 5 élèves

Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la 1ère décimale est supérieure ou égale à 5.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle dont ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales peuvent être modifiées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est donné par la division de ces surfaces par 25 m².

L'ensemble des places de stationnement définies ci-dessus, doit être réalisé dans le volume même des constructions, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, sauf impossibilité technique en cas de reconstruction d'un bâtiment déjà existant.

Les places doubles ne sont comptabilisées dans le nombre total d'emplacements exigés que dans les parcs de stationnement liés à un immeuble d'habitation et à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Les parcs de stationnement bâtis clos et couverts doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

UH 13 – Espaces libres et plantations

13.1 Les arbres remarquables

Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

13.2 Les espaces verts protégés

Les espaces verts protégés répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés dans leur fonction écologique et paysagère. Ne peuvent être exclus les travaux et aménagements à usage d'entretien et d'animation et tous autres travaux qui ne remettent pas en cause la perméabilité d'ensemble de l'espace vert protégé. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

13.3 Les points de vue

Les points de vue répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. A l'intérieur des points de vue figurant au plan de zonage, les constructions, extensions ou surélévations ne devront pas obstruer la vue lointaine.

13.4 Les dispositions générales

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

En règle générale, pour tout abattage d'arbre à grand développement rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il peut être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

Toute précaution devra être prise pour protéger les arbres conservés pendant la durée du chantier.

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels il n'est pas fixé de règles, 20 % au moins de la surface totale du terrain devra être traitée en espace vert.

La plantation d'essences allergènes comme le bouleau et le cyprès est interdite.

UH14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règles.

UH 15 - Performances énergétiques et environnementales

Des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8, 9 et 10 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite d'une épaisseur de 0.30 m.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5 m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

UH 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

ZONES UPM

Il s'agit de trois zones de plan de masse dont les secteurs sont les suivants :

- UPM 1 : Rue du Moulin Fidel
- UPM 2 : Rue de Malabry
- UPM 3 : Avenue de la Résistance

UPM 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées en raison des nuisances et des risques pour la santé et la salubrité.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

UPM 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières

Sont autorisés :

- les constructions et installations polluantes ou bruyantes à condition :
    - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (par exemple : drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies, parc de stationnement),
    - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de limiter les nuisances et dangers éventuels,
    - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers.

UPM 3 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3 m.

Lors de la création d'une nouvelle voie qui se termine en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UPM 4 – Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute propriété bâtie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute nouvelle construction ou installation devra respecter le règlement départemental d'assainissement et le règlement territorial d'assainissement.

A l'intérieur d'une propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément, acheminées dans deux regards construits en retrait de l'alignement et dirigées vers les réseaux publics.

4.2.1. Eaux Usées

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux Pluviales

Toute solution devra être trouvée pour permettre l'absence de rejet (0 rejet) d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement territoriaux ou départementaux.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...). L'impossibilité de mise en œuvre de moyens d'infiltration devra être justifiée par une note technique.

Lorsque le « 0 » rejet n'est pas réalisable, le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement territorial ou départemental fera l'objet d'une limitation dont la valeur est fixée par les règlements.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.3. Électricité - Téléphone - Câble

Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront obligatoirement réalisés en souterrain.

4.4. Déchets ménagers et assimilés et encombrants

4.4.1. Déchets ménagers et assimilés

En cas d'impossibilité de réaliser un Point d'Apport Volontaire (PAV), il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

La collecte des déchets ménagers ou assimilés devra pouvoir se faire sans manœuvre pour le véhicule de collecte en aménageant, si nécessaire, des places de retournement.

Habitat collectif :

Déchets ménagers et assimilés : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,5 m² par logement avec une surface minimum de 6 m² par local.

4.4.2. Encombrants

De 10 à 30 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé.

De 30 à 60 logements, un local de 25 m² minimum doit être créé.

Au-dessus de 60 logements, un local de 40 m² minimum doit être créé.

UPM 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles

UPM 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions doivent s'implanter dans le respect des marges de recul définies aux documents graphiques.

Les saillies sont autorisées jusqu'à l'alignement.

Lorsque le terrain est bordé par des arbres d'alignement situés sur le Domaine Public, une attention toute particulière devra être apportée pour la protection et la conservation desdits arbres.

UPM 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Sur les limites séparatives ou de zones

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou de zone dans les cas prévus aux documents graphiques si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance.

7.2. En retrait des limites séparatives :

Sauf distance particulière indiquée aux documents graphiques :

Si la façade ou partie de façade comporte des baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative, ne pourra être inférieure ou égale à 2 mètres.

Si la façade ou partie de façade ne comporte pas de baies, les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait.

7.3. Exceptions

- Les balcons

UPM 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions s'implanteront à l'intérieur des polygones d'emprises constructibles définis aux documents graphiques.

UPM 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol résulte des prescriptions définies aux documents graphiques.

UPM 10 – Hauteur maximum

La hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, ou à l'acrotère, en tout point par rapport au terrain naturel, ne doit pas dépasser la hauteur de la cote NGF ou le nombre de niveaux et la hauteur maximale figurant aux documents graphiques.

10.1. Exception sauf pour la zone UPM2 :

Les constructions et éléments sur terrasse peuvent dépasser le plafond imposé au présent article à condition :

- qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m et que la distance les séparant de la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur,
- qu'ils abritent uniquement des locaux techniques ou qu'il s'agisse de pergolas, de cheminées, de capteurs d'énergie, de pylônes, de supports de lignes électriques ou d'antennes.

UPM 11 – Aspect extérieur – Clôtures

11.1. Les bâtiments ou sites remarquables répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage.

Les interventions sur ces constructions ou ces sites (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent P.L.U. ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel (volume, modénatures) du bâtiment à sa construction, du site à sa création, s'il est connu.

La démolition, éventuellement partielle, des bâtiments peut être autorisée pour permettre la restitution des formes et caractéristiques architecturales remarquables du bâtiment ou du site.

11.2. Volumes et implantation

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants : l'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire, en sont les critères principaux.

La toiture doit être traitée en harmonie avec l'ensemble de la construction et des constructions avoisinantes.

11.3. Aspect des matériaux

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple) ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures de chaque côté de la limite séparative.

Les façades secondaires ou postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes caractéristiques architecturales que les façades principales pour garder l'harmonie du bâtiment.

Les pignons apparents doivent être traités avec le même soin que les autres façades, y compris ceux qui sont rendus visibles lors de la démolition.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Sont interdits :

- les couvertures d'aspect ondulé, amiante ciment, ou papier goudronné,
- les enduits à effet rustique prononcé (gros grain) et les enduits d'aspect rocailleux.

11.4. Toitures

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, etc. et les chêneaux doivent être en harmonie avec les toitures.

Les débords des toitures devront être étudiés afin d'éviter les effets de ruissellement.

Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

Les antennes paraboliques seront de préférence situées en toiture. Elles seront, si possible, masquées et non visibles de la rue. Elles ne seront pas, si possible, situées en surplomb de la façade. Dans le cas contraire, la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de la façade.

11.5. Composition de façades et percements

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les profils des montants de vérandas doivent être fins.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

11.6. Compteurs d'alimentation en eau, gaz et électricité

Ils devront parfaitement s'intégrer dans les clôtures ou seront intégrés dans le volume de la construction.

Les transformateurs électriques seront intégrés à la construction.

11.7. Clôtures

11.7.1. Sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels les règles qui suivent pourront être adaptées en fonction des règlements supérieurs (plan Vigipirate, secret défense, …), les clôtures devront respecter :

- Une hauteur maximale de 2,20 m,

- A l'exception des piliers, une partie maçonnée comprise entre 0,40 m et 1,20 m,

Elles seront doublées d'une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants qui ne devront pas dépasser 2 m de hauteur,

Elles doivent être conçues (caractéristiques, matériaux et coloris) en fonction du caractère du site et de façon à s'harmoniser avec le bâti et l'environnement architectural et paysager de la rue.

Les clôtures anciennes ayant un caractère architectural affirmé, doivent être restaurées ou reconstituées avec les mêmes matériaux et dans les mêmes proportions.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur des clôtures.

11.7.2. Sur les limites séparatives et sur les voies piétonnes

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels les règles qui suivent pourront être adaptées en fonction des règlements supérieurs (plan Vigipirate, secret défense, …), les clôtures devront respecter :

- Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres,
- Les grillages ne sont autorisés que s'ils sont doublés d'une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur des clôtures.

11.8 Eléments en saillie ou débords

Pour tous les éléments de saillies ou débords de la façade, une goutte d'eau en sous face de l'ouvrage maçonné devra être prévue.

UPM 12 – Stationnement

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, lors de toute opération de création, d'extension ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après.

Toute place existante doit être sinon conservée, du moins remplacée, à moins que ne soient respectées les normes pour la création de logement.

12.1. Rappel des normes techniques

- Dimensions des places :
  - Longueur utile : 5 m
  - Largeur utile :
    - 2,40 m pour les emplacements
    - 2,70 m pour les garages et box
    - 3,30 m pour les emplacements handicapés
- Dégagement utile minimum : 5,50 m

Ces dimensions se mesurent aux murs des poteaux, voiles, etc.

- Rampes d'accès :
  - sens unique : 3,50 m
  - sens unique alternatif desservant jusqu'à 100 voitures : 3,50 m
  - double sens desservant plus de 100 voitures : 6,00 m
  - pente moyenne : 15 % avec une pente maximum de 5 % dans les 5 premiers mètres.

12.2. Surfaces de stationnement

Destination des locaux	Surface ou nombre de stationnement
Logement social :	♦ 1 place par logement ♦ A moins de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 0,5 place par logement ♦ Stationnement vélo : 1,5 m²/logt créé. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il est exigé 3 m² minimum/local.
Habitat non social :	♦ 1 place/50 m² de surface de plancher avec au minimum 1,5 place/logement ♦ A moins de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place par logement ♦ Stationnement vélos : 1,5 m²/logt créé. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il est exigé 3 m² minimum/local.
Commerce	< 300 m² de surface de plancher : ♦ 1 place minimum ≥ 300 m ² de surface de plancher ♦ 1 place pour 20 m² de surface de vente ♦ 1 aire de livraison à partir de 1000 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10 m² Stationnement vélos : 1 place pour 10 employés pour les commerces > 500 m² de surface de plancher
Bureau	♦ A moins de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/60 m² de surface de plancher ♦ A plus de 500 m de la gare du RER Robinson et des stations de tramway : 1 place maximum/50 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 5000 m² de surface de plancher ♦ Stationnement vélos : 1,5 % de la surface de plancher
Entrepôt, industrie	♦ 1 place/200 m² de surface de plancher avec 1 place minimum par unité ♦ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 5000 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10 m²
Artisanat	< 100 m² de surface de plancher ♦ 1 place/unité ≥ 100 m² de surface de plancher ♦ 1 place/tranche de 100 m² de surface de plancher ≥ 300 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de stationnement pour les vélos ≥ 10 m²
Hébergement hôtelier	♦ 1,5 place/100 m² de surface de plancher ♦ 1 aire de livraison de 100 m² à partir de 50 chambres ♦ 1 aire de dépose pour les cars à partir de 50 chambres

Etablissements scolaires	Stationnement vélo : ♦ Ecoles primaires : 1 place/12 élèves ♦ Collèges, lycées et enseignement supérieur : 1 place pour 5 élèves

Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la 1ère décimale est supérieure ou égale à 5.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle dont ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales peuvent être modifiées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est donné par la division de ces surfaces par 25 m².

Les places de stationnement définies ci-dessus, doivent être réalisées dans le volume même des constructions, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, sauf impossibilité technique en cas de reconstruction d'un bâtiment déjà existant.

Les places doubles ne sont comptabilisées dans le nombre total d'emplacements exigés que dans les parcs de stationnement liés à un immeuble d'habitation et à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Les parcs de stationnement bâtis clos et couverts doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

UPM 13 – Espaces libres et plantations

13.1 Les arbres remarquables

Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

13.2 Les espaces verts protégés

Les espaces verts protégés répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés dans leur fonction écologique et paysagère. Ne peuvent être exclus les travaux et aménagements à usage d'entretien et d'animation et tous autres travaux qui ne remettent pas en cause la perméabilité d'ensemble de l'espace vert protégé. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

13.3 Les points de vue

Les points de vue répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. A l'intérieur des points de vue figurant au plan de zonage, les constructions, extensions ou surélévations ne devront pas obstruer la vue lointaine.

13.4 Les dispositions générales

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes.

En règle générale, pour tout abattage d'arbre à grand développement rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il peut être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

Les arbres conservés doivent être protégés pendant toute la durée des travaux.

La plantation d'essences allergènes comme le bouleau et le cyprès est interdite.

UPM 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

UPM 15 - Performances énergétiques et environnementales

Des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8, 9 et 10 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite d'une épaisseur de 0.30 m.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

A l'exception de la zone UPM2, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5 m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

UPM 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

TITRE III

ZONE NATURELLE

ZONE N

Cette zone correspond aux espaces naturels paysagers de la commune (le parc Henri Sellier, le bois de la Garenne, le bois de la Solitude, le parc de la Vallée aux Loups, l'étang Colbert, …) qu'il convient de protéger.

N 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits tous les aménagements et constructions, exceptés ceux prévus à l'article N2.

N 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières

Peuvent être autorisées, sous réserve qu'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations ait été constatée :

- les aménagements correspondant à la vocation naturelle de la zone s'ils sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics s'ils sont liés à l'animation, à la voirie et aux réseaux divers,
- les constructions nécessaires à l'exploitation et l'entretien des parcs, bois et jardins,
- les constructions à destination d'habitation liées au gardiennage des espaces verts.

N 3 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3 m.

Lors de la création d'une nouvelle voie qui se termine en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

N 4 – Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute propriété bâtie doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute nouvelle construction ou installation devra respecter le règlement départemental d'assainissement et le règlement territorial d'assainissement.

A l'intérieur d'une propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément, acheminées dans deux regards construits en retrait de l'alignement et dirigées vers les réseaux publics.

4.2.1. Eaux Usées

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux Pluviales

Toute solution devra être trouvée pour permettre l'absence de rejet (0 rejet) d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement territorial ou départementaux.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...). L'impossibilité de mise en œuvre de moyens d'infiltration devra être justifiée par une note technique.

Lorsque le « 0 » rejet n'est pas réalisable, le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement territorial ou départemental fera l'objet d'une limitation dont la valeur est fixée par les règlements.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

4.3. Électricité - Téléphone - Câble

Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront obligatoirement réalisés en souterrain.

4.4. Déchets ménagers et assimilés

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

N 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de caractéristiques.

N 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toutes les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport :

- aux emprises publiques existantes ou à créer,
- aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions doivent être implantées à 6 m minimum de l'alignement.

Lorsque le terrain est bordé par des arbres d'alignement situés sur le Domaine Public, une attention toute particulière devra être apportée pour la protection et la conservation desdits arbres.

N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance de tout point d'un bâtiment aux limites séparatives doit être supérieure ou égale à 6 m.

N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

N 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 5 % de la superficie du terrain ou l'emprise au sol existante en cas de démolition/reconstruction.

N 10 – Hauteur maximum

La hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut pas dépasser 6 m au faîtage ou la hauteur existante en cas de démolition/reconstruction.

10.1. Les constructions et éléments sur terrasse

Ils peuvent dépasser le plafond imposé à condition :

- qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m et que la distance les séparant de la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur,
- qu'ils abritent uniquement des locaux techniques ou qu'il s'agisse de pergolas, de cheminées, de capteurs d'énergie, de pylônes, de supports de lignes électriques ou d'antennes.

N 11 – Aspect extérieur – Clôtures

11.1. Les bâtiments ou sites remarquables répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage.

Les interventions sur ces constructions ou ces sites (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent P.L.U. ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel (volume, modénatures) du bâtiment à sa construction, du site à sa création, s'il est connu.

La démolition, éventuellement partielle, des bâtiments peut être autorisée pour permettre la restitution des formes et caractéristiques architecturales remarquables du bâtiment ou du site.

11.2. Aspect des matériaux

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple) ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures de chaque côté de la limite séparative.

Les façades secondaires ou postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes caractéristiques architecturales que les façades principales pour garder l'harmonie du bâtiment.

Les pignons apparents doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Sont interdites : Les couvertures d'aspect ondulé, amiante ciment, ou papier goudronné.

11.3. Toitures

Pour les constructions neuves, à l'exception des annexes et sauf en cas de toitures terrasses, les toitures devront avoir au minimum deux sens de pente avec un angle maximum de 45°.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

Les antennes paraboliques seront de préférence situées en toiture. Elles seront, si possible, masquées et non visibles de la rue. Elles ne seront pas, si possible, situées en surplomb de la façade. Dans le cas contraire, la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de la façade.

11.4. Composition de façades et percements

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les profils des montants de vérandas doivent être fins.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

11.5. Compteurs d'alimentation en eau, gaz et électricité

Ils devront parfaitement s'intégrer dans les clôtures ou seront intégrés dans le volume de la construction.

Les transformateurs électriques seront intégrés à la construction.

11.6. Clôtures

11.6.1. Sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels les règles qui suivent pourront être adaptées en fonction des règlements supérieurs (plan Vigipirate, secret défense, …), les clôtures devront respecter :

- Une hauteur maximale de 2,20 m,
- A l'exception des piliers, la partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20 m,
- Elles seront doublées d'une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants qui ne devront pas dépasser 2 m de hauteur,
- Les grillages ne sont autorisés que s'ils sont doublés d'une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants dont la hauteur ne dépasse pas 2 m.

Toutefois, lorsque de part ou d'autre de la clôture à créer, existent des murs bahuts présentant un certain caractère, celle-ci peut être traitée de façon identique, et ce afin de respecter une harmonie par rapport aux clôtures voisines.

Les clôtures doivent être conçues (caractéristiques, matériaux et coloris) en fonction du caractère du site et de façon à s'harmoniser avec le bâti et l'environnement architectural et paysager de la rue.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur des clôtures.

11.6.2. Sur les limites séparatives et sur les voies piétonnes

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels les règles qui suivent pourront être adaptées en fonction des règlements supérieurs (plan Vigipirate, secret défense, …), les clôtures devront respecter :

- Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres,
- Les grillages ne sont autorisés que s'ils sont doublés d'une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur des clôtures.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur des clôtures.

N 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

N 13 – Espaces libres et plantations

13.1 Les arbres remarquables

Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre est le centre du tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

13.2 Les espaces verts protégés

Les espaces verts protégés répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés dans leur fonction écologique et paysagère. Ne peuvent être exclus les travaux et aménagements à usage d'entretien et d'animation et tous autres travaux qui ne remettent pas en cause la perméabilité d'ensemble de l'espace vert protégé. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

13.3 Les points de vue

Les points de vue répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. A l'intérieur des points de vue figurant au plan de zonage, les constructions, extensions ou surélévations ne devront pas obstruer la vue lointaine.

13.4 Les dispositions générales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

La plantation d'essences allergènes comme le bouleau et le cyprès est interdite.

N 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

N 15 - Performances énergétiques et environnementales

Sans objet

N 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

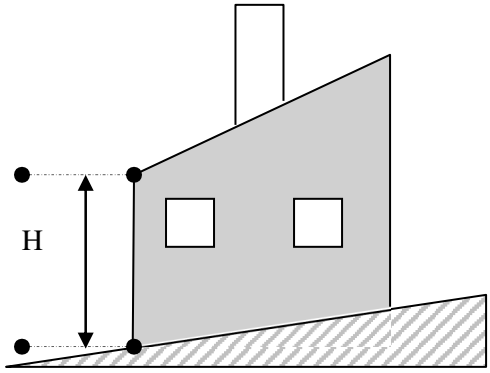
Sans objet

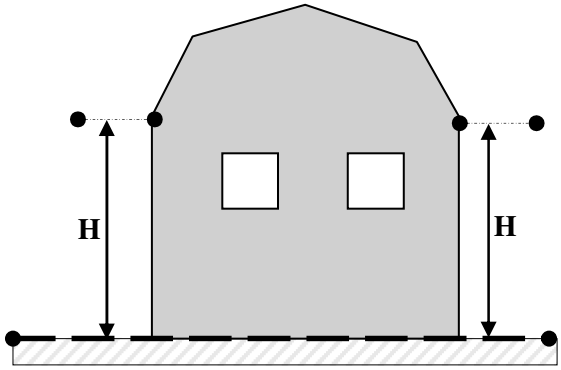
TITRE IV
ANNEXES :
DEFINITIONS, EXEMPLES, PRESCRIPTIONS, LISTES DES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123.1-5-III-2 DU CU, LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES ET INFORMATIONS SUR LES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES.

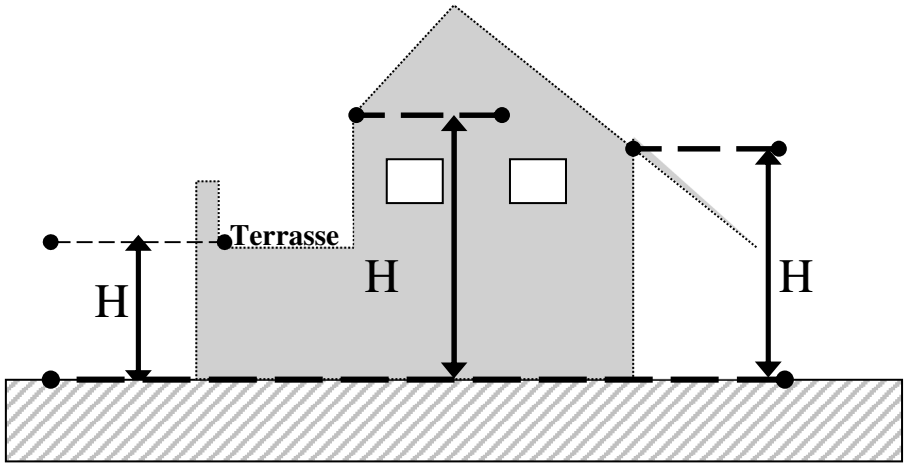
Annexe	Construction, quelle que soit la nature des matériaux, non contiguë à un autre bâtiment d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (sauf mention d'une autre emprise précisée dans le texte).
Alignement	L'alignement d'une voie constitue la limite entre une voie (publique ou privée) et l'unité foncière. Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P.L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre la future voie (publique ou privée) et la future unité foncière.
Baie	Constitue une baie tout élément de la construction transparent et/ou ouvrant. Exceptions : ▪ les éléments de construction ouvrants (transparents ou non) situés à plus de 1,90 m du plancher ▪ les portes d'accès à un bâtiment à condition qu'aucune partie à moins de 1,90 m du plancher ne soit transparente.
Emprise au sol	L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume bâti excepté les saillies inférieures ou égales à 1,30 m et les terrasses à même le sol ne dépassant pas le terrain naturel et le terrain fini de plus de 0,60 m
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bien qui appartient à une personne morale de droit public ou de droit privé et qui a pour vocation de contribuer à l'intérêt collectif.
Espace de pleine terre	Surface de terrain libre de toute construction en superstructure et en infrastructure, permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Cette surface doit recevoir des plantations arborées, arbustives et herbacées.
Espaces verts	Surfaces constituées de terre végétale ou substrat d'une épaisseur minimale de 80 cm, à l'exception des terrasses végétalisées qui auront une couche de substrat de 10 cm minimum permettant une végétalisation intensive simple avec gazon, plantes basses et arbustes.

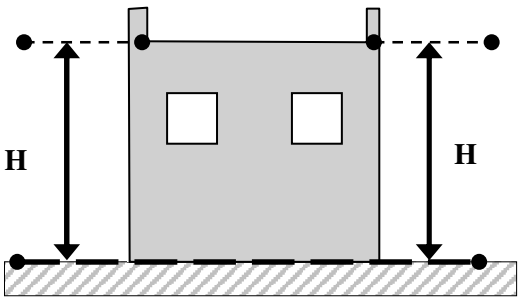
Hauteur à l'Égout (H)

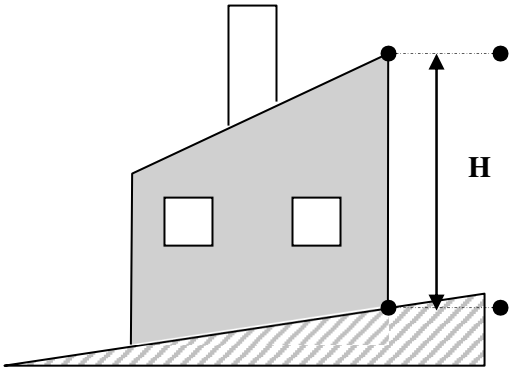
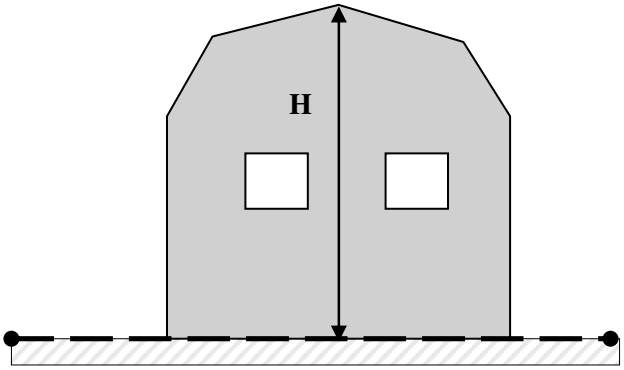
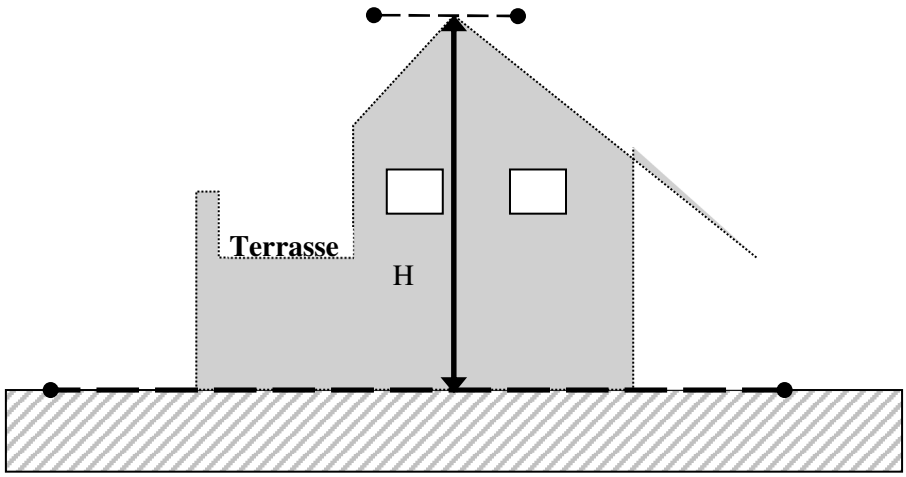
La hauteur à l'égout est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le terrain (naturel et fini) et le point de jonction de la toiture et de la façade ou partie de façade





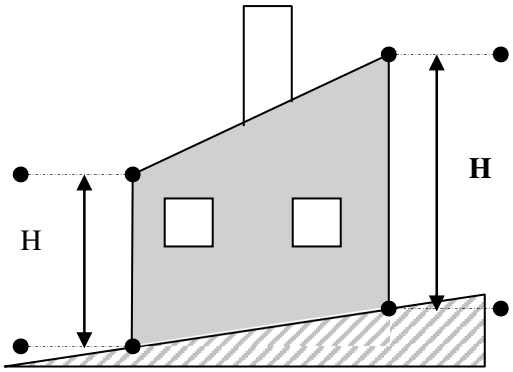


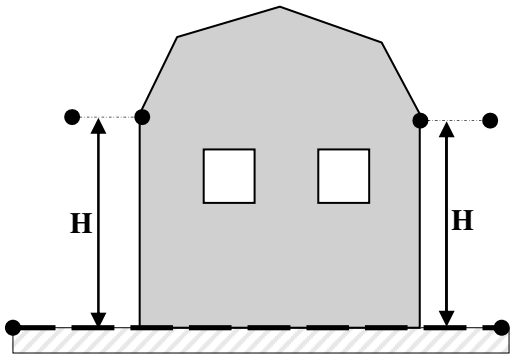


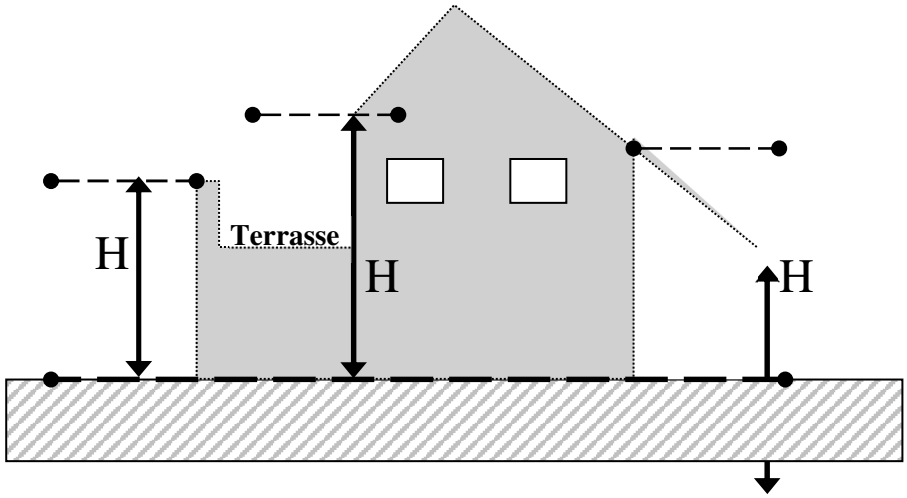
Hauteur au faîtage (H)	La hauteur au faîtage est la mesure verticale entre le terrain (naturel et fini) et le point de jonction des deux pentes de toiture.   

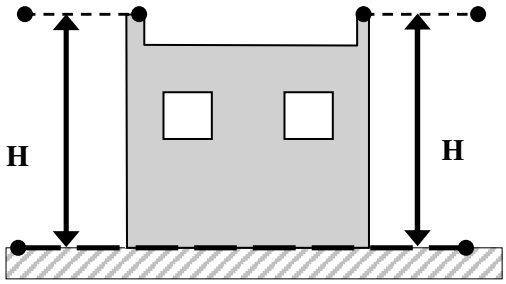
Hauteur de façade (H)

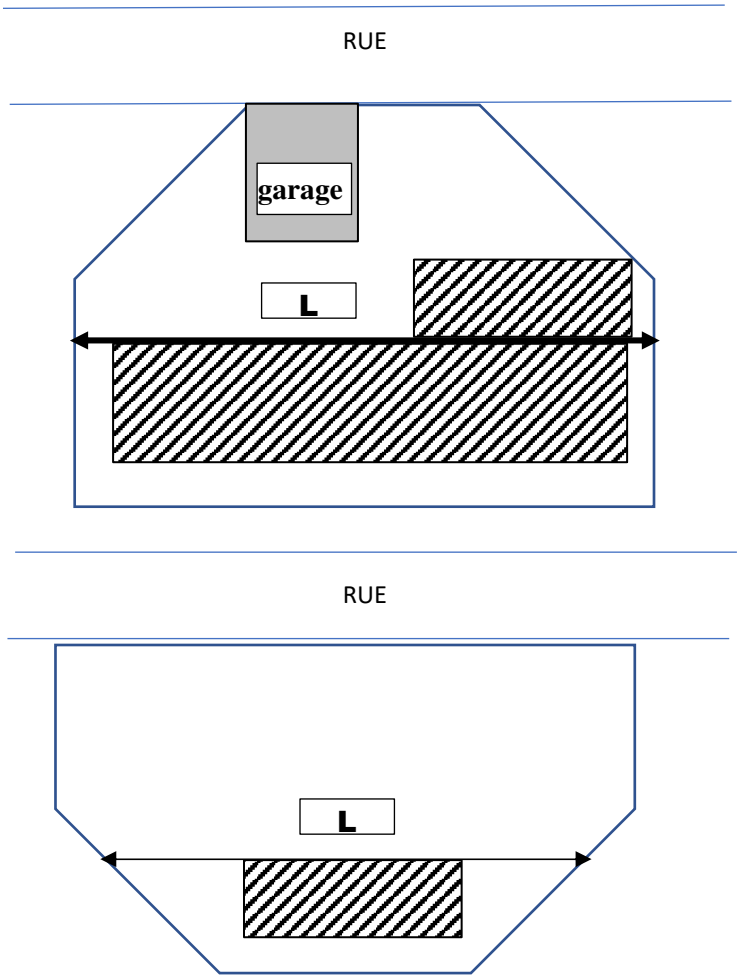
La hauteur de façade (H) est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le terrain (naturel et fini) et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant ou un acrotère) à l'exception des articles 8 de toutes les zones, où la hauteur de façade se mesure à partir du terrain fini. Nota : Sont exclues du calcul de la hauteur de façade, les cours anglaises d'une hauteur inférieure à 70 cm et ne représentant pas plus de 25 % de la longueur de la façade.

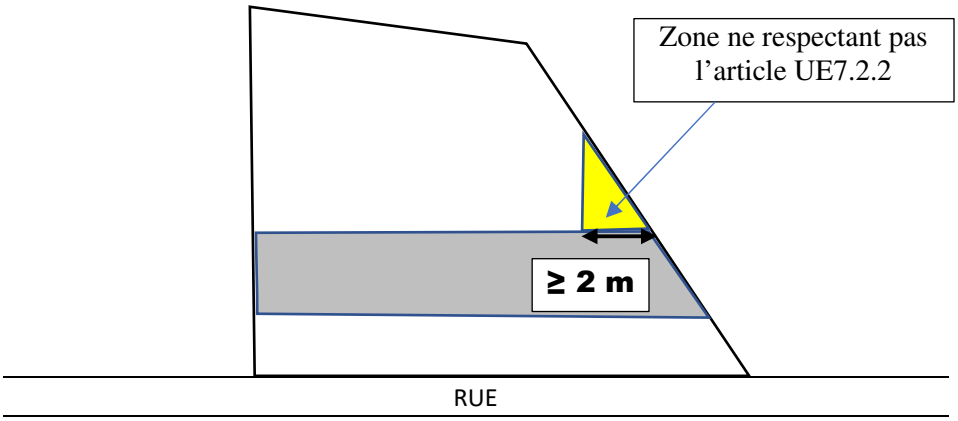
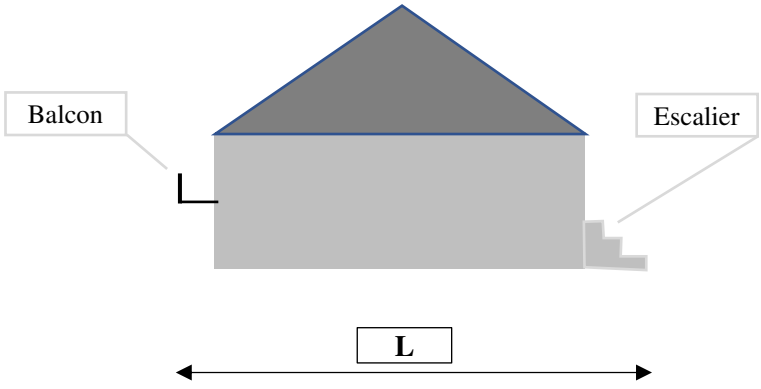






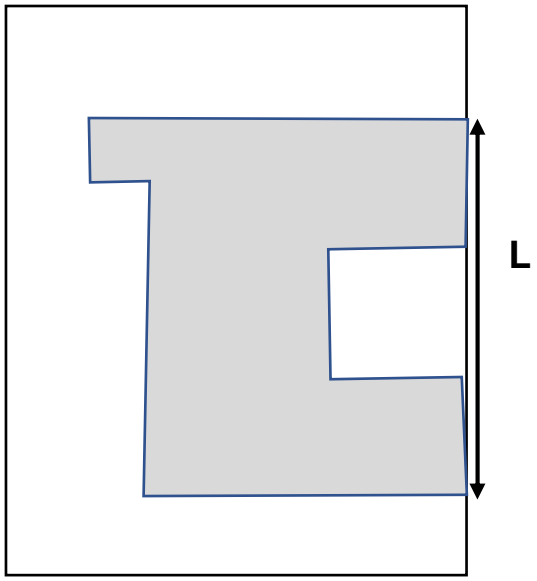


Largeur du terrain au droit de la construction	La largeur du terrain au droit de la construction (L) est la largeur du terrain au droit de la façade « principale ». 
Limite de fond	On entend par limite de fond tout segment de limite séparative ne formant pas d'angle avec la voie. Pour les terrains comportant plusieurs limites de fonds, c'est le segment le plus long qui sera pris en compte pour la détermination de la bande de recul.

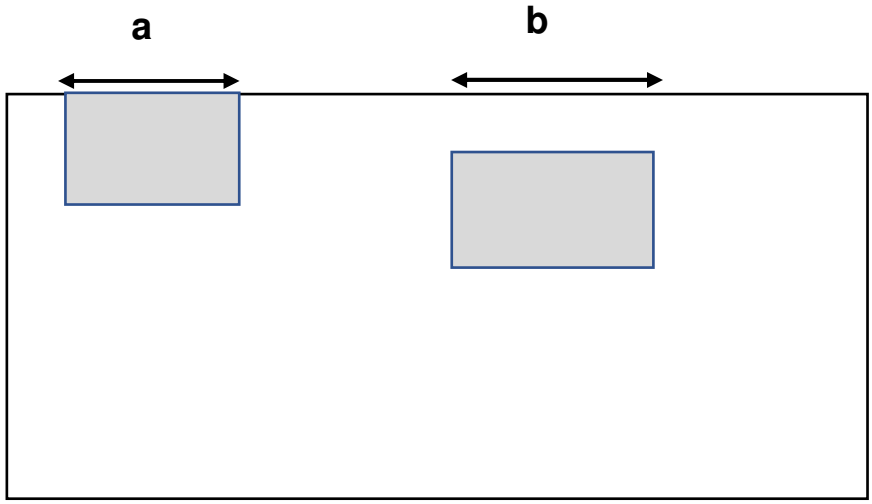
Limite séparative en biais (exception UE 7.2.2)	Quand la limite n'est pas perpendiculaire à la voie et que la construction n'est pas perpendiculaire à la limite séparative, il est autorisé le non-respect du retrait sur une longueur de 2 mètres par rapport à la limite séparative. 
Longueur de façade en limite séparative	La longueur de façade (L) comprend tous les éléments.  Y compris les installations « pare vue » si elles ont une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au sol.

Longueur totale des façades

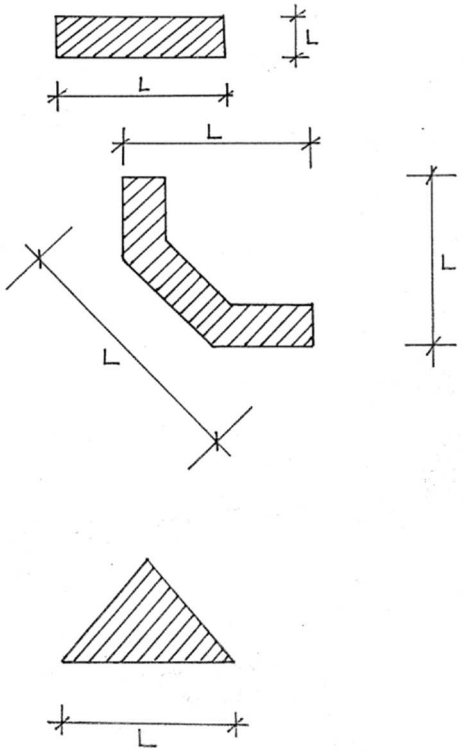
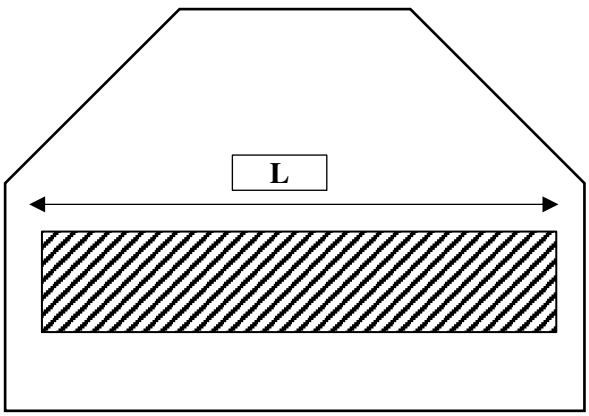
La longueur totale des façades(L) correspond à la projection orthogonale de toutes les façades et parties de façades.



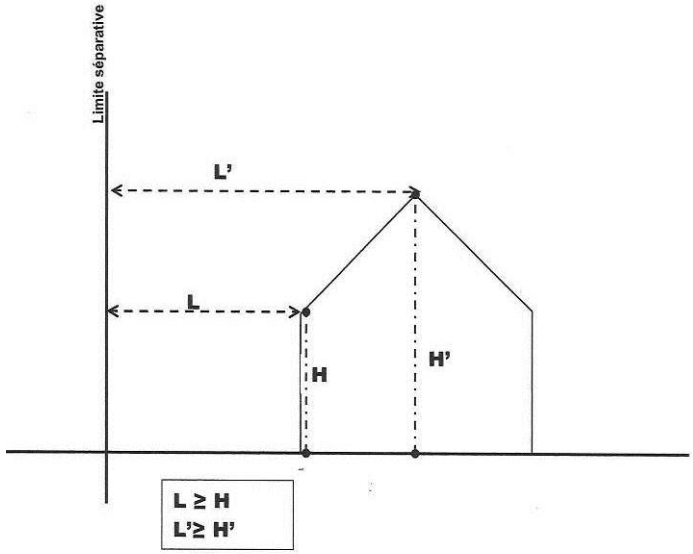
Ci-dessous la longueur totale des façades « L » correspond à l'addition des deux façades « a » et « b »

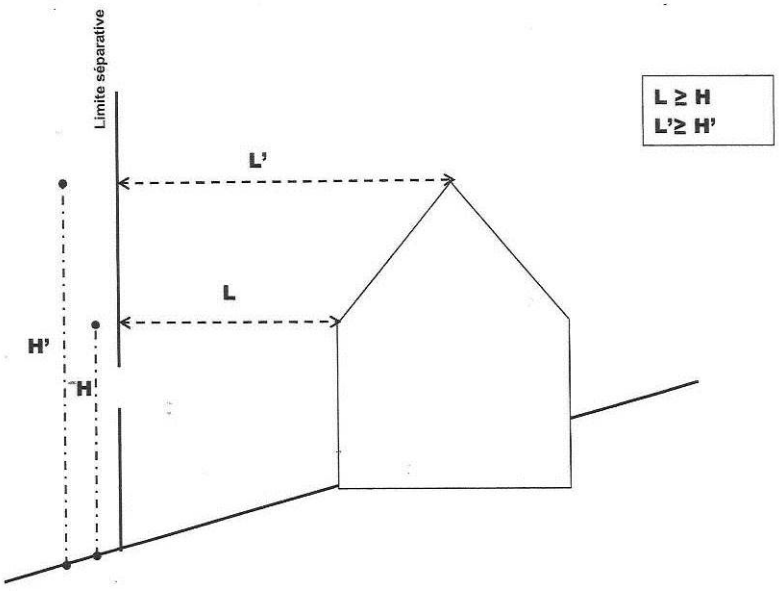


Y compris les installations « pare vue » si elles ont une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au sol.

Projection orthogonale	La projection orthogonale du bâtiment est déterminée sur une droite parallèle située face à la façade du bâtiment considérée conformément aux croquis ci-après.  

Prospect

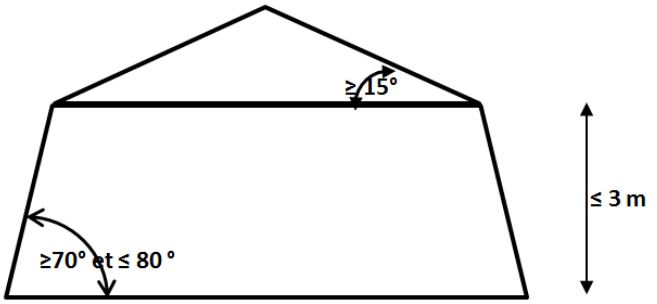


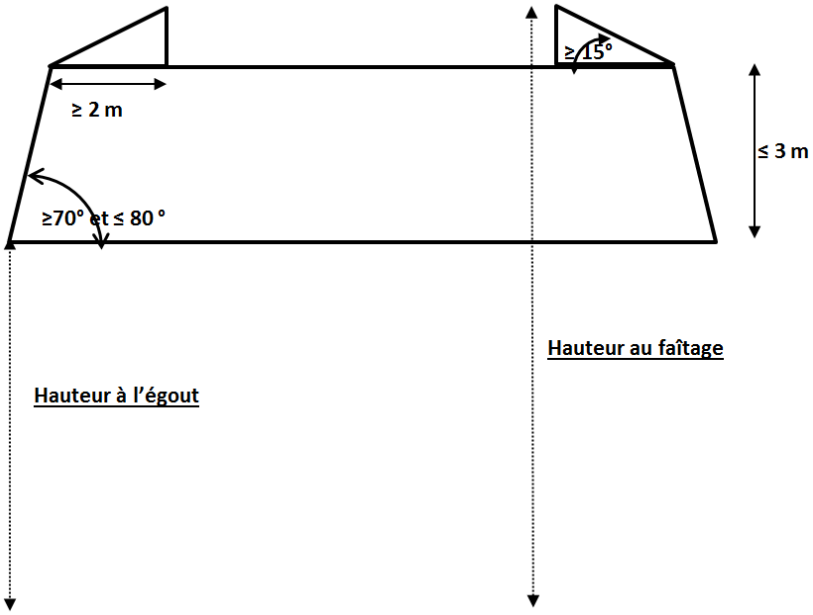


Saillies	Partie non close qui dépasse de la façade de la construction ne prenant pas appui au niveau du sol.
Terrain fini	Niveau du terrain après travaux
Terrain naturel	Niveau du terrain avant travaux
Terrain ou unité foncière	C'est l'îlot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant au même propriétaire ou à la même indivision.

PRESCRIPTIONS A RESPECTER POUR LES TOITURES A LA MANSART

Toiture à la Mansart :
La hauteur du brisis ne pourra pas dépasser 3 m, et avoir un angle compris entre 70° et 80°.
Le terrasson aura un angle minimum de 15°.
Si le terrasson est coupé, il devra avoir une profondeur minimale de 2 m, et la partie « terrasse » ne devra pas dépasser le point haut du terrasson. Dans ce cas, la hauteur à l'acrotère et/ou à l'égout ne s'appliquera pas à la partie « terrasse ».





**Liste des bâtiments ou sites remarquables protégés,
au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

1. Château Colbert

2. Hôtel de ville

3. Eglise Saint-Jean Baptiste

4. L'Orangerie

5. Site de la Guinguette Malabry

6. Guinguette Pavillon la Fontaine

7. Maison de Maître rue de l'Etang de l'Ecoute s'il Pleut

8. Site de l'Ermitage

9. Moulin Fidel

10. Tour Saint-Jacques

Liste des arbres remarquables protégés,
au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

1. Ailante
2. Pommier à feuilles pourpres
3. Cerisier japonais
4. Chêne pédoncule
5. Cèdre bleu
6. Séquoia géant
7. Cèdre de l'Himalaya
8. Cèdre du Liban
9. Chêne
10. Châtaignier
11. Châtaignier
12. Marronnier d'Inde
13. Poirier commun
14. Séquoia géant de Californie
15. Séquoia géant de Californie
16. Chêne sessile
17. Chêne sessile
18. Chêne sessile
19. Chêne sessile
20. Chêne sessile
21. Cèdre du Liban
22. Platane commun
23. Cèdre de l'Atlas
24. Platane commun
25. Chêne pédonculé
26. Chêne sessile
27. Chêne sessile
28. Chêne pédonculé
29. Charme commun
30. Chêne pédonculé
31. Hêtre pourpre
32. Chêne pédonculé

Liste des Emplacements Réservés

(Article L 152-2 du Code de l'Urbanisme)

Référence au document graphique du P.L.U.	Objet	Surface approximative	Bénéficiaire
1	Voie de desserte	420 m²	Ville
2	Restructuration carrefour	1 120 m²	Ville
4	Parking public en sous-sol	2 620 m²	Ville
6	Aménagement du tramway	9 610 m²	Département
7	Restructuration du carrefour	287 m²	Ville
8	Groupe scolaire	4 500 m²	Ville
9	Voie de desserte	3 745 m²	Ville

Fiche d'information relative aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune du PLESSIS-ROBINSON

1- Les différentes canalisations de transport intéressant la commune du PLESSIS-ROBINSON

La commune du PLESSIS-ROBINSON est concernée par une canalisation sous pression de transport de matières dangereuses, réglementée par l'arrêté du 4 août 2006 (NOR: INDI0608092A) du ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, du ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer et du ministre délégué à l'industrie. Il s'agit de canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz.

Le tracé est donné sur la carte ci-après. Pour toute information complémentaire et notamment obtenir une carte des tracés avec une échelle plus fine, il conviendra de se rapprocher directement de l'exploitant dont les coordonnées sont indiquées ci-dessous :

GRTgaz
Région Val de Seine
(26 rue de Calais – 75436 PARIS CEDEX 09
TEL. : 01.40.23.36.36)

Les renseignements mentionnés sur cette carte ne sauraient engager les organismes ayant contribué à son élaboration. Il s'agit d'un document informatif. La position mentionnée ne permet pas la localisation précise sur le terrain de certaines catégories de canalisations. Pour tous travaux à proximité des canalisations de transport, il est nécessaire d'effectuer auprès de l'exploitant concerné une demande de renseignement ou une déclaration d'intention de commencement de travaux conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 et à son arrêté d'application du 16 novembre 1994 ou de tout autre texte pouvant s'y substituer. De manière générale, les personnes souhaitant des informations plus précises sur les réseaux de canalisations sous pression sont invitées à se rapprocher de leurs exploitants respectifs.

2- Maîtrise de l'urbanisation

Les contraintes en matière d'urbanisme concernent les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles et aux immeubles de grande hauteur (IGH). Ces contraintes s'apprécient au regard des informations figurant dans le tableau ci-après et qui sont issues des distances génériques disponibles pour le gaz :

Canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
DN 200 et PMS 30,9 bar	5 m	**35 m**	**50 m**
DN 250 et PMS 30,9 bar	5 m	**50 m**	**70 m**
DN 300 et PMS 30,9 bar	5 m	**70 m**	**95 m**

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée. **En gras : Les distances indiquées sont à considérer avec précaution car prises pour une PMS de 40 bar.**

Fiche d'information relative aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune du PLESSIS-ROBINSON

1- Les différentes canalisations de transport intéressant la commune du PLESSIS-ROBINSON

La commune du PLESSIS-ROBINSON est concernée par une canalisation sous pression de transport de matières dangereuses, réglementée par l'arrêté du 4 août 2006 (NOR: INDI0608092A) du ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, du ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer et du ministre délégué à l'industrie. Il s'agit de canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz.

Le tracé est donné sur la carte ci-après. Pour toute information complémentaire et notamment obtenir une carte des tracés avec une échelle plus fine, il conviendra de se rapprocher directement de l'exploitant dont les coordonnées sont indiquées ci-dessous :

GRTgaz
Région Val de Seine
(26 rue de Calais – 75436 PARIS CEDEX 09
TEL. : 01.40.23.36.36)

Les renseignements mentionnés sur cette carte ne sauraient engager les organismes ayant contribué à son élaboration. Il s'agit d'un document informatif. La position mentionnée ne permet pas la localisation précise sur le terrain de certaines catégories de canalisations. Pour tous travaux à proximité des canalisations de transport, il est nécessaire d'effectuer auprès de l'exploitant concerné une demande de renseignement ou une déclaration d'intention de commencement de travaux conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 et à son arrêté d'application du 16 novembre 1994 ou de tout autre texte pouvant s'y substituer. De manière générale, les personnes souhaitant des informations plus précises sur les réseaux de canalisations sous pression sont invitées à se rapprocher de leurs exploitants respectifs.

2- Maîtrise de l'urbanisation

Les contraintes en matière d'urbanisme concernent les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles et aux immeubles de grande hauteur (IGH). Ces contraintes s'apprécient au regard des informations figurant dans le tableau ci-après et qui sont issues des distances génériques disponibles pour le gaz :

Canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
DN 200 et PMS 30,9 bar	5 m	**35 m**	**50 m**
DN 250 et PMS 30,9 bar	5 m	**50 m**	**70 m**
DN 300 et PMS 30,9 bar	5 m	**70 m**	**95 m**

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée. **En gras : Les distances indiquées sont à considérer avec précaution car prises pour une PMS de 40 bar.**

Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation

La première distance délimite la zone dans laquelle toutes constructions ou extensions d'IGH et ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites sans qu'il ne soit possible de revenir dessus.

La zone intermédiaire nécessite que l'aménageur de chaque projet engage une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité (modalité d'évacuation des personnes…). En outre, la mise en œuvre de mesure compensatoire de type physique sur l'ouvrage de transport (protection mécanique par dalle béton…) destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident (travaux tiers) est à privilégier. Cependant, malgré la mise en place de mesures compensatoires et dans certaines conditions, l'interdiction de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peut intervenir. La DRIRE devra être consultée a minima lors de la procédure de demande de permis de construire.

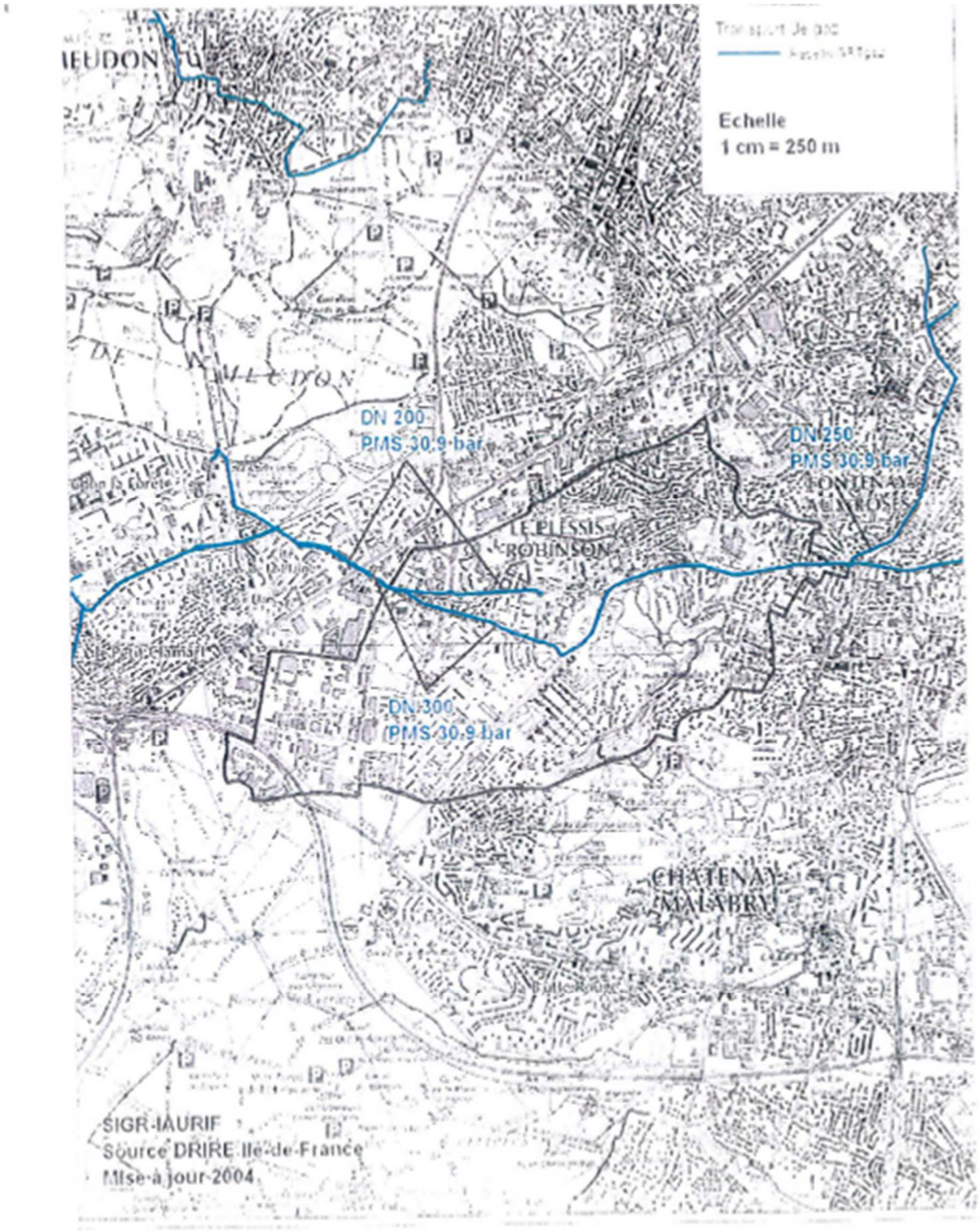
Zone justifiant vigilance et information

La distance la plus grande définit la zone dans laquelle une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme. Cette démarche doit permettre au transporteur de suivre l'évolution de l'environnement à proximité de ses ouvrages afin de renforcer le cas échéant leur niveau de sécurité.

En outre, cette zone doit servir de référence pour l'élaboration du plan communal de sauvegarde (PCS) et, le cas échéant, du document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM).

D'une manière générale et afin d'anticiper toutes difficultés, il convient d'avertir le plus en amont possible le transporteur de tout projet situé dans les zones figurant dans le tableau ci-dessus.

Canalisations réglementées de transport de matières dangereuses sous pression



DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE

Territoire Vallée Sud - Grand Paris

Commune du Plessis-Robinson

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. DOCUMENTS GRAPHIQUES

Révision du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2015

Mise à jour n° 1 du PLU constatée par arrêté du 14 avril 2017

Modification n° 1 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 18 décembre 2018

Modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 17 avril 2019

Mise à jour n° 2 du PLU constatée par arrêté du 23 décembre 2019

Mise à jour n° 3 du PLU constatée par arrêté du 12 mars 2020

Modification n° 2 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 6 septembre 2022

DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE
Commune du Plessis-Robinson

Le Plessis-Robinson — *L'esprit village*

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

5. DOCUMENTS GRAPHIQUES
5.1. Plan de zonage

Révision du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2015
Mise à jour n° 1 du PLU constatée par arrêté du 14 avril 2017
Modification n° 1 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 18 décembre 2018
Modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 17 avril 2019
Mise à jour n° 2 du PLU constatée par arrêté du 23 décembre 2019
Mise à jour n° 3 du PLU constatée par arrêté du 12 mars 2020
Modification n° 2 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 6 septembre 2022

Echelle 1/3000

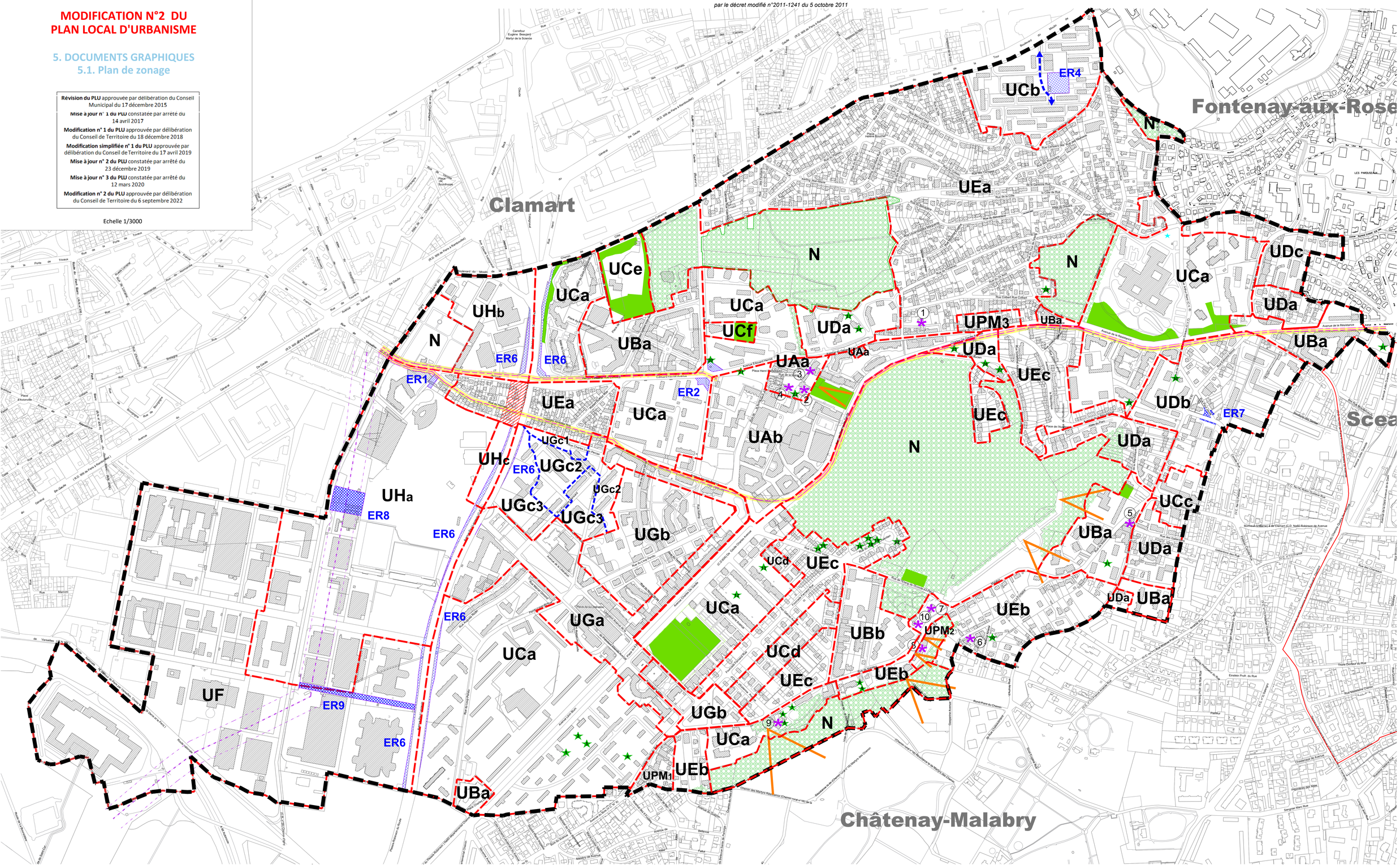
Légende

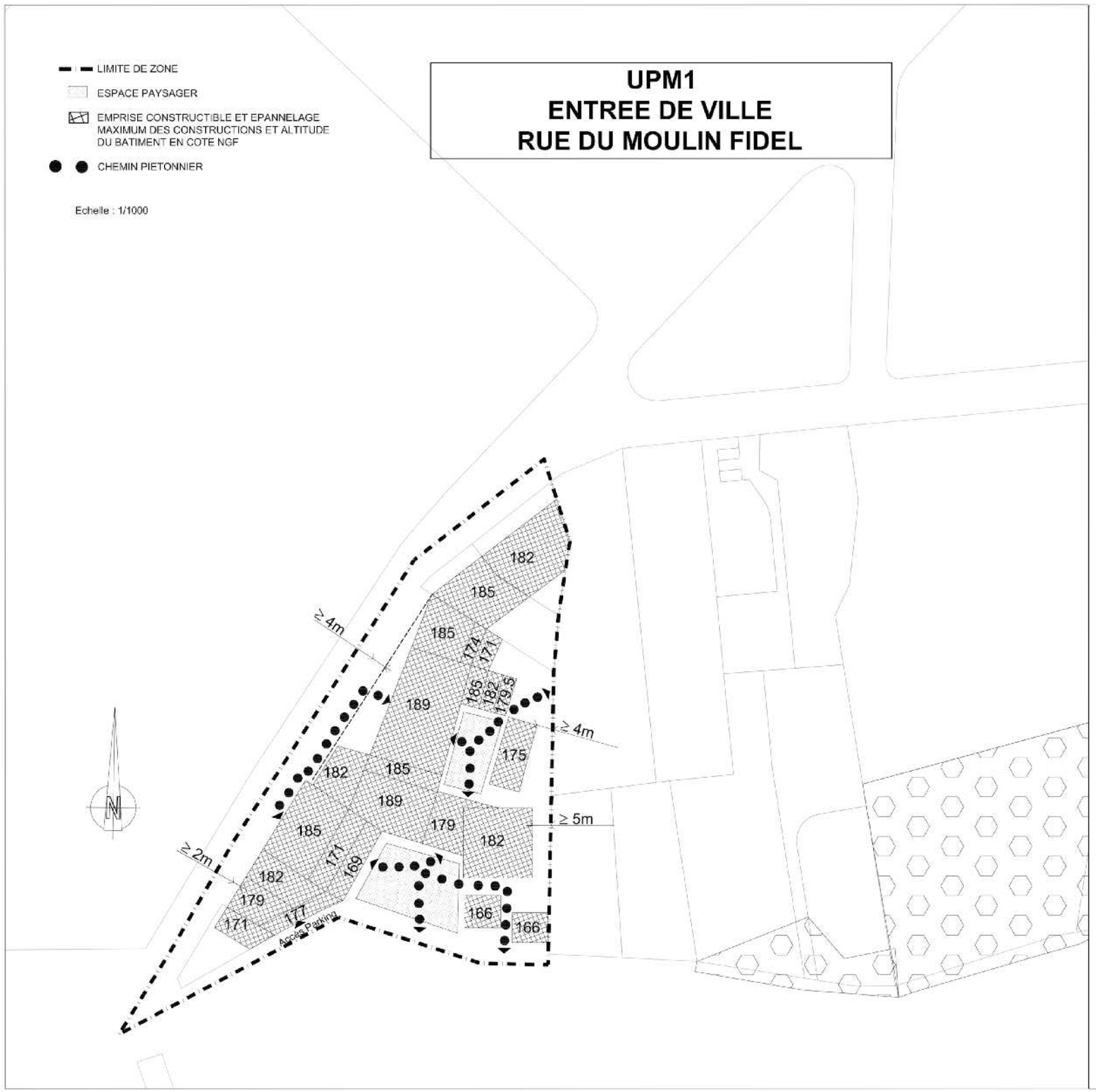
- Limite de zone
- Limite de secteur
- Espace Boisé Classé
- Emplacement Réservé
- Hauteur R+2+C (13m au faîtage)
- Ligne Très Haute Tension (THT)
- Secteur de Canalisation de gaz où les constructions et extensions d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH) et d'Etablissements Recevant du Public° (ERP) recevant plus de 100 personnes sont interdites.

NB: *Les travaux doivent être conduits dans le respect de la procédure DT/DICT définie par le décret modifié n°2011-1241 du 5 octobre 2011*

Eléments du patrimoine protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Bâtiments ou sites remarquables (cf. Annexe et article 11 du règlement)
- Arbres remarquables (cf. Annexe et article 13 du règlement)
- Localisation zones humides
- Espaces verts protégés (cf. Annexe et article 13 du règlement)
- Point de vue (cf. Article 13 du règlement





DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE

Territoire Vallée Sud - Grand Paris

Commune du Plessis-Robinson

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. DOCUMENTS GRAPHIQUES

5.2 Plan de la zone UPM1

Révision du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2015

Mise à jour n° 1 du PLU constatée par arrêté du 14 avril 2017

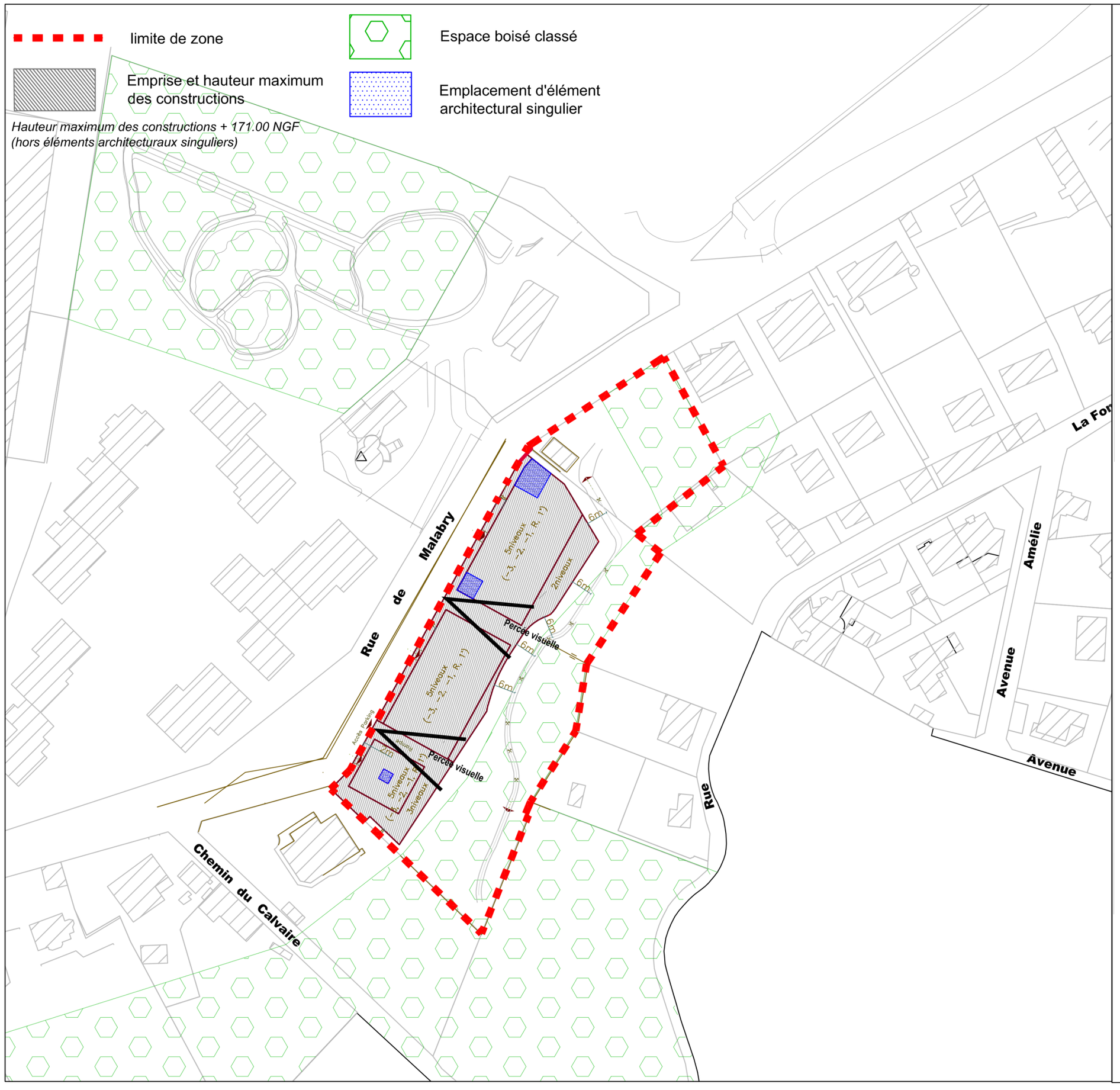
Modification n° 1 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 18 décembre 2018

Modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 17 avril 2019

Mise à jour n° 2 du PLU constatée par arrêté du 23 décembre 2019

Mise à jour n° 3 du PLU constatée par arrêté du 12 mars 2020

Modification n° 2 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 6 septembre 2022



DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE

Territoire Vallée Sud - Grand Paris

Commune du Plessis-Robinson

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. DOCUMENTS GRAPHIQUES

Révision du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2015

Mise à jour n° 1 du PLU constatée par arrêté du 14 avril 2017

Modification n° 1 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 18 décembre 2018

Modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 17 avril 2019

Mise à jour n° 2 du PLU constatée par arrêté du 23 décembre 2019

Mise à jour n° 3 du PLU constatée par arrêté du 12 mars 2020

Modification n° 2 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 6 septembre 2022

DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE

Territoire Vallée Sud - Grand Paris

Commune du Plessis-Robinson

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. DOCUMENTS GRAPHIQUES

5.4 Plan de la zone UPM3

Révision du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2015

Mise à jour n° 1 du PLU constatée par arrêté du 14 avril 2017

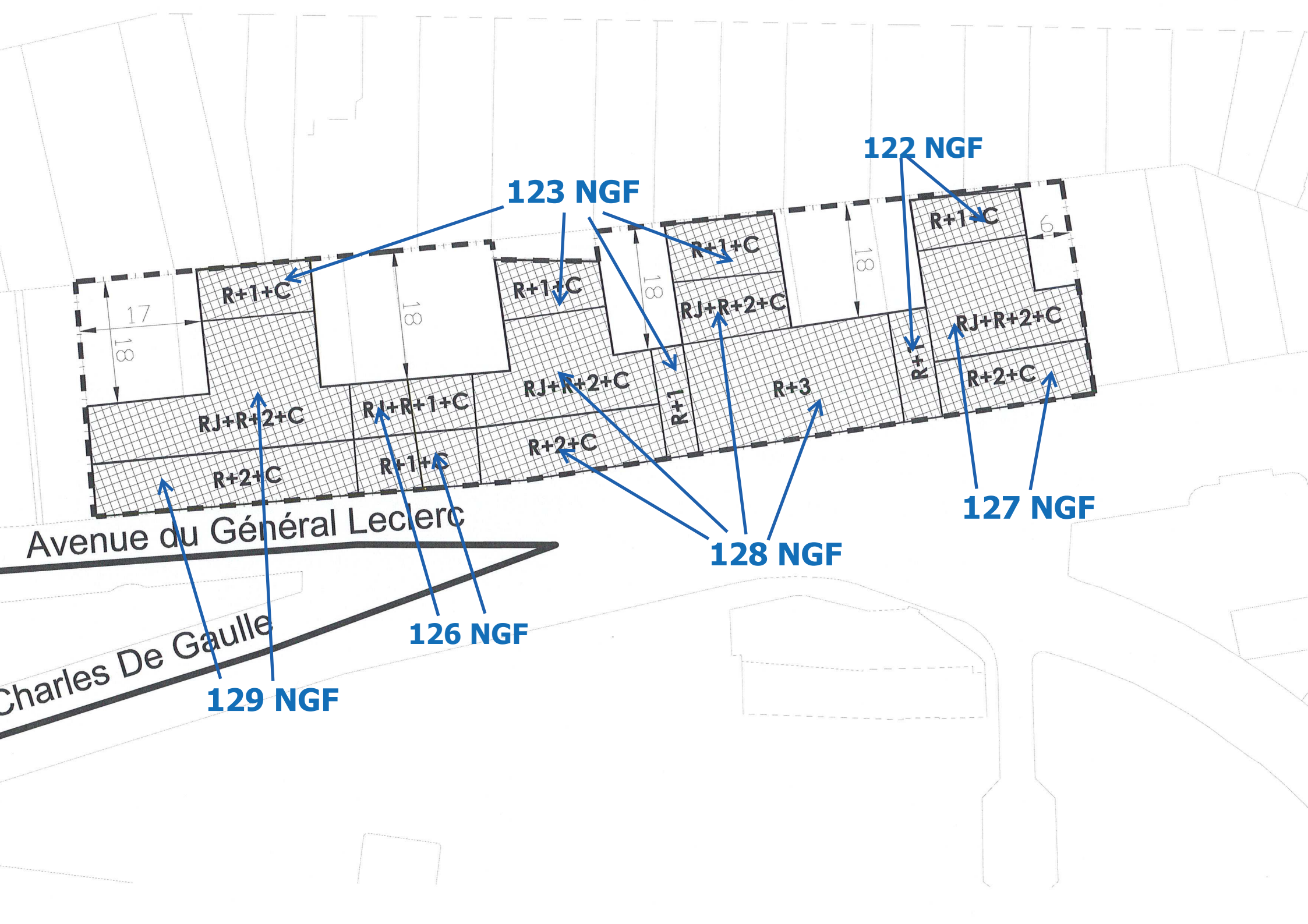
Modification n° 1 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 18 décembre 2018

Modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 17 avril 2019

Mise à jour n° 2 du PLU constatée par arrêté du 23 décembre 2019

Mise à jour n° 3 du PLU constatée par arrêté du 12 mars 2020

Modification n° 2 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 6 septembre 2022


123 NGF
122 NGF
R+1+C
R+1+C
R+1+C
RJ+R+2+C
RJ+R+2+C
RJ+R+1+C
RJ+R+2+C
R+2+C
R+1+C
R+2+C
R+1
R+3
R+1
RJ+R+2+C
R+2+C
17
18
18
18
18
6
Avenue du Général Leclerc
Charles De Gaulle
129 NGF
126 NGF
128 NGF
127 NGF