

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

DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE

Commune du 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

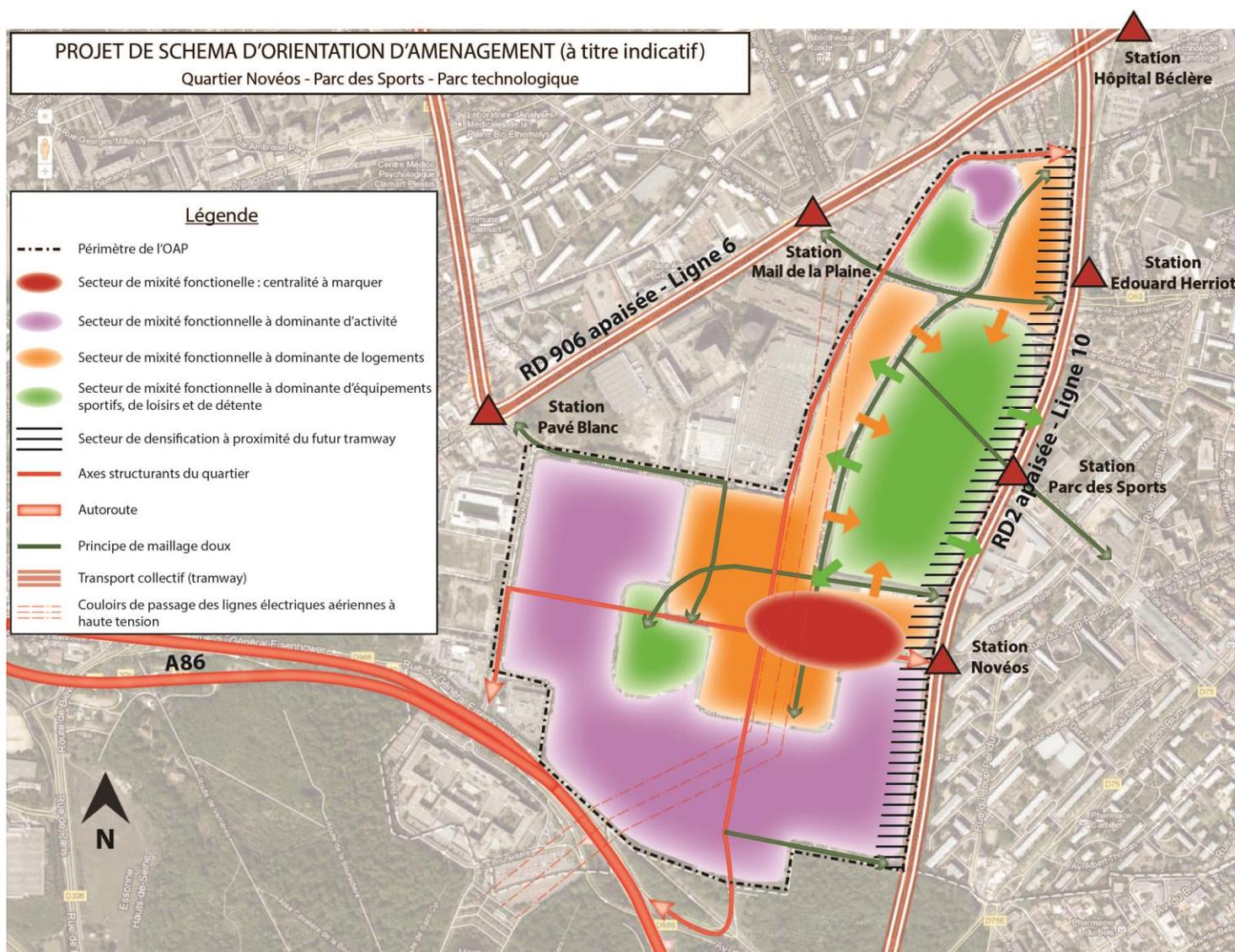
**Mise à jour n° 2 du PLU** constatée par arrêté  
du 23 décembre 2019

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

## 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 m<sup>2</sup> 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 000m<sup>2</sup>** de surface de plancher, accompagnée éventuellement d'un **centre commercial de l'ordre de 15 à 16 000m<sup>2</sup>** 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



*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

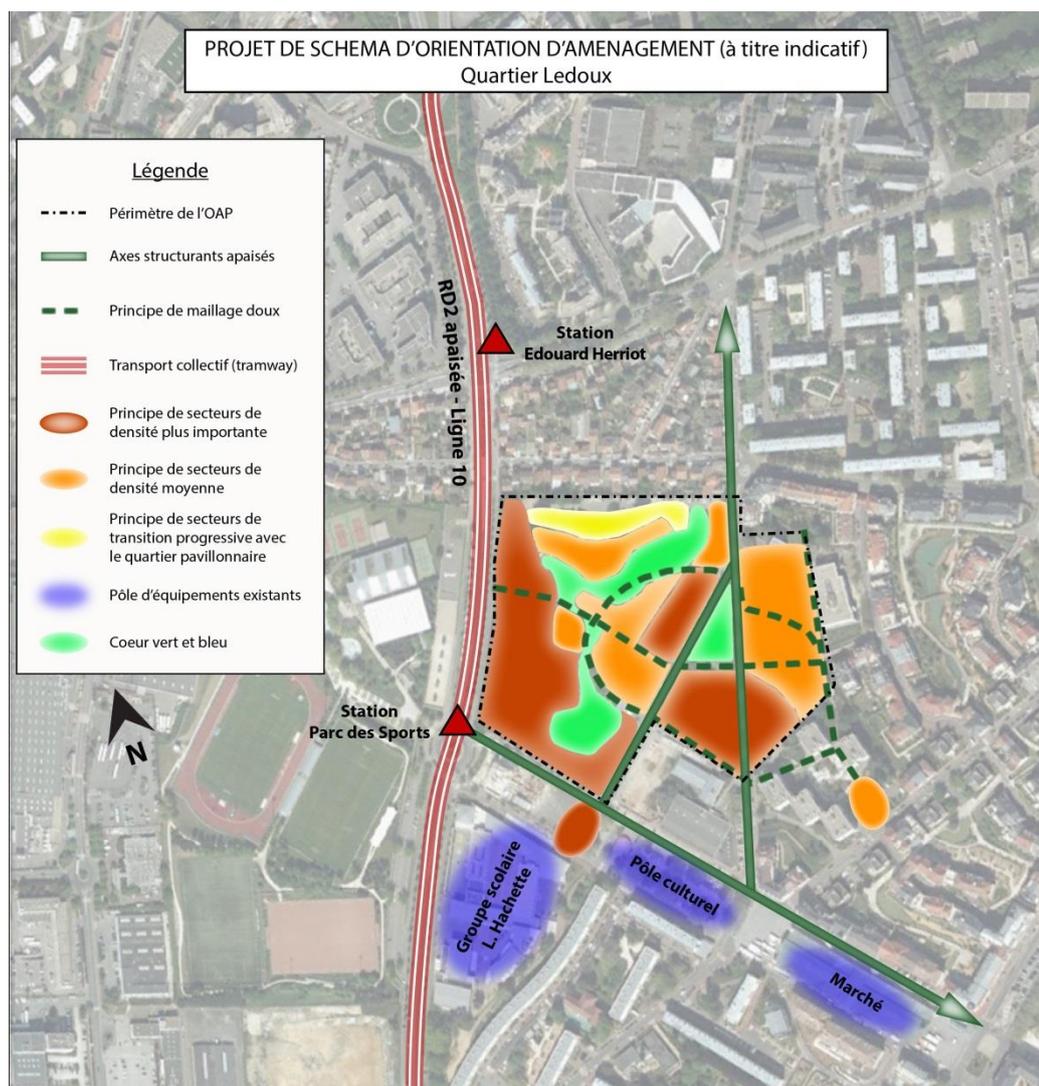
## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION QUARTIER LEDOUX

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, ...