

1 – Rapport de présentation

1 b - Justification des choix retenus

PLU approuvé par délibération du 27 septembre 2016

Modification n° 1 approuvée par délibération du 29 janvier 2019

Mise à jour n° 1 constatée par arrêté du 12 mars 2020

Modification n° 2 approuvée par délibération du 7 décembre 2021

Mise à jour n° 2 constatée par arrêté du 10 janvier 2022



BAGNEUX

Plan Local d'Urbanisme

Bagneux


Vallée Sud
Grand Paris

Sommaire

1. Préambule.....	4
2. Choix retenus pour établir le PADD.....	5
2.1. Axe 1: Renforcer l'équilibre social, urbain et économique.....	5
2.2. Axe 2. Valoriser le bien commun	12
2.3. Axe 3. Poursuivre la dynamique de projets et de renouvellement.....	14
3. Justification des choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	18
3.1. OAP Trame Verte et Bleue	18
3.2. OAP Quartier Nord	20
3.3. OAP Mathurins.....	22
3.4. OAP Bas Longchamps	24
4. Justification des choix retenus pour établir le zonage et le règlement du PLU	27
Préambule	27
4.1. Choix retenus pour l'élaboration du zonage : d'un zonage morphologique et spécialisé à un zonage d'objectifs et de projet	28
4.2. Les choix retenus pour l'élaboration du règlement.....	58
5. Exposé des motifs des changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures	83
5.1. Synthèse du PLU précédent	83
5.2. Prise en compte du contexte législatif et réglementaire	94
5.3. Une volonté d'adapter le territoire à de nouveaux besoins locaux, métropolitains et globaux.....	95
5.4. Une clarification, simplification et optimisation des règles.....	95
6. Articulation avec les documents supra communaux.....	103

7. Incidences sur l'environnement	117
7.1. La prise en compte des risques.....	117
7.2. La prise en compte des nuisances sonores.....	119
7.3. Les incidences sur la gestion de l'eau.....	122
7.4. Les incidences sur la gestion des déchets.....	124
7.5. Les incidences sur l'air et le climat	126
7.6. Les incidences sur la trame verte et bleue et la biodiversité.....	130
7.7. Les incidences du PLU sur le paysage et le patrimoine bâti	134
8. Indicateurs de suivi	138

1. Préambule

L'article R.123-2 du Code de l'urbanisme explicite le contenu du rapport de présentation. Ce dernier :

« 1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-1-2 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L. 123-2 ;

4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;

5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L.123-12-1.

En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. »

2. Choix retenus pour établir le PADD

2.1. Axe 1: Renforcer l'équilibre social, urbain et économique

2.1.1. Développer une politique et une dynamique de construction permettant d'enrayer le déficit migratoire

C'est dans un contexte de marché particulièrement tendu, en proximité de la Capitale, que la Ville de Bagneux a fixé les principales orientations de sa politique en matière d'habitat et de développement urbain.

En 2012, la ville a ainsi pris des engagements quantitatifs clairs dans le Contrat de Développement Territorial (350 logements / an) ainsi qu'au sein du Programme Local intercommunal de l'Habitat conduit par Sud de Seine en 2015 (360 logements / an), répondant ainsi tant aux besoins locaux que métropolitains liés au développement de transports lourds sur le territoire (Lignes 4 et 15 du métro dans le quartier Nord).

La ville de Bagneux porte historiquement le projet d'une ville pour tous. En ce sens, sa politique locale de l'habitat adaptée aux enjeux balnéolais, doit répondre aux impératifs de mixité sociale, de fluidité des parcours résidentiels et d'amélioration de l'attractivité des quartiers tant d'un point de vue du bâti que du lien social.

7350 nouveaux logements sont dès lors programmés dans les différents secteurs de projets urbains (ZAC Victor Hugo, Pierre Plate, site des Mathurins, secteur Abbé Grégoire et Mirabeau, extension de la ZAC Blanchard et Zone Industrielle) mais également dans la ville « ordinaire »¹, d'ici 2030.

Ce volume de construction neuve constitue un important levier pour travailler le développement de la mixité sociale et mettre en œuvre une diversification de l'offre de logements sur la ville, alors que le rachat du patrimoine Icade a amené le poids du logement social à 67% des résidences principales.

Il s'agit de tendre à l'équilibre entre le parc privé et le parc social qui préexistait avant le rachat du parc Icade en 2010, soit 50%, tout en maintenant une offre nouvelle de logements sociaux afin d'éviter une opposition entre des logements privés majoritairement neufs, adaptés aux attentes actuelles et plus confortables et des logements sociaux majoritairement anciens, de petites surfaces, avec des configurations dépassées et un faible confort – notamment sur le volet thermique et acoustique.

¹ 500 logements programmés en diffus (en dehors d'une opération publique d'aménagement urbain) sur les 4 dernières années, soit une moyenne annuelle de 125 logements ; 353 logements livrés en diffus sur les 4 dernières années, soit une moyenne annuelle de 90 logements.

En 2030, le parc résidentiel sur la ville devrait atteindre près d'environ 24 000 logements (contre près de 16 815 en 2011).

Alors que l'objectif dans le PLH précédent visait 50% de la construction neuve dédiée au logement social, les différents documents cadres (CDT Campus Sciences et Santé, PLH et PLU) affichent aujourd'hui un objectif global de 25% de production neuve maximum de logements sociaux sur la ville pour la période 2015/2030.

L'offre nouvelle de logements sociaux permet cependant d'atteindre cet objectif d'un retour à l'équilibre entre le parc social et le parc privé à l'horizon 2030, au vu du volume de construction neuve sur la ville et des perspectives de démolitions envisagées dans les quartiers en politique de la Ville.

Dans le cadre des opérations de démolition projetées sur les sites QPV, la reconstitution de l'offre ne pourra être que partielle, de façon à favoriser un rééquilibrage infracommunal, tout en diversifiant l'offre sociale sur les sites.

La production nouvelle de logements se fera principalement dans les secteurs de projet et de renouvellement urbain (83% des nouvelles constructions identifiées). L'objectif de logement social est ainsi fixé à 20% dans le Quartier Nord composé de la ZAC Victor Hugo et du quartier de la Pierre Plate comportant déjà une très forte proportion d'habitat social et à 25% dans le site des Mathurins (secteur vierge de toute construction et qui à ce titre, peut viser l'objectif moyen sur la Ville en terme d'offre nouvelle).

Les objectifs fixés en matière de construction de logements permettront à la fois de répondre aux besoins des balnéolais, mais également d'accueillir de nouvelles populations. Il convient d'évaluer quelles seront les conséquences du développement de cette offre d'habitat sur la démographie communale. Le PLH de Sud de Seine entré en vigueur le 17 février 2016 prévoit un objectif de constructions de logements d'environ 360 logements par an à horizon 2020 sur la commune de Bagneux, et les projets en cours seront à même de porter à 21 000 logements le parc résidentiel à horizon 2020, et à 24 000 logements à horizon 2030, soit une croissance annuelle de près de 2%.

2.1.2. Objectif 1. Œuvrer au développement de la mixité sociale

La ville de Bagneux met en œuvre une politique urbaine qui favorise un développement démographique équilibré répondant aux aspirations et aux besoins de tous, dans le respect de son identité populaire.

Bagneux présente la proportion de logements sociaux la plus élevée du département des Hauts-de-Seine (67% en 2013²). Le projet de ville doit permettre de continuer à répondre aux besoins de populations modestes, en assurant le renouvellement de l'offre de logements sociaux, tout en visant également une production neuve plus diversifiée offrant à tous la possibilité de réaliser un parcours résidentiel sur la ville. Ainsi, le PADD affirme-t-il la

² Porter à Connaissance de l'Etat

volonté d'agir en faveur de la mixité sociale à travers une diversification de la programmation de logements (accession libre et sociale, logements locatifs privés, intermédiaire et sociaux) et rééquilibrage entre logement locatif social et logement privé. Ces principes amènent à privilégier la construction privée de logements, tout en maintenant un objectif de production de logements sociaux à hauteur de 25% de l'ensemble de la construction neuve, sur toute la ville.

La population bagnéolaise est majoritairement jeune, avec un indice de jeunesse de 1,47 (contre 1,35 dans le département). Elle connaît cependant une hausse du nombre de personnes âgées de plus de 60 ans. La commune connaît également un desserrement des ménages, moins élevé que dans le département (une taille moyenne des ménages de la commune de 2,35 contre 2,23 dans les Hauts-de-Seine ; une hypothèse pour 2030 de 2,2 personnes par ménage). C'est pourquoi le PADD porte l'engagement communal de faciliter l'accès à un parcours résidentiel complet, en assurant la diversité de l'offre de logements, notamment en réponse aux besoins des jeunes ayant quitté le domicile familial et au vieillissement de la population. Les besoins de ces populations doivent amener à une production adaptée, qui passera par le développement d'une offre de petits logements dans les secteurs à proximité des infrastructures de transport et par le développement d'une offre spécifique en résidence service.

Pour garantir la réalisation de cet objectif de rééquilibrage, la mixité sociale a été traduite au sein des OAP sectorielles - Quartier Nord, Mathurins, Sud et Bas Longchamps - et du règlement, permettant ainsi d'adapter la programmation neuve et les projets urbains à l'échelle infra-communale. Les OAP sectorielles peuvent également porter ces objectifs de mixité sociale en incitant à faire de l'habitat participatif, du logement intermédiaire et en favorisant les petits logements autour des pôles de mobilité.

Par ailleurs, le PADD affirme la volonté de poursuivre les efforts de production de logements en répondant aux objectifs fixés par le CDT « Campus Sciences et Santé », soit un objectif de 1 700 logements par an pour le territoire du CDT, dont 300 par an pour Bagnaux à l'horizon 2020. Le PLH, entré en vigueur le 17 février 2016, prévoit lui un objectif de 360 logements par an pour la commune.

2.1.3. Objectif 2. Œuvrer en faveur du rééquilibrage habitat/emploi

Le contrat de développement territorial de la Vallée Scientifique de la Bièvre (VSB) adopté en novembre 2013 offre le cadre cohérent au projet de développement que la ville de Bagnaux souhaite pour ces prochaines années.

Cette démarche de la VSB, qui existe déjà depuis une quinzaine d'années, associe élus, acteurs économiques et sociaux, responsables d'établissements de formation et de recherche, habitants, ... Ensemble ils ont identifié la nécessité d'actions communes au sein de ce territoire.

L'arrivée du réseau de transport du Grand Paris (ligne 15) et le prolongement de la ligne 4 du métro n'ont fait que renforcer la cohérence et l'attractivité du territoire de la VSB, avec l'implantation de six gares au sein du CDT, dont deux à Bagneux.

Il s'agit donc de tirer profit de ces infrastructures pour favoriser un développement urbain important, mixte et équilibré tout en évitant le décrochage de certains quartiers d'habitat social qui resteraient à l'écart de cette dynamique.

Pour un aménagement durable de ces secteurs, des conditions générales liées au développement économiques sont posées par le CDT :

- l'objectif d'un emploi pour un actif résidant sur le territoire, à l'horizon de 15 ans,
- la préservation d'activités économiques diversifiées : artisanat/ PME-PMI pour répondre notamment aux populations locales

Fort de ces objectifs, Bagneux devrait atteindre près de 50 000 habitants d'ici 2030 tout en accueillant parallèlement 14 000 nouveaux emplois.

2.1.4. Objectif 3. Maîtriser la structuration de l'organisation urbaine

Sur le territoire balnéolais, le diagnostic constate l'existence de plusieurs centralités différentes en contenu et en rayonnement. Le PADD identifie les polarités qui maillent le territoire communal et leurs particularités, et affirme la volonté d'en assurer le développement complémentaire. La structuration de l'organisation urbaine portée par le PADD passe par la combinaison de divers éléments la hiérarchisation des polarités d'une part, la répartition et la qualité de l'offre commerciale et celle des équipements publics d'autre part. En outre, le PADD se positionne en faveur d'un « agencement raisonné » qui doit permettre de faire cohabiter les différentes polarités par des liaisons visuelles, morphologiques, environnementales ou encore paysagères et par une atténuation des ruptures qui marquent le territoire balnéolais.

Des projets d'envergure vont modifier la composition urbaine, en particulier au sein du Quartier Nord et sur le site des Mathurins. Le Quartier Nord fait ainsi l'objet de deux projets de renouvellement, celui de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo (lancé début des années 2000) et du PRUS Pierre Plate, retenu par l'ANRU en 2015. Son accessibilité va considérablement être renforcée par le prolongement de la ligne 4 du métro en 2020 et l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris en 2022, Rond-Point des Martyrs de Châteaubriant, créant ainsi une centralité majeure tant à l'échelle communale et qu'à l'échelle métropolitaine. La requalification du site des Mathurins, au sud, sera aussi l'occasion de créer une nouvelle centralité en s'appuyant davantage sur la relation au centre ville et aux quartiers sud, voire en renforçant sa polarité au sein du futur Territoire et des villes voisines immédiatement au sud : Bourg-la-Reine, Sceaux, Fontenay-aux-Roses.

Pour autant, le PADD insiste sur la dimension de proximité, essentielle à la qualité de vie des Balnéolais. Ainsi est-il primordial d'asseoir la mise en valeur et le développement d'une offre commerciale diversifiée sur le territoire, venant conforter les centralités futures et les polarités commerciales de proximité existantes identifiées comme celles du centre-ville, autour de Léo Ferré et des Bas Longchamps.

Le diagnostic a mis en avant l'offre complète et adaptée en équipements publics. Dans le respect de l'objectif du SDRIF visant à garantir l'accès à des équipements et services publics de qualité, le PADD affirme la nécessité de maintenir cette offre équilibrée. Pour autant, afin de prendre en compte les évolutions démographiques, la structure de la population balnéolaise et les nouvelles pratiques, la Ville devra aussi adapter l'offre actuelle, en renforçant certains pôles d'équipements et en favorisant leur mutualisation. Le déploiement de la fibre optique est affirmé dans le PADD comme un élément de l'attractivité résidentielle et économique de la commune.

Focus : Justification des besoins en équipements scolaires au regard des projections démographiques :

Complétés des données de constructions à Bagneux ayant servi de référence pour la prospective scolaire, le renouvellement de son parc de logements verra la création de 6 000 logements à l'horizon 2025.

Selon l'importance des programmes et les ratios d'enfant par logements :

- 0,10 en maternel enfant/logement construit,
- 0,16 en élémentaire enfant/logement construit,

il est attendu, dans les 10 ans, 570 enfants en maternelle et 913 enfants en élémentaire, soit 1 480 enfants.

A l'horizon 2025, il a été identifié le besoin d'environ 73 classes, dont 33 pourraient être positionnées dans les locaux scolaires existants.

Il est ainsi proposé de construire 3 groupes scolaires entre 15 à 20 classes élémentaire et maternelle. Ce qui permettrait de proposer des équipements de dimensions confortables et agréables à vivre et un meilleur maillage du territoire communal.

La première est l'école à livrer dans le parc Robespierre à l'horizon 2019, dont les besoins identifiés de la ZAC Victor Hugo et de la Pierre Plate sont de 20 classes.

La seconde et la troisième correspondant aux besoins scolaires générés par le projet des Mathurins :

- 15 classes dont 10 pour les besoins des Mathurins dans le parc Rosenberg à livrer en 2019,
- 20 classes environ dans le périmètre des Mathurins à livrer en 2023.

Focus : Justification du choix de leur localisation :

Il est à noter que cette école répond pour partie au Programme des Equipements Publics de la ZAC écoquartier Victor Hugo et que deux hypothèses de localisation ont été successivement travaillées :

- En 1^{er} lieu, sur la ZAC Eco quartier Victor Hugo à l'emplacement actuellement prévu dans le dossier de réalisation - Rue Gustave Courbet. Depuis, les projections scolaires ont évolué afin de répondre également aux besoins du Projet de Renouvellement Urbain et Social de la Pierre Plate, retenu par l'ANRU en mars 2015. Ainsi, l'assiette foncière réservée apparaît insuffisante pour accueillir ce groupe scolaire répondant à la fois aux besoins de la ZAC mais aussi du PRUS, à édifier en R+2 maximum.
- Dans un second temps, au sud du Parc Robespierre : sur une emprise d'env. 5000 m² séparée des travaux de tunnelier de la ligne 15 qui occuperont environ 8 000 m² au Nord du Parc par une zone tampon d'environ 1000m². Sur ce site, la qualité des sols du point de vue sanitaire s'avère plus compatible avec le projet d'une école.

L'évolution du choix du site s'explique également par la volonté d'offrir un équipement mieux positionné entre le Quartier Nord et les quartiers plus centraux de Bagneux mais également de répondre aux nouveaux usages par une école ouverte sur le parc tel qu'il en existe maintenant dans de nombreuses communes.

Cette école vient en effet s'inscrire dans la trame verte et l'OAP du quartier nord qui permet le maillage des équipements publics et espaces verts, afin d'en améliorer la qualité mais également d'en diversifier les usages. Plusieurs réunions se sont tenues sur la programmation de cet établissement qui ont permis de prendre en compte les remarques tant des habitants que des parents et professionnels de l'éducation.

Par ailleurs, le déploiement d'un réseau de géothermie profonde sur le territoire participe également de l'attractivité du territoire. A l'horizon 2016, 10 000 équivalents-logements et équipements publics disposeront d'un chauffage et d'une eau chaude sanitaire fournie via la géothermie.

Si le diagnostic territorial a permis de mettre en évidence les polarités du territoire, il a également pointé les ruptures territoriales et le manque de liaisons entre les secteurs de la commune. Afin de garantir l'unité du territoire, le PADD affirme la nécessité d'assurer une connexion optimale entre les diverses polarités par la mise en réseau des espaces publics et des formes urbaines, d'optimisation des modes de déplacements actifs (en lien avec les orientations du SDRIF et du PDUIF).

2.1.5. Objectif 4. Accompagner l'arrivée du métro par le renforcement de la desserte locale et anticiper les futurs besoins liés aux projets de développement qui prévoient la construction de nombreux logements

Les éléments du diagnostic révèlent le positionnement stratégique occupé par le territoire balnéolais au sein de la Métropole du Grand Paris.

L'actuelle proximité immédiate de réseaux et d'infrastructures de transports structurants tels que les liaisons ferroviaires (lignes 4 et 13 du métro et RERB) et les corridors autoroutiers (A6) et routiers (RD920) assurent l'accessibilité du territoire communal à différentes échelles. Intégrée au CDT « Campus, Sciences et Santé », Bagneux se positionne au sein des territoires de projets identifiés par le Grand Paris, caractérisé par le prolongement de la ligne 4 (2020) du métro et l'arrivée de la ligne 15 du GPE (2022), le PADD traduit la volonté municipale d'accompagner la mise en œuvre des projets de transports et de déplacements structurants permettant d'affirmer le positionnement stratégique de la commune et ainsi de renforcer son accessibilité. Ce document manifeste également la volonté politique de préparer les besoins liés aux projets de développement d'une commune. En effet, la Ville de Bagneux s'est engagée à construire une offre de logements adaptée, notamment au sein du Quartier Nord et des Mathurins, ce qui doit s'accompagner nécessairement d'une desserte de surface adaptée et de l'amélioration de l'intermodalité, que le PADD souhaite anticiper.

Dans le respect du SDRIF et du PDUIF, le PADD prône ainsi le soutien à l'amélioration et au développement d'une offre efficiente en transports collectifs et en déplacements doux en vue de favoriser les reports modaux en direction des transports non motorisés, des équipements publics et des polarités commerciales. Le PADD évoque également l'importance du renforcement de la Trame Verte et Bleue et de la requalification paysagère des axes structurants au sein d'une logique globale de développement des liaisons douces afin notamment de permettre le développement de la marche ou la pratique d'un vélo, participant ainsi à l'amélioration du cadre de vie (diminution des nuisances sonores et des émissions de gaz à effet de serre)

Enfin, concernant la question du stationnement, le PADD fait siennes les orientations du PDUIF visant à renforcer les places de stationnement dédiées aux deux roues non motorisées, plus particulièrement à proximité des stations de métro et des équipements publics. Avec un taux de motorisation des ménages élevé (66% en 2011³), la commune connaît des problèmes de saturation des principaux axes et parcs de stationnement. La ville s'est donc engagée dans une réflexion qui couvre toute la ville sur la réglementation du stationnement. Couvrant toute la ville, celle-ci est en cours et sera concertée avec les habitants et les salariés.

³ Source : ville

2.2. Axe 2. Valoriser le bien commun

2.2.1. Objectif 1. Renforcer l'intérêt écologique et les usages autour de la Trame Verte et Bleue

L'élaboration des orientations du PADD relatives à la Trame Verte et Bleue s'est nourrie des résultats de la démarche participative Approche Environnementale de l'Urbanisme entreprise par la ville de Bagneux en amont de la révision de son PLU.

La richesse du patrimoine écologique du territoire de Bagneux repose sur une combinaison d'éléments : l'aération du tissu urbain et le maintien de réserves de biodiversité (espèces végétales, animales ainsi que leur habitat). Les orientations du PADD doivent par ailleurs décliner les objectifs fixés par les documents de planification et de gestion environnementale d'échelle supra communale.

S'inscrivant dans la lignée du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), de la Charte Régionale de Biodiversité d'Ile de France, et du Schéma Directeur Régional d'Ile de France, le PADD affirme la nécessaire structuration d'un maillage vert continu et cohérent sur l'ensemble du territoire balnéolais, notamment au travers du projet de « Boucle des parcs » - prôné par l'urbaniste du projet des Mathurins - autour du Parc François Mitterrand, en reliant le centre ancien au sud du territoire. Des liaisons seront par ailleurs constituées entre la Coulée verte du Sud parisien, les parcs publics majeurs et les alignements d'arbres le long des axes structurants de ce territoire.

Dans cette optique de protection et de mise en réseau des espaces naturels et paysagers, il s'agira d'assurer la valorisation du potentiel des espaces verts publics et privés, en étudiant le renforcement de la « perméabilité » des grands espaces verts, notamment le cimetière parisien ; en préservant les friches d'intérêt dans le tissu urbain constitué et les abords de voie ferrée ; et en favorisant la conservation du patrimoine arboré dans le cadre d'une stratégie globale de gestion des espaces verts, intégrant leur richesse et leur biodiversité.

Dans un contexte urbain intense, la protection d'une trame de type « jardin » est préconisée par le PADD afin d'établir des espaces relais pour la biodiversité dans le cadre de la mise en place de la trame verte communale.

Le renforcement de la Trame Verte et Bleue de Bagneux est également associée à la dynamique de projet en marche dans la commune. Un principe d'équilibre entre espaces construits et espaces de respiration a été inscrit pour la conception des projets futurs, avec l'objectif de maintenir une certaine proportion d'espaces verts publics par habitant et leur accessibilité. L'encouragement de la végétalisation des constructions et l'intégration de critères écologiques dans la conception des nouveaux espaces de trame verte inscrits au PADD contribueront à resserrer les liens écologiques au sein du tissu urbanisé et à garantir la présence d'espaces favorables à l'accueil de la biodiversité sur les sites de projets tout en favorisant l'utilisation de produits non polluants pour l'entretien des espaces verts

Le PADD prévoit enfin de favoriser le renforcement de la trame bleue balnéolaie, dans la lignée des objectifs du SDAGE Seine Normandie et du SAGE de la Bièvre au travers de la

protection des mares existantes, ainsi qu'en poursuivant le développement de dispositifs de gestion alternatives des eaux pluviales.

2.2.2. Objectif 2. Valoriser le patrimoine bâti témoin et repère pour l'avenir de la ville en transition

La préservation et la mise en valeur du patrimoine remarquable à Bagneux est également un enjeu majeur qui a fait l'objet d'une étude spécifique en amont de la révision du PLU afin que ce document d'urbanisme puisse au mieux prendre en compte cette richesse

Le tissu bâti, issu de diverses époques, la présence d'un patrimoine bâti remarquable, symbole de l'identité communale, participent à un paysage urbain agréable, notamment dans le centre ancien et au sein des espaces liés aux arts, témoins du rayonnement culturel de la commune.

Affirmant le volontarisme communal en matière de valorisation patrimoniale, le PADD porte une attention particulière à identifier le patrimoine bâti classé aux Monuments Historiques ainsi qu'à la préservation de la diversité des entités patrimoniales propres à chaque quartier (patrimoine paysager, urbain, architectural). Le végétal contribue lui aussi à façonner l'identité communale et à renforcer la qualité du cadre de vie, par le rôle important qu'il joue dans le paysage et le fonctionnement urbains.

2.2.3. Objectif 3. Mettre en valeur les paysages balnéolais

Le territoire balnéolais jouit d'une situation en promontoire sur la vallée de la Bièvre, et compte de nombreux espaces publics de forte valeur paysagère, dont le rôle de favorisation des interactions sociales est important à l'échelle de la commune.

Le PADD affirme donc la mise en valeur des perspectives visuelles remarquables notamment en direction de la Vallée de la Bièvre, par leur signalement et la préservation des points de vue remarquables. Il prévoit également la préservation des grands repères urbains marquant le paysage de la ville, de manière complémentaire.

Le PADD se place d'autre part dans une logique de mise en valeur, d'animation des lieux culturels et des espaces publics vecteurs de liens sociaux. Il se veut également garant de la création de nouveaux espaces structurants dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement. Cette démarche vise à associer la haute qualité paysagère des lieux publics au renforcement de leur rôle fédérateur et à la découverte des paysages du grand territoire.

La valorisation du paysage des secteurs d'entrée de ville et les grands axes est également soulignée au sein du PADD. En effet, l'aménagement de ces secteurs stratégiques doit porter cette exigence de qualité paysagère support de l'image de Bagneux.

2.3. Axe 3. Poursuivre la dynamique de projets et de renouvellement

Marquée par une diversité de formes urbaines et, en parallèle, étant au cœur de la dynamique de développement de la Vallée Scientifique de la Bièvre, la commune est concernée par de nombreux projets urbains qui contribuent à affirmer son rayonnement. Si les secteurs stratégiques porteurs de projets s'imposent comme autant d'opportunités d'impulser de nouvelles configurations urbaines, le développement urbain de la commune passe également par le renouvellement urbain des tissus bâtis- diffus sur l'ensemble de la commune.

2.3.1. Objectif 1. Mettre en œuvre les projets d'envergure

La commune est concernée par de nombreux projets d'envergure, identifiés notamment par le CDT « Campus, Sciences et Santé » : les secteurs du Quartier Nord, des Mathurins et de la zone industrielle. Le PADD affirme la volonté communale de mener à bien ces projets pour engager le développement urbain du territoire, mixte et équilibré.

Leur programmation respective répond également aux orientations fixées par le SDRIF. En effet, ces projets permettent à la commune de répondre aux objectifs de construction de logements, de densification des tissus existants, de dynamisme économique par la création d'emplois et l'accueil de petites et moyennes entreprises, de mixité fonctionnelle et sociale. Par ailleurs, les besoins futurs des Balnéolais, actuels et à venir, y sont anticipés par l'adaptation de l'offre en transports en commun, en commerces et en équipements.

2.3.2. Objectif 2. Réaliser la couture urbaine entre le centre-ville, le site des Mathurins et le quartier Sud

Le diagnostic a permis d'identifier sur le territoire des coupures urbaines de grande emprise, notamment entre le quartier sud et le centre-ville. Il en est ainsi du site des Mathurins, qui constitue une emprise de 16 hectares, aujourd'hui complètement enclavés, du fait de la présence d'activités liées à la défense nationale, jusqu'au départ de la DGA en 2016. Le PADD affiche ainsi la volonté communale de tirer profit du projet urbain des Mathurins pour mieux relier le centre-ville et le quartier sud. Faisant de ce secteur le moteur du renouvellement du sud du territoire balnéolais. Il s'agira ainsi de mener une réflexion globale à l'échelle du sud de la commune, afin d'assurer entre ces quartiers une harmonie, une cohérence et une logique de complémentarité. Cette démarche pourra se faire à travers la voirie, la desserte bus, la création de traversées piétonnes et par la mise en réseau des équipements. Par ailleurs, la complémentarité pourra s'exercer en engageant une réflexion commune sur la qualité des espaces publics et privés sur les franges du site des Mathurins et sur la mise en place d'une continuité urbaine, architecturale et paysagère.

2.3.3. Objectif 3. Favoriser le renouvellement des sites mutables de la « Ville ordinaire »

La « ville ordinaire », comme présentée dans le diagnostic, rassemble les portions d'espaces entre les grands projets dont la mutation va permettre d'accompagner la dynamique de renouvellement urbain abordée ci-dessus

Il s'agit des sites Sanofi et Reader's Digest ainsi que des franges de l'opération de renouvellement urbain (ORU). Le projet de ville privilégie également des opérations de renouvellement sur ces secteurs identifiés comme « mutables ». L'intégration urbaine et paysagère des projets sera recherchée en vue d'assurer la continuité du tissu et des formes urbaines actuelles. Le projet de ville s'oriente vers une valorisation des opportunités d'intensification du tissu et du fonctionnement urbain.

Le PADD s'engage ainsi en faveur d'une meilleure cohérence entre densités bâties et desserte en transports en commun autour des axes structurants dans une logique d'optimisation de l'espace. A ce titre, la recomposition des abords de la RD920, de l'avenue Henri Barbusse et de l'avenue Paul Vaillant Couturier est encouragée par le PADD en vue d'organiser un front urbain homogène et cohérent, dans le prolongement de l'entrée de ville du Quartier Nord.

2.3.4. Objectif 4. Encadrer l'évolution urbaine de la « Ville spontanée »

Le diagnostic distingue également la « ville spontanée » que représente le tissu pavillonnaire. L'évolution de cette portion de territoire correspond au développement urbain lié aux différentes opérations de construction/rénovation/extension portées par des démarches individuelles. Le PADD affirme la nécessité d'accompagner son évolution « au fil de l'eau » pour préserver la qualité du cadre de vie sur l'ensemble du territoire et plus particulièrement au cœur des quartiers pavillonnaires éléments à part entière de l'identité balnéolaie. Ainsi, le PADD pointe l'importance de préserver et de valoriser la cohérence architecturale et paysagère de la « ville spontanée » tout en y permettant une adaptation maîtrisée correspondant aux besoins de ses habitants ou salariés. De plus, le PADD met en exergue l'omniprésence de la trame de jardins des quartiers pavillonnaires qui est à préserver, dans une optique de maintien de la biodiversité.

2.3.5. Objectif 5. Favoriser les projets responsables vis-à-vis des risques et nuisances et offrir un cadre de vie préservé

L'état initial de l'environnement met en évidence les risques naturels auxquels une partie du territoire balnéolais se trouve confrontée. Ceux-ci contraignent la distribution des modes d'occupation des sols.

Une grande partie du territoire communal est concernée par le risque de mouvement de terrain par effondrement/affaissement lié à la présence d'anciennes carrières. Afin d'assurer un encadrement de ce risque, un périmètre de zones à risque a été approuvé par arrêté

préfectoral, valant plan de prévention des risques. Un risque d'inondation par ruissellement et remontée de nappes est également présent, le risque de ruissellement concernant l'ensemble du territoire et celui de remontées de nappes étant localisé dans des secteurs restreints aux extrémités nord et sud de la commune (nappes sub-affleurantes).

Le PADD réaffirme naturellement la nécessaire prise en considération des contraintes liées aux zones à risques et aux nuisances sonores au sein des documents règlementaires et des pratiques d'aménagement urbain en cours et à venir. La réalisation d'un plan de prévention du bruit dans l'environnement, approuvé en 2014 et décliné au sein de la Communauté d'Agglomération Sud de Seine témoigne de cette préoccupation. Dans ce cadre, un ensemble d'actions est prévu pour les années à venir afin de réduire les nuisances sonores (travail sur l'acoustique des bâtiments, création de zones 30, travail sur le revêtement...) L'adaptation des modalités de développement urbain vis-à-vis des contraintes naturelles seront recherchées afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens. De manière complémentaire, le PADD soutient la mobilité durable, participant ainsi à l'amélioration de la qualité de l'air.

De la même manière, le PADD prévoit de prévenir l'exposition des habitants aux risques technologiques du tissu économique, malgré leur importance faible.

Enfin, les nuisances (pollution, bruit...) sont particulièrement présentes dans certains secteurs, notamment le long des axes majeurs de circulation. Le projet préconise ainsi de limiter l'impact des pollutions sonores en adaptant les possibilités de constructions dans ces secteurs, en faisant respecter les normes acoustiques à proximité des axes bruyants et en préservant les zones de calme identifiées dans le PPBE. Il s'agit le plus souvent de parcs publics.

2.3.6. Objectif 6. Affirmer l'engagement dans la voie de la transition écologique

L'action publique communale s'inscrit directement dans la logique d'application descendante des préconisations émanant des documents cadres supra communaux : Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), Plan Climat Régional, et orientations du SDRIF.

Le PADD vise une réduction des besoins en énergie fossile et des émissions de gaz à effet de serre par l'amélioration de la performance énergétique du territoire. Pour cela, il appelle au respect d'objectifs de performance dans les futurs grands projets, ainsi qu'à l'innovation dans le tissu de la ville ordinaire. La réduction de l'exposition des habitants au risque de précarité énergétique est prévue au travers du soutien à la dynamique de réhabilitation énergétique du bâti existant. Le recours aux énergies renouvelables est souhaité et maintenant possible grâce à la livraison de la centrale géothermique et du réseau d'approvisionnement mi 2016 et de recours systématique aux énergies renouvelables de potentiel local pour toutes les nouvelles constructions non raccordées au réseau de chaleur.

De plus, la Ville, consciente de la nécessité de réduire les pressions sur la ressource en eau dues à son développement futur, s'engage dans son projet à poursuivre la dynamique de

perfectionnement de la gestion de l'eau. Le PADD prévoit de limiter l'imperméabilisation des sols, de favoriser les espaces de pleine terre et de mettre en place une gestion alternative et différenciée des eaux pluviales sur l'exemple des initiatives déjà menées au niveau de l'extension du parc paysager François Mitterrand, afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales. Par ailleurs la lutte contre le gaspillage d'eau potable est affichée comme l'un des piliers du développement durable du territoire. Enfin la structuration d'une politique globale en assainissement s'appuiera sur les schémas directeurs d'assainissement en cours (Sud de Seine et Conseil départemental des Hauts-de-Seine).

Les éléments de diagnostic relayent les bonnes pratiques communales en matière de gestion des déchets municipaux. Le PADD stipule la poursuite des efforts en matière de gestion communale des déchets en accompagnement de l'évolution urbaine. Il s'agira pour cela de développer les capacités de valorisation des déchets par l'engagement de réflexions relatives à la création d'une ressourcerie-recyclerie, et aux possibilités de valorisation des déchets fermentés cibles ; poursuivre le développement des bornes d'apport volontaire enterrées ; et sensibiliser la population à la réduction des déchets à la source.

3. Justification des choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L'article L.123-1 du Code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme (PLU) puissent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, structurer ou aménager. Elles peuvent concerner des espaces privés comme publics du territoire communal et viennent compléter le dispositif règlementaire en permettant à la Ville d'encadrer le développement urbain.

Régies par l'article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme, ces orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent être cohérentes avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et constituent l'un des instruments permettant sa mise en œuvre. Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement et définissent des actions et orientations pouvant permettre de mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine mais aussi de lutter contre l'insalubrité, d'assurer le renouvellement urbain et le développement de la commune.

A Bagneux, une OAP thématique « Trame verte et bleue a été élaborée dans le présent PLU pour prendre en compte la biodiversité et les continuités écologiques sur le territoire communal. Trois OAP sectorielles couvrant les secteurs suivants ont également été élaborées :

- Quartier Nord ;
- Mathurins ;
- Bas Longchamps.

Les OAP sont opposables, en termes de compatibilité (il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre le projet et l'OAP), lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

3.1. OAP Trame Verte et Bleue

3.1.1. Objectifs et enjeux

La commune de Bagneux a souhaité mobiliser une OAP Trame verte et bleue afin de traduire son engagement sur ce volet, à l'articulation des objectifs déclinés dans le PADD et des dispositions prévues dans le règlement. Cette OAP se veut garante d'une meilleure lisibilité des objectifs de la Ville en matière de Trame verte et bleue pour les habitants et l'ensemble des acteurs associés.

L'objectif de l'OAP Trame verte et bleue est d'adopter une stratégie globale et cohérente sur l'ensemble de la commune en faveur de la constitution d'un véritable maillage écologique et de la préservation de la biodiversité en ville dans une optique d'aménagement durable.

3.1.2. Orientation 1 : Garantir la pérennité et la fonctionnalité du réseau de Trame verte et bleue

L'OAP Trame verte et bleue veut assurer l'équilibre entre espaces construits et espaces de respiration dans l'évolution future de la commune. Elle décline pour cela des préconisations en matière de pérennisation de l'ambiance végétalisée véhiculée par les boisements, de préservation des réservoirs de biodiversité (parcs et jardins publics, espaces naturels sensibles), de conservation des friches, de préservation des arbres remarquables, de constitution d'un maillage de cœurs d'îlots verts portés par les jardins privés, et de maintien des continuités écologiques linéaires.

Par ailleurs, dans le but de valoriser le potentiel écologique des composantes Trame verte et bleue, le choix des essences, la palette végétale, les modalités d'entretien et de gestion des espaces verts devront faire l'objet d'un traitement particulier. Ces orientations s'inscrivent dans la démarche durable poursuivie par la ville.

3.1.3. Orientation 2 : Renforcer le réseau de Trame verte et bleue, notamment au travers des projets urbains

La commune de Bagneux souhaite que les futurs projets sur son territoire soient un levier d'action en faveur du renforcement de la Trame verte et bleue. Pour cela, la création de nouveaux espaces végétalisés en lien avec l'existant, ainsi que la végétalisation des bâtiments seront favorisées. La qualité de ces nouveaux espaces constitue en outre une préoccupation particulière : gestion différenciée, diversité des strates végétales, etc.

3.1.4. Orientation 3 : Tirer profit de la Trame verte et bleue pour de multiples fonctions

Enfin, la Trame verte et bleue a vocation à être associée à de multiples usages, en faveur des habitants. L'OAP Trame verte et bleue affiche la volonté de coupler de nouvelles liaisons douces paysagées aux continuités écologiques et de créer des jardins familiaux. L'objectif est ici de donner à découvrir les espaces de nature en ville, contribuant à la qualité du cadre de vie des habitants.

L'ensemble de ces orientations œuvre à garantir la cohérence et la globalité du projet environnemental de Bagneux. L'OAP Trame verte et bleue contribuera ainsi à la constitution d'un véritable réseau de continuités écologiques, fondé sur les réservoirs existants et renforcé dans le cadre des projets en cours, aménagé et géré de manière durable et support d'usages adaptés de la part des habitants et usagers. L'accent est également mis sur la sensibilisation auprès du jeune public et la protection de l'habitat des espèces animales (nichoirs, ruches, espaces boisés...).

3.2. OAP Quartier Nord

3.2.1. Le périmètre et les enjeux

Le périmètre de L'OAP Quartier Nord couvre des secteurs de Bagneux en pleine mutation, intégrant la ZAC Ecoquartier Victor Hugo, le PRUS Pierre Plate, le prolongement de la ligne 4 du métro et l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express. Le secteur est identifié comme secteur stratégique dans le diagnostic territorial et le PADD y prévoit le déploiement d'une nouvelle centralité d'envergure métropolitaine intégrant un objectif de mixité sociale et fonctionnelle (habitat, activités, commerces).

3.2.2. Les principes d'aménagement

- **Les principes relatifs au développement urbain**

Le premier objectif de l'OAP Quartier Nord est d'assurer la cohérence des différents projets qui s'y déploient dans l'intention de permettre la structuration d'un véritable quartier à part entière, et d'éviter la juxtaposition de secteurs disparates. Cette cohérence d'ensemble doit permettre d'articuler de façon harmonieuse le futur nouveau pôle gare, qui constituera la centralité du quartier Nord, la ZAC éco-quartier Victor Hugo, le PRUS Pierre Plate ainsi que les franges du secteur (et notamment l'entrée de ville nord, et les axes Ravera, Henri Barbusse et RD920). L'OAP répond en cela à l'axe 1 objectif 3 du PADD, relatif à la maîtrise de la structuration de l'organisation, à travers notamment la création d'une nouvelle centralité d'envergure métropolitaine.

- **Les principes relatifs à la mixité sociale et fonctionnelle**

L'OAP Quartier Nord répond tout d'abord aux orientations du PADD en matière de densification urbaine et de mixité fonctionnelle, au travers notamment de la future polarité que sera la place des deux métros. L'accompagnement de l'arrivée du GPE et la mise en œuvre du projet sur l'ensemble du quartier s'inscrivent en effet dans les axes 1 et 3 du PADD qui visent notamment à œuvrer au développement de la mixité sociale (axe 1, objectif 1), et à créer une nouvelle centralité d'envergure métropolitaine (axe 1, objectif 3), par la mise en œuvre des projets d'envergure (axe 3, objectif 1).

Les principes d'urbanisation générale de ce secteur veilleront ainsi à répondre aux objectifs de construction de logements et de mixité sociale. Ainsi, la programmation urbaine énoncée (20 % de logements locatifs sociaux, 5 % en accession sécurisée ou PSLA), vise à diversifier l'offre de logements, en adéquation avec le PLH du 17 février 2016.

L'orientation d'aménagement et de programmation émet également un principe de centralité urbaine renforcée, en définissant un cœur intense et multifonctionnel incarné par la place des Deux Métros, où se mêlent toutes les fonctions urbaines : accessibilité aux transports en commun, offre d'habitat, d'équipements, de commerces, activités... A cette mixité fonctionnelle, porteuse d'animation urbaine, sera associée une densité accrue, tant dans le programme de logements défini, qu'avec les activités attendues. Cette volonté traduit la volonté de s'inscrire dans les objectifs du SDRIF, qui prescrit des principes d'accroissement de la densité humaine et résidentielle dans les espaces à optimiser

localisés à proximité des gares, et cible également des « secteurs à fort potentiel de densification ».

- **Les principes relatifs aux déplacements**

Le secteur constitue une entrée de ville d'envergure métropolitaine, renforcée par l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris et le prolongement de la ligne 4 du métro qui viendront améliorer l'accessibilité du quartier. L'accompagnement de l'arrivée du GPE et de la ligne 4 représente un enjeu essentiel de l'OAP, enjeu inscrit au sein du PADD (Axe 1. Objectif 4. : Accompagner l'arrivée du métro par le renforcement de la desserte locale et anticiper les futurs besoins liés aux projets de développement qui prévoient la construction de nombreux logements).

L'orientation repose sur l'accueil de ces deux transports en commun lourds et la réalisation d'un pôle multimodal d'échange, assurant l'interconnexion métro, GPE, réseau de bus, liaisons douces. A partir de ces projets de transports, il faudra assurer la connectivité du site avec le reste du secteur et avec le reste du territoire communal, afin d'intégrer l'ensemble de la commune à l'opportunité de développement que présente ce grand chantier de dimension métropolitaine. Des liens vers le centre-ville devront être favorisés. Une mise en réseau des équipements et espaces publics devra être consolidée par un maillage de liaisons douces paysagères, une hiérarchisation des voies internes au quartier devra être mise en place, afin d'optimiser les déplacements, et de privilégier les modes actifs et de réduire la place de la voiture.

- **Les principes relatifs au développement durable**

L'OAP Quartier Nord intègre la Trame Verte et Bleue de Bagneux. Les OAP, dont celle du Quartier Nord, œuvrent à renforcer et étendre la trame existante afin qu'elle incarne un véritable corridor écologique. Ces enjeux de restauration des continuités écologiques sont fortement liés à la recomposition urbaine et paysagère du Quartier Nord. Les orientations visent principalement à faciliter l'accès aux espaces verts de proximité, en constituant un véritable maillage d'espaces verts de proximité de qualité paysagère et vecteurs de liens sociaux pour les habitants. Il s'agira également de conforter le rôle du Parc Robespierre dans la trame verte, dont une partie de l'emprise sera dévolue à la réalisation d'un équipement scolaire d'intérêt général. De nouveaux espaces verts viennent compléter la création de cette école, prévus tant dans la ZAC que dans le projet ANRU de la Pierre Plate, à savoir :

- 28 720 m² pour la ZAC Ecoquartier Victor Hugo :
 - jardin public de l'îlot SETRA-Théâtre et la trame verte de l'écoquartier: 15 500 m² (hors parc Robespierre)
 - la promenade verte le long de l'aqueduc : 5 820 m²
 - les Jardins familiaux de l'écoquartier : 7 400 m²
- 44 400 m² d'espaces verts sur la Pierre Plate :
 - mail Debussy, 6 800 m²
 - Mail ouest intégrant le square Mandela : 13 000 m²
 - nouveau parc au nord de la place des gares estimé environ à 12 600 m².
 - Parc Cosson: 12 000 m²

Il est précisé que certains de ces espaces verts sont à créer, d'autres existent déjà mais n'étaient soit pas valorisés, soit pas accessibles au public.

Egalement, en phase travaux, l'aménagement d'une prairie provisoire sur le site du futur jardin de l'îlot Setra viendra compenser les espaces verts mobilisés par les chantiers.

Il en est de même de la partie d'environ 1000 m² située entre l'emprise du tunnelier (à livrer en 2020) et celui du chantier de l'école (jusqu'au printemps 2019), qui sera traitée de telle manière à faire le tampon.

L'emprise utilisée pour la réalisation de l'école sera ainsi compensée par les objectifs de développement d'espaces verts connectés (logique de « trame » verte) et cohérents pour la réponse aux besoins des futurs habitants du Quartier Nord comme évoqué ci-avant. Le végétal se développera également par la favorisation de la végétalisation du bâti, des axes de voirie, et des espaces publics, qui contribueront à la présence de la nature en ville et à la circulation de la biodiversité. Le Quartier Nord est également placé au rang de secteur clé en termes d'espaces publics, puisque son intégration aux quartiers voisins (centre-ville, quartiers sud et communes voisines) est prévue par le développement d'une trame de lieux publics généreuse, facilitant les déplacements en modes doux et les perceptions valorisantes en entrées de ville. Enfin l'intégration au patrimoine bâti existant, vecteur de l'histoire de la ville fera l'objet d'une attention particulière, qui garantira l'utilisation d'un vocabulaire architectural respectueux.

La démarche de développement durable existante sur la ZAC écoquartier Victor Hugo (Label Ecoquartier 2015) a vocation à se diffuser dans l'ensemble du quartier, et notamment dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine de la pierre Plate. A cet effet, des orientations guident plus précisément l'engagement de la ville en ce sens, visant à garantir une haute performance énergétique des nouvelles constructions, et à assurer une gestion durable de l'eau et des déchets. La cohérence de la démarche durable sur l'ensemble de cette pièce de la ville permettra d'avoir un impact positif plus significatif sur l'économie des ressources naturelles.

Les principes de développement durable de cette OAP ont été fixés dans la continuité des axes 2 et 3 du PADD.

3.3. OAP Mathurins

3.3.1. Le périmètre et les enjeux

Le site des Mathurins est resté fermé et interdit au public depuis la fin des années 1950, car il a été occupé successivement par Thomson puis Thalès puis la DGA à des fins de recherche militaire. Situé au sud du territoire de Bagneux, entre le centre historique et le quartier sud, objet d'une Opération de Renouvellement Urbain (ORU), identifié par le CDT de la Vallée Scientifique de la Bièvre comme un territoire stratégique, il devrait être libéré en 2016 et fera l'objet d'une grande opération d'aménagement urbain. Le PADD y prévoit la création de logements, de commerces, de bureaux, et d'un lycée. C'est un véritable morceau de ville qui va prendre place sur ce site, dont le renouveau urbain sera symbolisé par des signaux architecturaux forts, et l'intégration de la trame verte de Bagneux.

3.3.2. Les principes d'aménagement

- **Les principes relatifs au développement urbain**

L'OAP des Mathurins met en relief les enjeux auxquels doit répondre le projet de renouvellement du site : il s'agit de désenclaver cette unité foncière afin d'y créer un quartier mixte, dense et animé, accueillant à la fois des logements, et des activités économiques notamment tertiaires, des commerces, un lycée, des espaces publics de qualité...

L'aménagement des Mathurins doit ainsi permettre de répondre aux enjeux locaux et territoriaux à la fois en termes d'équilibre habitat/emploi et de qualité de vie. Il a pour but de redynamiser le sud de la Ville de Bagneux en y créant une nouvelle centralité, tout en répondant à une demande forte d'espaces publics dans un territoire très urbanisé. Le projet veillera à proposer une qualité architecturale qui s'accordera à la topographie très particulière de ce belvédère, et à préserver les cônes de vue sur l'horizon, tout en répondant au besoin de production de logements dans le respect des documents supra communaux.

- **Les principes relatifs à la mixité sociale et fonctionnelle**

Contrairement à la situation actuelle, le site sera porteur d'une grande mixité fonctionnelle puisque le programme du projet prévoit l'accueil d'environ 6 500 habitants, d'environ 4 000 emplois, et d'un lycée d'une capacité de 1 200 élèves. Il accueillera aussi des commerces, un groupe scolaire au moins, et des espaces publics qualitatifs. La mixité fonctionnelle, en opposition avec l'occupation monofonctionnelle du site depuis les années 50, est un des axes majeurs de cette OAP et la garante d'un projet bénéficiant aux Balnéolais et de rayonnement métropolitain.

La mixité sociale est un des objectifs du PADD (Axe 1 « renforcer l'équilibre social urbain et économique » objectif 1 « œuvrer au développement de la mixité sociale », et c'est pourquoi l'OAP Mathurins met en exergue un panel d'offres de logement important, permettant notamment des parcours résidentiels aux balnéolais. Cette mixité sociale participera activement à la qualité de vie sur le site.

- **Les principes relatifs aux déplacements**

Afin de répondre aux enjeux de désenclavement du site, l'OAP prévoit une trame viaire connectée au reste de la Ville et hiérarchisée en fonction des usages de chaque voie. Tandis que certaines constitueront d'importants axes de transit à l'échelle de la Ville, d'autres auront un rôle plus apaisé. L'ensemble de cette trame viaire intégrera des parcours cyclables et des accès PMR, et assurera la bonne desserte des différentes parcelles. L'OAP met aussi en avant une gestion intelligente du stationnement, raisonnée à l'échelle du site et donc s'accompagnant de la création si possible de parkings mutualisés.

Le désenclavement du site passe aussi par la connexion des espaces publics projetés à ceux existants, l'OAP met donc en relief la création d'un réseau de cheminement doux ayant pour but de créer une boucle des parcs environnants. Cette « Boucle des 7 Parcs » s'inscrit dans la Trame Verte et Bleue communale.

Enfin, dans le cadre de l'arrivée des métros dans le Nord de la commune, l'OAP intègre le fait que le STIF étudie à la demande du propriétaire du site et de la Ville des hypothèses de restructuration du réseau de bus intégrant la problématique de la desserte du site des Mathurins, afin que le nouveau schéma en lien avec le pôle mobilité (ligne 4 et 15) puisse répondre à l'ensemble des attentes des futurs usagers.

- **Les principes relatifs au développement durable**

Les principes de développement durable de cette OAP s'inscrivent dans la continuité des axes 2 et 3 du PADD. Le projet veut se placer dans une démarche de haute qualité environnementale, et s'attache au respect de la biodiversité. L'accent est mis dans l'OAP sur l'architecture verte que les bâtiments adopteront, et notamment les signaux architecturaux qui devront compenser leur faible quantité d'espaces verts de pleine terre par une conception intégrant la nature au bâti. Le renouveau des Mathurins s'accompagnera aussi par l'intégration plénière de la nature dans la Ville, et l'OAP répond à cet enjeu en prévoyant des voiries plantées, un parc mais aussi des chemins verts et un espace de friche qui viendront agrémenter l'espace public et répondront aux immeubles végétalisés. Le site sera parfaitement intégrer à la trame verte et bleue communale en connectant les parcs l'environnant grâce aux chemins verts qui le traverseront.

La topographie très particulière du site est aussi un axe fort du projet et de l'OAP : l'architecture des bâtiments s'attachera à épouser cette topographie, avec un épannelage des constructions sur les franges du site. L'ensemble du projet s'efforcera aussi de préserver les cônes de vue vers l'horizon, véritable qualité intrinsèque du site que les habitants auront la chance de découvrir lors de son ouverture.

Les orientations de l'OAP des Mathurins tant en matière de performance énergétique qu'en matière de gestion des eaux et des déchets sont conformes aux exigences posées par l'axe 3 du PADD.

3.4. OAP Bas Longchamps

3.4.1. Le périmètre et les enjeux

Le secteur de l'OAP se situe au sud-est de Bagneux, et comprend l'ancien site Sanofi, le secteur de grands ensemble Abbé-Grégoire Mirabeau ciblé en tant que quartier prioritaire de la politique de la ville et le secteur situé entre l'avenue Paul Vaillant Couturier et la rue Blaise Pascal bordant le parc François Mitterrand et la polarité commerciale et administrative dite des Bas Longchamps. Le caractère stratégique réside dans :

- Sa localisation en entrée de ville
- Sa proximité du site des Mathurins
- L'opportunité de renouvellement que représente le quartier prioritaire de la politique de la ville

Au titre du SDRIF, le secteur de l'OAP est identifié comme « quartier à densifier à proximité d'une gare ». La situation de l'OAP, à proximité de la gare RER B « Bagneux » et à proximité du site des Mathurins, secteur de développement stratégique identifié au CDT de la Vallée

scientifique de la Bièvre. L'identification d'une partie de son périmètre en quartier prioritaire de la politique de la ville, la présence de l'ancien site Sanofi amené à muter, de la polarité commerciale et administrative des Bas Longchamps, sont autant d'éléments qui conduisent la commune à envisager son renouvellement afin d'intégrer le secteur aux dynamiques de projets de Bagneux.

3.4.2. Les principes d'aménagement

• Les principes relatifs au développement urbain

Entrée de ville peu valorisée, le secteur présente, grâce à la polarité dite des Bas Longchamps, un potentiel pour constituer une polarité de proximité renforcée à l'échelle du quartier. Les principes de l'OAP répondent aux orientations suivantes du PADD :

- Maîtriser la structuration de l'organisation urbaine (objectif 3 de l'axe 1)
- Favoriser le renouvellement des sites mutables de la "ville ordinaire" (objectif 3 de l'axe 3)

La mutation du secteur devra permettre le développement d'un quartier mettant à disposition de ses habitants et de ses usagers une qualité de vie. Cette qualité passera par la réalisation d'espaces publics ouverts le renforcement du rôle des équipements et l'harmonisation des formes urbaines.

• Les principes relatifs à la mixité sociale et fonctionnelle

Le renouvellement du secteur répond aux orientations suivantes du PADD :

- Œuvrer au développement de la mixité sociale (objectif 1 de l'axe 1)

Cette OAP, dans un secteur fortement marqué par la prédominance de l'habitat social, vise le développement ou la reconstitution partielle d'une offre en logements variée répondant aux besoins de tous.

• Les principes relatifs aux déplacements

Le secteur de l'OAP est traversé par des axes structurants constituant des ruptures urbaines à l'échelle du quartier. En accord avec les orientations du PADD, l'OAP vise à développer les liaisons entre les polarités (objectif 3 de l'axe 1) notamment par la mise en valeur et l'apaisement des axes structurants. Par ailleurs, l'OAP prévoit la réalisation d'un maillage interne de liaisons douces en lien avec les autres polarités de Bagneux et favorise les liens avec le RER B par l'instauration d'une réelle multimodalité. Les principes autour du maillage viaire hiérarchisé, des liaisons et du stationnement se situent dans la continuité des orientations du PADD, notamment de l'objectif 4 de l'axe 1, « Accompagner l'arrivée du métro par le renforcement de la desserte locale et anticiper les futurs besoins liés aux projets de développement qui prévoient la construction de nombreux logements ».

• Les principes relatifs au développement durable

Le secteur Bas Longchamps se situe en contact direct avec le projet de Trame Verte et Bleue de Bagneux, entre la Boucle des Parcs et la station de RER B.

L'OAP qui est associée à ce secteur prévoit de renforcer l'intérêt environnemental de Bas Longchamps, aujourd'hui faible, en y développant les espaces de verdure sur les places publiques et le long des voies, et en renforçant les interactions du secteur avec le parc François Mitterrand, lieu structurant du réseau de parcs publics communal. La végétalisation des futurs bâtiments sera par ailleurs favorisée, dans la logique de renforcement des corridors écologiques en pas japonais. De manière complémentaire, la présence de la Trame Bleue sera révélée au possible par la création d'aménagements destinés à la gestion des eaux pluviales, dans la lignée des mares créées sur la friche de la Lisette.

Les principes liés au développement durable de cette OAP s'inscrivent dans la logique du PADD, notamment l'axe 2 « Valoriser le bien commun », en ce sens qu'ils répondent aux objectifs 1 et 3 liés respectivement à la biodiversité et à la mise en valeur des paysages mais également de l'axe 3 (objectif 6 L'engagement dans la transition énergétique).

4. Justification des choix retenus pour établir le zonage et le règlement du PLU

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur aujourd'hui sur notre ville a été élaboré dans le cadre de la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) qui remontait lui-même à 1976. Cet outil de planification efficace a permis d'encadrer les mutations de notre territoire en y traduisant les orientations politiques de la Ville et ses valeurs. Au regard d'un Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) qui vouait Bagneux à un rôle résidentiel, ce PLU a servi de cadre aux transformations urbaines, sociales et économiques du projet de ville de Bagneux.

Ce document d'urbanisme est bien l'expression d'un contexte (celui du début de la fin des années 1990 et 2000) dans lequel se sont développés et continuent de se construire les projets d'aménagement qui vont structurer la ville pour de nombreuses années encore.

En 2006, le PLU prévoyait ainsi une constructibilité relativement limitée affichant en orientation principale le maintien de la population à son niveau actuel, soit moins de 40 000 habitants. Il s'agissait alors de construire environ 80 logements par an avec déjà l'ambition de rééquilibrer le rapport habitat / activités.

Depuis 2006, de nombreux facteurs externes et internes se sont faits jour. Bagneux affirme sa volonté de construire une ville durable dans toutes ses composantes (économique, sociale, environnementale) entraînant, de fait, une intensification urbaine et la nécessité d'adapter les règles d'urbanisme afin de permettre sa bonne mise en œuvre.

Dans un contexte de transformations urbaines profondes, et d'évolutions institutionnelles et réglementaires, le PLU de Bagneux a fait l'objet de plusieurs procédures de modifications et de révision simplifiée afin d'intégrer la performance environnementale et énergétique dans les projets, notamment dans le cadre de la ZAC écoquartier Victor Hugo.

Bagneux a fait le choix d'une évolution de son PLU au rythme des projets urbains, en concertation avec ses habitants et dans le contexte de la mise en place de la métropole du Grand Paris et du transfert de la compétence PLU au futur établissement territorial (T2) au 1^{er} janvier 2016.

La prise en compte des orientations du PADD qui constitue la clé de voûte du projet de ville pour Bagneux nécessite une refonte en profondeur de son plan de zonage et de son règlement, sur l'ensemble du territoire communal.

4.1. Choix retenus pour l'élaboration du zonage : d'un zonage morphologique et spécialisé à un zonage d'objectifs et de projet

4.1.1. Les grands principes d'élaboration du zonage

L'article R.123-2 du Code de l'urbanisme dispose que :

« Le rapport de présentation [...] expose les motifs de la délimitation des zones ... ».

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à préciser les enjeux et les objectifs poursuivis lors de la réalisation.

Tableau des superficies des zones du Plan Local d'Urbanisme

ZONES (espaces publics compris)	EN HECTARES	EN %
UAa	9,14	2,18%
UAb	8,58	2,05%
UAc	5,50	1,31%
UBio	84,77	20,24%
UBiop	2,56	0,61%
UC	88,35	21,09%
UEa	23,08	5,51%
UEb	9,77	2,33%
UH	14,03	3,35%
UM	13,13	3,13%
UMa	3,18	0,76%
UNg	3,44	0,82%
UNp	24,13	5,76%
UNvh	10,29	2,46%
UR	60,62	14,47%
UT	58,27	13,91%
TOTAL	418,8	100%

Le plan de zonage du PLU actuel se caractérise par sa spécialisation et une forte dimension morphologique. Aussi, afin de permettre la mise en œuvre des orientations du PADD, qui traduisent un projet de ville durable et solidaire, il s'avère nécessaire de faire évoluer ce zonage pour un urbanisme de projet.

Bagneux est un territoire entièrement urbanisé. Une seule grande catégorie de zone a donc été élaborée : les zones U dites « urbaines ».

En application de l'article R.123-5 du Code de l'urbanisme, les zones U concernent « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La refonte du plan de zonage implique une simplification des zonages et la suppression de zonages inadaptés dans le contexte d'évolution urbaines, social, et économiques telles que la zone UL, la zone N, les zones UB et UF. Ainsi, plusieurs zones ont été fondues au sein de nouvelles délimitations et appellations.

D'autres zones ont été créées par rapport à l'ancien document d'urbanisme, afin de traduire les ambitions des projets en cours et accompagner leur mise en œuvre, comme les zones UM et UN.

Zone UA

Caractéristiques générales

La zone UA correspond aux secteurs urbains situés de part et d'autre des principaux axes structurants nord/sud à requalifier et mettre en valeur. Il s'agit d'une zone mixte regroupant des bureaux, commerces, services, du petit artisanat et de l'habitat. Elle est principalement localisée sur la façade est de la commune le long de l'avenue Aristide Briand et sur une portion de l'avenue Louis Pasteur.

La zone UA comprend trois secteurs :

- UAa, situé sur la frange nord-est du territoire communal, correspondant au périmètre de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo le long de la RD 920, ce secteur présente une vocation mixte favorisant le développement économique ;
- UAb, se déployant sur la partie centrale et sud de l'Avenue Aristide Briand, ainsi que ses abords à proximité du RER, et à l'angle rue des Blains / avenue Paul Vaillant Couturier, est à vocation mixte habitat / activités économiques ;
- UAc, situé de part et d'autre de l'avenue Louis Pasteur entre la rue des Meuniers et l'avenue Albert Petit, ainsi qu'à l'angle rue des Blains / avenue Paul Vaillant Couturier, ce secteur intègre une mixité des fonctions pour opérer une transition avec les tissus environnants et favorise le maintien d'activités économiques.

Le tissu de l'ensemble de ces secteurs est assez dense, dans la mesure où ils affichent des hauteurs et des emprises au sol importantes, par rapport au cœur de la commune.



Comparaison par rapport au PLU précédent

La zone UA recouvre des secteurs qui auparavant étaient classés dans différentes zones :

- zones « UBa, UBc », secteurs correspondant à une urbanisation hétérogène et présentant une mixité des fonctions où les activités occupent la part la plus importante en bordure et dans l'épaisseur de la RD 920
- zone « UBvh », localisée sur une partie du périmètre de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo et devant faire l'objet d'une ambitieuse opération de renouvellement urbain.
- zone UL, intégrant le collège Henri Barbusse.

Dès lors, la zone UA ainsi que ses trois secteurs reprennent pour partie le périmètre des anciennes zones UBa, UBc et UBvh. Toutefois, le secteur UAc, intègre à présent l'emprise du Collège Henri Barbusse anciennement classée en zone UL.

Objectifs de la zone UA dans le cadre du présent PLU

La zone UA permet de mettre en valeur les axes structurants en favorisant le renouvellement de ces secteurs tout en confortant leur mixité fonctionnelle.

La création de ces 3 secteurs offre une réponse aux objectifs de renforcement de l'équilibre habitat/emploi et de requalification des axes structurants affichés dans le PADD en développant, notamment, des règles favorables à l'implantation de nouvelles activités et à l'harmonisation des morphologies bâties existantes.

Par ailleurs, les densités permises par les règles de hauteur et l'emprise au sol constituent également une réponse aux orientations du PADD relatives à une intensification des secteurs bien desservis en transports en commun.

Zone UBIO

Caractéristiques générales

La zone UBIO correspond aux espaces verts ou espaces à forte qualité paysagère présents dans le tissu urbain et aux cimetières. Elle comprend :

- Une zone principale UBIO correspondant aux espaces verts à protéger en raison de leur qualité écologique et paysagère dont les cimetières.
- Un secteur UBIOp correspondant aux espaces verts susceptibles d'accueillir des projets d'intérêt général ou d'habitat notamment participatif à forte qualité environnementale et paysagère, et qui représente 4,6% de la superficie totale de la zone UBIO/UBIOp.

Comparaison par rapport au PLU précédent

La zone UBIO/UBIOp est une zone urbaine qui n'existe pas dans le PLU actuel.

La création de cette zone répond au double objectif de tenir compte à la fois du caractère urbanisé et densément peuplé de la ville de Bagneux en première couronne d'Île-de-France, et des besoins en matière d'accessibilité des espaces verts pour la population, complémentaires aux besoins en matière de Trame Verte et Bleue, qui fait l'objet d'une OAP spécifique.

La zone UBIO est dotée d'un règlement semblable à celui de l'actuelle zone UN et qui permet une protection totale des espaces semi-naturels. Elle prend en compte la notion de continuité écologique qui n'existe pas dans le PLU actuel et plus particulièrement dans la zone N. A ce titre elle garantit la prise en compte des continuités écologiques au travers de la rédaction des articles UBIO11 notamment afin de permettre la circulation de la petite faune dans la conception des clôtures, et l'intégration dans le paysage des constructions autorisées, et UBIO13, avec la mise en place d'un coefficient de biotope.

Le périmètre couvert par la zone UBIO est étendu au regard de l'actuelle zone UN, intégrant des espaces verts ou espaces à forte qualité paysagère classés dans le PLU en vigueur en zone UC, parfois dotés d'une protection limitée au titre des « Espaces Paysagers ». Sont concernés, la partie nord du Parc Robespierre, la partie nord de la friche de la Lisette correspondant au secteur à grand intérêt écologique, le square Nelson Mandela, 2 espaces verts compris dans le ring des espaces verts du Quartier nord ou encore l'extension récente du Parc François Mitterrand.

Un secteur UBIOp a été créé également, pour des secteurs qui faisaient l'objet d'un classement en zone urbaine UCa (Sud Robespierre), UCc et UL (Sud du terrain de la Lisette) ou UDa (parc Rosenberg) dans le précédent PLU, associé ou non à une protection limitée au titre des « Espaces Paysagers » qui concernait une partie du secteur Robespierre, et à une protection en tant qu'Espace Boisé Classé pour le Parc Rosenberg.



Objectifs de la zone UBIO dans le cadre du présent PLU

Cette zone permet de répondre pour partie à l'objectif fort de la ville de Bagnex, décliné dans le PADD au travers de l'axe 2 « Valoriser le bien commun » et particulièrement grâce au renforcement de l'intérêt écologique et des usages autour de la Trame Verte et Bleue, comme affiché au sein de l'objectif n°1 de cet axe. Considérant les espaces verts publics et les espaces verts privés comme des composantes à part entière de cette trame, la ville a en effet développé un panel d'outils réglementaires pour protéger durablement les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques qui la définissent ; des outils règlementaires qui permettent de décliner la « colonne vertébrale » semi-naturelle souhaitée par la ville et autour de laquelle l'urbanisation peut s'intensifier.

La zone UBIO dans son ensemble (UBIO/UBIOp) fait partie de ces outils réglementaires, et permet la préservation des principaux réservoirs de biodiversité de taille importante qui prennent place dans le territoire communal. Elle concerne le Parc Richelieu, le Parc François Mitterrand, intégrant son extension récente, le périmètre correspondant à la friche écologique de la Lisette, le Square Nelson Mandela, la Coulée verte du sud parisien. Densément boisé, le cimetière parisien est également intégré en zone UBIO en raison de son intérêt écologique fort pour la faune et la flore urbaine reconnu notamment au travers du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Île-de-France. Le zonage UBIO/UBIOp est complété par autant d'inscriptions graphiques en zones urbaines qu'il existe de milieux semi-naturels spécifiques à Bagnex, afin de tenir compte des enjeux écologiques de chacun : mares, friches écologiques, etc. Ces éléments à fort enjeux écologiques également ne font pas systématiquement partie de la zone UBIO en raison de leur faible superficie et de leur répartition au sein de la zone urbaine, mais font l'objet de prescriptions tout aussi fortes, développées à l'article 13 de chaque zone urbaine.

Par les prescriptions qu'elle impose dans ses différents articles, la zone UBIO/UBIOp, permet de maintenir l'intérêt écologique des parcs : faible imperméabilisation des sols, maintien des éléments végétaux existants, garantie de l'intérêt écologique des futures plantations, perméabilité écologique des clôtures, etc. En complément, le règlement de cette zone permet le développement des aménagements et constructions utiles aux usages dans les parcs : loisirs, promenade et à l'agriculture urbaine notamment. Elle permet également des aménagements et constructions nécessaires aux réseaux de transport public et au fonctionnement des cimetières. Cette réglementation découle directement de l'objectif de la ville de maintenir des usages pour la population compatibles avec les enjeux de sauvegarde de la biodiversité à l'intérieur des parcs. A ce titre, les composantes de la zone UBIO peuvent être comptabilisées dans le total des espaces verts permettant l'atteinte de l'objectif majeur du PADD de maintien de l'offre de 8,5m² d'espaces verts par habitant à Bagneux.

Le secteur UBIOp répond à un objectif important de la ville également, qui guide l'ensemble des choix politiques formulés dans le PADD : la garantie de la ville pour tous. En accompagnement des grands projets et de l'arrivée des deux métros qui constituent des opportunités majeures pour Bagneux en termes d'accessibilité, d'attractivité et de cadre de vie, la ville s'engage en effet à maintenir une offre d'équipements et de services suffisante, à la hauteur de ses ambitions en matière de mixité et de cohésion sociale.

Trois secteurs ont été ciblés pour l'accueil de projets à haute valeur environnementale, conciliant prise en compte de la biodiversité et réponse à des projets d'intérêt général. Cela concerne la partie sud du Parc Robespierre, où est projeté un équipement scolaire qui répondra aux besoins du quartier Nord. Ce projet de construction d'équipement à haute valeur écologique bien intégré et innovant s'inscrit dans le contexte du chantier de la ligne 15 du métro du Grand Paris, à l'issue duquel le parc Robespierre, impacté par la présence d'un puits d'accès tunnelier fera l'objet d'un repaysage complet.

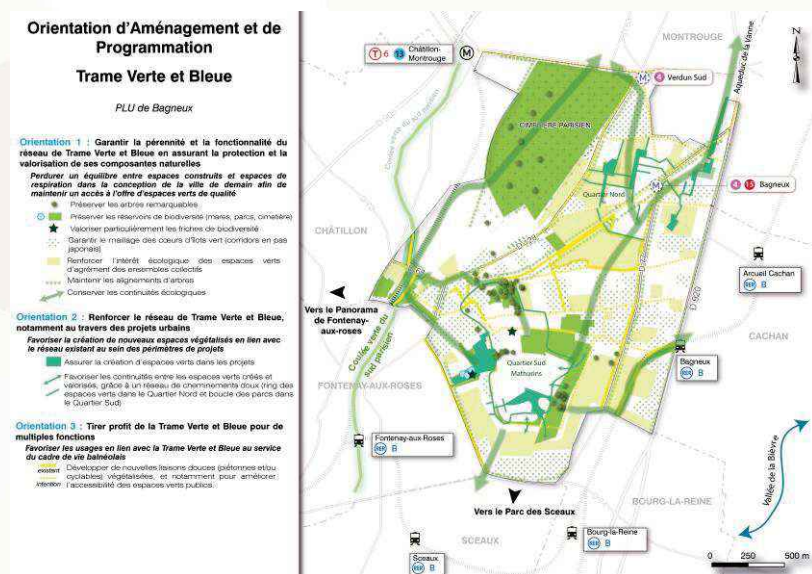
La réduction de l'emprise du Parc Robespierre au profit de cet équipement scolaire d'intérêt général sera compensée par les objectifs de développement de nouveaux espaces verts connectés (logique de « trame » verte), cohérents et accessibles pour la réponse aux besoins des futurs habitants affichés, tels qu'affichés dans l'OAP Trame Verte et Bleue et dans l'OAP Quartier Nord, opposables aux porteurs de projet :

- 28 720 m² pour la ZAC Ecoquartier Victor Hugo :
 - jardin public de l'îlot SETRA-Théâtre et la trame verte de l'écoquartier: 15 500 m² (hors parc Robespierre)
 - la promenade verte le long de l'aqueduc : 5 820 m²
 - les Jardins familiaux de l'écoquartier : 7 400 m²
- 44 400 m² d'espaces verts sur la Pierre Plate :
 - mail Debussy, 6 800 m²
 - Mail ouest intégrant le square Mandela : 13 000 m²
 - nouveau parc au nord de la place des gares estimé environ à 12 600 m².
 - Parc Cosson: 12 000 m²

Il est précisé que certains de ces espaces verts sont à créer, d'autres existent déjà mais n'étaient soit pas valorisés, soit pas accessibles au public.

Egalement, en phase travaux, l'aménagement d'une prairie provisoire sur le site du futur jardin de l'îlot Setra viendra compenser les espaces verts mobilisés par les chantiers.

Il en est de même de la partie d'environ 1000 m² située entre l'emprise du tunnelier (à livrer en 2020) et celui du chantier de l'école (jusqu'au printemps 2019), qui sera traitée de telle manière à faire le tampon.



Extrait de l'OAP Trame Verte et Bleue : la création de nouveaux espaces verts doit se faire de façon connectée (logique de « trame » verte) et cohérente avec les besoins liés à l'arrivée de nouveaux habitants dans les secteurs de projet (quartier nord et quartier sud notamment). Ces objectifs de l'OAP TVB doivent permettre de compenser la réduction de l'emprise du Parc Robespierre pour l'accueil d'un équipement d'intérêt général.

Le Parc Rosenberg qui accueille un centre de loisirs, est également classé en zone UBIO afin de permettre l'évolution de cet équipement en groupe scolaire répondant aux besoins scolaires, sans perturber l'équilibre du réseau écologique global dans ce secteur à proximité des parcs Richelieu et du Puits Saint Etienne, en zone UBIO des espaces boisés classés et des arbres classés remarquables. Enfin, la partie sud de la friche de la Lisette fait l'objet d'un classement en UBIO qui permettant un projet d'habitat participatif tout en maintenant des prescriptions fortes en matière d'intégration paysagère et écologique.

Zone UC

Caractéristiques générales

La zone UC correspond à un tissu à dominante d'habitat collectif relativement homogène, ponctué d'activités, d'équipements publics et de commerces. Elle comprend notamment les secteurs des Cuverons, des Bas Longchamps, ainsi que le tissu urbain situé entre les rues de Verdun et des Meuniers et dans une moindre mesure un secteur situé à l'est du centre-ville.

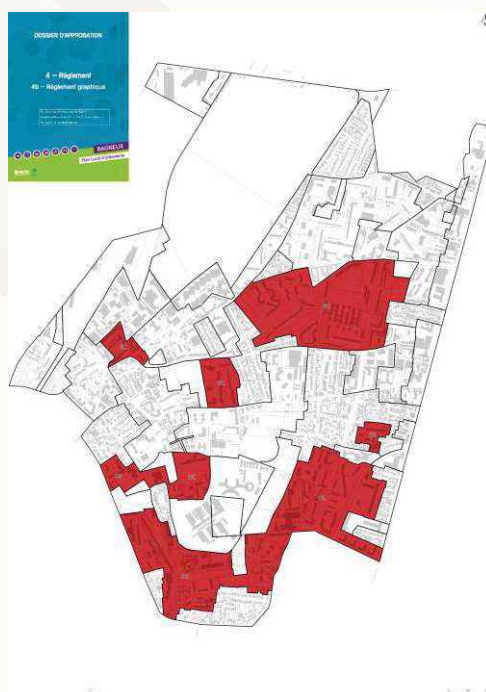
Majoritairement résidentielle, la zone UC accueille des équipements et des commerces en pieds d'immeubles, tout particulièrement sur le secteur des Bas Longchamps et à proximité de l'Avenue Henri Barbusse.

Ces espaces d'habitat collectif sont desservis par une trame de voies secondaires fonctionnant en interne, et détachée de la trame urbaine.

Généralement situés sur des emprises parcellaires importantes au cœur de grands îlots, ces ensembles prennent la forme de résidences, organisées en sous-ensembles. Le parcellaire y est protéiforme et de grande taille.

Implantés en retrait des limites séparatives latérales, les constructions ont été édifiées « récemment » (années 60 et après) et ont un style architectural moderne ou contemporain pour les opérations les plus récentes. Chaque sous-ensemble fait l'objet d'un traitement architectural relativement homogène.

L'aménagement de ces secteurs offre un cadre paysager de qualité ou la densité des espaces verts est importante.



Comparaison par rapport au PLU précédent

La zone UC existait au PLU précédent et correspondait déjà aux quartiers d'habitat collectif les plus hauts et les plus homogènes. Elle comprenait néanmoins quatre sous-secteurs qui ont été supprimés pour ne faire qu'une seule et même zone.

Dans cette optique, le périmètre de la zone UC a été retravaillé et intègre désormais certains secteurs anciennement classés en zone UL (zone dédiées aux équipements publics) afin de traduire la volonté du PADD de tendre vers un renforcement de la mixité fonctionnelle. A contrario, certains secteurs « isolés et de faible emprise » ont été reclassés en zone urbaine dite de transition afin de limiter un morcellement trop important du zonage et d'assurer davantage de cohérence.

Objectifs de la zone UC dans le cadre du présent PLU

L'objectif sur ce secteur est de maintenir la spécificité morphologique de chacun de ces ensembles urbains caractéristiques (Bas Longchamps...) et de préserver la qualité des espaces publics et de la trame verte.

Par ailleurs, les occupations du sol permises dans cette zone traduisent la volonté de conforter les centralités de proximité, objectif largement poursuivi dans le PADD.

Zone UE

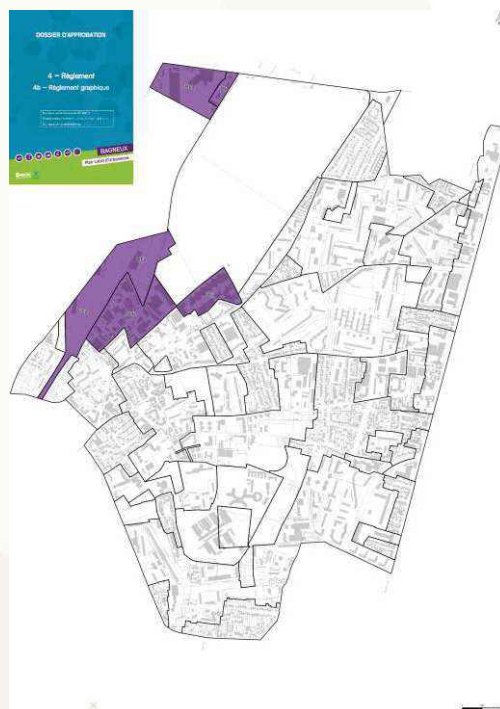
Caractéristiques générales

La zone UE est destinée plus spécifiquement à accompagner le développement des activités économiques tout en permettant une diversification mesurée du tissu en autorisant de nouvelles fonctions urbaines.

Située à proximité immédiate de la limite communale ouest de Bagneux, la zone UE comprend deux sous-secteurs :

- UEa : correspondant aux emprises ferroviaires situées en limites des communes de Chatillon et de Montrouge, ainsi qu'à la Zone d'Activités Garlande ;
- UEb : Voué à une diversification fonctionnelle, ce secteur correspond à la Zone Industrielle située à proximité du chemin latéral. Celle-ci atteste la présence d'activités économiques ponctuées d'habitations.

Le parcellaire est protéiforme et de taille variée conduisant à une diversité des implantations en retrait des voies en emprises publiques et sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s).



Comparaison par rapport au PLU précédent

La zone UE, anciennement UF, a été quelque peu redélimitée par rapport au PLU précédent.

Ainsi le long des voies ferrées, les limites de l'ancien secteur UFa (secteur UEa dans le présent PLU) ont été redéfinies de manière à intégrer quasi exclusivement les emprises et bâtiments ferroviaires. Dès lors, le chemin latéral constitue désormais la limite ouest de ce secteur.

De la même manière, son périmètre a été élargi au sud le long des voies ferrées et intègre dorénavant le secteur anciennement UBa situé à proximité du Pont des Suisses ainsi que les emprises correspondantes à la ZAC Garlande.

Enfin, la partie située à l'est du chemin latéral ainsi que le secteur anciennement UBa situés à proximité du Technicentre SNCF de Montrouge ont été reclassés en zone UEb afin de tenir compte de la proximité immédiates d'activités pouvant occasionner des nuisances et de la volonté de tendre vers un renforcement de la diversité fonctionnelle.

Objectifs de la zone UE dans le cadre du présent PLU

La zone UE ainsi que ses deux secteurs répondent à la nécessité de maintenir l'activité économique en tant que moteur de renouvellement et d'attractivité. A ce titre, le secteur UEa permet d'intégrer les terrains ferroviaires et d'y inscrire une volonté de maintien/renouvellement des activités économiques présentes et une revalorisation du secteur. Le secteur UEb quant à lui favorise la mise en place d'un processus de requalification et/ou développement des autres secteurs d'activités.

La zone UE répond à cet égard aux ambitions portées par le PADD :

- Impulser une dynamique de renouvellement et de densification sur l'ensemble du secteur ;
- Permettre l'accueil de nouvelles activités dans un cadre attractif ;
- Requalifier le secteur en tant qu'espace de transition et y favoriser la mixité fonctionnelle.

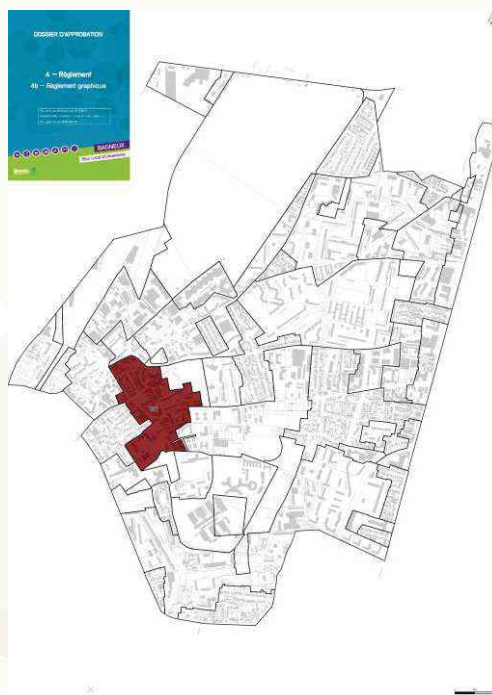
Zone UH

Caractéristiques générales

La zone UH correspond au centre historique de la commune, se déployant entre les avenues Henri Ravera et Salvador Allende et leur prolongement rue Pablo Neruda. Elle est caractérisée par une grande diversité des fonctions urbaines et par une dimension patrimoniale affirmée.

Le tissu urbain de l'ensemble de la zone UH se caractérise par sa mixité fonctionnelle. Il comprend de l'habitat, mais également des grands équipements, des commerces et services en rez-de-chaussée.

Ce tissu dense, aux formes urbaines, styles, matériaux et couleurs relativement diversifié présente tout de même certaine homogénéité. En effet, la morphologie urbaine se caractérise notamment par l'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques et par une ligne de hauteur relativement homogène.



Comparaison par rapport au PLU précédent

La zone UH existait au PLU précédent en tant que zone UA « centre-ville de Bagneux ». Toutefois, elle comprenait trois sous-secteurs (UAa, UAb et UAc) traduisant des formes urbaines différentes avec des typologies variables, mais présentant tous une certaine densité. Ces derniers ont été supprimés pour ne faire qu'une seule et même zone.

Ainsi, la zone UH reprend le périmètre des anciens secteurs UAa et UAb et intègre également une partie de la zone UL correspondant à l'ensemble scolaire Saint Gabriel.

A contrario, l'ancien secteur UAc a été pour partie reclassé en zone UT.

Objectifs de la zone UH dans le cadre du présent PLU

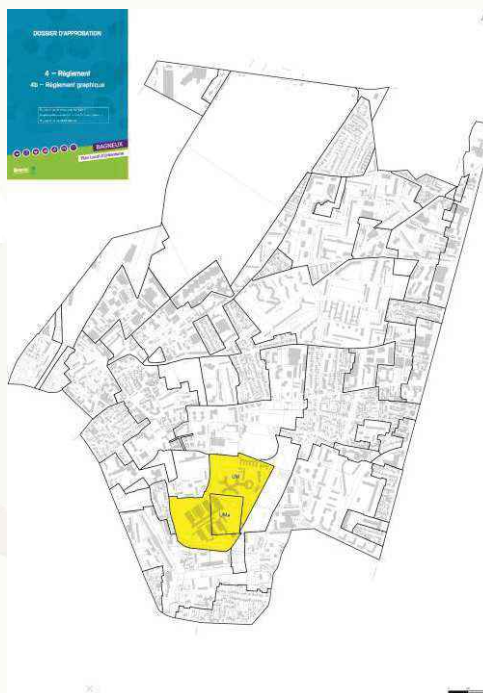
La zone UH répond aux orientations du PADD concernant la préservation « d'une centralité villageoise » sur le centre-ville historique de la commune. Ainsi, elle permet notamment le renforcement de la dynamique du centre-ville tant concernant les fonctions urbaines qu'il permet d'offrir aux habitants et autres usagers de la ville que concernant ses spécificités morphologiques et architecturales.

Par ailleurs, le règlement (graphique et littéral) vise entre autre à préserver l'identité architecturale du noyau historique (constructions majoritairement à l'alignement des voies et emprises publiques, présence d'éléments de patrimoine architectural local...).

Enfin, ils répondent également à l'ambition du PADD de garantir la présence d'une offre commerciale de proximité via mise en place d'inscriptions graphique permettant de préserver les linéaires commerciaux et d'œuvrer en faveur du maintien de la diversité commerciale.

Zone UM

Caractéristiques générales



La zone UM, anciennement zone UBd, correspond au site dit « des Mathurins » d'une surface totale de 16ha, occupé successivement depuis la fin des années 50 par Thomson puis Thalès et enfin par la Direction Générale de l'Armement (DGA). Le caractère confidentiel et sécurisé des activités de recherche et militaire sur ce site a eu pour conséquence de le fermer au reste de la Ville depuis 1957. Avec le départ de la DGA en 2016, la libération de ce site constitue une opportunité foncière de renouvellement urbain avec notamment l'objectif de désenclavement du site pour l'intégrer aux quartiers environnants, à la trame verte bagnéolaise, et au reste de la Ville dans son ensemble.

A terme, le site des Mathurins deviendra un quartier urbain mixte et animé de dimension métropolitaine. Il visera à créer de l'emploi par l'implantation de bureaux, de commerces, de locaux mixtes alternatifs mais également à offrir une typologie de logements diversifiées et des bâtiments aux formes urbaines variées. Le projet vise la réalisation de bâtiments neufs de grande qualité, dont certains constitueront des signaux architecturaux, symboles du renouveau urbain de ce site.

Comparaison par rapport au PLU précédent

Le règlement de la zone UBd mentionnait que le site avait pour vocation principale l'activité économique, cependant, la construction de logements y était aussi autorisée afin de favoriser la mixité. Dans le but d'y réaliser un quartier mixte, dense et animé, le règlement de

la zone a été modifiée pour pouvoir y créer des bâtiments à usages multiples aux formes urbaines variées

Certaines règles ont toutefois été conservées, comme par exemple les gabarits de hauteur et de prospect le long des bordures du site, rue des Mathurins et rue de la Fontaine. Dans cette zone de projet, les règles de hauteur sont adaptées pour tenir compte de la morphologie du site et le nécessaire aménagement des voiries. Pour cette raison, le niveau de référence pour définir la hauteur est le sol projeté. La création d'émergences offrira une architecture qualitative, variée, animée, verte et aérée grâce à un épannelage progressif des constructions. Cette forme urbaine et le dépassement des hauteurs vise à créer un projet urbain en harmonie avec la topographie exceptionnelle du site, qui donne à découvrir des vues lointaines, à mettre en valeur les horizons et les points de vue.

Objectifs de la zone UM dans le cadre du présent PLU

La zone UM permet un véritable renouvellement urbain d'un site militaire, bordé de clôtures barbelées et aujourd'hui totalement fermé au public. Elle garantit la création d'une nouvelle centralité au sud de la Ville complètement intégrée et raccordée au reste de la Ville. Le nouveau règlement permet de créer un projet, mixte animé et dense, qui accueillera des logements, des bureaux, des commerces, et des équipements publics. Il s'agit aussi de créer des espaces verts publics généreux ouverts sur la Ville et connectés aux autres espaces verts. Le règlement vise à créer un projet de dimension métropolitaine qui réponde aux besoins locaux et territoriaux.

Zone UN

Caractéristiques générales

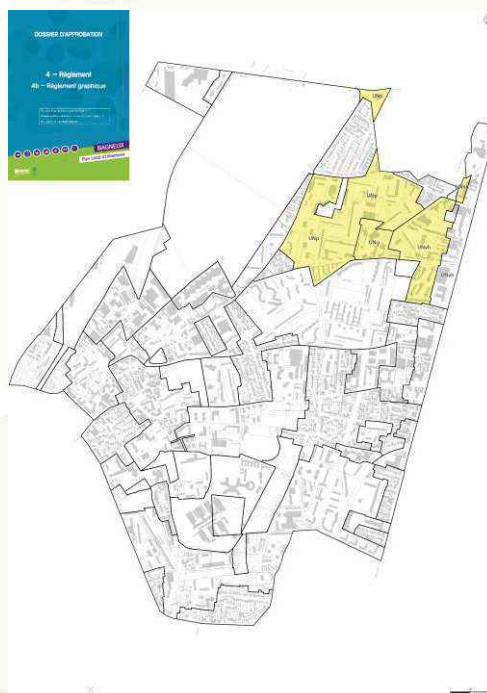
La zone UN correspond à l'ensemble des secteurs se situant dans le quartier nord de la ville, faisant l'objet d'opérations de renouvellement urbain d'envergure, notamment sous forme de ZAC ou d'opérations ANRU. Elle se concentre sur la partie nord de la commune et comprend 3 sous-secteurs :

- UNg, secteur de l'îlot gare à proximité immédiate des deux métros ;
- UNp, secteur de la Pierre Plate élargi, concerné par le projet de rénovation urbaine dans le cadre de l'ANRU 2, ainsi que le secteur situé au-dessus de la future station de métro Verdun Sud
- UNvh, secteur à vocation principale d'habitat situé entre l'avenue Victor Hugo et le secteur de l'avenue Aristide Briand.

Ces secteurs ont vocation à accueillir une grande diversité de fonctions (habitat, commerces, services, bureaux, équipements, etc.) afin d'accompagner la création d'une nouvelle centralité d'envergure métropolitaine en lien avec l'arrivée de la gare du Grand Paris Express.

Le tissu bâti étant en cours de renouvellement, les dispositions réglementaires propres à chacun des secteurs permettent, de manière générale, une grande souplesse dans l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives.

Ainsi, la distinction entre sous-secteurs s'appuie davantage sur l'article 10 qui différencie des hauteurs maximums variant de 16 à 57 mètres selon les secteurs.



Comparaison par rapport au PLU précédent

La zone UN n'existait pas en tant que telle au PLU précédent. Elle englobe les anciens secteurs UCa (secteur d'habitat collectif semi dense composé de bâtiments hauts discontinus) et la zone UCvh relative aux îlots situés aux abords du futur métro faisant l'objet d'une ambitieuse politique de renouvellement urbain. Certains équipements publics anciennement classés en zone UL ont également été intégrés en raison d'une volonté de renforcement de la diversité fonctionnelle.

Objectifs de la zone UN dans le cadre du présent PLU

La zone UN et ses secteurs permettent de favoriser le renouvellement d'un secteur stratégique en offrant les possibilités de mettre en œuvre la ZAC Ecoquartier Victor Hugo ainsi que le PNRU 2 sur le quartier de la Pierre Plate tout en accueillant le futur pôle multimodal de la gare du projet Grand Paris Express. La création de cette zone offre une réponse aux objectifs de production de logements définis par le Contrat de Développement Territorial et participe à la poursuite de l'objectif rééquilibrage du taux d'emploi à l'horizon 2030.

Ce secteur multifonctionnel accueillant des logements, des équipements, des commerces et des bureaux, fera l'objet d'une densification pour accueillir les logements et emplois prévus, en réponse à une desserte accrue. Il permettra à cet égard d'assurer la création d'une nouvelle centralité permettant de satisfaire tant aux besoins dus à sa future fréquentation métropolitaine qu'à ceux des habitants du quartier.

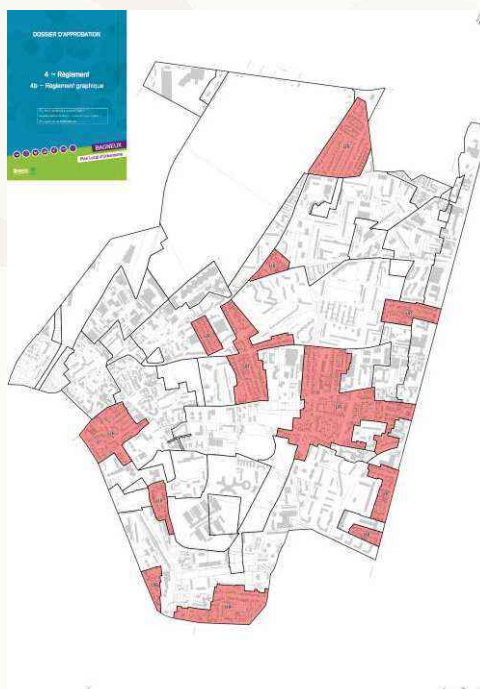
Zone UR

Caractéristiques générales

La zone UR est une zone mixte à caractère résidentiel composée majoritairement de quartiers d'habitat de type pavillonnaire ponctué de quelques immeubles collectifs de faible hauteur l'ensemble étant animé par la présence de quelques équipements, commerces et services.

Ce tissu aux densités moyennes s'organise sur des parcelles de taille modeste à moyenne, laissant place à des implantations de bâtis variées. Toutefois, il existe une cohérence d'ensemble au sein même des quartiers.

Par ailleurs, la trame verte y est fortement développée (jardins de fond de parcelle, haies végétales, arbres et arbustes, etc.), ce qui octroie à ces quartiers une ambiance apaisée et qualitative.



Comparaison par rapport au PLU précédent

La zone UR existait au PLU précédent. Toutefois, elle était divisée en deux zones distinctes :

- La zone UD et ses sous-secteurs UDa et UDb : relatifs à un tissu d'habitat peu dense et hétérogène composé essentiellement de constructions individuelles implantées en ordre discontinu ;
- La zone UE : correspondant à un tissu d'habitat pavillonnaire cohérent et plus homogène.

Les délimitations de la zone UR dans le présent PLU reprennent en grande majorité les périmètres fusionnés des zones UD et UE de l'ancien PLU. Seul deux secteurs situés au nord la commune ont été reclassés en zones UT et UNvh, et deux autres situés à l'ouest du centre-ville historique, ont été reclassés en zone UT.

Objectifs de la zone UR dans le cadre du présent PLU

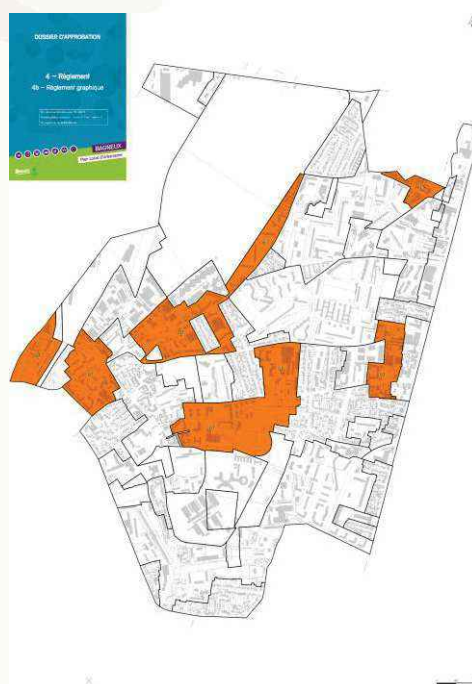
L'ensemble de la zone UR poursuit l'objectif du PADD d'encadrer l'évolution urbaine de la « ville spontanée ». En effet, à travers ce zonage il s'agit de maintenir la qualité paysagère ainsi que les ambiances agréables caractéristiques du tissu pavillonnaire tout en permettant une évolution maîtrisée des constructions, notamment pour répondre aux besoins des habitants (extension mesurée, annexes...).

Zone UT

Caractéristiques générales

La zone UT (zone de transition urbaine) correspond à un tissu urbain intermédiaire composé d'habitations individuelles ainsi que de petits immeubles collectifs. En complément de la fonction résidentielle, cette zone accueille également des commerces, services et des équipements.

Ce secteur aux ambiances apaisées et aux architectures diversifiées permet d'établir une transition, tout particulièrement à proximité des franges du territoire, entre les secteurs d'activités économiques (UEa, UEb) et les quartiers résidentiels (UR) ou encore entre les zones de valorisation des axes structurants (UAc et UAb).



Comparaison par rapport au PLU précédent

La zone UT n'existait pas au PLU précédent. Elle englobe une partie des anciennes zones UL, UC et UD en raison de leur morphologie et caractéristiques semblables au reste de la zone.

Leur reclassement en zone UT permet d'offrir une possibilité de densification maîtrisée en homogénéisant une règle de hauteur à 20 mètres maximum au point le plus haut de la construction. Par ailleurs, il sera également l'occasion de tendre vers davantage de

cohérence au sein du secteur en simplifiant et en harmonisant les règles d'implantation du bâti.

Objectifs de la zone UT dans le cadre du présent PLU

La zone de transition UT favorise les opérations de densification raisonnée en diffus, notamment dans les quartiers bien desservis en transports collectifs ou situés à proximité des zones centrales UH, UAc, UNvh UNG tout en respectant les formes urbaines d'habitat individuel environnantes.

Ces modifications règlementaires mineures permettront également de répondre aux objectifs de production de logements tout en préservant la qualité du cadre de vie et la trame verte.

4.1.2. Justification des règles associées aux prescriptions graphiques

Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du PLU comportent un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.

Espaces Boisés Classés (EBC)

(Conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Pour répondre aux objectifs en matière de Trame Verte et Bleue développés dans le PADD au sein de l'axe 2 « Valoriser le bien commun », objectif 1 « Renforcer l'intérêt écologique et les usages autour de la Trame Verte et Bleue » et protéger les espaces boisés qui jouent un rôle majeur dans le déplacement, le nourrissage et la nidification des espèces d'avifaune caractéristiques de la nature en ville, l'outil offert par l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, dit de protection des « Espaces Boisés Classés » (EBC) a été reconduit dans le cadre de la révision du PLU. Il vise à conserver le caractère boisé d'un site, et vient compléter les autres dispositifs de protection des espaces verts et naturels dont le classement en zone UBIO/UBIOp. A titre de rappel, la zone UBIO est une zone qui correspond aux espaces verts ou espaces à forte qualité paysagère présents dans le tissu urbain, à protéger en raison de leur qualité écologique et paysagère.

Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre Ier du livre III du Code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

Au total, près de 10.53 ha ont été classés en Espaces Boisés Classés à Bagneux, soit 2,5% du territoire communal.

Les périmètres d'EBC concernent essentiellement les espaces verts de la zone UBIO qui constituent les réservoirs de biodiversité majeurs de Bagneux et offrent des boisements denses composés d'arbres de haute tige souvent anciens :

- le Parc François Mitterrand ;
- le Parc du Puits St Etienne ;
- le Parc Richelieu ;
- le Parc Kirovakan ;
- une partie de la Boucle des Parcs (ancien domaine de l'archevêché) ;
- la Coulée Verte du Sud Parisien (Promenade des Vallons de la Bièvre) ;
- le square de la Prémontière.
- Le square du 19 Mars 1962

Ceux-ci répondent bien aux objectifs du PADD qui préconise d'assurer la protection des espaces verts publics et privés, en citant particulièrement ces parcs. Par ailleurs le PADD affiche la volonté de préserver le patrimoine arboré de la ville, pour laquelle l'inscription en EBC est un outil privilégié.

La protection EBC en effet, au-delà d'une contrainte réglementaire stricte, vise à garantir aux Balnéolais la préservation des éléments de nature boisés qui contribuent à la qualité de leur cadre de vie. Les parcs concernés par les inscriptions EBC sont des lieux majeurs de convivialité, loisirs, promenade ou repos, au fondement de la qualité paysagère communale, que le PLU maintiendra lors des évolutions futures du territoire.

Les mises à jour apportées par la présente révision :

La majorité des Espaces Boisés Classés identifiés dans le PLU provient d'une mise à jour des surfaces classés dans le PLU précédemment en vigueur. Dans ce document, près de 9.35 ha étaient classés en espaces boisés classés, soit 2.23 % du territoire communal. On comptabilise donc une légère augmentation de la superficie d'Espaces Boisés Classés par rapport à l'ancien PLU de l'ordre de 1.18 ha.

Cette différence provient de la correction des surfaces pour tenir compte de la présence réelle ou non de boisements dans certains secteurs et des souhaits de la ville de renforcer la protection des boisements dans d'autres secteurs.

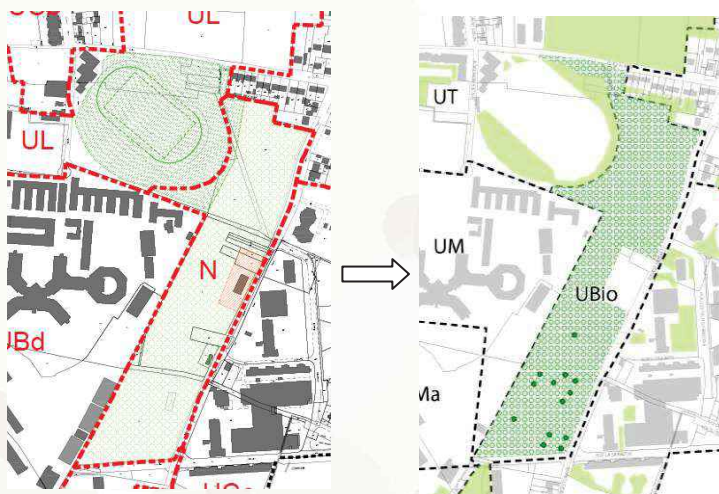
Les principales créations d'EBC concernent la Coulée Verte du Sud Parisien, le square de la Prémontière, le square du 19 mars 1962. La présence de boisements denses et d'intérêt dans ces secteurs a donné lieu à un renforcement de la réglementation en étendant la protection EBC ou en convertissant l'ancienne inscription très souple « Espace Paysager Protégé » en EBC.

Les principaux déclassements concernent une partie non boisée des Parcs Richelieu et du Puits St Etienne. En effet, les enveloppes boisées ont été réévaluées dans le cadre du PLU, et les besoins de protection mis en cohérence avec les boisements effectifs afin de protéger uniquement la surface des parcs réellement couverte par des arbres.

Ainsi :

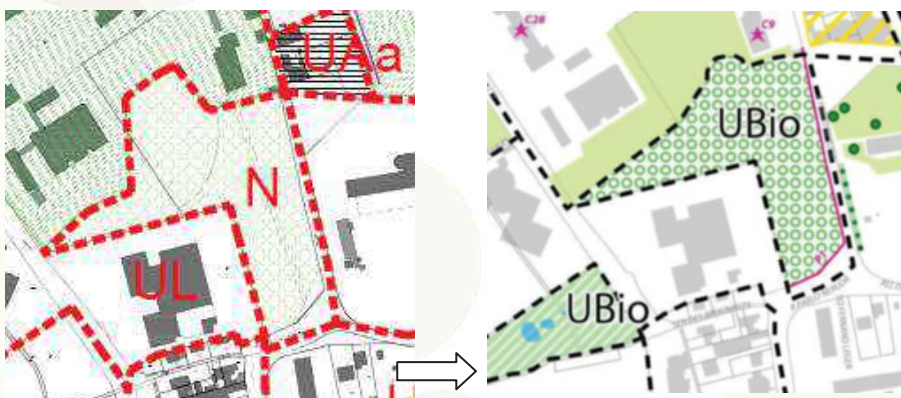
- La protection EBC a été légèrement étendue pour le parc François Mitterrand, pour intégrer les boisements présents à l'ouest à proximité du stade, inscrits au PLU actuel en Espace Vert Paysager.

Modification de l'inscription EBC entre le PLU en vigueur et révisé à Baagneux –



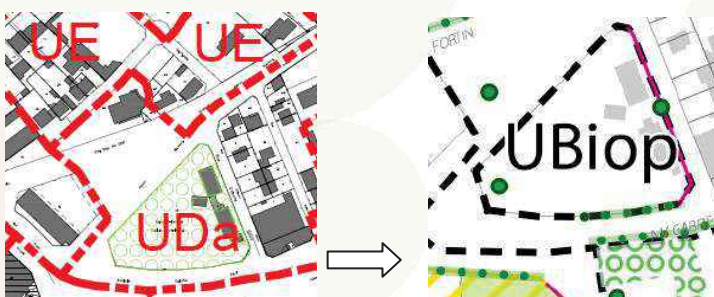
- La protection a été très légèrement réduite sur la partie concernée de la Boucle des Parcs, en faveur de la création d'un espace de cœur d'îlot protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 5° du Code de l'Urbanisme, qui correspond plus à la typologie de cette fraction d'espace végétalisé.

Modification de l'inscription EBC entre le PLU en vigueur et révisé à Baagneux – secteur de la Boucle des Parcs

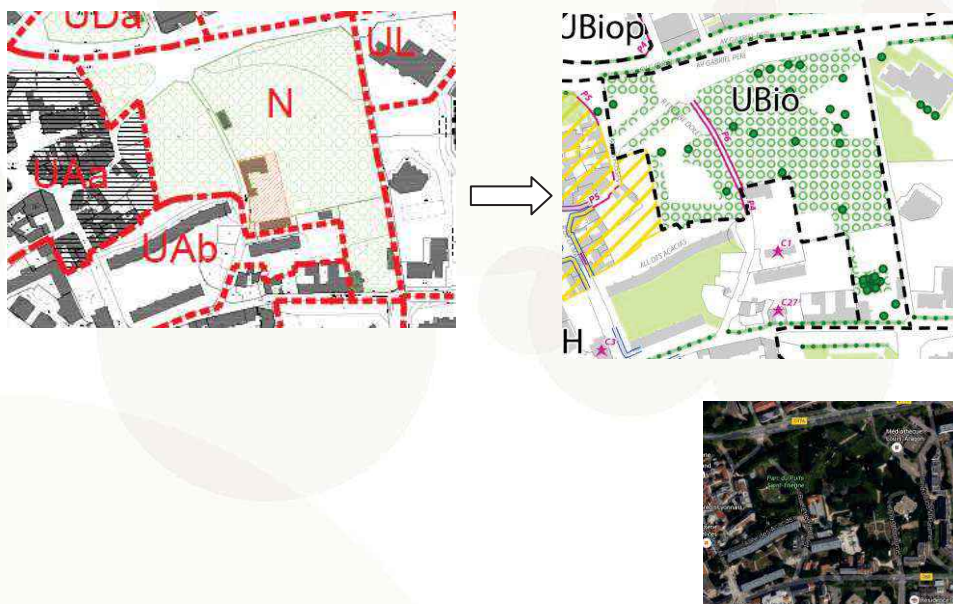


- La protection des Espaces Boisés Classés du Parc Rosenberg a été supprimée, pour tenir compte des enjeux liés à l'aménagement éventuel d'un équipement public dans ce secteur, conformément à la zone UBIOp (voir justification UBIOp). Ce parc partiellement boisé présente un arbre remarquable pour lesquels des protections spécifiques ont été intégrées. En outre, l'article 13 de la zone UBIOp permettra de garantir le maintien d'une large portion d'espaces verts dans cette zone, et prendra le relais de la protection EBC dans l'actuel parc.

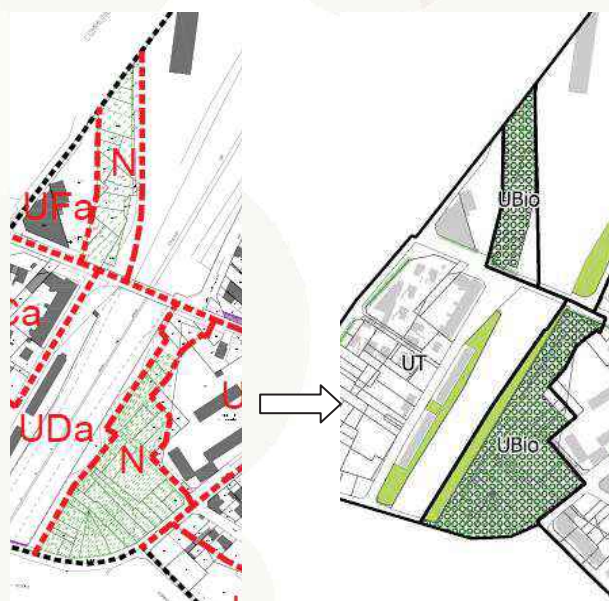
Modification de l'inscription EBC entre le PLU en vigueur et révisé à Baagneux – secteur Parc



- La protection EBC des parcs du Puits St Etienne et Richelieu et de la Maisons des Arts a été réduite, en tenant compte de la présence réelle de boisement au sein du périmètre existant. Ainsi, les espaces d'absence de boisements ont été relevés et retirés de l'inscription EBC. Par ailleurs, la protection des abords de ces parcs a été étoffée par la protection des arbres en alignements sur les voiries de desserte des parcs.

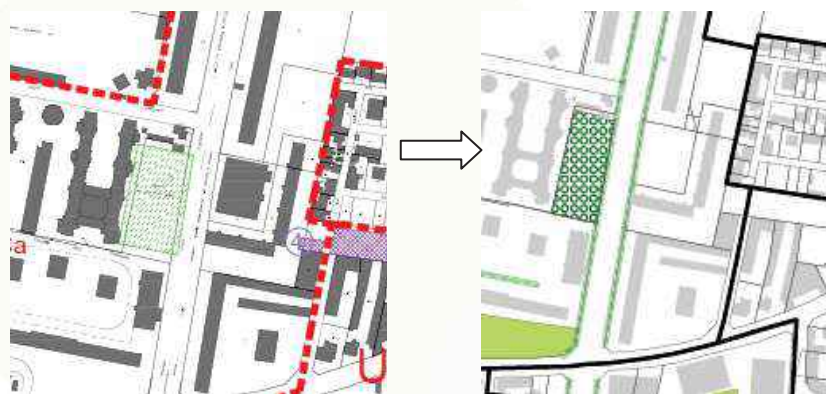


- Une partie sud de la Coulée Verte et le square de la Prémontière, qui faisaient l'objet d'une classification en Espace Vert Paysager au sein du PLU en vigueur, ont été converties en EBC afin de renforcer la protection sur ces secteurs d'enjeux de continuités écologiques à l'échelle communale mais également régionale (SRCE).



- Le square du 19 mars 1962, classé en Espace Vert Protégé évolue en EBC afin de souligner la présence de boisements remarquables à préserver.

Modification de
l'inscription EBC entre le
PLU en vigueur et révisé
à Bagnaux – secteur
Square du 19 mars 1962



Les éléments de paysage à préserver pour la préservation des continuités écologiques

Le PADD affirme la nécessité de préserver la diversité d'espaces de nature en ville (jardins partagés, cœurs d'îlots, mares, boisements, espaces ouverts des parcs et jardins, etc.). Cette intention se retrouve notamment dans l'axe 2 « Valoriser le bien commun », objectif 1 « Renforcer l'intérêt écologique et les usages autour de la Trame Verte et Bleue ». Les intentions de protéger les espaces verts publics et privés, de préserver les friches existantes dans le tissu urbain, de conserver le patrimoine arboré de la ville (qu'il s'agisse d'alignements végétalisés ou d'arbres remarquables), et de renforcer le potentiel de la trame bleue par la protection des mares notamment, sont clairement affichées dans le projet communal.

Pour cela, il a été décidé de mettre en œuvre une protection qui soit adaptée à la fois au type de milieu écologique et à l'usage de ces zones refuges pour la biodiversité, dans le tissu urbain habité. C'est pourquoi une typologie et des degrés de protections différents ont été définis en zone urbaine pour chacune des composantes de cette Trame Verte et Bleue « en pas japonais », en plus de la protection au titre des EBC qui assurent une protection forte aux espaces boisés d'importance et de la zone UBIO/UBIOp qui concerne les réservoirs de biodiversité majeurs.

Les éléments de paysage à protéger pour la préservation des continuités écologiques

(Conformément aux articles L.123.1.5-III.2° du Code de l'Urbanisme)

Conformément au L.123.1.5.III-2° du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU offre la possibilité d'identifier les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Plusieurs types d'inscriptions graphiques ont ainsi été définis :

- **les friches écologiques** (0.71 ha) : représentées sur le document graphique par des hachures vertes. Dans la continuité des objectifs du PADD, elles assurent la protection des 2 friches communales de valeur écologique exceptionnelle en zone urbaine dense que sont la friche des Monceaux et la friche de la Lisette, notamment grâce à un entretien adapté et à une fréquentation très restreinte. Cet outil permet de garantir la sauvegarde durable de ces réservoirs de biodiversité, qui constituent par ailleurs des lieux de sensibilisation des Balnéolais aux enjeux de protection de la biodiversité.

Les mises à jour apportées par la présente révision :

Ce type de prescription graphique n'existait pas dans le PLU actuel, où les friches ne faisaient l'objet d'aucune protection particulière.

- **les linéaires végétalisés** (45,774 km linéaires), représentés sur le document graphique par des traits verts ponctués de points blancs. Le règlement stipule que prioritairement, les alignements d'arbres doivent être conservés. Toutefois, dans le

cas de travaux d'intérêt général, ces alignements peuvent être provisoirement supprimés, sous réserve de la re-végétalisation des espaces publics après travaux, dans la limite des possibilités techniques. Cette souplesse est accordée en cas de grands travaux d'intérêt général, tels que l'aménagement du réseau de transport du Grand Paris ou le prolongement de la ligne 4, pour lesquels des tronçons pourraient être supprimés, et replantés par la suite.

Un inventaire précis de l'ensemble des linéaires végétalisés a été effectué pour assurer la préservation de cette trame végétale qui représente des continuités écologiques pour l'avifaune et assurent une qualité et une structuration de l'espace public. Ils concernent par exemple l'avenue Barbusse, l'avenue Pasteur, l'avenue Aristide Briand, etc. Ils participent également à la qualité du cadre de vie.

Les mises à jour apportées par la présente révision :

Dans le PLU actuel ce type de prescription graphique n'existe pas. Les arbres sont uniquement protégés au sein de l'inscription EBC, qui ne concerne pas les alignements sur voirie. Afin de renforcer la protection des boisements sur l'espace public, en complément des EBC, et de contribuer au maintien et à la structuration de continuités écologiques linéaires.

- **les arbres remarquables** (84 arbres protégés – 57 matricules), représentés sur le document graphique par des points. Ils se trouvent en majorité au sein du cimetière parisien, du parc Richelieu, du parc Rosenberg, ainsi que dans une friche écologique de la Boucle des Parcs. Cette identification au zonage permet la préservation des arbres les plus emblématiques de la ville recensés dans le cadastre vert du département des Hauts-de-Seine ou par les services de la ville comme composante paysagère et patrimoniale forte, en plus de leur rôle pour la biodiversité et de leur qualité intrinsèque. Il s'agit de proscrire tout abattage de ces arbres, sauf état phytosanitaire qui le nécessiterait et d'encadrer fortement leur entretien. En outre, le développement du système racinaire de l'arbre doit être permis autour de ces sujets remarquables. Ces prescriptions sont en cohérence avec les orientations de l'OAP Trame Verte et Bleue, qui prévoit aussi des objectifs de préservation des arbres remarquables.

Les mises à jour apportées par la présente révision :

Ce type de prescription graphique n'existe pas dans l'actuel PLU où les arbres sont uniquement protégés au sein de l'inscription EBC. Ce classement a été renforcé par le repérage d'éléments isolés d'intérêt majeur, dont la protection vient en renfort du classement EBC pour certains, et intervient en dehors de tout autre classement pour d'autres. C'est en particulier pour ces éléments à l'extérieur des surfaces boisées principales que l'inscription d'arbre remarquable a un intérêt tout particulier. C'est également une protection et une mise en valeur du patrimoine balnéolais.

- **les mares (3)**, représentées sur le document graphique par un aplat bleu. Rares au sein des espaces urbains, cette identification permet d'assurer la pérennité de ces espaces en eau qui constituent des réservoirs de biodiversité majeurs pour Bagneux, où la trame bleue est peu représentée, notamment vis-à-vis du comblement et des constructions (interdites dans un rayon de 10m autour de l'entité à partir du haut de la berge). La végétation présente au niveau des berges doit également être conservée.

Les mises à jour apportées par la présente révision :

Ce type de prescription graphique n'existe pas dans l'actuel PLU, où les mares ne font l'objet d'aucune protection particulière. Afin de relever l'intérêt de ces espaces et de la végétation qui y est associée, contribuant à l'existence d'une trame bleue à Bagneux, une inscription graphique à part entière a été créée dans le cadre de la révision du PLU.

En complément des EBC, les inscriptions graphiques relatives aux éléments de paysage sont davantage que des outils purement réglementaires. Ces espaces sont en grande partie inscrits au sein du tissu résidentiel et contribuent à la qualité paysagère et au cadre de vie. Les alignements d'arbres de la même façon, contribuent à la présence de nature en ville et au confort des espaces de voirie. Enfin les mares et friches écologiques sont des éléments rares en tissu urbanisé, favorables à l'accueil de biodiversité, que la commune souhaite pérenniser.

Les espaces non bâtis de cœur d'îlots ou nécessaires au maintien des continuités écologiques

(Conformément aux articles L.123.1.5-III.5° du Code de l'Urbanisme)

Conformément à l'article L.123-1-5 III 5° du Code de l'Urbanisme, il s'agit des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires et en pas japonais à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. L'intérêt des cœurs d'îlots verts pour la biodiversité a été soulevé non seulement par les analyses environnementales telles que l'AEU réalisée en amont de la révision du PLU ou le diagnostic écologique réalisé par la Communauté d'agglomération Sud de Seine, mais aussi par la concertation publique.

Au niveau régional, le SRCE définit précisément les composantes de la Trame Verte et Bleue et la cartographie au 1/100 000 à l'échelle de la région Ile de France et au 1/75 000 pour Paris et les communes de la petite couronne (Annexe 1 et 2).

Le passage de l'échelle régionale à l'échelle communale est un exercice délicat qui nécessite de la replacer dans le contexte de Bagneux et à une échelle qui varie du 1/25 000 pour l'OAP TVB au 1/10 000 pour le plan de zonage.

Afin de cartographier les cœurs d'îlots et les linéaires, la méthode s'est appuyée sur la connaissance que les services de la ville ont du terrain et surtout sur la photo aérienne de Bagneux récente, permettant de repérer à l'échelle de la parcelle les espaces végétalisés. La méthode retenue est celle de l'interprétation qui permet d'exploiter les photographies

aériennes. La plupart des cartes de la végétation sont de nos jours établies à partir de photo aériennes, permettant une identification rapide de l'importance, de la configuration et du caractère homogène de la végétation et de l'utilisation des sols.

On peut noter l'intérêt plus important pour :

- Les espaces les plus densément boisés, et les plus étendus comme les plus intéressants dans la trame verte en pas japonais. Les fonds de parcelle contigus du tissu pavillonnaire, constituant des ensembles verts cohérents sont particulièrement caractéristiques de la nature en ville.
- Les étendues herbacées du tissu résidentiel collectif comme des zones refuges pour certaines espèces caractéristiques de la nature en ville également.

Ainsi, à partir de la photo aérienne, ont été identifiés :

- les corridors linéaires tels que la coulée verte du sud Parisien ou encore le talus du RER B qui offrent une continuité sans obstacle permettant le déplacement de la faune terrestre sans obstacle,
- les corridors en pas japonais qui sont localisés sur des îlots ponctuels, typiques des milieux urbains fragmentés tels que les jardins des tissus pavillonnaires, les espaces collectifs des ensembles collectifs, ou encore les espaces verts publics.

Les espaces concernés par ces protections se retrouvent autant dans le tissu pavillonnaire que dans le tissu d'habitat collectif, plusieurs propriétés publiques étant elles même concernées par des protections encore plus contraignantes que les cœurs d'îlots tels que les espaces boisés classés.

Au total, près de 26,3 ha ont été identifiés au zonage. Ils viennent en complément des Espaces boisés Classés plus étendus et qui concernent plus généralement les zones UBIO de parcs. En outre, combiné au pourcentage d'espace vert en pleine terre à respecter, la protection de cœur d'îlot permet ainsi de garantir la continuité écologique dans le tissu diffus des secteurs pavillonnaires, en limitant le regroupement de plusieurs parcelles qui permettrait une densification de ces zones pavillonnaires allant à l'encontre de l'objectif de préservation et de la trame verte et du tissu pavillonnaire.

Un nombre important d'espaces non bâtis de cœur d'îlots ou nécessaires au maintien des continuités écologiques ont ainsi été définis sur l'ensemble de la commune. On peut citer parmi eux :

- le talus de la voie ferrée ;
- une partie de la friche de la Lisette ;
- les cœurs d'îlots pavillonnaires constituant des ensembles contigus et cohérents ;
- ...

Ces espaces sont inconstructibles.

Les mises à jour apportées par la présente révision :

Ce type de prescription graphique n'existait pas tel quel dans l'ancien PLU. Le PLU relevait simplement des « espaces paysager protégés » qui concernaient uniquement certains grands espaces ouverts publics non boisés tels que :

- Le cimetière parisien et le cimetière communal;
- Les principaux parcs et squares : Parc Robespierre, square du 19 mars 1962, espace appartenant à la coulée verte, parc des sports ;
- Terrain de la rue de la Porte d'en Bas ;
- Un espace de l'ensemble scolaire St Gabriel.

La construction est possible dans ces secteurs, en imposant d'y apporter un soin particulier et une implantation qui évite de porter atteinte aux arbres intéressants existants.

Afin de prendre également en compte les espaces privés végétalisés, ainsi que l'ensemble des espaces verts publics et d'aboutir à une caractérisation fine des espaces de végétation d'intérêt écologique, cette inscription a été élaborée et appliquée sur une partie importante des espaces ouverts du territoire communal.

Les éléments de patrimoine à préserver

(Conformément à l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme)

Le PADD affirme la nécessité de préserver les éléments de patrimoine bâti, témoins et repères de l'histoire bagnéolaise et des différents styles architecturaux associés.

Ces objectifs ont été traduits réglementairement dans le PLU par le biais d'inscriptions graphiques sur le plan de zonage et de prescriptions spécifiques au titre IV du règlement littéral.

Pour cela, il a été décidé et de mettre en œuvre une protection qui soit adaptée à la fois au type de patrimoine bâti considéré (éléments ponctuels, linéaires ou séquences urbaines) et à la valeur historique et patrimoniale associée. C'est pourquoi plusieurs catégories de protections ont été définies :

- Les séquences urbaines correspondent à des ensembles urbains (rues, quartiers, secteurs) bénéficiant d'une cohérence paysagère et/ou urbaine, et/ou architecturale, qui participe à la qualité patrimoniale de Bagneux ;
- Les constructions patrimoniales correspondent à des éléments ponctuels à fort intérêt patrimonial pour la ville méritant de perdurer durablement dans le paysage comme marqueur d'une époque, d'un style architectural ou de l'histoire de la ville;
- Les parties d'édifices, murs de clôtures et portails, constituant des marqueurs patrimoniaux du territoire.

Par ailleurs, chacune de ces trois catégories dispose de deux niveaux de prescriptions :

- Des prescriptions dites générales s'appliquant à l'ensemble des éléments identifiés dans la catégorie ;

- Des prescriptions dites spécifiques s'appliquant à chaque élément identifié dans la catégorie.

Suite à une étude détaillée des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, l'ancien PLU avait identifié 29 éléments patrimoniaux, lesquels disposaient au sein d'un cahier de prescriptions architecturales de règles applicables aux différents éléments constitutifs des constructions.

L'ensemble des éléments déjà identifiés dans le PLU ont donc été actualisés et complétés dans le cadre d'une étude patrimoniale visant à renforcer la prise en compte du patrimoine dans sa plus large acception possible prenant en compte à la fois les bâtiments, les murs remarquables, et des séquences urbaines. Cette identification a été réalisée en amont de la procédure de révision du PLU en fonction d'un inventaire précis du patrimoine bâti de la ville qui s'appuie notamment sur un travail de terrain et les données de l'Inventaire général du patrimoine culturel réalisé par le Conseil régional d'Ile-de-France (mis à jour en 2010).

De plus, une actualisation a été effectuée au regard des monuments historiques, qui ont été supprimés de la liste des éléments identifiés par le PLU, ceux-ci disposant déjà d'une protection nationale au titre du Code du Patrimoine.

Le nombre d'éléments identifiés au zonage a donc augmenté, de 29 à 46, par rapport à l'ancien PLU, mais surtout ces éléments de patrimoine font l'objet d'un titre 4 spécifique avec une protection spécifique permettant d'en encadrer l'évolution.

Ces éléments sont identifiés au plan de zonage par un figuré rose et numérotés, renvoyant à la liste intégrée dans le titre 4 du règlement.

Les dispositions réglementaires particulières

Périmètre de hauteur spécifique

Un périmètre de hauteur spécifique est défini au document graphique général, en complément de l'article 10 du règlement littéral. Il fixe un plafond de hauteur inférieure aux règles communément définies au sein de la zone concernée. Ce périmètre permet de tenir compte des hauteurs existantes ou projetées sans remettre en cause la cohérence globale du zonage.

Le secteur concerné correspond ainsi à la zone *Non Altius Tollendi* qui s'étend sur une partie du centre-ville historique de la commune. Cet outil graphique vise à assurer le maintien des gabarits sur ce secteur sans pour autant contraindre l'ensemble de la zone UH qui délimite également une partie du centre-ville élargi. Au sein de ce périmètre de hauteur spécifique, la hauteur maximale autorisée est de 9 mètres à l'égout du toit et de 12 mètres au point le plus haut de la construction, soit 3 mètres de moins que la hauteur maximale autorisée en zone UH.

Ce dispositif existait déjà dans le PLU précédent, il a toutefois été étendu aux constructions situées de l'autre côté de la rue des Monceaux ainsi qu'à celles situées à l'angle des rues de la République et de la Mairie.

Ces éléments sont repérables au plan graphique par des rayures jaune.

Îlots constructibles dans le respect des dispositions de l'article 10 du règlement de zone

Ces îlots qui sont situés dans la ZAC écoquartier Victor Hugo en façade de la RD 920 sont définis au document graphique général. Ils fixent, pour la zone UAa, des règles de hauteurs différenciées pour chaque îlot, précisées au sein de l'article 10 du règlement littéral afférent à la zone.

Ainsi, le règlement graphique identifie deux types d'îlots différenciés :

- Les îlots 1 présentent une règle de hauteur différenciée en fonction du premier et second plan de la façade. La hauteur maximale autorisée au point le plus haut des constructions est de 36 mètres. Cette règle traduit la volonté de marquer et de densifier le secteur de l'entrée de ville tout en garantissant une impression de hauteurs moins importantes depuis l'espace public (cf. justification de l'article 10) ;
- Les îlots 2 : disposent d'une règle de hauteur qui permet d'assurer une transition progressive des hauteurs en direction de la zone UN (cf. justification de l'article 10).

Le PLU précédent prévoyait déjà des îlots qui sont regroupés dans une préoccupation d'homogénéisation des règles correspondant au projet urbain développé en façade de la RD 920.

Ces éléments sont repérables au plan graphique par un aplat jaune.

Linéaire de hauteur spécifique

Cette prescription, destinée à préciser graphiquement l'article 10 du règlement, s'applique le long des rues de la Fontaine et des Mathurins. Il s'agit de permettre la mise en œuvre du projet en cours d'élaboration sur le site des Mathurins, en fixant une règle de prospect (H=P) ayant pour vocation d'établir un rapport harmonieux entre la largeur de la voie et la hauteur du bâtiment.

Linéaire d'implantation et de hauteur spécifique

Cette prescription graphique permet d'assouplir la règle d'implantation dans la zone UC, en permettant l'alignement des constructions le long de l'îlot délimité par la rue de la Fontaine et de l'avenue de Bourg-la-Reine. Il s'agit en effet d'affirmer le caractère urbain de l'entrée de ville et permettre un rapport harmonieux avec la zone UR qui lui fait face, en marquant la voie par du bâti à l'alignement.

Emplacements réservés

Les listes des emplacements réservés ont été mises à jour en fonction des acquisitions déjà effectuées et des nouveaux besoins identifiés. Certains éléments ont ainsi été supprimés ou conservés.

Conformément à l'article L123-1-5-V 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, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Ces emplacements réservés sont repérables sur le document graphique général par une trame quadrillée rouge et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à la liste qui figure en annexe du règlement. Cette liste indique la localisation de l'emplacement réservé, 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 inscrits au présent PLU représentent au total 3,3 ha.

Numéro	Désignation	Bénéficiaire
1	Réalisation d'un parc de stationnement	Commune
2	Elargissement de la voirie RD62	Département
3	Achèvement de l'élargissement de la rue de Verdun	Commune
4	Achèvement du l'élargissement du sentier du Bas des Buttes	Commune
101 à 109	Espaces et installations liés à l'arrivée de la ligne n°4 du métro	RATP

Conformément au Porter à connaissance du Département des Hauts-de-Seine, un certain nombre d'emplacements réservés au profit du département et correspondant à l'élargissement des voies départementales ont été levés (RD 68, RD128 et RD128 A, prolongement de la rue Alphonse Pluchet) hormis celui qui concernait l'élargissement de la RD62.

De même, pour les emplacements réservés au profit de la commune, de nombreux emplacements ont été supprimés (6 au total) et seul 3 ont été maintenus. Ils concernent l'amélioration de la voirie communale et la réalisation d'un parc stationnement en réponse aux ambitions portées par le PADD d'optimisation du stationnement et des déplacements sur le territoire.

Enfin l'ensemble des emplacements réservés au profit de la RATP ont été maintenus afin d'anticiper et réaliser les aménagements nécessaires à la réalisation de la ligne n°4 du métro.

Axes commerciaux (L.123-1-5-II-5° du Code de l'urbanisme)

Afin de préserver ou développer le dynamisme commercial dans les centralités et axes structurants en cohérence avec les orientations du PADD, des règles spécifiques ont été introduites pour protéger et favoriser le développement des commerces, l'artisanat et autres activités de services. Des axes commerciaux ont été repérés sur le document graphique général afin d'assurer la pérennité et/ou le développement des cellules commerciales en rez-de-chaussée.

Ainsi, cette disposition a pour but de maintenir l'animation urbaine induite par les rez-de-chaussée commerciaux présents sur certains secteurs dont il convient de préserver les linéaires commerciaux qui doivent contribuer au dynamisme de ces secteurs en encadrant leur changement de destination.

Ces axes commerciaux à pérenniser et /ou développer se concentrent en zone UH le long de l'Avenue Henri Ravera, de la rue de la République, à l'angle des rues des Fossés et Albert Petit, une partie des rues de la Mairie et Salvador Allende dans le secteur du centre-ville historique.

Ainsi il est spécifié que, le long de ces voies ou sections de voies, la transformation d'un local, situé en rez-de-chaussée, accueillant un commerce, de l'artisanat en logement est interdite. Il s'agit de préserver les activités commerciales de proximité susceptibles de participer à la dynamique de ces rues commerçantes.

Cet outil graphique constitue une traduction forte des objectifs du PADD, dans la mesure où il permet d'assurer le maintien de la dynamique commerciale sur le centre-ville.

Périmètres de 500 mètres autour des points d'accès aux transports en commun structurants, actuels et futurs (L.123-1-13 du Code de l'urbanisme)

Ces périmètres indiquent les secteurs pour lesquels s'applique la règle de stationnement spécifique aux abords des points d'accès aux transports en communs structurants traduisant de fait, la volonté de renforcer le lien entre urbanisme et transports traduite dans le PADD. Ces éléments sont repérables au plan graphique par des cercles.

4.2. Les choix retenus pour l'élaboration du règlement

Articles 1 et 2 : Occupations interdites et soumises à autorisations particulière

Zones mixtes UA, UC, UH, UN, UM, UR, UT

Dans la mesure où les zones urbaines, UA, UC, UH, UN, UM UR, UT, présentent une vocation mixte, les articles 1 et 2 permettent d'accueillir un grand nombre d'occupations différentes, dans la limite des conflits d'usages et de fonctionnement (en particulier entre la fonction résidentielle et les activités économiques par exemple).

Ainsi, sont interdites toutes les activités nuisantes (pollution olfactive, sonore...) ou à risques (explosion, incendie, pollution des eaux...), qui ne correspondent pas à des besoins nécessaires à la vie courante, au fonctionnement d'une zone mixte ou nécessaires aux réseaux de transport. Seules les activités de ce type déjà existantes ou futures sont autorisées, y compris leurs extensions, sous certaines conditions. Il s'agit d'encadrer toutes les nouvelles installations et constructions qui nuisent à l'urbanité, aux paysages urbains et à la protection du patrimoine architectural.

Ces zones ont donc vocation à accueillir la plupart des destinations listées à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme, à savoir l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans ces zones mixtes, les constructions en rapport avec l'exploitation agricole ou forestière, l'industrie ou encore la fonction d'entrepôt ne sont pas autorisées (hormis les constructions à destination d'industrie ou d'entrepôts autorisées sous condition en zone UN et UM, de même que sous certaines conditions les constructions en rapport avec l'exploitation agricole ou forestière, pour favoriser l'agriculture urbaine) dès lors que dans leur fonctionnement comme dans leur conception bâtie, elles ne sont pas compatibles avec un tissu urbain mixte.

Par ailleurs, dans un souci de préservation de l'urbanité de ces zones, les dépôt de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, déchets de toute nature, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et la transformation de matériaux de récupération sont également interdits.

Enfin, en zone UH, le changement de destination des locaux commerciaux ou locaux artisanaux en logement est interdit, le long des voies ou section de voies classées comme « axe commercial » sur le document. Cette règle vise à assurer le maintien de la diversité commerciale et l'animation des rez-de-chaussée dans le centre-ville historique de Bagneux.

L'article 2 règlemente, pour les constructions autorisées (par déduction, ce qui n'est pas cité dans l'article 1 est autorisé) un certain nombre de conditions pour des occupations du sol qui sont susceptibles d'engendrer un risque pour les biens ou les personnes. C'est le cas des nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à

autorisation ou déclaration. Les exhaussements et affouillements du sol, eux, sont autorisés à condition qu'ils correspondent à une nécessité fonctionnelle ou paysagère.

Plusieurs zones sont concernées par des prescriptions spécifiques :

- Le caractère résidentiel marqué des zones UC, UR et UT, a conduit à autoriser sous conditions les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux si elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage et n'engendrent pas de difficultés en matière de stationnement.
- La présence de jardins ouvriers ou partagés en secteur UAa et UM et la volonté de pérenniser ces dispositifs a abouti à autoriser les constructions légères nécessaires à leur fonctionnement et exploitation sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 10m² par jardin.
- Afin de tenir compte de la présence d'industrie en zone UM, l'extension et la réhabilitation des constructions à destination d'industrie sont autorisées dans la limite d'une augmentation de 80m² de surface de plancher et sous réserve de ne pas occasionner de gênes supplémentaires (trafic, nuisances sonores et olfactives, etc.) pour le voisinage.
- Dans le cadre de la reconversion du site des Mathurins (zone UM) en une zone urbaine mixte permettant la création de nouveaux emplois, il est autorisé la création de constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie dans le cas de fablab (ateliers de fabrication) par exemple. Cette disposition vise à permettre le développement d'activités innovantes et participatives.

Globalement, les dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol, soumises à condition, visent à permettre aux habitants de bénéficier d'un certain niveau de services, d'équipements et de qualité du cadre de vie tout en les protégeant des nuisances, étant donnée la vocation mixte des zones urbaines.

Zone UBIO et UBIOp

Du fait du caractère paysager fort de ces zones urbaines, qui regroupent les parcs et espaces verts publics, la plupart des constructions et aménagements y ont été interdits. Dans la continuité de la réglementation de la zone naturelle du PLU mis en révision, seules sont autorisées les constructions de service public ou d'intérêt collectif liées aux usages de loisirs ou découverte pratiqués dans la zone UBIO, ainsi que les logements des gardiens de ces éventuels équipements. Il est précisé que les constructions potentielles doivent faire l'objet d'une intégration paysagère soignée, ce qui est confirmé dans les autres articles du règlement de la zone, qui permettent de cadrer strictement les gabarits et l'insertion des quelques constructions admises.

En zone UBIOp, sont autorisées les constructions de service public ou d'intérêt collectif de façon plus large, notamment les équipements scolaires. Les constructions liées à l'habitat participatif peuvent également prendre place dans ce secteur de la zone UBIO qui ne représente que 4,6% de l'ensemble de la zone UBIO/UBIOp. Les projets doivent démontrer

d'une parfaite intégration paysagère et ne pas compromettre la qualité des lieux. Cette souplesse est accordée pour répondre aux besoins de la ville, en matière de programmation scolaire notamment pour permettre l'évolution d'équipements existants. Les équipements ainsi admis seront l'opportunité de développer des projets innovants sur le plan écologique, tirant parti au mieux de la richesse de l'environnement semi-naturel dans lequel ils prendront place, sans mettre à mal le réseau écologique de la ville protégé par ailleurs. En outre, les 3 secteurs concernés par le zonage UBIOp que sont le sud du Parc Robespierre, le Parc Rosenberg, la partie sud de la friche de la Lisette, offrent tous les 3 des marges d'optimisation de leur potentiel écologique qui pourra être valorisé dans le cadre d'aménagement éventuels.

Zone UE

La zone UE est une zone mixte de la commune qui accueille de manière préférentielle des activités économiques. A ce titre, seules y sont interdites les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestières et leurs extensions.

Par ailleurs, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité majeure pour le voisinage, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En outre le règlement de zone stipule que leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes (voiries et assainissement notamment).

Enfin en secteur UEa, est également interdit l'hébergement hôtelier pour éviter toutes nuisances occasionnées par la présence d'industrie.

Afin de tenir compte des spécificités de chacun des secteurs de la zone UE, des prescriptions spécifiques, autorisant sous certaines conditions des constructions, ont été mises en place :

- En secteur UEa les constructions d'habitations sont autorisées à condition qu'elles soient liées à la fonction de gardiennage ou directement nécessaires à une activité autorisée dans la zone, que leur superficie n'excède pas 100 m² de surface de plancher et sous réserve qu'elles soient situées sur le terrain d'assiette ou dans un rayon de 200 mètres de l'activités dont elles dépendent.
- En secteur UEb, les entrepôts sont autorisés à condition d'être directement liés à une activité autorisée dans la zone. Les industries, quant à elles, si et seulement si, elles sont compatibles et ne portent pas atteinte au voisinage (nuisances).

Articles 3 : Accès et voirie

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Globalement, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Toutes les zones urbaines sont concernées par ces mêmes règles.

La commune de Bagnaux a choisi plusieurs outils pour le respect de ces principes. Elle précise que pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Des conditions d'accès aux voies d'une largeur minimale de 3 m sont imposées afin de créer des conditions de confort et de sécurité pour les riverains comme pour les personnes circulant sur l'espace public.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement Cet article rappelle certains principes déjà inscrits dans la législation et réglementation en vigueur, pour garantir la qualité sanitaire des constructions et limiter leur impact sur les services environnementaux et les milieux naturels. Ainsi, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire, ainsi que le raccordement au réseau d'assainissement collectif. Cela permet d'optimiser les équipements existants, tout en évitant des pressions potentielles liées à l'aménagement d'assainissement autonomes. En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, l'infiltration à la parcelle doit être privilégiée, pour tenir compte des orientations du SDAGE Seine-Normandie et du projet de SAGE de la Bièvre. Cela permet de limiter les coûts de gestion de ces eaux, dans le cas d'une redirection vers la station d'épuration, notamment dans un contexte de saturation de Seine Aval. Toutefois, les contraintes géologiques à Bagnaux sont telles dans certains secteurs, notamment du fait de la présence de gypse et argiles vertes, qu'une souplesse est accordée dans ce contexte. Dans ce cas, il est demandé que les dispositifs : Garantissent l'évacuation de ces eaux dans le réseau conformément au règlement d'assainissement de Sud-de-Seine ; Assurent le respect des normes de rejet fixées par l'autorité compétente (2l/ha/s). Par ailleurs, il est rappelé que les prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent être respectées dans tous les cas.

Ces dispositions permettent de limiter la pression sur les réseaux, par des aménagements de rétention par exemple. Des prescriptions relatives aux autres types de réseaux (électricité, télécommunication) sont édictées pour rechercher une intégration paysagère maximale.

En matière de réseaux de chaleur, afin d'optimiser le réseau de chaleur géothermique en cours d'aménagement à Bagnaux qui constitue une opportunité majeure pour la valorisation des énergies renouvelables locales et la limitation des pressions sur les énergies fossiles, il est imposé pour tout projet d'importance (> 150m² de surface de plancher) desservi par le réseau de chaleur de prévoir le raccordement, conformément au Code de l'énergie, lorsque celui-ci sera classé.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (qui ne permet plus de fixer une taille minimale de terrain sauf pour des raisons paysagères et particulières) et dans un objectif d'optimisation du foncier, ainsi qu'à la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové qui supprime cette règle, l'article 5 n'est pas réglementé dans le PLU.

Article 6 et 7 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives

Une attention particulière a été portée au contenu de ces deux articles qui vont très largement déterminer la morphologie urbaine et la perception du tissu urbain. En effet, l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives participe à :

- La hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale ;
- la perception des espaces accessibles (perspectives, places...) ;
- la lisibilité des espaces non accessibles (jardins privés le long des vues, passage sous porche, espaces entre les constructions...) ;
- la perception des espaces non visibles (boisement en fond de parcelle, aération de cœur d'îlots...).

De plus l'article 7, au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, est destiné quant à lui à limiter (sinon à éviter) les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus.

La commune a également fait le choix de réglementer l'implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle, afin de mettre en place des règles favorables à la préservation des espaces verts en fond de parcelle.

Zone UA

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est différenciée selon les secteurs afin de tenir compte de leurs spécificités morphologiques.

Ainsi, en secteur UAa des dispositions souples ont été mises en place (à l'alignement soit en retrait d'au moins 0,5 mètre) et ce, dans l'objectif de constituer un front bâti dense le long de l'avenue Aristide Briand.

De même, l'article 7 fixe, pour ce secteur, une implantation des constructions soit sur les limite(s) séparative(s) latérale(s) ou en retrait d'au moins 4 mètres de manière à impulser une certaine densité sur le secteur.

A contrario, dans les secteurs UAb et UAc, les conditions d'implantation sont plus restrictives (à l'alignement soit en retrait d'au moins 4 mètres), l'objectif étant d'améliorer l'urbanité aux abords des grandes pénétrantes de la commune en harmonisant l'implantation des constructions.

Un retrait spécifique de 3 m est prescrit rue des Blains, afin de permettre la réalisation d'un projet sur ce secteur et de respecter l'urbanité de ce dernier.

De même, dans ces secteurs, les constructions devront s'implanter sur au moins une limite séparative latérale. Ces conditions d'implantation plus restrictives visent à améliorer l'urbanité aux abords des grandes pénétrantes en permettant notamment une optimisation du foncier, logique fortement appuyée par le PADD compte tenu de la proximité des centralités actuelles et futures et de la qualité de la desserte en transports en commun sur le secteur.

Par ailleurs, afin de gérer au mieux les transitions avec les secteurs résidentiels limitrophes, il est précisé que, lorsque la limite séparative latérale est commune avec la limite de la zone UR, les constructions devront s'implanter obligatoirement en retrait d'au moins $L=H/2$ avec un minimum de 8 mètres.

Zone UBIO

En zone UBIO/UBIOp, sont seulement autorisées, les constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif de loisirs, les équipements liés aux projets de transport de la SGP et de la ligne 4, et les cimetières. Pour ces constructions, l'article 6 est réglementé de façon très souple, puisqu'elles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait minimum de 0,5m par rapport aux emprises publiques et voies. Cette disposition permet de laisser une marge de manœuvre importante aux constructions pour s'implanter de façon optimale vis-à-vis des enjeux paysagers et écologiques spécifiques, propres à chaque parcelle, c'est-à-dire soit plutôt en retrait, soit à l'alignement en fonction des secteurs. Les autres articles du règlement permettent d'encadrer autrement la constructibilité dans cette zone (emprise au sol maximale, hauteur, intégration).

Toutefois, pour les autres constructions autorisées en secteur UBIOp, notamment pour l'habitat participatif et au logement des gardiens en zone UBIO, les prescriptions sont plus contraignantes puisque des retraits sont imposés, de 6m minimum par rapport aux emprises publiques et aux voies en zone UBIO et de 4m en secteur UBIOp, sauf pour les constructions présentant des baies, pour lesquelles un recul au moins égal à $H=L$ est imposé par rapport aux limites séparatives avec un minimum de 8m. Cela permet de limiter la perception, depuis l'espace public, de ces constructions qui ne sont pas les plus représentatives de l'usage de la zone.

A l'article 7, des retraits importants sont imposés vis-à-vis des limites séparatives latérales et de fond de parcelle en zone UBIO et UBIOp afin de faciliter les continuités écologiques dans cette zone stratégique pour la Trame Verte et Bleue, des reculs légèrement moins importants étant concédés en secteur UBIOp pour faciliter l'accueil des constructions autorisées dans la zone. Du fait de leur emprise faible, les annexes sont autorisées en limite de fond de parcelle.

Zone UC

L'implantation des constructions est imposée en retrait de 6 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques. Cette marge de recul est plus importante que dans les autres zones urbaines car il s'agit de secteurs à dominante d'habitat collectif présentant des formes urbaines « libres », dont l'implantation s'affranchit d'un rapport à la rue. De ce fait, la distance entre les bâtiments et la limite de rue est parfois très conséquente. Le règlement de la zone s'attache à prendre en compte cette morphologie. Toutefois, une inscription graphique relative à l'implantation des constructions et à la hauteur a été mise en place rue de la Fontaine et avenue de Bourg-la-Reine à l'entrée de ville sud afin de garantir une harmonie dans les prospectes et ce par rapport aux constructions se trouvant en face. Ainsi les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en recul, mais devront toutefois respecter la règle inhérente à l'article 10 de H=L.

Compte tenu de la taille et de l'hétérogénéité du parcellaire au sein de la zone, l'article 7 notifie que les constructions pourront s'implanter soit sur une limite séparative latérale soit en retrait de celles-ci. En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal à $L=H/2$ avec un minimum de 8 mètres.

Cette disposition permet notamment d'assurer le maintien des espaces verts présents au sein de ces ensembles tout en garantissant l'intimité des résidents et l'ensoleillement des constructions.

Par ailleurs, afin de gérer au mieux les transitions avec les secteurs résidentiels limitrophes, il est précisé que, lorsque la limite séparative latérale est commune avec la limite de la zone UR, les constructions devront s'implanter obligatoirement en retrait d'au moins $L=H/2$ avec un minimum de 8 mètres.

Zone UE

Au sein de cette zone, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques pour le secteur UEb. Cette marge de recul de 5 mètres tient compte de la hauteur maximale autorisée dans la zone (21 mètres au point le plus haut de la construction).

Pour le secteur UEa, la règle est identique mais la possibilité de retrait est de 3 mètres maximum afin de tenir compte des implantations existantes.

L'implantation par rapport aux limites séparatives latérales est règlementée selon la règle de prospect $L=H/2$ avec un minimum de 6 mètres, afin de tenir compte des éventuelles nuisances pouvant être occasionnées par les activités.

De manière générale, en zone UE, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et en limites séparatives est plus souple que dans le PLU précédent traduisant ainsi la volonté du PADD de permettre une restructuration des secteurs d'activités de la commune.

Zone UH

Dans la zone UH, ont été formulées des règles d'implantation favorables à une certaine compacité du tissu urbain, dans le respect de la logique de « centralité villageoise » formulée dans le PADD. En effet, l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques s'explique par la nécessité de conserver la morphologie urbaine existante et d'être dans sa continuité pour le développement à venir du centre-ville.

Des exceptions sont toutefois formulées essentiellement pour des raisons de continuité et d'animation architecturale. Ainsi, si le long de la rue Dampierre les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 4 mètres des voies et emprises publique, un recul est également autorisé dans l'ensemble de la zone sous réserve que la continuité bâti soit assurée par un mur de clôture tel que défini à l'article 11.

Par rapport aux limites séparatives latérales, l'implantation est relativement souple. Toutefois, les constructions doivent respecter une distance variable en fonction de la présence ou non d'ouverture sur les façades latérales. Ces dispositions ont pour finalité de préserver l'éclairage convenable des bâtiments.

Zone UM

Dans la zone UM, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques. L'alignement favorise la création d'un front bâti animé de commerces ou d'activités à rez-de-chaussée. Cette disposition sera utilisée pour la future rue commerçante située dans le prolongement de la rue de la Sarrazine. A contrario, le retrait de 3 mètres permet de mettre les rez-de-chaussée à distance de la rue et de recevoir ainsi une affectation plus intimiste et plus résidentielle. Cette bande de 3m pourra alors être aménagée en jardins privés afin d'assurer la continuité de la nature en ville.

Pour le reste, les constructions pourront être soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 6m des limites séparatives. Ce retrait permettra de créer des cœurs d'îlots lumineux avec des vis-à-vis agréables.

Une exception concerne le pourtour de la zone UM. Il est bordé entièrement de parcs et de voies et il est donc recherché d'y installer les constructions en limite ou avec un léger retrait. Cela est effectivement possible lorsque le fond voisin est public (cf. supra), ce qui est le cas partout sauf ponctuellement en deux endroits, au Nord-Est en limite du stade, et au Nord-Ouest, en limite du square de la cité Fernand Léger. Ces parcs sont en effet de statut privés. Il a donc été prévu une règle particulière qui permet d'installer les bâtiments jusqu'à 2 mètres de ces limites (respect du Code Civil) au lieu de 6 mètres minimum pour donner ainsi le même effet urbain quel que soit le statut du parc en limite.

Zone UN

La Ville a souhaité mettre en place des règles souples dans le cadre des articles 6 et 7 de la zone UN et de ses secteurs (alignement ou recul par rapport aux voies et emprises publiques, implantation sur ou en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle).

Dans le cas des secteurs UNvh et UNp, il s'agit d'inciter, sans contraindre, l'évolution et la densification du tissu urbain. Permettre une implantation des constructions nouvelles ainsi que l'évolution des constructions existantes nécessite ici de fournir une large marge de manœuvre compte tenu de l'état d'avancement des études sur ces secteurs de projets.

Dans le cas du secteur UNg, la logique d'urbanisme de projet implique la définition de règles d'implantation souples pour permettre l'évolution des projets et l'innovation architecturale. En effet, l'objectif étant de faire émerger une véritable centralité de rayonnement métropolitaine au travers d'un projet architectural dense et ambitieux.

Zone UR

Sur cette zone, l'implantation des constructions est imposée en retrait de 4 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques, exception faite le long de l'avenue Aristide Briand, le l'extrémité nord de la commune jusqu'à la rue des Blains, où celui-ci doit être de 25,70 mètres par rapport à l'axe de la voie. Cette marge de recul de 4 mètres est plus importante que dans les zones centrales denses car la commune affiche l'ambition de préserver l'ambiance apaisé et végétalisé de ces secteurs.

L'implantation par rapport aux limites séparatives latérales est différenciée d'une part, selon la largeur au droit de construction et d'autre part, en fonction de la présence ou non d'ouverture sur les façades latérales.

De manière générale, en zone UR, l'implantation des constructions en limites séparatives est plus souple que dans le PLU précédent traduisant ainsi la volonté du PADD de permettre une évolution mesurée de ces tissus pour répondre aux besoins des habitants.

Toutefois, le recul minimum imposé en cas de retrait et la mise en place de règle de prospect en cas d'ouverture permettent d'assurer un maintien des espaces verts privatifs sur les secteurs.

Zone UT

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Cette marge de recul de 5 mètres tient compte de la hauteur maximale autorisée dans la zone (19 mètres au point le plus haut de la construction).

L'implantation par rapport aux limites séparatives latérales est relativement souple dans la mesure où les constructions peuvent s'implanter soit en limite(s) séparative(s) latérale(s) soit en retrait d'au moins 4 mètres ou $L=H/2$ en cas de vues. De telles dispositions ont été mises en place afin de tendre vers un agencement cohérent des constructions et d'opérer une transitions entre les tissus très denses du centre-ville et ceux plus aérés (UC, UE).

Par ailleurs, afin de gérer au mieux les transitions avec les secteurs résidentiels limitrophes, il est précisé que, lorsque la limite séparative latérale est commune avec la limite de la zone UR, les constructions devront s'implanter obligatoirement en retrait d'au moins $L=H/2$ avec un minimum de 8 mètres.

De manière générale, en zone UT, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et en limites séparatives est plus souple que dans le PLU précédent traduisant ainsi la volonté du PADD de permettre une restructuration des secteurs dit de transition qui se trouvent à proximité des centralités de la commune.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'article 8 est réglementé pour les constructions non contiguës afin de permettre l'ensoleillement de chacune des constructions et de limiter les vues directes ou indirectes trop prononcées entre les logements pouvant poser des problèmes, par la suite, lors de la division du terrain. Selon les zones, les reculs minimums entre plusieurs constructions non contiguës tiennent comptes à la fois de la hauteur maximale autorisée dans la zone, de la présence ou non d'ouverture créant des vues et de la morphologie du tissu.

Cette règle s'applique à l'ensemble des zones et des constructions à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (hors exception).

En zones UA, UE et UN

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété doit être au moins égale à $L = H/2$ de la hauteur du point le plus haut de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres. La distance entre une annexe et son bâtiment principal doit être d'au minimum 3 mètres.

En zone UM

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété doit être au moins égale à 6 mètres en cas de vue, et à 4 mètres sinon. La distance entre une annexe et son bâtiment principal doit être d'au minimum de 3 mètres.

En zone UBIO

Afin de garantir le caractère très aéré des zones UBIO et UBIOp, des distances importantes doivent être respectées entre les constructions Cette règle fait partie du panel de dispositions favorables à une bonne intégration des constructions dans l'environnement semi-naturel. En UBIO, qui ne peut accueillir que quelques types de constructions de façon très limitée hors CINASPIC, le retrait a simplement été règlementé en fonction de la hauteur (minimum $H=L$). En UBIOp, la règle est plus précise, pour tenir compte d'éventuelles constructions d'habitat participatif, qui prendraient place dans la zone, et pour lesquelles des retraits au moins égaux à 8, 6 et 3m devraient être respectés pour les façades avec plusieurs vues, une vue ou aveugles.

En zones UC et UT

En cas d'ouverture créant vue sur la façade la plus haute, la distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à $L = H/2$ de la hauteur du point le plus haut de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres.

En l'absence d'ouverture créant vue sur la façade la plus haute, la distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à $L = H/2$ de la hauteur du point le plus haut de la construction la plus haute avec un minimum de 6 mètres. La distance entre une annexe et son bâtiment principal doit être d'au minimum 3 mètres.

En zones UH et UR

La règle précise que la distance entre plusieurs bâtiments non contigus doit être au moins égale à $L = H/2$ de la hauteur du point le plus haut de la construction la plus haute avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe et son bâtiment principal doit être d'au minimum 2,5 mètres en zone UH et 3 mètres en zone UR.

Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions

L'article 9 qui réglemente l'emprise au sol maximale des constructions joue un rôle important dans la densité du tissu urbain.

Les règles d'emprise au sol s'appliquent à l'ensemble des zones à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Aussi, il a été réglemanté de manière à optimiser le foncier, tout en permettant le maintien des espaces de respirations au sein du tissu urbain afin de répondre aux orientations du PADD.

Zones	Article 9 – Emprise au sol
UAa, UAb et UAc	En secteur UAa 80% de l'unité foncière pour les constructions à usage dominant de bureaux et 90% dans les autres cas ; En secteurs UAb et UAc 60% de l'unité foncière.
UBIO et UBIOp	En secteur UBIO 10% de l'unité foncière. Dans la zone UBIOp 50 % de l'unité foncière.
UC	50% de l'unité foncière.
UEa et UEb	70% de l'unité foncière.
UH	Pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 200 m ² l'emprise au sol des constructions est portée à 100% de l'unité foncière ; Pour les autres unités foncières, 90% d'emprise au sol.
UM	Il n'est pas fixé de règle
UNvh, UNp et UNg	En secteurs UNvh et UNp 65% de l'unité foncière ; En secteur UNg, il n'est pas fixé de règle.
UR	40% de l'unité foncière.
UT	60% de l'unité foncière.

Dans les zones et secteurs UAa, UAb, UAc, UEa, UEb, UNvh et UNp la règle varie, selon les cas, entre 60% et 90% d'emprise au sol maximale afin de répondre aux besoins de construction et de s'inscrire dans les densités et morphologies existantes et projetées.

Sur le secteur de renouvellement urbain UNg ainsi que dans le centre-ville historique (zone UH uniquement pour les terrains dont la superficie est inférieure à 200m²) l'emprise maximale peut être portée à 100% de la superficie des terrains afin de tenir compte des morphologies actuelles ou futures et de marquer ces centralités par une densité plus appuyée.

La zone UM correspond à un projet global qui prévoit la réalisation de constructions privées et d'espaces verts publics. Pour offrir les espaces verts les plus généreux possibles, les parcelles qui entourent ces espaces ont été réduites à la limite de la construction. Par conséquent, l'article 9 n'est pas réglementé sur la zone.

En zone UC, UR et UT, zones mixtes à fort caractère résidentiel composées de quartiers d'habitat individuel et collectif, l'emprise au sol varie entre à 40% et 60% de l'unité foncière. Ces emprises ont été fixées afin de permettre une évolution mesurée de ces secteurs tout en maintenant les cœurs d'îlots verts caractéristiques de ces tissus urbains.

En zone UBIO, l'emprise au sol est très limitée, ce qui permet de dégager des étendues importantes pour les espaces végétalisés et la pleine terre (voir art. 13). En secteur UBIOp, l'emprise au sol est plus importante, équivalente à la zone UC, pour tenir compte des constructions autorisées (CINASPIC et habitat participatif) dans des espaces à forte valeur paysagère, et afin qu'elles prennent place de façon équilibrée avec les espaces libres, notamment végétalisés.

Dans l'ensemble des zones, l'emprise au sol est limitée dans les espaces paysagers et les secteurs jardins afin de préserver l'intégrité de la trame verte identifiée sur le territoire via notamment des dispositions graphiques et l'article 13.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est, au même titre que les articles, 6, 7 et 9, un article à forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu urbain existant mais aussi dans les projets d'extension.

Des périmètres de hauteurs spécifiques ont été inscrits au sein du règlement graphique. Ceux-ci sont justifiés dans la partie relative aux prescriptions graphiques.

Zones	Article 10 – Hauteur
UAa	<p><u>Pour les îlots 1 :</u></p> <p>32 m à l'égout du toit de la construction. Toutefois, au-dessus de cette hauteur, un attique d'une hauteur de 4 mètres maximum est autorisé en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade est autorisé. La hauteur au point le plus haut de la construction (attique</p>

	<p>compris) ne pourra excéder 36 mètres.</p> <p><u>Pour les îlots 2 et 3 :</u></p> <p>Dans une bande de 14 mètres à partir de la limite de zone UN : 14 m à l'égout du toit de la construction. Toutefois, au-dessus de cette hauteur, un attique d'une hauteur de 4 mètres maximum est autorisé en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade est autorisé. La hauteur au point le plus haut de la construction (attique compris) ne pourra excéder 18 mètres.</p> <p>Au-delà de cette bande de 14 mètres : La hauteur doit s'inscrire dans le gabarit déterminé par un pan incliné à 45° à partir de l'égout du toit de la construction présentant une hauteur maximale de 14 mètres. La hauteur au point le plus haut de la construction (attique compris) ne pourra excéder 33 mètres.</p> <p>La règle vise à structurer l'avenue Aristide Briand, tout en maintenant une transition de hauteurs entre les façades arrière et les tissus résidentiels adjacents.</p>
UAb et UAc	<p>20 mètres à l'égout du toit de la construction. Toutefois, au-dessus de cette hauteur, un attique d'une hauteur de 4 mètres maximum est autorisé en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade est autorisé. La hauteur au point le plus haut de la construction (attique compris) ne pourra excéder 24 mètres.</p> <p>Il s'agit de s'inscrire dans un tissu urbain résidentiel aux formes et hauteurs mixtes.</p>
UBIO et UBIOp	<p>12 mètres au point le plus haut, ce qui correspond quasiment aux gabarits autorisés en zone UR, soit une urbanisation de faible hauteur pour assurer le maintien des ambiances paysagères et des perceptions sur ces zones d'espaces verts généralement végétalisées. Les dimensions des constructions doivent être équivalentes aux dimensions des éléments arborés présents dans les secteurs considérés pour le maintien de la cohérence globale du paysage.</p>
UC	<p>18 mètres à l'égout du toit de la construction. Toutefois, au-dessus de cette hauteur, un attique d'une hauteur de 3 mètres maximum est autorisé en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade est autorisé. La hauteur au point le plus haut de la construction (attique compris) ne pourra excéder 21 mètres. Une prescription graphique est ajoutée sur une portion de la rue de la Fontaine et de l'avenue de Bourg-la-Reine, avec une hauteur au plus égale à la distance minimum entre la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé.</p> <p>Ces règles visent à conforter la morphologie existante de ce tissu résidentiel, tout en assurant une entrée de ville harmonieuse.</p>

UE	<p>18 mètres à l'égout du toit de la construction. Toutefois, au-dessus de cette hauteur, un attique d'une hauteur de 3 mètres maximum est autorisé en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade est autorisé. La hauteur au point le plus haut de la construction (attique compris) ne pourra excéder 21 mètres.</p> <p>Le long de l'avenue Jean Jaurès la hauteur au point le plus haut de la construction pourra être portée à 31 mètres.</p> <p>Les hauteurs autorisées sont destinées à permettre la restructuration et la diversification de ce secteur, en offrant une certaine souplesse.</p>
UH	<p>Hors zone non Altius Tollendi, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage et 15 mètres au point le plus haut de la construction.</p> <p>En zone Altius Tollendi, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage et 12 mètres au point le plus haut de la construction.</p> <p>La hauteur maximale autorisée a pour but de conforter les gabarits du centre ancien, présentant des formes plus basses que dans le reste de la ville. Il s'agit également de valoriser les vues vers l'église, par des implantations bâties plus basses.</p>
UM	<p>Dans cette zone de projet, les règles de hauteur sont adaptées pour tenir compte de la morphologie du site et le nécessaire aménagement des voiries. Pour cette raison, le niveau de référence pour définir la hauteur est le sol projeté</p> <p>Pour les bureaux, la hauteur plafond est fixée à 32 mètres. Toutefois, au-dessus de cette hauteur peut être construit un attique de 4 mètres en retrait de 3 mètres minimum.</p> <p>Pour les autres constructions, la hauteur plafond est fixée à 25 mètres. Toutefois, cette hauteur peut être augmentée de 10 mètres sur 50% de l'emprise au sol du bâtiment. Cette variation de la hauteur répond au souhait d'avoir des formes urbaines variées et dynamiques.</p> <p>Un sous-secteur UMa a été créé au sein de la zone UM pour situer l'emplacement des futurs totems qui constitueront les signaux architecturaux forts du renouvellement urbain du site. Dans ce sous-secteur, la hauteur plafond est fixée à 56 mètres.</p> <p>Une attention particulière a été portée sur le traitement du gabarit des constructions le long des rues existantes qui bordent le site (rue de la Fontaine et rue des Mathurins) vis-à-vis des riverains.</p>

<p>UNp, UNvh et UNg</p>	<p>En secteur UNp : 18 mètres à l'égout du toit de la construction. Toutefois, au-dessus de cette hauteur, un attique d'une hauteur de 4 mètres maximum est autorisé en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade est autorisé. La hauteur au point le plus haut de la construction (attique compris) ne pourra excéder 22 mètres.</p> <p>La règle de hauteur est destinée à conforter les gabarits en place et à permettre la mise en œuvre des projets sur ce secteur (ANRU 2).</p> <p>En secteur UNvh : 18 mètres à l'égout du toit de la construction. Toutefois, au-dessus de cette hauteur, un attique d'une hauteur de 4 mètres maximum est autorisé en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade est autorisé. La hauteur au point le plus haut de la construction (attique compris) ne pourra excéder 22 mètres.</p> <p>Le long de la rue Gustave Courbet la hauteur maximale des constructions est de :</p> <p>12 mètres à l'égout du toit de la construction. Toutefois, au-dessus de cette hauteur, un attique d'une hauteur de 4 mètres maximum est autorisé en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade est autorisé. La hauteur au point le plus haut de la construction (attique compris) ne pourra excéder 16 mètres.</p> <p>La hauteur autorisée est définie pour accompagner la mise en œuvre de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo.</p> <p>Le long de la rue Romain Rolland, la hauteur maximale des constructions est de :</p> <p>15 mètres à l'égout du toit de la construction. Toutefois, au-dessus de cette hauteur, un attique d'une hauteur de 4 mètres maximum est autorisé en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade est autorisé. La hauteur au point le plus haut de la construction (attique compris) ne pourra excéder 19 mètres. Cette hauteur permet d'assurer une transition avec les espaces environnants.</p> <p>En secteur UNg : La hauteur au point le plus haut de la construction (attique compris) ne pourra excéder 57 mètres.</p> <p>La hauteur ici spécifiée vise à marquer la centralité métropolitaine de ce quartier destiné à accueillir la future gare du Grand Paris Express et à permettre la mise en œuvre du projet en cours sur cet îlot gare.</p>
-----------------------------	---

UR	<p>La hauteur doit être au plus égale à la distance minimum entre la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé actuel ou futur ($H=L$).</p> <p>Cette hauteur ne pourra excéder :</p> <p>12 mètres au faitage et 9 m à l'égout du toit de la construction. Toutefois, pour les constructions présentant une toiture terrasse la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit est de 10 mètres. Au-dessus de cette hauteur, un attique d'une hauteur de 3 mètres maximum est autorisé en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade est autorisé. La hauteur au point le plus haut de la construction (attique compris) ne pourra excéder 13 mètres.</p> <p>Le long de l'Avenue Aristide Briand, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres au faitage et 12 mètres à l'égout du toit.</p> <p>Toutefois, pour les constructions présentant une toiture terrasse la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit est de 13 mètres. Au-dessus de cette hauteur, un attique d'une hauteur de 3 mètres maximum est autorisé en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade est autorisé. La hauteur au point le plus haut de la construction (attique compris) ne pourra excéder 16 mètres.</p> <p>La règle vise à permettre des évolutions maîtrisées dans ce secteur majoritairement constitué d'habitat individuel, ponctué de petits collectifs.</p>
UT	<p>La hauteur doit être au plus égale à la distance minimum entre la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé actuel ou futur ($H=L$).</p> <p>Cette hauteur ne pourra excéder :</p> <p>12 mètres à l'égout du toit de la construction. Toutefois, au-dessus de cette hauteur, un attique d'une hauteur de 4 mètres maximum est autorisé en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade est autorisé. La hauteur au point le plus haut de la construction (attique compris) ne pourra excéder 19 mètres.</p> <p>Il s'agit de générer des hauteurs permettant de constituer des transitions entre plusieurs morphologies urbaines différentes.</p>

L'intérêt d'établir des règles de hauteurs plus faibles au premier plan de la façade permet de garantir une impression de hauteurs moins importantes depuis l'espace public, ainsi que de permettre à l'ensemble des habitations de gagner en lumière. Cette hauteur supplémentaire en attique prend en compte la largeur de la voirie, mais également la destination de la construction.

L'établissement de hauteur importante en second plan permet toutefois de participer à la densification de ces différents secteurs.

Par ailleurs, une attention particulière a été portée à la transition des hauteurs entre la zone UAa et UN par la mise d'un épannelage des hauteurs à partir de la limite de zone afin de limiter les nuisances éventuellement occasionnées.

De manière générale, la réglementation des hauteurs varie en fonction des sous-secteurs des différentes zones notamment sur les secteurs des zones visant le renforcement des activités économiques et les zones de renouvellement urbain.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'article R.123-9 11° du Code de l'urbanisme dispose que le règlement de PLU peut prévoir des prescriptions relatives à « l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11».

La Ville de Bagneux a décidé d'accorder une attention particulière à l'aspect extérieur des constructions par le biais de prescriptions visant les implantations nouvelles et les travaux réalisés sur des constructions existantes.

Hormis les règles relatives aux clôtures, aux façades et aux toitures, l'article 11 du règlement est uniforme sur l'ensemble des zones pour une unité architecturale globale.

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage

Ce premier point traduit l'ambition de la Ville d'assurer une insertion harmonieuse des constructions et travaux dans leur milieu environnant. Ce milieu est constitué des constructions voisines déjà existantes, des caractères propres du site et de son paysage.

Ainsi toute utilisation de matériaux susceptible de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades, les pignons des constructions ainsi que sur les clôtures.

Les ouvrages et édicules techniques, à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou conçus de telle manière à entrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Les façades

Tout comme la composition d'ensemble, la réglementation des façades traduit l'ambition de la Ville d'assurer une insertion harmonieuse des constructions et travaux dans leur milieu environnant. Ce milieu est constitué des constructions voisines déjà existantes, des caractères propres du site et de son paysage.

Les façades sont les éléments des constructions qui sont les plus visibles depuis la rue et ils font donc l'objet de prescriptions précises. Ainsi, de manière générale les règlements de zones, précisent que l'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques ainsi que les façades latérales, arrières et les murs pignons, mitoyens ou non, laissées à découvert ou à édifier doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

En secteur UAa, il est précisé que les rez-de-chaussée des constructions destinées à accueillir des commerces ou bureaux devront être vitrés à 50%.

En secteur UNvh, les halls d'entrées, donnant sur les cœurs d'îlots, devront également être vitrés ou ouverts en façade traversant. A ce titre les parements en façade sont interdits en rez-de-chaussée.

A travers ces deux dispositifs spécifiques, la commune de Bagneux souhaite d'une part assurer l'animation des rez-de-chaussée donnant sur rue et d'autre part, garantir une visibilité sur les cœurs d'îlots préservés.

Les toitures

Egalement visibles depuis la rue, les toitures font donc l'objet de prescriptions précises. Les matériaux de couverture ayant recours à des matériaux d'aspect précaire sont interdits.

Lorsque les toitures terrasses sont autorisées, il est notifié si que leurs acrotères et elles-mêmes devront être aménagés avec soin et. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

En zones UA, UC, UH et UN, la végétalisation des toitures terrasses est encouragée pour améliorer leur insertion et permettre un usage bioclimatique.

En outre, il est précisé en zone UN, que les éléments de sécurisation des terrasses devront faire l'objet d'un traitement esthétique.

Enfin en cas d'intégration de capteurs solaires, ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné et être bien intégré à l'ensemble architectural.

Les clôtures

Sur ce point, l'objectif d'insertion harmonieuse fait l'objet de prescriptions spécifiques et restrictives. Un élément de hauteur s'ajoute ici de façon à rendre visible les constructions et /ou les aménagements paysagers réalisés en cœur d'îlots depuis l'extérieur et en particulier depuis la rue.

De manière générale, la hauteur des clôtures sur rue ou en limites séparative ne devra pas excéder 2,00 mètres.

Les clôtures sur rue :

En zones UA et UN, les clôtures sur rue devront être réalisées en serrurerie avec un barreaudage vertical afin d'assurer une transparence depuis la rue en direction des cœurs d'îlots.

En zone UBIO/UBIOp de réservoirs de biodiversité ou à forte valeur paysagère et écologique, afin d'assurer l'intégration des aménagements dans la zone, la perméabilité des échanges et les continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue balnéolaie, les clôtures doivent être ajourées, doublées d'une haie vive constituée d'essences locales. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m. Elles ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux et prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

En zones UC, UE, UR et UT, le règlement impose la réalisation d'un mur bahut d'une hauteur de 0,80 mètre maximum. Ce dernier devra être surmonté d'un dispositif à claire voie, doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Cette règle permet de conserver un aspect d'ouverture mutuelle entre l'espace public et l'espace privé

Toutefois, il est précisé que les clôtures à claire voie, de type serrurerie, sont également permises pour favoriser le passage de la petite faune en zones UC, UR et UT.

En zone UH, afin de préserver les caractéristiques du tissu du centre-ville historique et notamment, les fronts bâtis, le règlement stipule que les clôtures seront composées soit :

- D'un mur plein ;
- D'un mur bahut d'une hauteur de 0,80 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire voie, doublé ou non, d'une haie vive constituée d'essences locales.

Les clôtures en limites séparatives :

Dans l'ensemble des zones, les clôtures en limites séparatives seront de préférence constituées d'un grillages ou d'un barreaudage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales intégrant, dans la mesure du possible, des ouvertures au niveau du sol pour les déplacements de la faune. Cette règle permet de participer au renforcement de la trame verte communale tout en facilitant le déplacement de la petite faune.

Bâtiments annexes

Des dispositions particulières s'appliquent pour le traitement des bâtiments annexes. Ces derniers doivent être conçus avec des matériaux qui permettent un vieillissement correct de l'ouvrage. Par ailleurs, le PLU préconise que leur revêtement présente une homogénéité de teinte et de matière avec celles de la construction principale et l'utilisation du bois pour les abris de jardin.

Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il a été recherché un juste équilibre entre la réduction de la place du stationnement sur les voies publiques, et la limitation des incitations à l'usage de la voiture, par un stationnement privé qui serait trop présent dans la conception des nouvelles constructions.

Les normes de stationnement définies se sont appuyées sur les dispositions du Plan des déplacements urbains d'Ile-de-France, qui restreint le nombre de places exigibles dans les secteurs situés à proximité des gares, pour les constructions à usage de bureaux et renforce les exigences en matière de places pour les cycles non motorisés.

Les règles sont assouplies pour l'habitat spécifique, conformément à l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, ainsi que les règles relatives aux commerces de plus de 150m², afin de ne pas contraindre trop drastiquement le commerce en ville.

Dès lors, afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Il est également précisé que les entrées et sorties de parking s'effectuent, dans la mesure du possible, sur une voie secondaire. Les emplacements de livraison des nouveaux établissements et commerces de plus de 1 000m² doivent être positionnés au droit des principaux secteurs commerciaux en lien avec les services de la ville si les emplacements sont prévus sur l'espace public.

Les normes de stationnement automobile sont définies en fonction de leur destination, d'une surface de plancher et de la taille des logements. Ces règles permettent d'adapter le stationnement aux usages.

Conformément au PDUiF, des normes maximales ont été fixées :

- Pour les logements situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre et des normes maximales ;
- Pour les constructions à usage de bureaux.

Les normes de stationnement automobile relatives aux autres destinations expriment une norme plafond minimum.

Pour les logements, le nombre de places de stationnement ne dépasse pas 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.

Concernant le développement de l'offre de stationnement vélo, les prescriptions du PDUiF ont été reprises dans leur ensemble soit :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

En outre, le PLU mentionne que l'espace destiné au stationnement vélo devra être sécurisé et aisément accessible depuis le(s) point(s) d'entrée de la construction. A ce titre, une règle différenciée selon les zones et la destination des constructions indique le pourcentage du nombre de places à réaliser en rez-de-chaussée.

Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Cet article a fait l'objet d'une remise à plat et harmonisation pour toutes les zones urbaines de Bagneux, dans le but de garantir le maintien d'espaces végétalisés qualitatifs et utiles pour la biodiversité dans chacune d'elles, dans la logique des engagements formulés au travers du PADD en faveur de la Trame Verte et Bleue.

L'article 13 traite des espaces libres, des plantations et des inscriptions graphiques en faveur de la Trame Verte et Bleue qui complètent le règlement par zone.

Dans toutes les zones urbaines, hors UBIO/UBIOp pour lesquels les espaces verts de pleine terre sont dominants, il est demandé de privilégier le maintien et la réalisation d'espaces verts d'un seul tenant, plus favorables pour la biodiversité, et susceptibles de constituer de véritables zones refuges pour la Trame Verte et Bleue en pas japonais

La révision du PLU a également été l'occasion d'intégrer une nouvelle possibilité offerte depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, le coefficient de biotope qui consiste, en zone urbaine, à pondérer la superficie minimum d'espaces verts à créer, en fonction de l'intérêt écologique et hydraulique du substrat. Cette mesure garantit le renforcement de l'intérêt de la zone urbaine pour la biodiversité, et permet de limiter les impacts de l'urbanisation sur le ruissellement des eaux pluviales. En plus des surfaces de pleine terre imposées, un coefficient de biotope est attribué aux surfaces d'espaces verts complémentaires obligatoires.

Un coefficient égal à 1 a été intégré pour les espaces verts de pleine terre, qui sont ainsi favorisés, tandis que les espaces verts sur dalle avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm sont considérés dans une moindre mesure, avec un coefficient de 0,7. Les surfaces de toitures végétalisées et autres liaisons douces ou parcs de stationnement perméables sont minimisées en raison de leur intérêt limité, un coefficient de 0,5 leur est appliqué. Pour les toitures végétalisées, il est à noter que le coefficient de biotope appliqué dans le PLU de Bagneux est inférieur à celui retenu dans les documents d'urbanisme de Berlin ou de Paris qui ont également utilisé ce type d'outils, en raison de la volonté de la commune de différencier les espaces de toitures des espaces verts sur dalle, qui peuvent présenter certaines limites en termes d'infiltration et ne présentent pas un potentiel aussi intéressant pour les échanges écologiques avec les espaces de pleine terre.

La même logique a été appliquée pour les murs végétalisés, où le coefficient de 0,5 utilisé à Berlin par exemple, a été jugé trop important au regard de la fonctionnalité réel de ces espaces difficiles d'entretien, dans la Trame Verte de la ville, raison pour laquelle un coefficient de 0,2 a été préféré. Le coefficient de 0,5 a été retenu pour les surfaces de stationnement perméables, considérant leur intérêt écologique et hydraulique au même niveau que les toitures végétalisées. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux emprises, constructions et installations des équipements publics afin de faciliter leur développement et leur évolution, ni en zone UBIO (sauf UBIOp) où il est inutile du fait de la végétalisation majoritaire de la zone (emprise au sol maximale de 10%).

Cette disposition est une véritable innovation par rapport au PLU précédent, qui n'imposait pas réglementairement de surfaces de pleine terre (sauf UCVH et UCE) et seulement pour certaines zones. Ces surfaces étaient calculées en fonction de l'étendue des espaces libres, et non par rapport au total de l'unité foncière, ce qui réduisait considérablement l'efficacité de la règle. De plus les espaces libres ou réservés à la circulation piétonne, y compris bitumés, pouvaient être considérés comme des espaces verts, ce qui n'est plus le cas dans le PLU révisé.

Zones	Article 13 – Coefficient de biotope par surface		
	% d'espaces verts	dont % pleine terre	dont % espaces verts complémentaires
UAa, UAb et UAc	UAa : 20% UAb : 10% UAc : 20%	UAa : 10% UAb : 5% UAc : 10%	UAa : 10% UAb : 5% UAc : 10%
UBIO et UBIOp	UBIO : sans objet UBIOp : 40%	UBIO : sans objet UBIOp : 30%	UBIO : sans objet UBIOp : 10%
UC	UC : 30%	UC : 20%	UC : 10%
UEa et UEb	UE : 15%	UE : 5%	UE : 10%
UH	UH : 10%	UH : 5%	UH : 5%
UM	Habitat et hébergement hôtelier : 36,5% Bureaux et CINASPIC : 22% Industrie, artisanat et entrepôt : 14,5% Constructions dont le rez-de-chaussée est à usage dominant de commerce ou de CINASPIC : 14%	Habitat et hébergement hôtelier : 5% Bureaux et CINASPIC : 3% Industrie, artisanat et entrepôt : 2% Constructions dont le rez-de-chaussée est à usage dominant de commerce : sans objet	Habitat et hébergement hôtelier : 31,5% Bureaux et CINASPIC : 19% Industrie, artisanat et entrepôt : 12,5% Constructions dont le rez-de-chaussée est à usage dominant de commerce et/ou de constructions de services publics ou d'intérêt collectif: 14%

Zones	Article 13 – Coefficient de biotope par surface		
	% d'espaces verts	dont % pleine terre	dont % espaces verts complémentaires
UNvh, UNp et UNg	UNvh et UNp : 14,85% UNg : 30%	UNvh et UNp : 8,75% UNg : sans objet	UNvh et UNp : 6,1% UNg : 30%
UR	UR : 40%	UR : 30%	UR : 10%
UT	UR : 30%	UR : 15%	UR : 15%

Des coefficients dégressifs sont accordés des zones présentant les espaces verts individuels les plus intéressants du point de vue de la biodiversité, et dans lesquelles ces zones refuges sont les plus nombreuses (zone UR à dominante pavillonnaire, zone UBIOp pour les constructions accordées liées à l'habitat participatif à fort intérêt écologique, zone UC de grands ensembles collectifs), vers les zones les plus denses, telles que le centre historique ou les secteurs de projet, pour lesquels l'aménagement d'espaces verts collectifs alors identifiés en zone UBIO est préféré aux espaces de nature ponctuels.

Dans les secteurs de grands projets, une souplesse est accordée vis-à-vis de ces coefficients, pour tenir compte également de leur caractère très stratégique ou opérationnel. Plus précisément, en zone UNg, étant donné les assiettes foncières de dimension modeste, et le contexte d'hyperdensité prévu du fait de la proximité des futures gares de transports, il a été choisi de ne pas imposer un coefficient d'espaces verts pour chaque terrain, mais de privilégier la réalisation d'un espace public généreux en lien avec les futures stations de transports ligne 4 et ligne 15 du Grand Paris, et la programmation ambitieuse de commerces et logements. En UM, afin de répondre aux objectifs de mixité fonctionnelle sur le site des Mathurins en lien avec la création d'un pôle commercial de proximité, une souplesse est également accordée aux constructions dont le rez-de-chaussée est à usage dominant de commerce ou d'équipement de services publics ou d'intérêt collectif prenant place sur une unité foncière supérieure à 800m² en bordure d'un parc existant ou à créer. Ainsi, la réalisation de pleine terre n'est pas obligatoire, mais bien incitée au travers du coefficient de pondération de 1 qui s'applique pour ce type d'espaces verts. De plus, les toitures végétalisées et liaisons douces perméables sont très favorisées dans cette zone, par l'application d'un coefficient de 0,7, au lieu de 0,5 dans les autres zones.

Par ailleurs, le règlement dispense de coefficient de biotope de surface les projets résultant de la rénovation de bâtiments existants sur le site des Mathurins. Bien qu'applicable sur l'ensemble de la zone UM, cette disposition ne concerne concrètement que le bâtiment Y, ancien siège de Thompson. Par sa configuration, ce bâtiment ne se prête pas à l'application d'un coefficient, d'autant plus qu'il est « posé » sur un socle de parking en sous-sol dont l'emprise, plus importante que celle du bâtiment, exclut la pleine terre.

Il est par ailleurs imposé, à l'article 13 de la grande majorité des zones urbaines, une densité arborée importante, équivalente à 1 arbre pour 100m² d'espaces verts. Cela répond à l'objectif de la ville de réserver une place importante à l'arbre dans la ville, pour ses fonctions paysagères et écologiques. Les espaces libres doivent également être aménagés en faveur du Développement Durable, par un traitement perméable permettant l'infiltration des eaux pluviales, et des dallages aux joints engazonnés, contribuant au développement spontanée de la flore ordinaire de la trame verte urbaine. Les végétaux d'origine locale sont privilégiés puisque présentant un intérêt plus fort pour la faune locale.

En zone UBIO/UBIOp, l'article 13 permet de garantir la prise en compte optimale de l'environnement semi-naturel de la zone concernée, principalement en prévision de l'accueil d'éventuelles constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif ou d'habitat participatif autorisées en secteur UBIOp. Ainsi, afin que d'éventuels projets ne viennent pas perturber les ambiances paysagères et le fonctionnement écologique global de la zone, il est imposé autant que possible, la préservation des plantations existantes, ou encore la non modification de la topographie en zone UBIO. Pour compenser d'éventuels effets pour le paysage et l'environnement liés aux aménagements et leur une intégration parfaite, il est demandé la végétalisation des espaces libres par leur plantation multi-strate renforçant leur rôle écologique.

Article 14 : Possibilité maximales d'occupation du sol

Conformément à l'application de la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas règlementé dans le PLU.

Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

L'entrée en vigueur de la loi ALUR en 2014 a été synonyme de renforcement de la place de l'environnement dans le Plan Local d'Urbanisme. Engagée de longue date dans la transition écologique, la ville de Bagneux souhaité de saisir de cette opportunité pour généraliser à l'ensemble des constructions qui prennent place dans le territoire, des normes environnementales renforcées. La réglementation de l'article 15 participe notamment à la concrétisation des objectifs affichés dans le PADD à l'objectif 6 de l'axe 3 « Affirmer l'engagement dans la voie de la transition écologique ».

Pour toutes les zones urbaines à vocation dominante résidentielle, l'article 15 prévoit la récupération des eaux de pluie, et leur ré-emploi, afin de limiter les pressions sur les ressources naturelles et d'inciter à une urbanisation rationnelle. En outre, l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est favorisée, afin de limiter le bilan carbone de la construction et les effets sur le réchauffement climatique des émissions de Gaz à Effet de Serre.

Par ailleurs, chaque zone doit prévoir de rendre fonctionnelles les toitures terrasses afin d'optimiser un foncier disponible et facile d'accès pour des usages ou activités prioritaires de la politique de Développement Durable de Bagneux : développement des énergies renouvelables, (panneaux solaires ou photovoltaïque, ...), développement de l'agriculture urbaine (jardin partagé, ruche...), participation à la Trame Verte et Bleue (végétalisation), récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Le règlement de l'article 15 est plus développé en zone UM et UN, qui font l'objet des grands projets Quartier Nord et Mathurins, pour lesquels le PADD s'est engagé dans des objectifs de performance renforcée. Cela traduit la volonté de mettre en œuvre des projets exemplaires et vitrines pour Bagneux, qui incitent les porteurs de projet à s'inspirer de ces démarches dans le reste de la ville.

Pour toutes les constructions dans ces deux zones, il est demandé des niveaux de performance 20% supérieurs à ceux imposés par la Règlementation Thermique en vigueur (Bbio max et CEP max), sans obligation supérieure à la réglementation, dans le cas de normes équivalentes aux constructions passives.

De plus, pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de surface de plancher et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le mode de production de chaleur doit être collectif à la construction, ce qui permet d'optimiser les ressources énergétiques et de limiter les émissions de Gaz à Effet de Serre. Il est également recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques, afin de maîtriser l'utilisation des énergies fossiles. En plus des zones UM et UN, ces 2 règles concernent également le sous-secteur UBIOp, pour lequel est attendu un effort important en matière de Développement Durable dans le cas de constructions prenant place dans des milieux à forte qualité paysagère.

Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cet article offre la possibilité de réglementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques. Cet article répond à l'objectif de la commune qui doit dans un premier temps améliorer ses infrastructures de communication. Ainsi toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

5. Exposé des motifs des changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures

5.1. Synthèse du PLU précédent

La commune de Bagneux a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme afin, notamment, de tenir compte des changements législatifs intervenus depuis l'approbation du PLU en 2006 et depuis ses nombreuses évolutions (modifications, révision simplifiée, mise en compatibilité) effectuées entre 2008 et 2014.

Le tableau ci-dessous, présente de manière synthétique les principales caractéristiques de chacune des zones du précédent PLU.

Zone	Descriptif	Principales caractéristiques
UA	<p>Zone principalement située dans le centre ancien et sa proche périphérie.</p> <p>Zone à caractère central d'habitat, de commerces, de services et d'équipements publics.</p> <p>Elle comprend 3 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UAa : Principalement situés sur le centre-ville ancien et sur les terrains rue Salvador Allende, avenue Jean Baptiste Fortin et rue de Fontenay. - UAb : Localisé en la périphérie du centre ancien, avenue Albert Petit, rue des Mathurins et rue Dampierre 	<p>Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <p>UAa :</p> <ul style="list-style-type: none"> • A l'alignement ou en recul d'au moins 0,5 mètre, en faisant en sorte qu'une continuité bâtie sur rue soit assurée par un élément constructif. <p>UAb :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le long des avenues H. Ravera, JB fortin, A. Petit et de la rue Froide implantation à l'alignement. • Rue Dampierre, implantation à 4 mètres minimum de l'alignement. • Le long des autres voies, implantation à l'alignement ou en recul d'au moins 0,50 mètre. <p>UAc :</p> <ul style="list-style-type: none"> • A l'alignement ou en recul d'au moins 0,50 mètre (des décrochements ponctuels peuvent être autorisés). <p>Implantations par rapports aux limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur les limites séparatives ou en retrait au moins égale : • A la hauteur de la façade, avec un minimum de 8 mètres (pour les façades avec baies principales) ; • A la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 2,5 mètres (pour les façades avec baies secondaires) ;

Zone	Descriptif	Principales caractéristiques
	<p>- UAc : Correspond à la ZAC «Moulin Blanchard»</p>	<p>Emprise au sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pas de règle en secteur UAa, • En secteurs UAb et UAc, emprise au sol maximale de 70% (pour les bâtiments, y compris les annexes), déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voiries, • En UAc, emprise au sol maximale de 100% pour les constructions situées en souterrain. <p>Hauteur maximale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15 mètres au faîtage, • 18 mètres en secteur UAc, • 12 mètres en zone non altius tollendi. <p>Espaces libres et plantations :</p> <p>En secteur UAc, au moins 10% de la surface du terrain seront traités en espaces verts, y compris sur dalle.</p>
UB	<p>Zone à vocation principale d'activités économiques.</p> <p>Elle comprend 3 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UBa : Principalement localisé le long de la RN 20, le confortement des bâtiments d'habitation y est autorisé. - UBb : Secteur où le COS habitat est faible pour éviter une construction importante de logements - UBd : la construction de logements y est autorisée dans des proportions significatives afin de favoriser la mixité 	<p>Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • A l'alignement (actuel ou futur si un élargissement et prévu) ou en recul d'au moins 3 mètres, • En UBa, implantation en recul de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RN20. • Les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. <p>Implantations par rapports aux limites séparatives latérales:</p> <p>Pour les terrains dont la largeur au droit à construction est inférieure ou égale à 9 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur les limites séparatives. <p>Pour les terrains dont la largeur au droit à construction est supérieure à 9 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur les limites si la façade ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance. • En retrait des limites avec un minimum de 8, 6 ou 2,50 mètres (selon les cas).

Zone	Descriptif	Principales caractéristiques
		<p>Implantations par rapports aux limites séparatives de fond de parcelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Interdit sauf exception. • En retrait des limites minimum de 8, 6 mètres ou 2,5 mètres (selon les cas). <p>Emprise au sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emprise au sol des bâtiments, y compris les annexes, ne peut excéder 50% du terrain. • Emprise possible de 100% pour les espaces de stationnement souterrains. <p>Hauteur maximale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au plus égale à la distance minimum entre le bâtiment et le point le plus proche de l'alignement opposé actuel ou futur (H=L). • 24 mètres en secteur UBa et UBd (sauf exception) • 21 mètres en secteur UBb. <p>Espaces libres et plantations :</p> <p>Au moins 25% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, y compris sur dalle, avec un minimum d'un arbre par 200m² de terrain libre.</p>
UBc	<p>Zone constituée d'habitat collectif, d'équipements publics et d'activités économiques.</p> <p>Elle comprend 3 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteur 1 : correspond aux parties constituées d'habitats collectifs et de locaux d'associations - Secteur 2 : constitué essentiellement d'équipements et de stationnement - Secteur 3 : exclusivement réservé 	<p>Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • A l'alignement (actuel ou futur si un élargissement et prévu) ou en recul d'au moins 0,5 mètres, <p>Implantations par rapports aux limites séparatives latérales et de fond de parcelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur les limites, si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autre que des jours de souffrance ; • Si baies principales, en retrait au moins égal à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 mètres (sauf exception) <p>Emprise au sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sans objet. <p>Hauteur maximale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ne doit pas excéder la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite constructible opposée comptée horizontalement.

Zone	Descriptif	Principales caractéristiques
	aux activités	<ul style="list-style-type: none"> La hauteur des constructions est limitée à <ul style="list-style-type: none"> Secteurs 1 et 2 : 14,00 mètres, Secteur 3 : 2, 31,50 mètres. <p>Espaces libres et plantations :</p> <ul style="list-style-type: none"> Au moins 30% de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces collectifs verts, aire de jeux ou de loisirs.
UBvh	<p>Zone à vocation principale d'activités économiques.</p> <p>Elle correspond à une partie du périmètre de la ZAC Victor Hugo : le secteur situé aux abords de la RD 920 doit faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain ambitieuse.</p>	<p>Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> Implantations libre à l'intérieur des polygones de constructibilité figurant sur le document graphique, En cas de recul ce dernier devra être au minimum de 0,50 mètre (sauf exception). <p>Implantations par rapport aux limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> Implantations libre à l'intérieur des polygones de constructibilité figurant sur le document graphique, En cas de retrait ce dernier devra être au minimum de 0,50 mètre (sauf exception). <p>Emprise au sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour les constructions à usage dominant de logements, emprise au sol maximale de 65% de la superficie de l'unité foncière, Pour les constructions à usage dominant de bureaux, emprise au sol maximale de 80% de la superficie de l'unité foncière, Pour les constructions à usage dominant de commerces, emprise au sol maximale de 90% de la superficie de l'unité foncière. <p>Hauteur maximale :</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour les îlots 1 et 2 : 32 mètres au point le plus haut. Toutefois au-dessus de cette hauteur est autorisé un étage en attique d'une hauteur de 4 mètres maximum, en retrait de 3 mètres minimum par rapport au nu de la façade, l'ensemble étant limité à une hauteur totale de 36 mètres. Pour les îlots 3 et 4 : 32 mètres au point le plus haut (particularités pour l'îlot 4). Pour l'îlot 5 : 32 mètres au point le plus haut pour les constructions à destination de bureaux, 8 mètres au

Zone	Descriptif	Principales caractéristiques
		<p>point le plus haut pour les constructions à destination commerciale.</p> <p>Espaces libres et plantations :</p> <p>Chaque unité foncière devra conserver une proportion d'espace libre fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 20% pour les constructions à usage dominant de bureaux, • 35% pour les constructions à usage dominant de logements, • 10% pour les constructions à usage dominant de commerces. <p>Au moins 50% des espaces libres doivent être végétalisés, au moins 10% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre.</p> <p>Au moins 2 arbres à grand développement pour 100m² d'espace libre, au moins 1 arbre à moyen ou grand développement pour 200m² d'espace libre.</p>
UC	<p>Zone à caractère d'habitat collectif semi dense, où des bâtiments hauts sont construits en ordre discontinu.</p> <p>Elle comprend 6 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UCa : Secteur habitat collectif semi dense composé de bâtiments hauts discontinus. - UCb : Secteur d'habitat collectif situé aux abords des avenues Henri Barbusse, Henri Ravera et de la rue de Verdun. - UCc : Correspond au périmètre de l'Opération de Renouveau Urbain des quartiers sud. <p>Zone mixte hétérogène</p>	<p>Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <p>UCa :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En recul d'au moins 6 mètres (sauf exception). <p>UCb et UCd :</p> <ul style="list-style-type: none"> • A l'alignement ou en recul d'au moins 3 mètres. • Les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. <p>UCc et UCe :</p> <ul style="list-style-type: none"> • A l'alignement ou en recul d'au moins 0,50 mètre. <p>UCvh :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Implantations libres à l'intérieur des polygones de constructibilité figurant sur le document graphique. En cas de recul celui-ci devra être d'au moins 0,50 mètre. <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales:</p> <p>UCa, UCb, UCc, UCd :</p> <p>Pour les terrains situés le long des avenues du Maréchal Foch, Louis Pasteur, Paul Vaillant Couturier et</p>

Zone	Descriptif	Principales caractéristiques
	<p>dans laquelle les grands ensembles d'habitat collectif alternent avec un habitat pavillonnaire préservé.</p> <ul style="list-style-type: none"> - UCd : Correspond à une zone mixte hétérogène qui isolée près de la ZAC Garlande et du cimetière. - UCe : Correspond à un site déjà en grande partie bâti qui pourra évoluer progressivement afin d'accueillir des équipements et des immeubles d'habitation. - UCvh : correspond à des îlots situés aux abords du futur métro et qui font l'objet d'une ambitieuse opération de renouvellement urbain. 	<p>Henri Barbusse :</p> <p>Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement ou du reculement imposé à l'article 6 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur les limites si la façade ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance. • En retrait des limites avec un minimum de 8, 6 ou 3 mètres (selon les cas). <p>Au-delà de la bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement ou du reculement imposé à l'article 6 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En retrait des limites avec un minimum de 8, 6 ou 3 mètres (selon les cas). <p>Pour les autres terrains dont la largeur au droit de construction est \leq à 15 mètres:</p> <p>Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement ou du reculement imposé à l'article 6 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur les limites si la façade ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance. • En retrait des limites avec un minimum de 8, 6 ou 3 mètres (selon les cas). <p>Au-delà de la bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement ou du reculement imposé à l'article 6 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En retrait des limites avec un minimum de 8, 6 ou 3 mètres (selon les cas). <p>Pour les autres terrains dont la largeur au droit de construction est $>$ à 15 mètres et \leq à 30 mètres:</p> <ul style="list-style-type: none"> • En retrait d'une des limites d'au moins de 8, 6 ou 3 mètres (selon les cas). <p>Pour les autres terrains dont la largeur au droit de construction est $>$ à 30 mètres:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Interdit sauf exception. • En retrait des limites minimum de 8, 6 mètres ou 3 mètres (selon les cas). <p>UCe :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Constructions en limite ou en retrait d'au moins 8, 6, 4 ou 3 mètres (selon les cas). <p>UCvh :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Implantations libres à l'intérieur des polygones de constructibilité figurant sur le document graphique. • En cas de retrait celui-ci devra être d'au moins 0,50 mètre.

Zone	Descriptif	Principales caractéristiques
		<p>Emprise au sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emprise au sol des bâtiments, y compris les annexes, ne peuvent excéder 50% du terrain, déduction faite des surfaces destinées aux opérations de voirie. <p>UCc :</p> <ul style="list-style-type: none"> • emprise possible de 100% pour les espaces de stationnement souterrains. <p>UCd :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emprise maximum des constructions de 90%. <p>UCe :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emprise des bâtiments, y compris les annexes, ne peut excéder 65% du terrain. <p>UCvh :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions à usage dominant de logements, emprise au sol maximale de 65% de la superficie de l'unité foncière, • Pour les constructions à usage dominant de bureaux, emprise au sol maximale de 80% de la superficie de l'unité foncière, • Pour les constructions à usage dominant de commerces, emprise au sol maximale de 90% de la superficie de l'unité foncière. <p>Hauteur maximale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Compte tenu des voies adjacentes : $H=L$, • Compte tenu du plafond de la zone : • 20 mètres au faîtage, ou 12 mètres dans une certaines parties du secteur UCa, • 15 mètres au faîtage en secteurs UCb et UCd, • 20 mètres au faîtage en secteur UCc, • 15 mètres au point le plus haut. Toutefois au-dessus de cette hauteur est autorisé un étage en attique d'une hauteur de 3 mètres maximum, en retrait de 3 mètres minimum par rapport au nu de la façade, l'ensemble étant limité à une hauteur totale de 18 mètres (sauf exception où la hauteur maximum est de 12 mètres et 15 avec un attique) en secteur UCe. • 24 mètres au point le plus haut. Toutefois au-dessus de cette hauteur est autorisé un étage en attique d'une hauteur de 3 mètres maximum, en retrait de 3 mètres minimum par rapport au nu de la façade, l'ensemble étant limité à une hauteur totale de 27 mètres en

Zone	Descriptif	Principales caractéristiques
		<p>secteur UCvh.</p> <p>Espaces libres et plantations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au moins 50% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, avec un minimum d'un arbre par 200m² de terrain libre. <p>UCd :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au moins 10% doivent être traités en espaces verts, <p>UCvh :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 20% pour les constructions à usage dominant de bureaux, • 35% pour les constructions à usage dominant de logements, • 10% pour les constructions à usage dominant de commerces. • Au moins 50% des espaces libres doivent être végétalisés, au moins 10% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre. • Au moins 2 arbres à grand développement pour 100m² d'espace libre, au moins 1 arbre à moyen ou grand développement pour 200m² d'espace libre.
UD	<p>Zone d'habitat peu dense, de petits parcelaires, de constructions de type pavillonnaire réalisées en ordre discontinu dans laquelle sont admis de petits immeubles d'habitation de type collectif.</p> <p>Elle comprend 3 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UDa - UDb - UDC qui se caractérise par une densité légèrement supérieure. 	<p>Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En UDa, en recul d'au moins 4 mètres. • En UDb et UDC, à l'alignement ou en recul d'au moins 0,50 mètres. <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <p>Pour les autres terrains dont la largeur au droit de construction est ≤ à 15 mètres:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur les limites si la façade ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance. • En retrait des limites avec un minimum de 8, 6 ou 3 mètres (selon les cas). <p>Pour les autres terrains dont la largeur au droit de construction est > à 15 mètres et ≤ à 25 mètres:</p> <ul style="list-style-type: none"> • En retrait d'une des limites d'au moins de 8, 6 ou 3 mètres (selon les cas). <p>Pour les autres terrains dont la largeur au droit de construction est > à 25 mètres:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Interdit en limites séparatives sauf exception.

Zone	Descriptif	Principales caractéristiques
		<ul style="list-style-type: none"> En retrait des limites minimum de 8, 6 mètres ou 3 mètres (selon les cas). <p>Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> Constructions interdites sur les limites, sauf exception, implantation en retrait d'au moins 8, 6 mètres ou 3 mètres (selon les cas). <p>Emprise au sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> UDa : 40% du terrain maximum, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie. UDb et UDC : 50% du terrain maximum, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie. <p>Hauteur maximale :</p> <ul style="list-style-type: none"> Compte tenu des voies adjacentes : H=L, Compte tenu du plafond de la zone : 12m au faitage. <p>Espaces libres et plantations :</p> <ul style="list-style-type: none"> En secteur UDa, au moins 50% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, avec au moins 1 arbre par 200m² de terrain libre. En secteur UDb et UDC : au moins 40% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, avec au moins 1 arbre par 200m² de terrain libre.
UE	Zone d'habitat de type pavillonnaire de faible densité. Elle peut accueillir des constructions de forme pavillonnaire isolées ou groupées. Les immeubles d'habitation de type collectif et les activités nuisantes sont exclus	<p>Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> En recul d'au moins 4 mètres de l'alignement (sauf exception). <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <p>Pour les autres terrains dont la largeur au droit de construction est ≤ à 15 mètres:</p> <ul style="list-style-type: none"> Sur les limites si la façade ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance. En retrait des limites avec un minimum de 8, 6 ou 3 mètres (selon les cas). <p>Pour les autres terrains dont la largeur au droit de construction est > à 15 mètres et ≤ à 25 mètres:</p> <ul style="list-style-type: none"> Sur une seule des limites. En retrait d'une des limites d'au moins de 8, 6 ou 3

Zone	Descriptif	Principales caractéristiques
		<p>mètres (selon les cas).</p> <p>Pour les autres terrains dont la largeur au droit de construction est > à 25 mètres:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Interdit en limites séparatives sauf exception. • En retrait des limites minimum de 8, 6 mètres ou 3 mètres (selon les cas). <p>Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Constructions interdites sur les limites, sauf exception, implantation en retrait d'au moins 8, 6 mètres ou 3 mètres (selon les cas). <p>Emprise au sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 40% du terrain maximum. <p>Hauteur maximale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Compte tenu des voies adjacentes : H=L, • Compte tenu du plafond de la zone : 10 m au faîtage. <p>Espaces libres et plantations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert au moins 50% de la superficie du terrain, avec un minimum d'un arbre par 200m² de terrain libre.
UF	<p>Zone d'activités à vocation d'industries, d'entrepôts et d'activités tertiaires.</p> <p>Elle comprend 2 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UFa : correspond aux principaux secteurs à vocation d'industrie de la commune le long des voies ferrées, - UFb : correspond au secteur d'activités de la ZAC Garlande 	<p>Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En recul d'au moins 5 mètres de l'alignement (sauf dispositions contraires au plan de zonage). <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur les limites si la façade ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance. • En retrait des limites avec un minimum de 8 ou 6 mètres (selon les cas). <p>Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur les limites • En retrait d'au moins 8 ou 6 mètres (selon les cas). <p>Emprise au sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 70% du terrain maximum.

Zone	Descriptif	Principales caractéristiques
		<p>Hauteur maximale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Compte tenu des voies adjacentes : $H=L$, • Compte tenu du plafond de la zone : 21 m au faîtage. <p>Espaces libres et plantations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le terrain doit comporter au moins 10% d'espaces verts perméables.
UL	Zone correspondant aux principaux secteurs à vocation d'équipements	<p>Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • A l'alignement ou en recul d'au moins $L=H/2$. <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur les limites ou en retrait de 8 ou 3 mètres (selon les cas). <p>Emprise au sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 70% du terrain maximum. <p>Hauteur maximale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 18 m au faîtage. <p>Espaces libres et plantations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le terrain doit comporter au moins 10% d'espaces verts perméables.
N	Zone à protéger contre toute urbanisation du fait de la qualité du site	<p>Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En recul d'au moins 6 mètres (sauf exception). <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En retrait d'au moins 6 mètres (sauf exception). <p>Emprise au sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10% du terrain maximum. <p>Hauteur maximale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12 m au faîtage (sauf exception). <p>Espaces libres et plantations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plantations existantes maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. • Les aires de stationnements en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

5.2. Prise en compte du contexte législatif et réglementaire

Le contexte législatif qui régit les documents d'urbanisme a été largement modifié depuis 2006, date du Plan Local d'Urbanisme en vigueur avant l'approbation du présent PLU, et depuis 2011, date de la dernière révision simplifiée. Par conséquent, les règles du présent PLU ont apporté des changements par rapport aux documents antérieurs pour pouvoir mettre en œuvre plusieurs lois.

La loi portant sur le Grand Paris du 3 juin 2010 renforce les objectifs de création de logements en Ile-de-France (70 000 logements par an).

La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a permis de recentrer les considérations environnementales au cœur des projets de territoire en incitant tout particulièrement à la mise en œuvre d'une consommation raisonnée du sol.

La loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives a également fait évoluer les dispositions réglementaires des documents d'urbanisme en assouplissant notamment les normes de stationnement exigibles par le PLU dans les quartiers de gares ou de stations de transports collectifs.

Les évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs ont également pour fondement la mise en compatibilité avec le **Schéma directeur de la région Ile-de-France** approuvé le 27 décembre 2013.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, vient renforcer les objectifs de limitation de la consommation de l'espace dans la continuité de la loi Grenelle, tout en incitant à la production de logements dans les secteurs d'enjeux afin de répondre aux besoins sans cesse croissants.

Les évolutions principales concernant le PLU, en application des lois Grenelle et de la loi ALUR portent notamment :

- sur l'obligation de réaliser une analyse rétrospective sur 10 années de la consommation des espaces par l'urbanisation et la nécessité de définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace ;
- sur une analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis (diagnostic foncier) ;
- sur un inventaire des capacités de stationnement pour tous les modes de locomotion ;
- sur l'identification des principaux éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ;
- sur une évaluation de la place des espaces végétalisés présents dans les zones urbaines ;
- sur la suppression du coefficient d'occupation du sol et de la taille minimale des parcelles dans le règlement.

5.3. Une volonté d'adapter le territoire à de nouveaux besoins locaux, métropolitains et globaux

Les changements apportés aux règles sont également induits par la nécessité d'adapter le territoire à de nouveaux besoins, exigences et projets :

- Un territoire régional en pleine évolution (Région, Métropole du Grand Paris ...) ;
- La nécessité de renforcer l'attractivité économique de Bagneux, ses emplois et son rayonnement ;
- Le logement devenu une priorité nationale et régionale ;
- Plusieurs projets de transport qui vont venir accroître l'accessibilité de la commune et son attractivité, tout en modifiant et renforçant son armature urbaine : le prolongement de la ligne 4 du métro et l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express dans le Quartier Nord ;
- De nouvelles exigences environnementales, des impacts négatifs sur l'environnement à limiter. Une adaptation aux évolutions climatiques et énergétiques en cours ;
- Des besoins en termes d'équipements, pour répondre aux évolutions de la population et des modes de vie ;
- La nécessité d'élaborer un cadre stratégique pour organiser le développement urbain, mettre en œuvre et articuler les projets de renouvellement ;
- Une volonté forte d'assurer la création, le maintien et le développement des espaces verts et semi-naturels, afin de garantir un équilibre entre développement urbain et valorisation du cadre de vie
- Une volonté forte de mettre en valeur et protéger le patrimoine architectural, urbain et paysager.

5.4. Une clarification, simplification et optimisation des règles

En sus des objectifs généraux énoncés précédemment, les principaux changements apportés par rapport aux règles antérieures sont également portés par une volonté globale de clarification et de simplification. Il s'agit d'aboutir à un règlement littéral simplifié, et d'utiliser au maximum les possibilités graphiques qu'offre le code de l'urbanisme pour traduire les objectifs de la collectivité.

Ainsi, les principaux changements portent sur les points suivants :

- Le nouveau PLU dispose d'un zonage recomposé par rapport au PLU précédent. Avec pour ambition de tendre vers une plus grande mixité fonctionnelle et sociale, l'objectif de cette refonte était de permettre une délimitation fine des différents tissus balnéolais existants tout en intégrant les différents projets en cours ou à l'étude sur le territoire.
- La simplification du zonage et l'intention de conserver une mixité des fonctions dans la majeure partie de la ville ont conduit à fusionner plusieurs zones du PLU antérieur afin d'éviter la juxtaposition de petits sous-secteurs monofonctionnels et de permettre une plus grande harmonie des morphologies urbaines.

Aussi, seules les zones UH (centre-ville historique), UE (zone à mixte accueillant de manière préférentielle les activités économiques) et UR (zone résidentielle à dominante d'habitat individuel) établies par le PLU, peuvent trouver une correspondance avec la nomenclature de l'ancien PLU, instituant les zones UA (zone à caractère central), UB (zone à vocation principale d'activités économiques) et les zones UE et UD, attachées à des ensembles d'habitat pavillonnaire.

- L'institution de la zone UBIO et du secteur UBIOp, correspondant aux espaces verts ou espaces à forte qualité paysagère présents dans le tissu urbain où la constructibilité y est fortement encadrée. Seul le secteur UBIOp peut accueillir des projets d'intérêt général ou d'habitat participatif à forte qualité environnementale et paysagère.
- L'encadrement du changement de destination pour pérenniser le tissu économique, notamment artisanal et commercial.
- La priorité donnée à la restructuration de certains axes structurants de la commune, à la fois pour marquer la spécificité de ces derniers et encourager la vitalité commerciale et artisanale, mais également pour tenir compte des gabarits spécifiques.
- L'instauration d'une règle de hauteur progressive sur certains secteurs, permettant d'encadrer les gabarits des nouvelles constructions et de gérer les transitions avec les secteurs environnants. Un principe de constructibilité limitée dans une bande de 14 mètres à partir de la limite de zone, où la hauteur est limitée à 14 mètres puis, au-delà, à H=L.
- La mise en place de règles différenciées selon la destination habitat ou activité, pour adapter au mieux la forme à l'usage (articles 10,12 et13 notamment).
- La mise en place de secteurs de hauteur spécifique, pour s'inscrire dans la dynamique du Grand Paris et offrir davantage de constructibilité à proximité de la nouvelle station et le long de l'avenue Aristide Briand.
- La mise en compatibilité du document d'urbanisme avec la mise en œuvre des projets de transports publics du Grand Paris.

- L'optimisation des outils mis à disposition par le code de l'urbanisme permettant de préserver au maximum la trame verte de la ville au titre de l'article L.123-1-5-III 2°:
 - Linéaires végétalisés protégés ;
 - Friches écologiques à sauvegarder.
 - Espaces non bâtis en cœur d'îlots ou linéaires nécessaires au maintien des continuités écologiques ;
 - Arbres remarquables à protéger ;
 - Mares à protéger.

Correspondance des zones entre l'ancien PLU et le PLU en vigueur :

PLU de 2006		PLU révisé
Zone	Vocation	
<p>UA UAa, UAb, UAc</p>	<p>Zone principalement située dans le centre ancien et sa proche périphérie.</p> <p>Zone à caractère central d'habitat, de commerces, de services et d'équipements publics.</p>	<p>UH Centre historique de la commune.</p> <p>UT Zone urbaine de transition.</p>
<p>UB UBa, UBb, UBd</p>	<p>Zone à vocation principale d'activités économiques</p>	<p>UM Reconversion urbaine du site des Mathurins.</p> <p>UT Zone urbaine de transition.</p> <p>UNvh Secteur situé entre les avenues Victor Hugo et Aristide Briand hors façade RD920 et îlot gare.</p> <p>UAa Situé sur la frange nord-est du territoire communal (ZAC Ecoquartier Victor Hugo) aux abords de la RD 920, il s'agit d'un secteur dont la vocation est mixte favorisant le maintien des activités économiques.</p> <p>UAb Secteur se déployant sur la partie centrale et sud de l'Avenue Aristide Briand ainsi que ses abords à proximité du RER, et à l'angle rue des Blains / avenue Paul Vaillant Couturier. Il est à vocation principale d'activités économiques.</p> <p>UAc Secteur situé de part et d'autre de</p>

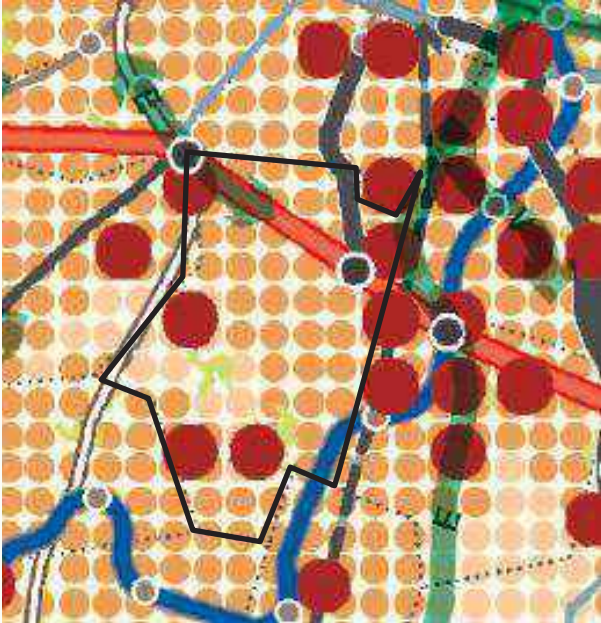
PLU de 2006		PLU révisé
Zone	Vocation	
UB UBa, UBb, UBd	Zone à vocation principale d'activités économiques.	<p>l'avenue Louis Pasteur entre la rue des Meuniers et l'avenue Albert Petit, ainsi qu'à l'angle rue des Blains / avenue Paul Vaillant Couturier, intégrant une mixité des fonctions pour opérer une transition avec les tissus environnants. Par ailleurs, ce secteur favorise le maintien des activités économiques.</p> <p>UEa Secteur correspondant aux emprises ferroviaires situées en limite des communes de Chatillon et de Montrouge ainsi qu'à la zone d'activités Garlande.</p> <p>UEb Secteur correspondant à la Zone Industrielle à proximité du chemin latéral comportant des activités économiques et de l'habitat. Ce secteur est voué à une diversification fonctionnelle.</p>
UBc 1, 2, 3	Zone constituée d'habitat collectif, d'équipements publics et d'activités économiques.	<p>UT Zone urbaine de transition.</p> <p>UAb Secteur se déployant sur la partie centrale et sud de l'Avenue Aristide Briand ainsi que ses abords à proximité du RER, et à l'angle rue des Blains / avenue Paul Vaillant Couturier. Il est à vocation principale d'activités économiques.</p>
UBvh	Zone à vocation principale d'activités économiques. Elle correspond à une partie du périmètre de la ZAC Victor Hugo : le secteur situé aux	<p>UAa Situé sur la frange nord-est du territoire communal (ZAC Ecoquartier Victor Hugo) aux abords de la RD 920, il s'agit d'un secteur dont la vocation est</p>

PLU de 2006		PLU révisé
Zone	Vocation	
	abords de la RD 920 doit faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain ambitieuse.	mixte favorisant le maintien des activités économiques.
UC UCa, UBb, UCc,UCd, UCe, UCvh	<p>Zone à caractère d'habitat collectif semi dense, où des bâtiments hauts sont construits en ordre discontinu.</p> <p>Zone à caractère d'habitat collectif semi dense, où des bâtiments hauts sont construits en ordre discontinu.</p>	<p>UC Zone correspondant à un tissu à dominante d'habitat collectif ponctué de commerces, d'activités et d'équipements.</p> <p>UT Zone urbaine de transition.</p> <p>UNvh Secteur situé entre les avenues Victor Hugo et Aristide Briand hors façade RD920 et îlot gare</p> <p>UNp Secteur de la pierre plate élargi, concerné par le projet de rénovation urbaine dans le cadre de l'ANRU 2.</p>
UD UDa, UDb, UDC	Zone d'habitat peu dense, de petits parcellaires, de constructions de type pavillonnaire réalisées en ordre discontinu dans laquelle sont admis de petits immeubles d'habitation de type collectif.	<p>UR Zone correspondant à un tissu qui se caractérise par sa dominante d'habitat individuel. Essentiellement résidentiels, ces quartiers peuvent néanmoins accueillir quelques équipements, commerces, activités, etc. de proximité.</p> <p>UT Zone urbaine de transition.</p> <p>UNvh Secteur situé entre les avenues Victor Hugo et Aristide Briand hors façade RD920 et îlot gare</p> <p>UNp</p>

PLU de 2006		PLU révisé
Zone	Vocation	
		Secteur de l'îlot gare à l'intérieur de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo.
UE	Zone d'habitat de type pavillonnaire de faible densité. Elle peut accueillir des constructions de forme pavillonnaire isolées ou groupées. Les immeubles d'habitation de type collectif et les activités nuisantes sont exclus.	<p>UR Zone correspondant à un tissu qui se caractérise par sa dominante d'habitat individuel. Essentiellement résidentiels, ces quartiers peuvent néanmoins accueillir quelques équipements, commerces, activités, etc. de proximité.</p> <p>UT Zone urbaine de transition.</p>
UF UFa,UFd	Zone d'activités à vocation d'industries, d'entrepôts et d'activités tertiaires.	<p>UT Zone urbaine de transition.</p> <p>UEa Secteur correspondant aux emprises ferroviaires situées en limite des communes de Chatillon et de Montrouge ainsi qu'à la zone d'activités Garlande.</p> <p>UAb Secteur se déployant sur la partie centrale et sud de l'Avenue Aristide Briand ainsi que ses abords à proximité du RER. Il est à vocation principale d'activités économiques.</p>
UL	Zone correspondant aux principaux secteurs à vocation d'équipements.	<p>UT Zone urbaine de transition.</p> <p>UC Zone correspondant à un tissu à dominante d'habitat collectif ponctué de commerces, d'activités et d'équipements.</p>

PLU de 2006		PLU révisé
Zone	Vocation	
		<p>UNp Secteur de l'îlot gare à l'intérieur de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo.</p> <p>UAc Secteur situé de part et d'autre de l'avenue Louis Pasteur entre la rue des Meuniers et l'avenue Albert Petit, ainsi qu'à l'angle rue des Blains / avenue Paul Vaillant Couturier, intégrant une mixité des fonctions pour opérer une transition avec les tissus environnants. Par ailleurs, ce secteur favorise le maintien des activités économiques.</p>
N	<p>Zone à protéger contre toute urbanisation du fait de la qualité du site.</p> <p>Zone à protéger contre toute urbanisation du fait de la qualité du site.</p>	<p>UBIO Zone correspondant aux espaces verts ou espaces à forte qualité paysagère présents dans le tissu urbain</p> <p>UBIOp Secteur correspondant aux espaces verts susceptibles d'accueillir des projets d'intérêt général ou d'habitat participatif à forte qualité environnementale et paysagère</p>

Articulation avec les documents supra communaux

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU
<p>Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)</p>	<p>Le SDRIF a été adopté le 18 octobre 2013 et approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, il définit le projet d'aménagement et de développement de l'espace francilien à l'horizon 2030.</p>  <p><i>Carte de destinations générales du SDRIF</i></p> <p>Les principales orientations portant sur la commune de Bagneux sont les suivantes :</p> <p><u>Renouvellement urbain</u></p> <p>Augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat de 10% minimum ;</p> <p>Augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat de 15% minimum, à proximité des gares ;</p> <p>Renforcer ponctuellement les efforts de densification dans les secteurs à forts potentiel de densification : la zone industrielle, le site des Mathurins, les secteurs autour des stations de métro du GPE.</p>	<p><u>PADD</u></p> <p>Le PLU de Bagneux s'inscrit dans les objectifs du SDRIF car il vise à favoriser les secteurs de renouvellement urbain (à fort potentiel de densification et à proximité des gares) et la construction de nouveaux logements répondant aux besoins de la population, dans une démarche de développement durable.</p> <p>Au travers de son PADD, la ville exprime sa volonté d'accompagner le développement urbain et le renouvellement urbain dans les secteurs stratégiques, d'améliorer et de réorganiser les déplacements et les conditions de circulations pour tous les modes et développer la dynamique économique du territoire.</p> <p>Enfin, la ville de Bagneux souhaite maintenir et valoriser l'ensemble des éléments de Trame Verte et Bleue participant au maintien de la biodiversité. Le projet de ville est cohérent avec le corridor écologique régional qui pénètre au sein du tissu balnéolais au nord-ouest, puisque la carte de la TVB du PADD prévoit la protection du cimetière parisien situé à cet endroit en tant que réservoir de biodiversité.</p> <p>Le PADD affiche comme grand objectif de l'axe 1 « Œuvrer au développement de la mixité sociale ».</p> <p>Le PADD affiche l'objectif de « tendre vers un équilibre entre logement locatif social et logement privé à l'échelle de la ville, notamment en limitant la part de logements sociaux dans la construction neuve à 25% ».</p> <p>Le PADD affiche également l'objectif d'« œuvrer en faveur du rééquilibrage habitat/emploi ».</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU
	<p>En termes de transport structurant, la commune de Bagneux est concernée par le projet du Grand Paris Express (qui desservira le nord de la commune), et le prolongement de la ligne 4 du métro.</p> <p><u>Habitat</u></p> <p>Augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat de 15% minimum dans les espaces à densifier à proximité des gares ;</p> <p>Réaliser un effort de construction sans précédent : construire 70 000 logements par an à l'échelle de l'Île-de-France ;</p> <p>Viser 30% de logements locatifs sociaux à l'échelle métropolitaine pour accroître l'offre de logements abordables et la mixité sociale.</p> <p><u>Economie</u></p> <p>Créer 28 000 emplois par an à l'échelle régionale ;</p> <p>Permettre un équilibre habitat-emploi ;</p> <p>La localisation des espaces de construction de bureaux doit être guidée par la recherche d'une accessibilité optimale et en lien avec le principe de mixité fonctionnelle et sociale ;</p> <p>Les polarités économiques doivent être structurées et renforcées ;</p> <p>La diversité économique doit être renforcée et la conversion écologique et sociale de l'économie favorisée.</p> <p><u>Equipements</u></p> <p>La densification des espaces existants ;</p> <p>La requalification des équipements existants ;</p> <p>De nouvelles implantations sur des sites bien</p>	<p>Le PADD engage également Bagneux en faveur d'un urbanisme durable qui favorise les déplacements alternatifs à la voiture.</p> <p><u>OAP</u></p> <p>Le PLU de Bagneux comporte trois orientations d'aménagement et de programmation sur des secteurs de renouvellement privilégiés, correspondant à des secteurs à densifier identifiés par le SDRIF :</p> <p>Les OAP « Quartier Nord » et « Bas Longchamps » sont identifiées comme secteurs à densifier à proximité de gare, lié à la desserte renouvelée du secteur.</p> <p>Le secteur « Mathurins Sud » est identifié comme un secteur à fort potentiel de densification.</p> <p>Ils constituent ainsi des secteurs stratégiques pour répondre aux objectifs de construction de logements de la Région.</p> <p><u>Zonage / règlement</u></p> <p>Les secteurs à fort potentiel de densification identifiés par le SDRIF font l'objet d'un zonage permettant la mise en œuvre de la densification et des projets :</p> <p>La zone industrielle est classée en secteur UEb, pour lequel le règlement permet la restructuration et la diversification de ce secteur en allant d'un tissu de type industriel.</p> <p>Le site des Mathurins est classé en zone UM. Le règlement est destiné à accompagner le projet urbain mis en œuvre sur ce site en reconversion.</p> <p>Les abords de la future station du Grand Paris Express / M4 Bagneux font l'objet d'un classement spécifique en UNVg et d'un règlement très souple permettant la densification et l'innovation architecturale.</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU
	<p>desservis par les transports en commun et les circulations douces ;</p> <p>La localisation des grands équipements à proximité d'une gare du réseau de transports en commun de niveau métropolitain ;</p> <p>L'intégration environnementale des grands équipements ;</p> <p>Garantir l'accès à des équipements et des services publics de qualité ;</p> <p>Valoriser les équipements attractifs.</p> <p><u>Transports</u></p> <p>Permettre la mobilité quotidienne des personnes, fondée sur un développement massif du recours aux transports collectifs et aux modes actifs (document d'orientations règlementaires) ;</p> <p>Renforcer le réseau de transports collectifs par, notamment, la fiabilisation et la modernisation des RER et du réseau ferré existant, l'optimisation du réseau de métro et la réalisation du métro automatique du Grand Paris Express ou encore le développement d'un ensemble de lignes de tramway ;</p> <p>Favoriser le développement du travail à distance par le développement des réseaux numériques et le déploiement du très haut débit.</p> <p><u>Trame Verte et Bleue :</u></p> <p>Préserver le caractère multifonctionnel des continuités écologiques</p> <p>Pérenniser la vocation des espaces verts publics, valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense et optimiser l'ensemble des fonctions de ces espaces</p> <p>Réserver des emprises foncières dans les zones carencées en espaces verts, notamment dans les opérations de renouvellement urbain</p>	<p>Les abords de la rue Aristide Briand sont classés en zone UAa et UAb et font l'objet d'un règlement destiné à structurer et densifier cet axe.</p> <p>Suivant les orientations générales du SDRIF, la thématique des transports et déplacements est abordée dans chacune des OAP Favorisant la baisse de l'utilisation de la voiture, les OAP mettent l'accent sur le renforcement et la modernisation des transports en commun, tout comme les le renforcement des déplacements doux.</p> <p>Les OAP répondent également aux enjeux de mixité fonctionnelle sur l'ensemble du territoire communal.</p> <p>Elles prévoient des espaces verts généreux, dans la logique des objectifs du SDRIF consistant à tirer parti de ces secteurs pour augmenter la présence d'espaces verts dans les zones carencées (une portion très réduite de la ville étant considérée comme carencée).</p> <p>Des objectifs sont systématiquement formulés en matière de Développement Durable dans ces projets, notamment en faveur de la sobriété énergétique et du bien-être.</p> <p>L'OAP du projet des Mathurins, qui consiste à rendre accessible une portion de la ville aujourd'hui enclavée malgré sa situation stratégique sur la butte de Bagneux, permettra par ailleurs de répondre à un objectif fort du SDRIF d'ouverture de la ville sur les paysages. Le Parc du Belvédère dont</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU
	<p><u>Paysage :</u></p> <p>Valoriser les grands paysages d'Île-de-France, notamment les reliefs qui seront aménagés pour préserver et valoriser ces belvédères naturels qui offrent des vues sur la région.</p> <p><u>Risques et nuisances :</u></p> <p>Réduire la vulnérabilité de la ville aux risques, aux pollutions et aux nuisances</p> <p>Lutter contre l'imperméabilisation des sols</p> <p>Rechercher une utilisation raisonnée des sites pollués</p> <p>Proscrire la localisation de nouvelles activités à risque important pour la population</p> <p>Privilégier un cycle de l'eau plus naturel en favorisant l'infiltration des eaux pluviales</p> <p><u>Energie- Climat :</u></p> <p>Atteindre le facteur 4 à l'horizon 2050 et la transition énergétique</p> <p>Réduire la vulnérabilité de la région</p> <p>Structurer des bassins de déplacements moins dépendants de la voiture individuelle</p> <p>Privilégier des espaces bâtis économes en ressources</p> <p>Augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat de 15% minimum dans les espaces à densifier à proximité des gares</p> <p><u>Gestion de l'eau :</u></p> <p>Assurer un accès équitable et durable aux ressources en eau</p> <p>Garantir les grands équipements techniques essentiels au fonctionnement de la région métropolitaine</p>	<p>l'aménagement est repris au sein de l'OAP donnera à découvrir des panoramas d'exception sur la vallée de la Bièvre.</p> <p>Une OAP Trame Verte et Bleue a également été réalisée, dessinant la colonne vertébrale semi-naturelle de la ville, autour de laquelle l'urbanisation peut s'intensifier. Le caractère multifonctionnel de la TVB prôné par le SDRIF est largement repris dans cette OAP.</p> <p>Les objectifs de Trame Verte et Bleue de la ville sont déclinés au travers du règlement grâce à un panel d'outils qui permettent également de répondre aux objectifs du SDRIF, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la zone UBIO/UBIOp qui permet de protéger durablement les espaces verts publics et le cimetière parisien et de n'y autoriser que des constructions limitées, liées à la vocation de loisirs de la zone ou à des projets de haute performance écologique dans des secteurs restreints (3 secteurs UBIOp) ; - l'article 13 de chacune des zones, et notamment des zones de projet (UM et UN) qui permet de garantir la présence d'espaces verts, pondérés en fonction de la qualité des substrats dans ces projets de renouvellement urbain. <p>Les paysages font l'objet d'une valorisation importante grâce aux outils de protection du patrimoine, des arbres remarquables, des linéaires végétalisés, etc.</p> <p>En matière de nuisances, le PLU prévoit la protection durable des zones de calme délimitées au PADD et annexe les obligations en matière d'isolation le long des infrastructures de transport classées.</p> <p>En outre, il intègre les orientations de l'arrêté valant PPR pour le risque lié à l'effondrement des carrières.</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU
	<p>Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques, notamment liées à l'assainissement</p> <p><u>Gestion des déchets :</u></p> <p>Améliorer la valorisation des déchets</p>	<p>Des dispositions favorables à la performance environnementale et énergétique des constructions sont également formulées dans le règlement, notamment l'obligation de raccordement des constructions au réseau e chaleur géothermique de Bagneux, lorsque celui-ci sera classé. Ce réseau desservant particulièrement le Quartier nord et le Quartier sud, il devrait permettre d'optimiser considérablement le bilan énergétique et carbone de la ville.</p> <p>En matière de gestion de l'eau, la ville prévoit une gestion des eaux pluviales à la parcelle en priorité et incite à la récupération des eaux pluviales.</p>
PDUIF	<p>Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) a été révisé et actualisé pour fixer des objectifs et un cadre aux politiques de déplacements à l'horizon 2020.</p> <p>L'échelon régional du document vise une coordination des politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de déplacements à cette échelle.</p> <p>Avec une estimation de la croissance globale des déplacements de 7% d'ici 2020, le PDUIF vise :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une croissance de 20% des déplacements en transports collectifs • Une croissance de 10% des déplacements en mode actif (marche, vélo) • Une diminution de 2% des déplacements en voiture et deux-roues motorisées <p>Le PLU est concerné par deux prescriptions obligatoires :</p> <p>1. Imposer, dans le règlement du PLU, des normes minimales de stationnement vélo dans les nouvelles opérations (de tout type) dans l'ensemble des zones U et AU,</p>	<p><u>PADD et OAP</u></p> <p>Le PLU de Bagneux relève les défis du PDUIF dans la mesure où il œuvre en faveur d'une meilleure hiérarchisation du réseau de voiries, d'une meilleure performance du réseau de transports en commun (arrivée de deux métros, renforcement des dessertes bus), de la réduction de l'automobile au profit des modes doux, d'une requalification des axes principaux de circulations et de l'amélioration des déplacements cyclistes et piétons.</p> <p>Le PADD rappelle les défis du PDUIF à relever et les intègre.</p> <p>L'ensemble des OAP du PLU de Bagneux intègre les enjeux et les défis du PDUIF, notamment concernant les transports collectifs et les déplacements doux.</p> <p><u>Règlement</u></p> <p>Conformément au PDUiF, des normes maximales ont été fixées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les logements situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou


Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU
	<p>2. Imposer, dans le règlement du PLU, des normes de stationnement pour les véhicules motorisés concernant les opérations de bureaux, en tenant compte de la proximité des points de desserte structurante, et du zonage d'application du PDUiF.</p>	<p>de transport collectif en site propre et des normes maximales ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions à usage de bureaux. <p>Les normes de stationnement automobile relatives aux autres destinations expriment une norme minimale.</p> <p>Pour les logements, le nombre de places de stationnement ne dépasse pas 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.</p> <p>Concernant le développement de l'offre de stationnement vélo, les prescriptions du PDUiF ont été reprises dans leur ensemble soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ; • pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
<p>Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Sud de Seine</p>	<p>Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Sud de Seine a été adopté le 26 mars 2009. Par délibération du 12 décembre 2013, la Communauté d'Agglomération a décidé d'engager l'élaboration d'un nouveau PLH qui est entré en vigueur le 17 février 2016.</p> <p>Le PLH doit définir une politique d'intervention coordonnée et réaliste, sur la base d'un diagnostic détaillé de la situation de l'habitat dans son ensemble et dans les différents segments du marché, ainsi que l'ensemble des parcours résidentiels des ménages. Il définit les principes</p>	<p>Les objectifs de construction de logements du PLU de Bagneux reprennent les objectifs prévus dans le PLH, en cohérence avec le CDT.</p> <p>Le PADD s'engage dans un développement urbain qui accorde la priorité au renouvellement urbain, en particulier dans le Quartier Nord et les Mathurins.</p> <p>L'objectif est également de répondre aux besoins de tous, en poursuivant une tradition de ville solidaire et en répondant aux besoins de la population dans sa diversité sociale et</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU
	<p>et les objectifs d'une politique visant à répondre aux enjeux nationaux, régionaux et locaux.</p> <p>Les principaux enjeux nationaux et régionaux sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Résoudre la crise du logement et assurer un droit au logement pour tous ; ▪ Favoriser la mixité sociale ; ▪ Promouvoir un habitat durable, accessible à tous et économe en énergie ; ▪ Répondre aux besoins des publics spécifiques ; ▪ Prendre en compte les enjeux de renouvellement urbain. <p>Le PLH, en cours de révision au moment de l'écriture du présent rapport, est entré en vigueur le 17 février 2016. Les premiers éléments fournis par la ville permettent de mettre en évidence les orientations et objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Développer la mixité sociale ▪ Répondre à l'ensemble des besoins en logements et en hébergements (dont logements spécifiques) ▪ Poursuivre l'effort de réhabilitation du parc de logements existant, notamment sur les quartiers d'habitat social ▪ 700 logements par an pour le territoire du PLH CA Sud de Seine dont 360 pour Bagneux, dont 25% de logements sociaux, ▪ La répartition par typologie de financement de logements sociaux devra répondre au mieux aux besoins de la population dont une importante partie relève des plafonds PLAI. La répartition indicative sera de 1/3de PLAI, 1/3 de PLUS et 1/3 de PLS. 	<p>générationnelle. Il s'agit d'améliorer les conditions de vie de l'ensemble des Balnéolais et de rendre l'offre attractive pour les publics à la recherche d'un cadre de vie urbain de qualité.</p> <p><u>OAP</u></p> <p>Les OAP assurent la continuité du PADD et du PLH, en formalisant, dans ces secteurs, un engagement en faveur de la mixité sociale, en faveur d'une typologie variée permettant de répondre aux besoins des habitants.</p> <p><u>Règlement</u></p> <p>Le règlement du PLU permet la mise en œuvre d'un urbanisme de projet, en prévoyant les zones destinées à assurer une production de logements conséquente sur les sites majeurs de projet mentionnés dans le PLH :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ZAC Ecoquartier Victor Hugo : zones UAa, UNvh et UNg - La Pierre Plate (PRUS) : UNp - Site des Mathurins : UM - Les Tertres Cuverons : UC - Zone industrielle - chemin Latéral, vouée à une diversification fonctionnelle par l'introduction de logements : UEb

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU
<p>Le Contrat de développement Territorial (CDT) «Campus Sciences et Santé »</p>	<p>La commune de Bagneux a contribué activement à l'élaboration du CDT Sciences et Santé qui a été signé le 28 octobre 2013 par le Préfet de Région, le Président du Conseil Général du Val de Marne, les Présidents des communautés d'agglomération du Val de Bièvre et Sud de Seine et le Maire de Bagneux. Le contrat porte sur un ensemble de 8 communes.</p> <p><u>Des objectifs de construction et de développement économique prévus dans le CDT:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1700 logt/an pour le territoire du CDT dont 300 pour Bagneux d'ici 2020 (dont 25% de logements sociaux pour Bagneux) ▪ Favoriser le logement des actifs sur le territoire pour réduire les déplacements domicile-travail ▪ Maintenir la mixité sociale ▪ Assurer un équilibre habitat/emploi afin de corriger la tendance naturelle à la résidentialisation, augmenter le taux d'emplois de 0,75 à 1 au terme des 15 années du CDT ▪ Préserver et développer les qualités urbaines du territoire afin de favoriser l'implantation des activités économiques ▪ Les grands projets du territoire prévoient pour Bagneux : <ul style="list-style-type: none"> ○ 150 000m² de bureaux et de commerces soit 8 000 nouveaux emplois dans le quartier nord ○ 140 000m² SDP d'activités soit plus de 4 000 emplois sur le site des Mathurins ○ 28 000m² de PME-PMI dans la zone industrielle ▪ Développer l'économie numérique, PME/PMI ▪ Les projets urbains doivent intégrer des locaux d'activité de proximité aptes à recevoir les entreprises artisanales et de services, PME-PMI 	<p><u>PADD</u></p> <p>Les orientations du CDT sont prises en compte dans le PLU à travers les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tendre vers un équilibre entre logement locatif social et logement privé à l'échelle de la ville, notamment, en limitant la part de logements sociaux dans la construction neuve à 25% ▪ Répondre aux objectifs de constructions neuves prévus dans les documents supracommunaux ▪ Augmenter le taux d'emploi de 0,76 à 1 d'ici 2030 ▪ Mettre en œuvre les projets d'envergure identifiés au sein du CDT : Quartier Nord, les Mathurins et la zone industrielle

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU
<p>Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2010-2015</p> <p>Projet de Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Bièvre</p>	<p>Élaboré puis adopté par le Comité de Bassin Seine Normandie, le SDAGE 2010-2015 a été approuvé le 20 novembre 2009. Il fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de qualité et de quantité des eaux, déclinés à partir des principaux objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Prendre en compte les eaux de ruissellement pour protéger l'eau captée pour l'alimentation en eau potable de manière différenciée en zone urbanisée et en zone rurale ▪ Privilégier, dans les projets neufs ou de renouvellement, les techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle limitant le débit de ruissellement ▪ Privilégier les mesures alternatives et le recyclage des eaux pluviales ▪ Maîtriser le ruissellement et l'érosion en amont des cours d'eau et des points d'infiltration de nappes phréatiques altérés par ces phénomènes ▪ Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements ▪ Limiter le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondation ▪ Gérer la rareté de la ressource en eau ▪ Limiter et prévenir le risque d'inondation. <p>Le SAGE est la déclinaison du SDAGE à l'échelle du sous bassin. Le projet de SAGE de la Bièvre a débuté en 1998, la phase préliminaire a débuté en 2006 et celui-ci est désormais en fin de phase d'élaboration. Il a fait l'objet d'une consultation des assemblées et chambres consulaires et d'une enquête publique en 2015 et devrait être adopté en 2016. La moitié sud de la ville est concerné par ce SAGE.</p> <p>L'une des ambitions fortes du projet de SAGE applicables à Bagneux concerne la maîtrise du ruissellement pluvial qui entraîne potentiellement des risques d'inondations et de pollution des milieux naturels. La gestion des eaux pluviales à</p>	<p>Le PADD s'engage, dans la logique des objectifs du SDAGE et du projet de SAGE, dans une dynamique de suppression du risque d'inondation par ruissellement urbain en proposant une gestion alternative et différenciée des eaux pluviales par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'étude de possibilités d'infiltration des eaux pluviales quand le sol le permet (en fonction de la qualité du sous-sol notamment) ; ▪ La mise en place de dispositifs de rétention dans les zones défavorables à l'infiltration afin de limiter le débit de restitution dans le réseau ; ▪ Le dépassement du débit de fuite maximum imposé par le Schéma Directeur dans les secteurs non contraints par la nature du sol ; ▪ Le développement de systèmes de réutilisation des eaux pluviales à la parcelle. <p>Dans cette optique, la Ville souhaite limiter l'imperméabilisation des sols en favorisant les espaces de pleine terre afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales et prévoir des dispositifs de réutilisation des eaux pluviales dans les projets futurs, tout en tenant compte de la présence de carrières.</p> <p>Le renforcement des éléments de trame verte, notamment des espaces verts et les cœurs d'îlots, s'insère dans cette dynamique et permettra de conserver des zones non imperméabilisées participant à la limitation du ruissellement urbain. Des aménagements de rétention des eaux pourront également s'intégrer au réseau de Trame Verte et Bleue (noues, bassins...).</p> <p>D'autre part, le PADD engage une démarche de lutte contre le gaspillage de la ressource en eau, et prévoit de mettre en œuvre une politique structurée et globale en matière de</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU
	la parcelle doit être favorisée.	<p>gestion de l'assainissement s'appuyant sur les Schémas Directeurs d'Assainissement en cours.</p> <p><u>OAP</u></p> <p>L'OAP thématique TVB, qui s'inscrit dans une volonté de renforcer la présence végétale et humide sur la commune, permettra de maintenir une part intéressante d'espaces de pleine terre dédiés à la végétation et facilitera ainsi l'infiltration directe des eaux pluviales.</p> <p>Cette dynamique de protection des espaces de pleine terre et de végétalisation se retrouve dans les OAP sectorielles. On retrouve notamment l'idée de création d'un vaste parc public aux Mathurins, et d'espaces verts de proximité dans le Quartier Nord et Bas Longchamps. Il est par ailleurs prévu dans chacune des OAP un volet de gestion durable de l'eau, invitant à assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle dès lors que la composition des sols le permet, de multiplier les espaces de retenue des eaux et lors de tout rejet d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement, d'intégrer le débit de fuite maximal de 2L/s/ha préconisé par le règlement d'assainissement intercommunal.</p> <p><u>Règlement</u></p> <p>Le règlement insiste lui aussi sur la gestion des eaux pluviales, par déclinaison des règlements d'assainissement de la CA Sud de Seine et du Conseil Départemental.</p> <p>Ainsi, le chapitre du règlement énonçant les dispositions s'appliquant à toutes les zones impose à l'article 4 le raccordement obligatoire de toute construction nouvelle aux réseaux d'eau potable et d'assainissement. Cela permet d'optimiser les équipements existants, tout en évitant des pressions potentielles liées à l'aménagement d'assainissement autonomes.</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU
		<p>En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, l'infiltration à la parcelle doit être privilégiée comme formulé précisément dans le SDAGE Seine-Normandie et le projet de SAGE de la Bièvre. Toutefois, les contraintes géologiques à Bagneux sont telles dans certains secteurs, notamment du fait de la présence de gypse et argiles vertes, qu'une souplesse est accordée dans ce contexte.</p> <p>Par ailleurs l'article 13 impose des coefficients d'espaces verts et d'espaces de pleine terre dans les espaces libres qui favorisent l'infiltration des eaux pluviales et limitent le ruissellement.</p>
<p>Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Île-de-France</p>	<p>Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Île-de-France a été adopté le 21 octobre 2013. Il identifie les composantes de la Trame Verte et Bleue régionale et les enjeux de préservation des continuités écologiques. Le schéma définit ensuite les priorités régionales à travers un plan stratégique et propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.</p> 	<p><u>PADD</u></p> <p>La ville s'est engagée en faveur de la protection de la Trame Verte et Bleue dans le PADD au travers de l'axe 2 « Valoriser le bien commun » et particulièrement grâce au renforcement de l'intérêt écologique et des usages autour de la Trame Verte et Bleue, comme affiché au sein de l'objectif n°1 de cet axe. La cartographie du réseau écologique de Bagneux affichée dans ce PADD reprend en tant que réservoirs de biodiversité les secteurs reconnus par le SRCE pour leur intérêt écologique, tandis que la Coulée verte du Sud parisien y est bien considérée comme une continuité majeure.</p> <p><u>OAP / règlement</u></p> <p>Considérant les espaces verts publics et les espaces verts privés comme des composantes à part entière de cette trame, la ville a développé un panel d'outils réglementaires pour protéger durablement les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques qui la définissent ; des outils réglementaires qui permettent de décliner la « colonne vertébrale » semi-naturelle souhaitée par la ville et autour de laquelle l'urbanisation peut s'intensifier affichée dans l'OAP TVB.</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU
	<p>A Bagneux, sont repérés le cimetière parisien, le Parc François Mitterrand et une partie de la Boucle des parcs du Quartier sud comme des secteurs reconnus pour leur intérêt écologique à l'échelle régionale. La Coulée verte du Sud Parisien est également identifiée dans le SRCE au titre des liaisons écologiques.</p>	<p>Cette OAP développe des objectifs autour de 3 grands axes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garantir la pérennité et la fonctionnalité du réseau de Trame Verte et Bleue en assurant la protection et la valorisation de ses composantes naturelles - Renforcer le réseau de Trame Verte et Bleue, notamment au travers des projets urbains - Tirer parti de la Trame Verte et Bleue pour de multiples fonctions. <p>Le règlement décline ces objectifs en prévoyant notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la zone UBIO qui permet de protéger durablement les espaces verts publics et le cimetière parisien et de n'y autoriser que des constructions limitées, liées à la vocation de loisirs de la zone ou au fonctionnement des cimetières, comme c'est le cas pour les réservoirs de biodiversité régionaux repérés dans le SRCE; - la poursuite de la protection des ensembles boisés d'intérêt en tant qu'Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Cela concerne notamment les boisements présents dans le Parc François Mitterrand repéré en tant que secteur d'intérêt du SRCE ; - la protection des linéaires végétalisés au titre de l'article L.123.1.5-III-2° du Code de l'Urbanisme, et notamment ceux situés dans le secteur d'intérêt régional qu'est le cimetière parisien ; - l'article 13 de chacune des zones, qui permet de garantir la présence d'espaces verts, pondérés en fonction de la qualité des substrats. <p>D'autres inscriptions graphiques associées à chacune des composantes de la Trame Verte et Bleue balnéolaise permette de décliner localement les objectifs de protection du réseau écologique local : mares, friches écologiques, arbres remarquables, ...</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU
<p>Schéma Régional Climat Air Energie de la région Île-de-France (SRCAE)</p>	<p>Document stratégique, co-élaboré par l'État et la Région, il fixe des orientations en matière d'efficacité énergétique, de développement des énergies renouvelables, d'amélioration de la qualité de l'air et d'adaptation au changement climatique.</p> <p>Le SRCAE d'Île-de-France a été approuvé par le Conseil régional le 23 novembre 2012, et par le préfet de région le 14 décembre 2012.</p> <p>Le SRCAE fixe aux horizons 2020 et 2050 trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel, • le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020, • la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote). 	<p><u>PADD</u></p> <p>Le PLU s'engage dans le processus d'amélioration de la performance énergétique du territoire. Les projets de renouvellement urbain entraîneront nécessairement une amélioration de la demande en énergie du territoire : des bâtiments anciens laisseront place à des bâtiments neufs ou réhabilités moins consommateurs. La ville souhaite notamment favoriser le développement de projets innovants et observer le principe de bioclimatisme dans la conception urbaine. Une démarche de réhabilitation énergétique du parc d'habitat social est par ailleurs soulignée dans le PADD, notamment le projet de réhabilitation de la Pierre Plate dans le cadre du PNRU 2.</p> <p>L'optimisation du réseau de chaleur géothermique grâce à la connexion de l'ensemble des constructions dans les Mathurins et dans le quartier Nord, ainsi que sur l'ensemble de la ville lorsque cela est possible (notamment dans le cas de constructions neuves) permettra une optimisation de la consommation d'énergie et une valorisation des énergies renouvelables en remplacement des énergies fossiles.</p> <p>Pour les nouvelles constructions non raccordées au réseau de chaleur, le PLU encourage le recours aux énergies renouvelables correspondant au potentiel local.</p> <p><u>OAP</u></p> <p>Chaque OAP sectorielle prévoit un volet qui garantit la Haute Performance Energétique des constructions, passant par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ le raccordement systématique au réseau de chaleur géothermique, ▪ l'isolation optimale des nouvelles constructions au-delà des normes de réglementation thermique en vigueur,

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU
		<p>atteignant ainsi des niveaux de performance supérieurs au niveau passif,</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ le développement de bâtiments exemplaires sur le plan de la performance environnementale, et notamment énergétique, ▪ un recours aux énergies renouvelables dans la construction neuve en complément de la géothermie. <p>Ces orientations fortes garantiront un impact limité des nouvelles constructions sur la demande en énergie globale.</p> <p>Les zones UBIO et UM et UN possèdent des règlements particulièrement renforcés pour le volet performance énergétique, avec l'obligation :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ En zone UN et UM: Pour toute construction neuve supérieure à 1000m² de surface de plancher, d'adopter un mode de production de chaleur collectif ; et pour toute construction, l'obligation d'utiliser des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques. Les constructions neuves devront par ailleurs répondre aux exigences suivantes : des coefficients Bbio* et Cep* 20% inférieurs respectivement au Bbio max et Cep max pour les constructions neuves et, pour toute construction. ▪ En zone Ubio : Pour toute construction neuve supérieure à 1000m² de surface de plancher, d'adopter un mode de production de chaleur collectif ; et pour toute construction, l'obligation d'utiliser des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques.

6. Incidences sur l'environnement

En application du 4° de l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

6.1. La prise en compte des risques

6.1.1. Rappel de l'état initial

Bagneux est principalement concernée par un risque naturel lié au mouvement de terrain, de retrait/ gonflement des argiles ou à la présence d'anciennes carrières. Le risque d'effondrement lié aux anciennes carrières fait l'objet d'un arrêté valant PPRN du 07/08/1985. Le risque de retrait gonflement des argiles est quant à lui fort autour du site des Mathurins. La commune est par ailleurs sujette au risque d'inondation par ruissellement, qui a fait l'objet de 4 arrêtés de catastrophe naturelle, il concerne l'ensemble du territoire et plus particulièrement les secteurs de bas de pente. Enfin un risque d'inondation par remontée de nappes existe dans des secteurs restreints, localisés aux extrémités nord et sud du territoire (fort à très fort, et présence de nappes sub-affleurantes).

Le territoire est en revanche relativement épargné par les risques technologiques. Les voies importantes telles que la RD 920, la RD 74A, la RD 74 et la RD 68, ainsi que les canalisations de gaz à haute pression exploitées par GRT gaz constituent un risque lié au Transport de Matières Dangereuses. On relève par ailleurs 4 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation (AAlyah recyclage, Faceo France, SNCF dépôt Montrouge et Société Dépannage remorquage automobile), non SEVESO. Une pollution des sols est probable dans certains secteurs habités puisqu'on recense 1 site BASOL (la station-service ELF RELAIS, aujourd'hui démolie et dépolluée) et 113 sites BASIAS.

6.1.2. Les incidences négatives

Les objectifs de développement pourraient entraîner une exposition aux risques d'un nombre plus élevé de personnes et de biens.

Les nouvelles imperméabilisations pourraient conduire à l'augmentation du ruissellement urbain et des phénomènes d'inondation qui y sont liés.

L'ensemble des projets est concerné par des risques qui pourraient s'accroître suite à la densification à la fois de l'urbanisation mais aussi de la population installée :

- Au niveau du secteur Quartier Nord : risque d'effondrement du à la présence des anciennes carrières, risque technologique lié à la présence d'un ICPE, de sites BASIAS et de la proximité de la RD920 ;
- Au niveau de la Zone Industrielle : risque de mouvement de terrain lié au retrait/gonflement des argiles moyen à fort, risque d'effondrement du à la présence des anciennes carrières, risque technologique lié à la présence d'un ICPE, de sites BASIAS et de la proximité de la voie ferrée ;
- Au niveau du secteur des Mathurins : risque de mouvement de terrain lié au retrait/gonflement des argiles moyen à fort, risque d'effondrement du à la présence des anciennes carrières ;
- Aux Bas Longchamps : risque de mouvement de terrain lié au retrait/ gonflement des argiles moyen, risque de remontée de nappe fort, risques technologiques liés à la présence de la voie du RER B.

6.1.3. Les incidences positives

PADD

La prise en compte des contraintes liées aux risques constitue une orientation bien définie dans le projet. Le PADD fait de la mise en œuvre de projets responsables une priorité :

- Adapter les modalités de développement urbain aux contraintes imposées par l'environnement naturel, notamment la nature argileuse des sols et la présence de carrières souterraines: cela permettra de limiter le risque d'affaissement du sous-sol dans le cadre des projets de la ville. Pour tous les projets, le PADD prévoit l'intégration des sensibilités particulières du sous-sol liées à la présence d'argiles, de gypse et d'anciennes carrières dans le processus de conception du projet, ce qui assurera une limitation du risque qui affectera les nouvelles constructions. Cette problématique est particulièrement importante dans le cadre de la conception du projet des Mathurins.
- Maîtriser l'exposition des habitants et usagers de la ville aux risques technologiques et pollutions induites par le tissu économique: cela permettra de maîtriser les risques industriels potentiels générés par l'arrivée de nouvelles activités, notamment dans le projet de la Zone Industrielle. Ce risque est peu probable, car l'activité industrielle n'est pas privilégiée dans cette zone.

OAP

Les OAP sectorielles prévoient le développement de la trame verte par accroissement de la présence des espaces verts ouverts sur l'ensemble de leur environnement, qui faciliteront par ailleurs la maîtrise des effets de ruissellement par infiltration directe. Cette préconisation est renforcée par une OAP thématique Trame Verte et Bleue qui vise à renforcer la présence globale des espaces de végétation et des milieux humides, qui offrira une capacité accrue d'adaptation au risque de ruissellement.

Par ailleurs dans les secteurs contraints, en particulier le projet d'aménagement du site des Mathurins, une orientation impose que le projet tienne compte de la nécessité de réhabilitation et confortation du sous-sol du site.

Règlement

En complément des OAP, les prescriptions écrites du règlement ont pour objectifs de réduire l'exposition des habitants et des biens aux risques. Ainsi, les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve de conditions particulières, c'est-à-dire qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions, et que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant, et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.).

Cette disposition permet de contraindre l'implantation des installations classées dans les zones d'habitat notamment et donc de réduire l'exposition des habitants et usagers de la commune au risque industriel.

D'autre part, les projets de construction sont soumis aux dispositions de l'arrêté valant du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) pour les mouvements de terrain (anciennes carrières). Une servitude est ainsi associée à la zone à risque repérée dans l'arrêté : à l'intérieur de ce périmètre, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol fait l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des carrières, et, le cas échéant de prescriptions constructives impératives.

L'article 13 prévoit une obligation de création d'espaces verts pour les nouvelles constructions, pondérée selon la fonction de la nature des substrats utilisés et en fonction de la densité du tissu urbain. D'autre part, en zone urbanisée les espaces ouverts doivent être occupés entre 10 et 40% par des espaces verts. Ces mesures permettent de garantir la présence d'espaces d'infiltration pour les eaux de pluie qui limitent le risque d'inondation par ruissellement.

6.1.4. Conclusion

La prise en compte des risques est assurée dans le PLU par les différentes règles et orientations qu'il édicte. Ces règles assurent la limitation de l'exposition de la population face aux risques.

6.2. La prise en compte des nuisances sonores

6.2.1. Rappel de l'état initial

Bagneux est sujette à d'importantes nuisances sonores aux abords des grands axes et des lieux d'activités. La présence de la voie ferrée de la LGV Atlantique, de plusieurs routes départementales (RD 128, RD 68, RD 77A, RD 920, RD 74A et RD 77), ainsi que de la voie ferrée du RER B, induisent des zones affectées par le bruit sur la commune. En outre, les activités implantées sur le territoire peuvent également être à l'origine de nuisances

sonores, notamment dans les secteurs de la zone industrielle Jean Jaurès ainsi que dans le diffus. Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement des Hauts de Seine a été approuvé le 22/01/2013, et celui de la CA du Sud de Seine a été approuvé le 10/07/2015 : ces deux documents concernent la commune.

6.2.2. Les incidences négatives

Les objectifs de développement pourraient entraîner une exposition aux nuisances d'un nombre plus élevé de personnes et de biens.

L'augmentation des flux de déplacements induite par l'arrivée de nouveaux habitants et de nouvelles activités, pourrait participer à l'augmentation des nuisances sonores liées au trafic routier, voire à la création de nouvelles zones de nuisances.

Il est à noter également que les projets en phase chantier peuvent engendrer des nuisances sonores pour les riverains.

Une partie des projets est concernée par des nuisances qui pourraient s'accroître suite à la densification à la fois de l'urbanisation mais aussi de la population installée :

Au niveau du secteur Quartier Nord : nuisances liées à la présence de sites BASIAS et de la proximité de la RD920 ;

- Au niveau de la Zone Industrielle : nuisances liées à la présence d'une ICPE, de sites BASIAS et de la proximité de la voie ferrée ;

- Aux Bas Longchamps : nuisances liées à la présence de la voie du RER B.

6.2.3. Les incidences positives

PADD

La prise en compte des contraintes liées aux nuisances sonores constitue une orientation bien définie dans le projet. Le PADD fait de la mise en œuvre de projets responsables une priorité avec notamment l'orientation suivante :

- Offrir un cadre de vie sain aux habitants et futurs habitants de Bagneux en maîtrisant les nuisances et pollutions le long des grands axes et en préservant durablement des zones de calme en milieu urbain: cela permettra d'assurer une limitation des impacts de nuisances sonores dans les projets, notamment sur les secteurs Bas Longchamps, quartier Nord et Zone Industrielle.

Par ailleurs, le développement de la mixité fonctionnelle souhaité par la commune et le soutien à la mobilité durable par l'aménagement d'un réseau de voies douces sont des éléments qui participeront à la pacification des circulations sur Bagneux car ils encouragent l'emploi de modes de déplacement actifs. Les nuisances induites par les véhicules motorisés sur les axes de circulation s'en retrouveront ainsi réduits.

D'autre part, l'engagement en faveur du renforcement de la Trame Verte et Bleue permettra d'étendre la présence de continuités écologiques qui préserveront les zones de calmes repérées sur la commune.

OAP

La promotion des modes de déplacement doux sur l'ensemble des secteurs, en lien avec la desserte en transports en commun, est une mesure qui vise à accroître la part modale des piétons et vélos, en défaveur des véhicules motorisés, et tendra à une réduction progressive du trafic et ainsi des nuisances qu'il génère.

Pour le secteur Bas Longchamps par exemple, l'apaisement de l'avenue Paul Vaillant Couturier est une volonté inscrite, qui fera l'objet d'aménagements visant à rééquilibrer la part des différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes...). La proximité avec le RER B est aussi un levier d'action en faveur de l'amélioration de l'accessibilité à la gare et donc de la diminution des circulations en voiture. On retrouve le même type d'intentions pour Quartier Nord et Mathurins.

Le développement du végétal favorisé dans les OAP pourra lui aussi contribuer à l'atténuation des effets de nuisances générées par les axes routiers, notamment par effet d'écran végétal.

Règlement

Le règlement précise que les prescriptions d'isolement acoustique édictées par le code de l'Environnement dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, ainsi que les périmètres situés au voisinage des infrastructures de transports concernées sont annexées au PLU.

Le règlement complète ces documents annexes en privilégiant la constitution de fronts urbains pour les nouveaux bâtiments, permettant de dégager des cœurs d'îlots apaisés dans les secteurs les plus impactés par le bruit.

La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont soumises à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant, et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.). Cette précaution permet de prévenir l'installation d'activités nuisant aux habitants, et de maîtriser la typologie et l'implantation possible des activités sur la commune en lien avec leur environnement urbain.

6.2.4. Conclusion

Bien que le projet de développement urbain puisse entraîner une augmentation des nuisances sonores, il intègre la prise en compte de ce paramètre en amont de sa réalisation. Le PLU assurera bien la mise en œuvre des moyens nécessaires à la maîtrise de ces nuisances.

6.3. Les incidences sur la gestion de l'eau

6.3.1. Rappel de l'état initial

La gestion de l'eau potable est une compétence de la Communauté d'Agglomération Sud de Seine déléguée au SEDIF. Le service est actuellement assuré par la société Véolia. Produite à l'usine de Choisy le Roi, l'eau distribuée est de bonne qualité après toutefois d'importants traitements. Par ailleurs, la consommation d'eau à Bagneux est inférieure à la moyenne nationale,

La gestion des eaux usées et pluviales est de la compétence de la Communauté d'Agglomération Sud de Seine, déléguée au SIAAP. La Communauté d'Agglomération est dotée d'un Schéma Directeur d'Assainissement Intercommunal intégrant un Règlement d'Assainissement. La desserte sur la commune est bonne mais le réseau collectif est majoritairement unitaire, entraînant un risque de saturation. Les eaux usées sont dirigées vers la STEP Seine aval qui présente des signes de saturation, par ailleurs la géologie du territoire contraint la gestion des eaux pluviales.

6.3.2. Incidences négatives

L'augmentation du nombre d'habitants et d'usagers du territoire entraînera une augmentation de la consommation d'eau potable.

L'accueil de nouveaux équipements et de nouvelles activités économiques, qui peuvent être de gros consommateurs d'eau, pourrait contribuer à accroître la consommation d'eau potable. Ceci concerne le secteur de la Zone Industrielle ainsi que celui du Quartier Nord et des Mathurins. La station de traitement des eaux usées existante est déjà saturée, sa capacité ne peut permettre de prendre en charge les besoins futurs de la commune. L'arrivée de nouveaux projets dans ce contexte implique des risques de rejets de polluants dans les milieux naturels.

Les projets de la commune visant une densification urbaine pourraient contribuer à l'augmentation des surfaces imperméabilisées et des volumes d'eaux pluviales à gérer. Etant donnée la difficulté d'infiltration des eaux pluviales déjà existante sur certains secteurs (due à la nature du sous-sol), des effets négatifs cumulatifs pourraient survenir.

6.3.3. Incidences positives

PADD

Le PADD s'engage dans une dynamique de suppression du risque d'inondation par ruissellement urbain en proposant une gestion alternative et différenciée des eaux pluviales par:

- L'étude de possibilités d'infiltration des eaux pluviales quand le sol le permet ;
- La mise en place de dispositifs de rétention dans les zones défavorables à l'infiltration afin de limiter le débit de restitution dans le réseau ;

- Le dépassement du débit de fuite maximum imposé par le Schéma Directeur dans les secteurs non contraints par la nature du sol ;
- Le développement de systèmes de réutilisation des eaux pluviales à la parcelle.

Dans cette optique, la Ville souhaite limiter l'imperméabilisation des sols en favorisant les espaces de pleine terre afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales et prévoir des dispositifs de réutilisation des eaux pluviales dans les projets futurs, tout en tenant compte de la présence de carrières.

Le renforcement des éléments de trame verte, notamment des espaces verts et les cœurs d'îlots, s'insère dans cette dynamique et permettra de conserver des zones non imperméabilisées participant à la limitation du ruissellement urbain. Des aménagements de rétention des eaux pourront également s'intégrer au réseau de Trame Verte et Bleue (noues, bassins...).

Ces dispositions permettront donc de limiter les incidences liées aux contraintes d'infiltration du sous-sol et d'imperméabilisation des sols dans le cadre des projets développés.

D'autre part, le PADD engage une démarche de lutte contre le gaspillage de la ressource en eau, et prévoit de mettre en œuvre une politique structurée et globale en matière de gestion de l'assainissement s'appuyant sur les Schémas Directeurs d'Assainissement en cours. Cet engagement permettra de limiter les impacts des projets communaux sur la consommation en eau potable et de préserver la ressource.

OAP

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue, qui s'inscrit dans une volonté de renforcer la présence végétale et humide sur la commune, permettra de maintenir une part intéressante d'espaces de pleine terre dédiés à la végétation et facilitera ainsi l'infiltration directe des eaux pluviales.

Cette dynamique de protection des espaces de pleine terre et de végétalisation se retrouve dans les OAP sectorielles, se traduisant notamment par le projet d'un parc public sur le site des Mathurins, et d'espaces verts de proximité dans le Quartier Nord et Bas Longchamps. Il est par ailleurs prévu dans chacune des OAP un volet de gestion durable de l'eau, invitant à assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle dès lors que la composition des sols le permet, de multiplier les espaces de retenue des eaux et lors de tout rejet d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement, d'intégrer le débit de fuite maximal de 2L/s/ha préconisé par le règlement d'assainissement intercommunal.

Règlement

Le règlement intègre la gestion des eaux pluviales, par déclinaison du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Sud de Seine.

Le chapitre du règlement énonçant les dispositions s'appliquant à toutes les zones impose à l'article 4 le raccordement obligatoire de toute construction nouvelle aux réseaux d'eau

potable et d'assainissement, permettant d'optimiser les équipements existants, tout en évitant des pressions potentielles liées à l'aménagement d'assainissement autonomes.

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, l'infiltration à la parcelle doit être privilégiée, pour tenir compte des orientations du SDAGE Seine-Normandie et du projet de SAGE de la Bièvre, permettant de limiter les coûts de gestion de ces eaux, dans le cas d'une redirection vers la station d'épuration, notamment dans un contexte de saturation de Seine Aval. Toutefois, les contraintes géologiques à Bagneux sont telles dans certains secteurs, notamment du fait de la présence de gypse et argiles vertes, qu'une souplesse est accordée dans ce contexte. Dans ce cas, il est demandé que les dispositifs :

- Garantissent l'évacuation de ces eaux dans le réseau conformément au règlement d'assainissement de Sud-de-Seine ;
- Assurent le respect des normes de rejet fixées par l'autorité compétente (2l/ha/s).

Ces dispositions permettent de limiter la pression sur les réseaux, par des aménagements de rétention par exemple.

Par ailleurs l'article 13 impose des coefficients d'espaces verts et d'espaces de pleine terre dans les espaces libres qui favorisent l'infiltration des eaux pluviales et limite le ruissellement.

6.3.4. Conclusion

Le développement de la commune entraînera nécessairement des pressions supplémentaires sur la ressource en eau et donc impose que soient mises en œuvre des contraintes adaptées en termes de gestion de l'eau. Néanmoins, le PLU comporte des dispositions réglementaires qui permettront de maîtriser ces impacts négatifs.

6.4. Les incidences sur la gestion des déchets

6.4.1. Rappel de l'état initial

La gestion des déchets à Bagneux est encadrée par le Plan Départemental d'Élimination des Déchets, adopté le 28/06/2000. La gestion des déchets est une compétence de la Communauté d'Agglomération Sud de Seine qui en a délégué le traitement au Syndicat Mixte des Hauts-de-Seine pour l'élimination des Ordures Ménagères. Les déchets ménagers sont envoyés à l'usine de traitement d'Issy-les-Moulineaux où ils sont incinérés avec valorisation énergétique. La production de déchets par habitant est en diminution depuis 2011, notamment suite à la mise en place du Programme de Prévention des Déchets de l'Agglomération. Des marges de progrès en faveur du tri sélectif existent, mais déjà des bornes d'apport volontaire ont été installées ou sont prévues dans le cadre des futurs projets.

6.4.2. Incidences négatives

Le développement démographique est de nature à générer une augmentation proportionnelle de la production de déchets.

En outre, l'objectif d'accueillir de nouvelles activités économiques sur la Zone Industrielle ou au sein des projets quartier nord et mathurins induit la possibilité de devoir gérer des déchets relevant d'une filière de collecte et de traitement spécifique.

Enfin, la mise en œuvre des projets engendrera une production de déchets de chantiers qui seront à gérer.

6.4.3. Incidences positives

PADD

L'engagement en faveur d'une gestion optimale et durable des déchets est un des objectifs du PADD. Dans le cadre des réflexions partagées avec la Communauté d'Agglomération de Sud de Seine, il est prévu de développer les capacités de valorisation des déchets produits à Bagneux, en lien avec le développement de bornes d'apport volontaires, et l'inscription de la commune dans un effort de réduction de la production de déchets.

OAP

Chaque OAP sectorielle comporte une orientation relative à la gestion durable des déchets, qui préconise de développer un système de gestion des déchets à impact maîtrisé, privilégiant les solutions mutualisées. Les OAP prévoient que les projets qui intègrent la pratique du tri sélectif par la mise en place d'un système de collecte enterrée et par des bornes d'apport volontaire. Enfin la pratique du compostage est elle aussi favorisée. L'ensemble de ces orientations œuvrera à optimiser le système de gestion des déchets actuellement en place, dans le cadre de la communauté d'agglomération Sud de Seine et du futur territoire. Elles agissent enfin en faveur d'une réduction des quantités de déchets produites, dans la continuité de la dynamique impulsée particulièrement depuis 2011.

Règlement

Le règlement stipule que toute nouvelle voie doit présenter des caractéristiques adaptées permettant la desserte par les véhicules de collecte des déchets, pour une collecte optimale des déchets.

6.4.4. Conclusion

Le développement urbain s'accompagnera d'une augmentation des volumes de déchets à gérer. Bien que la commune ne détienne pas directement cette compétence, elle prévoit dans son PLU des dispositions en vue de maintenir une gestion efficace des déchets.

6.5. Les incidences sur l'air et le climat

Transports, déplacements et qualité de l'air

6.5.1. Rappel de l'état initial

Le secteur des transports est le second émetteur de GES sur le territoire, il représente 18% des émissions en 2010. L'automobile occupe une place importante dans les déplacements domicile-travail avec 35% des trajets, malgré la pratique importante des transports en commun (50% des trajets). Les modes doux sont quant à eux peu développés aujourd'hui et représentent uniquement 5% des trajets domicile-travail.

L'arrivée de la ligne 15 du métro du Grand Paris et de la ligne 4 à l'horizon 2020-2022 sur le territoire constitue une opportunité nécessitant la mise en place de dispositifs favorisant l'intermodalité.

6.5.2. Incidences négatives

Le renforcement de l'attractivité de Bagneux, entraînant l'augmentation du nombre d'habitants et d'usagers du territoire pourrait entraîner une augmentation des flux de déplacements, dont des déplacements motorisés, qui pourraient potentiellement être à l'origine d'importantes émissions atmosphériques liées au trafic.

6.5.3. Incidences positives

PADD

Le PADD définit un objectif clair de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de préservation de la qualité de l'air, comprenant les orientations suivantes :

- Une recherche d'intensité urbaine sur les sites bien desservis par les transports en commun, notamment les futures lignes de métro ligne 4 et ligne 15 du Grand Paris, afin de limiter les distances de déplacements au plus grand nombre ; Le travail sur la multi-modalité au niveau de la gare permettra d'accroître cet effet positif sur la réduction des émissions de polluants liés aux transports ;
- La préservation de centralités de proximité en services et commerces, qui favorisent la réduction de l'usage de la voiture ;
- La recherche de la mixité fonctionnelle, associant activités et habitat, va également dans le sens d'une réduction des trajets motorisés entre des quartiers monofonctionnels ;
- La requalification d'axes routiers structurants par l'intégration de liaisons douces pour les modes actifs ;
- L'amélioration du réseau de bus ;

- Le développement d'un réseau de liaisons douces paysagées s'appuyant sur la Trame Verte et Bleue.

OAP

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue contribuera au renforcement de la pratique des modes doux par l'association de la trame végétale au développement de cheminements doux sur la commune.

Les OAP sectorielles déclinent quant à elles des orientations pour l'aménagement d'espaces publics vecteurs de liens sociaux, et d'espaces verts en lien avec les lieux publics et les parcs existants. La Boucle des Parcs, réseau structurant les espaces verts publics au sud de la commune, est notamment un élément fondateur de la conception des espaces publics dans les projets d'aménagement à Bagneux. Sur chaque secteur, les accès aux futures gares de la ligne 15 du Grand Paris et de la ligne 4 ainsi qu'à la gare RER existante ont été anticipés. Ces aménagements encourageront le parcours du territoire à pied ou à vélo pour les trajets courts, et un rabattement facilité vers les transports en commun.

Règlement

Par ailleurs les inscriptions graphiques d'Espaces Boisés Classés sont garantes de la protection des boisements remarquables de la trame d'espaces verts communale, notamment la Coulée Verte parisienne, le Parc François Mitterrand. L'inscription graphique d'alignements d'arbres complète cet outil en ce qui concerne les arbres sur voirie. Ces protections graphiques assureront la préservation de la qualité paysagère des voiries et parcs, et accompagneront ainsi la recherche de renforcement de l'attractivité des modes doux.

7.5.4. Conclusion

Le développement du territoire aura pour conséquence une augmentation des flux de déplacements, notamment motorisés, et donc une dégradation potentielle de la qualité de l'air. Toutefois, la conception des projets de développement urbain intègre le souci de promotion des modes de déplacements doux en amont de leur mise en œuvre et la réduction de la place de la voiture en ville. Le PLU affiche des objectifs en termes d'organisation territoriale et de développement de l'offre de mobilité dans la continuité des précautions portées au travers des projets. Les habitudes de déplacement devraient ainsi s'orienter vers une mobilité plus durable. Ainsi, la préservation de la qualité de l'air pourrait être assurée.

Demande énergétique du territoire

7.5.5. Rappel de l'état initial

Le Contrat de Développement Territorial Campus Sciences et Santé retient des objectifs de développement de la géothermie et d'inscriptions dans les nouvelles politiques énergétiques avec lesquelles le PLU doit être compatible. Le secteur résidentiel et tertiaire est le plus grand consommateur d'énergie sur le territoire communal, le bâti de Bagneux est en effet globalement assez ancien avec 63% des logements construits avant 1975.

Des actions visant à améliorer la performance énergétique des logements ont déjà été engagées à l'échelle de la ville et de la Communauté d'Agglomération de Sud-de-Seine. Plusieurs potentiels d'énergies renouvelables existent à Bagneux, dont un potentiel géothermique important qui fait l'objet de la construction d'une centrale en cours et du déploiement d'un réseau de chaleur urbain en service mi-2016 adapté à la commune qui possède une part importante de logements collectifs et 2 secteurs de projets majeurs au sud et au nord de la ville.

7.5.6. Incidences négatives

Les nouvelles constructions, bien que répondant aux objectifs de la RT 2012, pourraient participer à l'augmentation de la demande en énergie du territoire.

De plus, le PADD affiche une volonté d'accueillir de nouveaux équipements et de nouvelles entreprises, qui s'avèrent être de gros consommateurs en énergie.

7.5.7. Incidences positives

PADD

Le PLU s'engage dans le processus d'amélioration de la performance énergétique du territoire.

Les projets de renouvellement urbain entraîneront nécessairement une amélioration de la demande en énergie du territoire : des bâtiments anciens laisseront place à des bâtiments neufs ou réhabilités moins consommateurs. La ville souhaite notamment favoriser le développement de projets innovants et observer le principe de bioclimatisme dans la conception urbaine. Une démarche de réhabilitation énergétique du parc d'habitat social est par ailleurs soulignée dans le PADD, notamment le projet de réhabilitation de la Pierre Plate dans le cadre du PNRU 2.

L'optimisation du réseau de chaleur géothermique qui sera mis en service en 2016 est une volonté marquée du PADD. Celle-ci interviendra grâce à la connexion des constructions dans les Mathurins et dans le quartier Nord, permettra une optimisation de la consommation d'énergie et une valorisation des énergies renouvelables en remplacement des énergies fossiles.

Pour les nouvelles constructions non raccordées au réseau de chaleur, le PLU encourage le recours aux énergies renouvelables correspondant au potentiel local.

OAP

Chaque OAP sectorielle prévoit un volet qui garantit la Haute Performance Energétique des constructions, passant par :

- le raccordement au réseau de chaleur,
- l'isolation optimale des nouvelles constructions au-delà des normes de réglementation thermique en vigueur pour les constructions qui offriraient des niveaux de performance inférieurs au niveau passif,
- le développement de bâtiments exemplaires sur le plan de la performance environnementale, et notamment énergétique,
- un recours aux énergies renouvelables dans la construction neuve en complément de la géothermie.

Ces orientations fortes garantiront un impact limité des nouvelles constructions sur la demande en énergie globale.

Règlement

Les zones UBIO, UM et UN possèdent des règlements particulièrement renforcés pour le volet performance énergétique, avec l'obligation :

- En zone UN et UM: Pour toute construction neuve supérieure à 1000m² de surface de plancher, d'adopter un mode de production de chaleur collectif ; et pour toute construction, l'obligation d'utiliser des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques. Les constructions neuves devront par ailleurs répondre aux exigences suivantes : des coefficients Bbio* et Cep* 20% inférieurs respectivement au Bbio max et Cep max pour les constructions neuves et, pour toute construction.
- En zone UBIO : Pour toute construction neuve supérieure à 1000m² de surface de plancher, d'adopter un mode de production de chaleur collectif ; et pour toute construction, l'obligation d'utiliser des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques.

L'article 11 présente une souplesse permettant l'installation de dispositifs liés aux énergies renouvelables sur l'ensemble du territoire. En outre, l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est favorisée, afin de limiter le bilan carbone de la construction et les effets sur le réchauffement climatique des émissions de Gaz à Effet de Serre.

Enfin dans la plupart des zones urbanisées (UC, UH, UN, UR, UT), pour toutes les nouvelles constructions, les surfaces de toiture terrasses devront être fonctionnalisées afin d'optimiser un foncier disponible rare et facile d'accès pour des usages ou activités

prioritaires de la politique de Développement Durable de Bagneux : développement des énergies renouvelables, (panneaux solaires ou photovoltaïque, ...), développement de l'agriculture urbaine (jardin partagé, ruche...), participation à la Trame Verte et Bleue (végétalisation), récupération et/ou rétention des eaux pluviales..

Ces obligations réglementaires traduisent bien l'engagement marqué de la commune en faveur de la performance énergétique et contribueront à limiter les besoins en énergies fossiles.

7.5.8. Conclusion

L'augmentation de la consommation énergétique de Bagneux est susceptible d'être limitée par l'engagement de la commune dans l'amélioration des performances énergétiques de son parc bâti.

De plus, le PLU incite au développement des énergies renouvelables et des réseaux de chaleur, qui favoriseront l'indépendance énergétique du territoire et réduiront la dépendance aux énergies fossiles.

7.6. Les incidences sur la trame verte et bleue et la biodiversité

7.6.1. Rappel de l'état initial

Huit Espaces Naturels Sensibles sont relevés à Bagneux, complétés par cinq Espaces Naturels Associés : la coulée verte du sud parisien, la friche Monceaux, le talus du RER B, le parc François Mitterrand, le groupe scolaire St Gabriel, ainsi qu'aux abords de la rue Blanchard. Par ailleurs le SRCE identifie des espaces d'intérêt écologique sur la commune, au niveau du cimetière Parisien, et d'une partie de la butte de Bagneux. La trame Bleue est en revanche peu représentée sur la commune : trois mares existent au niveau de la friche de la Lisette,

Des éléments linéaires assurent le lien entre ces différents réservoirs : la coulée verte du sud parisien, les abords des voies ferrées, le corridor de l'Aqueduc souterrain de la Vanne, des alignements d'arbres, ...et des espaces relais participent à la perméabilité du tissu urbain : parcs, squares, cœurs d'îlots, ...

7.6.2. Incidences négatives

Bien que le développement urbain de la ville s'effectue principalement en renouvellement urbain, les besoins de construction fixés à 360 logements/an pourraient entraîner de nouvelles imperméabilisations sur des sites aujourd'hui non artificialisés (jardins, friches, espaces extérieurs des grands ensembles...).

Cet enjeu est particulièrement prégnant dans le secteur des Mathurins où la construction d'un programme mixte de logements et d'activités est prévue. Bien que le secteur soit actuellement très artificialisé et ne contribue pas à la trame écologique, il s'inscrit au cœur

du projet de Trame Verte et Bleue de la commune, ce qui implique des enjeux importants vis-à-vis de ce réseau. Néanmoins au regard de la situation actuelle, il est fort probable que les effets du projet des Mathurins soient positifs et qu'il favorise une inscription du site dans le réseau vert communal. De la même manière, les secteurs de projets ORU et Zone Industrielle interviennent à proximité immédiate de cette continuité écologique (la boucle des parcs plus précisément) et pourraient donc y générer des impacts.

De même, certains projets pourraient s'accompagner d'une densification importante du bâti et donc d'une réduction potentielle des espaces de nature présents dans ces secteurs. C'est le cas sur le secteur Quartier Nord qui accueillera bientôt deux stations de métro, et qui fait l'objet d'un projet de création d'une centralité d'envergure métropolitaine.

Le PLU prévoit, par ailleurs, d'impulser une nouvelle dynamique de construction de logements et d'installation de nouvelles activités sur plusieurs secteurs tels que la zone industrielle, les Mathurins et le quartier Nord. L'intérêt écologique de ces secteurs est aujourd'hui très limité mais ils se situent en contact direct avec la Trame Verte et Bleue, leurs évolutions peuvent ainsi avoir pour impact potentiel d'affecter négativement la continuité écologique communale.

Le PLU affiche la volonté de favoriser le renouvellement des sites mutables des tissus de « ville ordinaire ». Cette perspective comporte un risque potentiel d'intensification des effets de fragmentation de la trame verte communale. Il est en effet prévu de valoriser le potentiel foncier d'anciens sites d'activités de part et d'autre des axes structurants, notamment l'avenue Henri Barbusse et la RD920, ce qui pourrait entraîner une réduction de surface des espaces verts privés, importants dans le maintien des continuités floristiques et faunistiques.

Enfin, en phase chantier, les travaux pourraient entraîner des perturbations pour la faune.

7.6.3. Incidences positives

PADD

Le PLU prévoit des dispositions en faveur de la préservation et du renforcement de la Trame Verte et Bleue communale.

Les objectifs du PADD visent à :

- Optimiser les espaces de trame verte en leur conférant de multiples usages au service du cadre de vie bagnéolais ;
- Saisir les opportunités offertes par les grands projets de la ville pour renforcer la trame verte urbaine et sa connectivité ;
- Affirmer un véritable réseau cohérent de Trame Verte et Bleue en protégeant et en valorisant ses composantes naturelles ;

Sur les grands projets soutenus par le PLU, il sera recherché une consolidation optimale de la trame verte urbaine et de sa connectivité au travers de la préservation d'espaces dédiés à

la Trame Verte et Bleue, de la végétalisation des constructions et en développant des espaces verts de cœur d'îlots ouverts au public.

Dans les tissus déjà constitués, il est par ailleurs prévu de mettre en valeur les espaces verts privés ainsi que les espaces de cœur d'îlot. Ceci concerne l'ensemble de la ville, en particulier le tissu de la ville ordinaire et spontanée, ce qui laisse présager d'une protection à long terme des zones refuges qui son garantes du maintien de la nature en ville.

Le PLU assure le maintien, voire le renforcement du caractère végétalisé et paysagé des grands axes, y compris au niveau des axes concernés par des projets de requalification (la RD 920, les rues Henri Barbusse, Gabriel Péri, Louis Pasteur et Paul Vaillant Couturier notamment). Un objectif de création d'un véritable réseau de liaisons douces est également visé, accompagnant un renforcement de la Trame Verte et Bleue.

Enfin, le PADD fixe une orientation portant sur la protection du corridor écologique linéaire associé à la voie ferrée du RER B (dont le talus est aménagé).

De manière générale, le recours au renouvellement urbain et à la densification du tissu existant, permet de limiter la consommation d'espaces et de préserver les éléments de trame verte du territoire qui, dans le cas contraire, aurait dû être destinés à l'urbanisation (un ratio de 8,5m² d'espaces verts publics/ habitant sera maintenu). Un objectif de consommation d'espaces ouverts de 0 est prévu dans le PADD, partant du principe que les secteurs susceptibles d'être impactés par le développement urbain feront l'objet d'une compensation au sein des nouveaux projets : Parc du Belvédère et ring des espaces verts du Quartier Nord.

Ainsi, le PLU assure la préservation globale des éléments de Trame Verte et Bleue identifiés dans le territoire, notamment des parcs et squares.

OAP

L'OAP Trame Verte et Bleue est dédiée à ce sujet et constitue la colonne vertébrale écologique de Bagneux, autour de laquelle l'urbanisation peut s'intensifier. Elle dicte un ensemble d'orientations visant à maintenir les espaces de nature en ville existants, tout en renforçant leur intérêt écologique ; à augmenter la surface d'espaces de végétation dans le cadre des nouveaux projets ; et à associer des usages pour les habitants au réseau de Trame Verte et Bleue.

De plus, chaque OAP sectorielle décline des règles pour la Trame Verte et Bleue, avec notamment la création d'espaces verts ouverts importants aux Mathurins ou pour Quartier Nord, le paysagement des espaces publics et de la voirie, le souci d'entretien de liens avec les espaces verts publics existants, la végétalisation des constructions, etc.

La volonté de révélation de la présence de l'eau est ici aussi affirmée, par la limitation de l'imperméabilisation des sols, l'incitation d'un traitement des eaux de pluie à la parcelle, et la mise en valeur de ces espaces de gestion de l'eau dans le prolongement de la création des mares ayant eu lieu sur la friche de la Lisette.

Règlement

Une zone UBIO/UBIOp a été créée afin de répondre au double objectif de tenir compte à la fois caractère urbanisé et densément peuplé de la ville de Bagneux en première couronne d'Île-de-France, et des besoins en matière d'accessibilité des espaces verts pour la population, complémentaires aux besoins en matière de Trame Verte et Bleue, qui fait l'objet d'une OAP spécifique. Le règlement de la zone UBIO garantit une meilleure prise en compte des continuités écologiques au travers de la rédaction des articles UBIO11 notamment afin de permettre la circulation de la petite faune dans la conception des clôtures, et l'intégration dans le paysage des constructions autorisées, et UBIO13, avec la mise en place d'un coefficient de biotope. Elle permet la préservation des principaux réservoirs de biodiversité de taille importante qui prennent place dans le territoire communal. Elle concerne le Parc Richelieu, le Parc François Mitterrand, intégrant son extension récente, le périmètre correspondant à la friche écologique de la Lisette, le Square Nelson Mandela, la Coulée verte du sud parisien et les espaces verts prévus dans le Quartier Nord. La zone UBIO/UBIOp, au travers de ses différents articles permet de maintenir l'intérêt écologique des parcs : faible imperméabilisation des sols, maintien des éléments végétaux existants, garantie de l'intérêt écologique des futures plantations, perméabilité écologique des clôtures, etc. En complément, le règlement de cette zone permet le développement des aménagements et constructions utiles aux usages dans les parcs : loisirs, promenade et à l'agriculture urbaine notamment. Cette réglementation découle directement de l'objectif de la ville de maintenir des usages pour la population compatibles avec les enjeux de sauvegarde de la biodiversité à l'intérieur des parcs.

Des inscriptions graphiques EBC et d'espaces verts paysagers ont par ailleurs été repérées au document graphique du règlement. Ainsi, de nombreux espaces verts publics sont protégés par une inscription EBC : le Parc François Mitterrand, le Parc du Puits St Etienne, le Parc Richelieu, le parc Kirovakan, une partie des ENS de la Boucle des Parcs, la Coulée Verte du Sud Parisien et le square de la Prémontière. Les boisements seront ainsi maintenus. De manière complémentaires, des inscriptions ont été définies par la commune pour : les alignements d'arbres, les arbres remarquables, les mares et les espaces ouverts de cœur d'îlot nécessaires aux continuités écologiques. Ces inscriptions visent à protéger finement les éléments d'intérêt écologique inscrits dans le tissu urbanisé, ainsi que dans certains parcs ou certaines friches.

L'article 13 a fait l'objet d'une remise à plat et harmonisation pour toutes les zones urbaines de Bagneux, dans le but de garantir le maintien d'espaces végétalisés qualitatifs et utiles pour la biodiversité dans chacune d'elles, dans la logique des engagements formulés au travers du PADD. Dans toutes les zones urbaines, hors UBIO/UBIOp pour lesquels les espaces verts de pleine terre sont dominants, il est demandé de privilégier le maintien et la réalisation d'espaces verts d'un seul tenant. En plus des surfaces de pleine terre imposées, un coefficient de biotope est attribué aux surfaces d'espaces verts complémentaires obligatoires. Il est par ailleurs imposé, à l'article 13 des zones urbaines, une densité arborée importante, équivalente à 1 arbre pour 100m² d'espaces verts. En zone UBIO/UBIOp, l'article 13 est très développé. Il permet de garantir la prise en compte optimale de l'environnement semi-naturel de la zone concernée, principalement en prévision de l'accueil d'éventuelles constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif ou d'habitat

participatif autorisées en secteur UBIOp. Ainsi, afin que d'éventuels projets ne viennent pas perturber les ambiances paysagères et le fonctionnement écologique global de la zone, il est imposé autant que possible, la préservation des plantations existantes, ou encore la non modification de la topographie en zone UBIO. Pour compenser d'éventuels effets pour le paysage et l'environnement liés aux aménagements et leur une intégration parfaite, il est demandé la végétalisation des espaces libres par leur plantation multi-strate renforçant leur rôle écologique.

Par ailleurs, l'article 15 impose que chaque zone prévoit de fonctionnaliser les toitures terrasses afin d'optimiser un foncier disponible rare et facile d'accès pour des usages ou activités prioritaires de la politique de Développement Durable de Bagneux : développement de l'agriculture urbaine (jardin partagé, ruche...), participation à la Trame Verte et Bleue (végétalisation), récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

7.6.4. Conclusion

Les dispositions prévues par le PLU révisé assureront une protection des espaces semi-naturels existants en parallèle du développement urbain. Les différents outils réglementaires mobilisés : zonage UBIO, OAP Trame Verte et Bleue, inscriptions graphiques pour les différentes composantes écologiques de la ville, y compris les espaces verts privés, seront des moyens efficaces de préservation des milieux semi-naturels et de la biodiversité associée, ce qui constitue une réelle plus-value par rapport au PLU actuellement en vigueur, approuvé avant l'entrée en vigueur des lois Grenelle de l'Environnement.

7.7. Les incidences du PLU sur le paysage et le patrimoine bâti

7.7.1. Rappel de l'état initial

La moitié nord de Bagneux est caractérisée par un relief de pentes régulières et des ambiances urbaines hétérogènes. Le sud du territoire est quant à lui marqué par un relief important, avec un plateau culminant au niveau des Mathurins offrant des perspectives sur toute la vallée de la Bièvre. Le relief est ainsi un élément marquant du paysage, complété dans sa lecture par des repères urbains bâtis.

Les infrastructures routières participent également à la structuration du paysage : elles marquent notamment des espaces de transition en limite communale, et leur qualité est hétérogène. Un certain nombre d'entrées de ville sont par ailleurs bien indiquées et mise en valeur, alors que d'autres pourraient être davantage valorisées (RD77a, RD128 sud, RD68 ouest).

Deux éléments sont classés Monuments Historiques à Bagneux : l'Eglise St-Hermand, et le cadran solaire, trois édifices sont par ailleurs inscrits. De nombreux éléments ponctuels de patrimoine architectural d'intérêt se retrouvent également sur le territoire communal : 6 séquences remarquables, 33 constructions patrimoniales, et 7 murs de clôtures ont été identifiés.

7.7.2. Incidences négatives

Le renouvellement urbain induit de nouvelles constructions dont la localisation, la qualité de l'architecture, notamment pourraient potentiellement réduire la qualité paysagère globale de la ville et être en contradiction avec le patrimoine balnéolais. Cela est en particulier le cas sur les secteurs des Mathurins dont le potentiel de valorisation paysagère est conséquent. Ce projet majeur, du fait de son ampleur va en effet modifier considérablement le paysage et les ambiances. La position particulière du site des Mathurins sur la butte de Bagneux soulève donc des enjeux importants de dégagement de perspectives (dépendant de la disposition des nouveaux bâtiments, de leurs hauteurs, etc.). Il faut toutefois noter que ces cônes de vue ne profitent aujourd'hui pas aux habitants car le site est interdit d'accès, ce qui ne sera plus le cas par la suite. Les effets du projet seront donc à priori positifs.

D'autre part, la construction de nouveaux logements collectifs pourrait aboutir à une banalisation des formes architecturales et donc du paysage urbain de Bagneux. L'arrivée de nouveaux bâtiments dans le cadre des projets peut comporter un risque de non intégration au patrimoine bâti existant, qu'il soit remarquable ou non, et dégrader la qualité paysagère de la commune.

Le PADD prévoit de densifier la zone industrielle en y favorisant l'implantation de nouvelles entreprises et logements. Cette volonté de la Ville suppose la construction de nouveaux bâtiments d'activités. Or, l'insertion paysagère de ces derniers est plus difficile que pour les constructions de logements et pourrait contribuer à affecter la qualité paysagère de ce secteur, bien que ce risque soit aujourd'hui limité au vu de la faible qualité paysagère du secteur. La mixité fonctionnelle notamment recherchée dans la Zone Industrielle est un point délicat d'intégration paysagère, accentué par la proximité au centre ancien et aux monuments historiques classés ou inscrits de la ville.

Enfin l'objectif du PADD visant à renouveler les sites mutables de la ville ordinaire porte un risque de dégradation du paysage pavillonnaire par la réduction de la surface ou de la visibilité des jardins privés et l'intégration de nouvelles formes urbaines dans ces quartiers.

7.7.3. Incidences positives

PADD

Le PLU assure la valorisation du paysage et du cadre de vie de la commune, ainsi que de son identité. Pour cela, le PADD fixe des orientations visant à « valoriser le patrimoine bâti et repère pour l'avenir de la ville en transition » et « mettre en valeur les paysages balnéolais ».

La valorisation du patrimoine existant est guidée dans le PADD par :

- La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti remarquable (notamment les Monuments Historiques) ;
- La préservation de la diversité de patrimoine ;
- La valorisation des éléments de patrimoine en tant que support du projet urbain ;

- La coordination des objectifs en matière de renouvellement urbain avec les objectifs de protection des paysages du patrimoine.

Par ailleurs, une attention particulière est prêtée aux secteurs de projet à forts enjeux paysagers tels que celui des Mathurins, de la Zone Industrielle et de l'ORU, et assure un développement des projets d'aménagement en cohérence avec les atouts paysagers de la ville : végétalisation des espaces extérieurs, intégration paysagère, ouvertures visuelles et préservation du patrimoine existant. Un point d'attention particulier sera porté à la mise en valeur des vues offertes sur la vallée de la Bièvre.

Le PLU prévoit aussi la préservation de la centralité « villageoise » de Bagneux en protégeant son patrimoine bâti historique et en mettant en valeur les vues panoramiques sur le grand paysage dans le traitement de l'espace public. Le travail de la transition architecturale et urbaine entre ce centre ancien et la Zone Industrielle voisine est aussi prévu pour éviter les discontinuités dans le tissu urbanisé.

Parallèlement, le PLU prévoit le renforcement de la Trame Verte et Bleue qui participe à la qualité du cadre de vie. Les parcs et jardins, qui constituent notamment des espaces de respiration dans le tissu urbain dense, seront ainsi mis en valeur et ouverts au maximum. Des liaisons douces qualitatives seront développées sur cette trame de manière à mailler les lieux d'intérêt paysager.

Il est également prévu de requalifier les secteurs d'entrées de ville, qui constituent des portes d'entrée dans le territoire et peuvent impacter l'image de la commune, avec des aménagements d'espaces publics de qualité et un modelage adapté du front bâti. Ceci concerne notamment l'entrée de ville des Blagis, intégrée au secteur de projet ORU, et qui possède un potentiel d'ouverture de cônes de visibilité sur la Vallée de la Bièvre très intéressant, ainsi que les entrées de ville sur la RD920.

De même, les grands axes, qui font office de vitrine sur la ville, sont concernés par des projets de requalification intégrant la dimension paysagère. Sont concernés la RD920, l'avenue Henri Barbusse et l'axe Louis Pasteur/ Paul Vaillant Couturier).

OAP

Pour les secteurs concernés, Bas Longchamps et Quartier Nord notamment, la valorisation des entrées de ville sont prévues dans le cadre des OAP. Sur l'ensemble des OAP sectorielles il est par ailleurs prévu de créer des espaces publics qualitatifs, bénéficiant d'un traitement paysager soigné qui contribuera au cadre de vie balnéolais. De la même manière, les pieds d'immeubles, voiries font également l'objet d'une volonté de paysagement.

Les orientations en faveur de la trame verte et bleue, donc de la végétalisation des espaces ouverts, du maintien des espaces de nature en ville présentant un intérêt écologique, et de leur renforcement, jouera en faveur de la qualité du paysage à Bagneux par une présence végétale accrue perceptible de tous.

Règlement

De par la définition d'un ensemble de règles relatives à l'implantation des constructions, à l'emprise au sol, à la hauteur maximale des constructions, etc. le PLU assure une harmonie des formes urbaines. Ces règles participent donc à la préservation de la qualité du cadre urbain et de l'identité de la commune.

En outre, les prescriptions écrites du PLU réglementent l'article 11 relatif aux aspects extérieurs des constructions et aménagements. Y sont réglementés, entre autres, l'intégration paysagère des bâtiments, les façades, les ouvertures, les toitures, les clôtures... Ces mesures permettront d'aboutir à une meilleure intégration paysagère des nouvelles constructions et notamment des bâtiments d'activités.

46 éléments bâtis remarquables sont préservés en tant qu'inscriptions graphiques du zonage réglementaire. L'ensemble des éléments déjà identifiés dans le PLU en vigueur ont donc été actualisés et complétés dans le cadre d'une étude patrimoniale visant à renforcer la prise en compte du patrimoine dans sa plus large acception possible. Plusieurs catégories de protections ont été définies :

- Les séquences urbaines correspondent à des ensembles urbains (rues, quartiers, secteurs) bénéficiant d'une cohérence paysagère et/ou urbaine, et/ou architecturale, qui participe à la qualité patrimoniale de Bagneux ;
- Les constructions patrimoniales correspondent à des éléments ponctuels à fort intérêt patrimonial pour la ville méritant de perdurer durablement dans le paysage comme marqueur d'une époque, d'un style architectural ou de l'histoire de la ville ;
- Les parties d'édifices, murs de clôtures et portails, constituant des marqueurs patrimoniaux du territoire.

Par ailleurs, chacune de ces trois catégories dispose de deux niveaux de prescriptions :

- Des prescriptions dites générales s'appliquant à l'ensemble des éléments identifiés dans la catégorie ;
- Des prescriptions dites spécifiques s'appliquant à chaque élément identifié dans la catégorie.

L'ensemble des autres éléments de bâti remarquables seront protégés par application de l'article 11, qui assurera une harmonie des architectures et un respect de la valeur patrimoniale des entités repérées.

7.7.4. Conclusion

Grâce aux outils de protection que comporte le projet ainsi qu'à l'application des règles édictées, les paysages et le patrimoine architectural de Bagneux seront préservés des impacts négatifs que peut engendrer l'urbanisation.

8. Indicateurs de suivi

» Maîtriser l'avenir de Bagnaux pour garantir une ville pour tous, ancrée dans le Développement Durable

1. En renforçant l'équilibre social, urbain et économique

Objectif	Indicateur	Source	Etat 0 (si disponible)
Objectif 1 : <i>Œuvrer au développement de la mixité sociale</i>	Nombre de logements sociaux	RPLS	10 596 en 2014
	Taux communal de logements sociaux		68 %
	Répartition territoriale des logements sociaux	FILOCOM	
	Production annuelle de logements	Suivi des permis de construire / déclarations d'ouverture de chantier / SITADEL	69 logements commencés / an entre 2006 et 2014 86 logements commencés en 2014
Objectif 2 : <i>Œuvrer en faveur du rééquilibrage habitat / emploi</i>	Taux d'emploi (nombre d'actifs / nombre d'emplois)	INSEE	0,76
	Part des TPE dans le territoire (moins de 10 salariés)	INSEE CLAP	15 % (1439 établissements de 1 à 9 salariés en 2013)
Objectif 3 : <i>Maîtriser la structuration de l'organisation urbaine</i>	Suivi des projets d'équipement, et de requalifications de voiries.	Etudes dédiées	
	Observation des équipements : nombre, capacité, répartition	Base permanente des équipements INSEE par IRIS	

	<p>Part de l'activité tertiaire dans les établissements</p> <p>Densité commerciale</p> <p>Nombre de commerces par quartier</p> <p>Evolution diversité commerciale (types de commerce)</p>	<p>INSEE Sirene</p> <p>Nombre d'habitants / commerce</p> <p>Nombre d'établissements commerciaux par IRIS INSEE</p> <p>Etudes commerces CCI</p> <p>Commerces par code NAF</p>	<p>82,6 % en 2014</p> <p>1 commerce / 146 habitants</p>				
<p>Objectif 4 : <i>Accompagner l'arrivée du métro par le renforcement de la desserte locale et anticiper les futurs besoins liés aux projets de développement qui prévoient la construction de nombreux logements</i></p>	<p>Suivi des projets de transport</p>	<p>STIF / SGP</p>	<p>Etat d'avancement des projets de transport</p> <table border="1"> <tr> <td>Prolongement M4</td> <td>Début des travaux de génie civil juillet 2015</td> </tr> <tr> <td>Ligne 15 Grand Paris Express, station Bagneux</td> <td>Début des travaux de dévoiement des réseaux 2015. Mise en service prévue 2020</td> </tr> </table>	Prolongement M4	Début des travaux de génie civil juillet 2015	Ligne 15 Grand Paris Express, station Bagneux	Début des travaux de dévoiement des réseaux 2015. Mise en service prévue 2020
	Prolongement M4	Début des travaux de génie civil juillet 2015					
Ligne 15 Grand Paris Express, station Bagneux	Début des travaux de dévoiement des réseaux 2015. Mise en service prévue 2020						
<p>Nombre de lignes de bus et cadencement</p> <p>Linéaire de liaisons douces</p> <p>Part modale des transports en commun pour les</p>	<p>STIF</p> <p>Ville</p> <p>INSEE</p>	<p>9 lignes de bus</p> <p>47,5 %</p>					

	déplacements domicile-travail		
	Part modale de la marche à pied pour les déplacements domicile-travail	INSEE	7,7 %
	Modes de rabattement vers les gares	SNCF	
	Nombre de places publiques de stationnement :	Ville	5 000
	Véhicules automobiles		
	Vélos		
Incidence du mode de stationnement ((libre/réglementé)			

»» Maîtriser l'avenir de Bagneux pour garantir une ville pour tous, ancrée dans le Développement Durable

2. En valorisant le bien commun

Objectif	Indicateur	Source	Etat 0 (si disponible)
Objectif 1 : Renforcer l'intérêt écologique et les usages autour de la Trame Verte et Bleue	Superficie des espaces verts	MOS-IAU	124 ha d'espaces ouverts artificialisés
	Nombre d'arbres remarquables	Conseil départemental	84 arbres protégés
	Ratio d'espaces verts publics par habitant	Ville	> 8,5m ² / habitant (objectif : maintien du ratio)
	Superficie de friches protégée au PLU réellement maintenue	Ville	0,7ha protégés
	Surface d'espaces verts dans le cadre des projets d'aménagements	Suivi des projets, ville	0m ² en 2016 – état de référence, projets non encore réalisés
	Evolution des linéaires de trame verte	Ville	
	Part des mares protégées par le PLU maintenue	Ville	100% (3 mares)
Objectif 2 : Valoriser le patrimoine bâti témoin et repère pour l'avenir de la ville en transition	Part des monuments remarquables protégés au PLU réellement maintenus	PLU	100% (47 éléments ou ensembles)

Objectif 3 : Mettre en valeur les paysages balnéolais	Part des entrées de ville ayant fait l'objet d'une requalification sur la période d'application du PLU	Ville	0% (état de référence en 2016)
	Part des points de vue remarquables maintenus	PLU	100%
	Linéaire de voirie ayant fait l'objet d'une requalification paysagère sur la période d'application du PLU	Ville	0m (état de référence)

»» Maîtriser l'avenir de Bagneux pour garantir une ville pour tous, ancrée dans le Développement Durable

3. En accompagnant la dynamique de projets et de renouvellement

Objectif	Indicateur	Source	Etat 0 (si disponible)		
Objectif 1 : Mettre en œuvre les projets d'envergure	Nombre de logements livrés	Ville	ZAC éco-quartier Victor Hugo		
	M ² de SDP activités livrés (commerces, bureaux)				
	Equipements livrés				
	Espaces Publics créés				
				Réalisé	
				Nombre logements	72
				M ² SDP activités	25 000
				Equipements	
				PNRU2 La Pierre Plate	
					Réalisé
				Nombre logements	
				M ² SDP activités	
				Equipements	
		Zone industrielle			
			Réalisé		
		Nombre logements			
		M ² SDP activités			
		Equipements			

			Site des Mathurins <table border="1" data-bbox="1054 255 1437 568"> <thead> <tr> <th></th> <th>Réalisé</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nombre logements</td> <td></td> </tr> <tr> <td>M² SDP activités</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Equipements</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Réalisé	Nombre logements		M ² SDP activités		Equipements	
	Réalisé										
Nombre logements											
M ² SDP activités											
Equipements											
Objectif 2 : <i>Réaliser la couture urbaine entre le centre-ville, le site des Mathurins et le quartier Sud</i>	Etudes, enquêtes qualitatives	Ville / habitants									
Objectif 3 : <i>Favoriser le renouvellement des sites mutables de la « Ville ordinaire »</i>	Mutations foncières Observation mutation de l'occupation du sol Suivi des études et des projets Suivi des permis de construire dans les sites mutables	DIA, DVF Ville Ville Ville									
Objectif 4 : <i>Encadrer l'évolution urbaine de la « Ville spontanée »</i>	Evolution du nombre de maisons Densité bâtie des espaces d'habitat individuel Evolution de l'occupation du sol (superficie des espaces d'habitat individuel) Suivi des permis de construire dans les espaces pavillonnaires	INSEE IGN ou cadastre/MOS MOS-IAU Ville	1 915 maisons en 2012 27,3 maisons/ha (70 ha d'habitat individuel en 2012, 1915 maisons) 70 ha								

<p>Objectif 5 : <i>Favoriser des projets responsables vis-à-vis des risques et nuisances et offrir un cadre de vie préservé</i></p>	<p>Nombre d'ICPE</p> <p>Nombre de sites pollués ou potentiellement pollués</p> <p>Part des zones calmes identifiées dans le PADD réellement préservées</p> <p>Part modale des modes doux pour les trajets domicile-travail</p>	<p>Préfecture/DREAL</p> <p>BASIAS/BASOL</p> <p>Ville</p> <p>INSEE</p>	<p>4 ICPE</p> <p>1 site BASOL, 113 sites BASIAS</p> <p>100% (3 zones)</p> <p>12,8% en 2011</p>
<p>Objectif 6 : <i>Affirmer l'engagement dans la voie de la transition écologique</i></p>	<p>Performance énergétique des nouveaux bâtiments construits</p> <p>Nombre de logements ayant fait l'objet d'une réhabilitation énergétique sur la période d'application du PLU</p> <p>Part de logements raccordés au réseau de chaleur urbain</p>	<p>Suivi des PC par la ville</p> <p>Ville et bailleurs sociaux</p> <p>Ville</p>	<p>Suivi à initier dès l'approbation du PLU (état de référence 2016)</p> <p>0 logements (état de référence 2016)</p> <p>0 % (état de référence 2016)</p>