

BOURG
PLAN LOCAL
— LA —
D'URBANISME
REINE

3 - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PAR SECTEUR

Exemplaire conforme à celui annexé à la
délibération du Conseil municipal du 24
avril 2013 approuvant le PLU
Mise à jour : 28 juin 2016
Modification n°1 : délibération du Conseil
Territorial du 19 septembre 2019

APPROBATION

Sommaire

1	L'OBJET ET LA PORTEE DES « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR »	3
1.1	L'OBJET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PAR SECTEUR	3
1.2	LA PORTÉE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PAR SECTEUR	3
1.3	L'ARTICULATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT AVEC LES AUTRES PIÈCES DU PLU	3
1.3.1	Articulation avec le PADD	3
1.3.2	Articulation avec la règle d'urbanisme	3
1.4	LES SECTEUR CONCERNÉS À BOURG-LA-REINE	4
2	LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR LE CENTRE-VILLE	6
2.1	LES ESPACES PUBLICS	6
2.2	LA CONSTRUCTIBILITÉ ET LES LOGEMENTS	6
2.3	LES COMMERCES	7
3	LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR LE SECTEUR ENTREE DE VILLE NORD – PLACE DE LA RESISTANCE	9
3.1	LES ESPACES PUBLICS	9
3.2	LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	10
3.3	LA CONSTRUCTIBILITE ET LES LOGEMENTS	10

1 L'OBJET ET LA PORTEE DES « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR »

1.1 L'OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR

Les «orientations d'aménagement par secteur» constituent une pièce du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi que le prévoit le code de l'urbanisme, modifié par la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, le PLU « *comporte des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager* ». (Article L.123-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010).

Ces orientations peuvent « *prévoir les actions et opérations d'aménagement 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* ».

1.2 LA PORTÉE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR

L'article L.123-5 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement.

« *Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques* ». (Article L.123-5 du code de l'urbanisme).

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisées dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

1.3 L'ARTICULATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT AVEC LES AUTRES PIÈCES DU PLU

1.3.1 Articulation avec le PADD

Ces orientations d'aménagement sont établies en cohérence avec des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui définit les orientations générales pour la ville.

1.3.2 Articulation avec la règle d'urbanisme

Les orientations d'aménagement sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations d'aménagement et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage et de la règle écrite.

1.4 LES SECTEUR CONCERNÉS À BOURG-LA-REINE

Des orientations d'aménagement ont été retenues sur deux espaces d'enjeux de la commune :

- Le secteur du centre-ville
- La place de la résistance

• Le secteur du centre-ville

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU est développé selon 4 principes dont le quatrième a pour objet de « poursuivre la valorisation et la rénovation du centre-ville ».

Affirmé ainsi à l'échelle de l'un des principes majeurs pour le devenir de la ville, l'aménagement du centre-ville est un des éléments les plus importants du projet.

Plus précisément, le PADD fixe, dans le cadre de ce principe, quelques orientations pour l'aménagement du centre-ville :

- réaménager la place de la gare ;
- créer une gare routière à proximité de la gare ferroviaire ;
- engager une réflexion sur le réaménagement du secteur Condorcet, en lien avec l'axe piéton de la rue Roeckel ;
- harmoniser les gabarits des constructions dans le centre-ville ;
- développer les commerces de proximité et conforter les linéaires commerciaux ;
- donner plus de sécurité et d'agrément aux piétons ;
- améliorer la lisibilité et l'accessibilité au marché ;
- conforter l'implantation d'activités économiques, notamment de bureaux et d'activités à proximité de la gare RER et le long de la RD920.

Les orientations d'aménagement qui sont développées dans le présent document visent à préciser ces orientations générales de façon à ce que les constructions et opérations d'aménagement qui seront réalisées dans ce secteur répondent au mieux à ces objectifs généraux.

En outre, et dans un premier temps, ces orientations serviront de guide pour les études d'urbanisme qui seront réalisées en amont.

Les orientations d'aménagement portent sur :

- les espaces des abords de la place de la Gare ;
- les espaces en bordure de la rue Roeckel ;
- les espaces de la place Condorcet ;
- l'îlot Condorcet à l'est de la place éponyme ;
- l'îlot central au nord de la rue Roeckel et délimité par l'avenue du Général Leclerc et le boulevard Joffre.

- **La place de la Résistance**

Les orientations d'aménagement prévues sur la place de la Résistance répondent à de multiples enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. En particulier :

- Développer l'activité économique à proximité de la gare et le long de la RD 920,
- Maintenir et enrichir la trame verte dans la ville,
- Valoriser l'image de la commune à travers l'aménagement des entrées de ville, des voies structurantes et l'amélioration de la qualité des espaces publics.

Les orientations d'aménagement portent sur :

- les espaces délimités par les deux rives de la RD 920, de l'entrée nord de Bourg-la-Reine à la place de la Résistance ;
- le carrefour formant la place de la Résistance ;
- l'espace public de la RD 920.

2 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR LE CENTRE-VILLE

2.1 LES ESPACES PUBLICS

Les deux places, celle de la gare et Condorcet, ainsi que le marché, sont les espaces majeurs qui structurent le projet d'aménagement du centre-ville :

- **la place de la gare**, lieu de grande fréquentation, doit être aménagée dans le sens d'un embellissement et d'une plus grande fonctionnalité, compte tenu de la création d'une gare routière à ses abords et du fait qu'elle deviendra ainsi le lieu d'échanges intermodal pour de nombreux piétons ;
- **la place Condorcet** pourrait être remaniée et embellie pour maintenir cet espace ouvert en cœur de ville autour duquel se développent de nombreuses animations et conforter son rôle historique de place centrale.
- **le marché**, à ouvrir sur la ville, pourra comporter un parvis et des espaces publics de convivialité reliés au reste du secteur. Ce parvis permettrait d'améliorer sa visibilité et son accessibilité et de consolider sa position et son rôle stratégique dans le fonctionnement et l'attractivité du centre ville.

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

2.2 LA CONSTRUCTIBILITÉ ET LES LOGEMENTS

En fonction des enjeux et problématiques propres à chaque îlot, l'aménagement du centre-ville se fera par renouvellement urbain, avec des opérations ponctuelles de réhabilitation et/ou de démolition-reconstruction complétant le cadre bâti conservé ou se substituant à des bâtiments existants réparties essentiellement sur 5 sites :

- **au nord de la place de la gare** avec la démolition de l'immeuble de logements sociaux du 68 boulevard Joffre et la construction d'immeubles de surface au moins équivalente à l'angle du boulevard et de la place de la gare ;
- **au sud de la place de la gare**, la construction d'immeubles organisés en épannelage pour s'inscrire dans la continuité des immeubles du boulevard Joffre avec un gabarit et un traitement d'angle de qualité permettant de structurer la place sans la fermer ;
- **en bordure de la rue Roeckel**, des immeubles pouvant présenter des épannelages en rapport avec les constructions existantes et avec le gabarit de la rue, permettant d'assurer l'harmonie du paysage urbain de cette voie et de conforter son ambiance ;
- **sur l'îlot Condorcet** recomposé entre la rue Henri IV et la place, des constructions au gabarit en harmonie avec l'environnement et l'espace public de manière à mettre en valeur la place et lui conserver son caractère ouvert et son rôle d'espace central de convivialité, d'animation ;
- **dans l'îlot central** en développé autour du parvis du marché avec des constructions organisées en épannelage pour s'inscrire dans la continuité des immeubles de la rue Roeckel et en relation avec l'avenue du Général Leclerc et l'espace public.

De façon cumulée, les opérations de construction sur l'ensemble de ces sites doivent permettre une augmentation du parc de l'ordre de 300 logements en tenant compte des logements démolis.

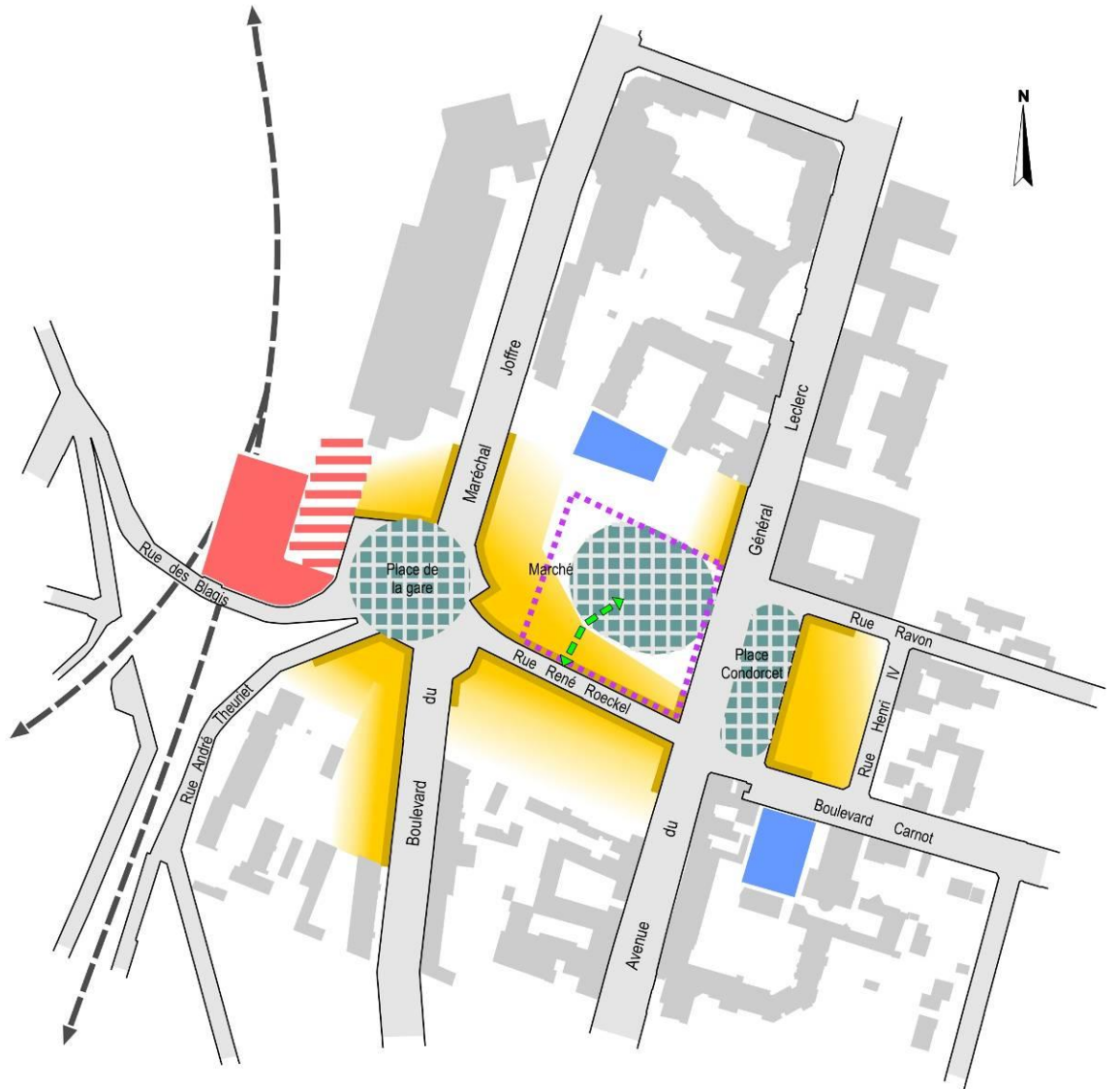
2.3 LES COMMERCES

Le marché amélioré s'ouvrira côté est directement sur la ville grâce à un parvis en miroir de la place Condorcet et pouvant servir partiellement d'extension extérieure au marché.

Des commerces pourront se développer tout autour de ce parvis en complément de ceux de la rue Roeckel et de l'avenue du Général Leclerc.

La gare routière pourra être réalisée en partie sur la place de la gare ou sur les terrains de la RATP.

Les orientations d'aménagement



- Développement de l'habitat
- Equipements existants
- Confortation et développement du commerce
- Espace public - Aménagement place de la gare
- Recomposition de la place Condorcet
- Gare RER
- Développement d'un pôle multimodal avec la création d'une gare routière
- Cheminement piéton à créer

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

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

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

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

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

3.1 LES ESPACES PUBLICS

- **Principes de voirie**

Aménager la RD 920 comme boulevard urbain et entrée de ville comportant :

- profil à 2 voies de circulation par sens ;
- réorganisation du carrefour place de la Résistance et du carrefour dit « des trois communes » pour fluidifier le trafic et faciliter les traversées piétonnes ;
- maîtrise de la vitesse ;
- sécurité des usagers ;
- maintien ou élargissement des trottoirs au profit des piétons ;
- organisation du stationnement le long de la voie, notamment par création d'au moins une contre allée côté est ;
- création d'une voie vélos, propre ou partagée ;
- intégration des transports en commun ;
- renforcement de la présence végétale, arbres d'alignement, et des aménagements paysagers;
- traitement paysager de qualité pour un effet de perspective marquant l'entrée de ville ;
- mise en œuvre de revêtements de voirie réduisant les nuisances sonores ;
- maîtrise du ruissellement pluvial.

- **Mise en valeur de l'espace urbain**

- traitement paysager qualitatif des espaces non bâtis, publics ou privés ;
- renforcement du caractère végétal du terre-plein central ;
- développement des plantations d'alignement ;
- plantations d'arbres majeurs aux endroits les plus visibles ou en perspective : terre-plein central, tête d'îlot de la fourche Joffre – Leclerc, petit square avenue A Briand ;
- Mise en valeur des têtes d'îlots par une architecture de qualité pour les constructions neuves ou réhabilitation, ravalement des bâtiments existants.

3.2 LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Renforcer le tissu commercial et d'activités du quartier, améliorer les conditions d'implantation et de desserte des établissements :

- obligation d'implantation de commerces et activités à rez-de-chaussée ;
- amélioration de la desserte des commerces pour les piétons, les cyclistes et les automobilistes (trottoirs, contre allée, stationnement) ;

3.3 LA CONSTRUCTIBILITE ET LES LOGEMENTS

Permettre la mutation de certains immeubles (têtes d'îlots, angles de rue, immeubles vétustes) afin de donner une cohérence du front bâti et affirmer l'entrée de ville :

- qualité architecturale forte des nouvelles constructions ou réhabilitations, ravalement des existants ;
- amélioration de l'habitat (confort thermique, acoustique, économies d'énergie);
- accroissement modéré et diversification de l'offre de logements.

Les orientations d'aménagement

