

# VILLE DU KREMLIN-BICÊTRE

## PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce n°1.2

### RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 2 : JUSTIFICATION DES CHOIX ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

REVISION PRESCRITE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 26 JUI 2014

REVISION ARRETEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 25 JUI 2015

REVISION APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 17 DECEMBRE 2015

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal  
en date du .....

Le Maire-Député du Val-de-Marne





<b>PROSPECTIVES : LE SCENARIO RETENU .....</b>	<b>5</b>
1. <i>Préambule .....</i>	7
2. <i>Le calcul de la densité de référence SDRIF .....</i>	10
2.1 L'estimation de la population kremlinoise en décembre 2013.....	10
2.2 L'estimation du nombre d'emplois au Kremlin-Bicêtre en décembre 2013.....	11
2.3 Le calcul des superficies de référence .....	11
2.4 Densité humaine et densité moyenne des espaces d'habitat à la fin 2013 au Kremlin-Bicêtre .....	13
3. <i>L'élaboration d'un scénario pragmatique .....</i>	13
3.1 Combien de logements construire et où construire au Kremlin-Bicêtre à l'horizon 2030 ? ..	14
3.2 Quelles conséquences en termes de croissance démographique ? .....	18
3.3 Quelles conséquences en termes de création d'emplois ? .....	22
3.4 Un scénario qui respecte les objectifs du SDRIF .....	23
3.5 Quelles conséquences en termes d'équipements publics ? .....	23
<b>CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD.....</b>	<b>27</b>
1. <i>Préambule .....</i>	29
2. <i>Axe 1 : Le Kremlin-Bicêtre, une ville active au sein de la dynamique du Grand Paris.....</i>	30
2.1 Promouvoir autour de la gare « Kremlin-Bicêtre Hôpital » un urbanisme qualitatif et innovant en entrée de ville .....	30
2.2 Renforcer les coopérations territoriales et s'inscrire activement dans la dynamique intercommunale .....	31
2.3 Poursuivre la dynamique de création d'emplois .....	32
2.4 Développer la fibre et les communications numériques .....	33
3. <i>Axe 2 : Le citoyen au cœur du projet urbain : promouvoir un développement urbain, maîtrisé, diversifié et équilibré .....</i>	34
3.1 Conserver une ville à taille humaine.....	34
3.2 Développer une offre en logements plus adaptée et de qualité .....	35
3.3 Concevoir la ville autour de plusieurs centralités, en renforçant les commerces de proximité	36
3.4 Adapter les services publics et les équipements à l'évolution des besoins de la population kremlinoise .....	37
4. <i>Axe 3 : Un urbanisme innovant et durable pour le projet de territoire kremlinois.....</i>	38
4.1 Valoriser et renforcer la trame verte et bleue .....	38
4.2 Mettre la qualité de vie et d'usage au cœur de l'aménagement des espaces publics.....	38
4.3 Veiller à la qualité du paysage urbain .....	39
4.4 Favoriser une mobilité durable et développer l'intermodalité autour de la gare « Kremlin-Bicêtre Hôpital » .....	40
4.5 Mieux vivre l'environnement .....	41
<b>CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>43</b>
1. <i>La requalification de l'« Entrée de ville Sud-Ouest » en nouveau quartier durable.....</i>	45
2. <i>Restructurer et mettre en valeur le cœur d'îlot « Lech Walesa » en intégrant les principes d'un éco-quartier.....</i>	46
3. <i>Créer un nouveau quartier d'entrée de ville qualitatif sur le secteur stratégique de la future gare « Kremlin-Bicêtre Hôpital ».....</i>	46
4. <i>La requalification de l'« îlot Rossel/Leclerc » et l'intégration d'un nouvel équipement.....</i>	47
5. <i>Le « Ruban Vert », un axe paysager communal structurant .....</i>	47



# SOMMAIRE GENERAL

KREMLIN-BICETRE  
HORIZON 2030

<b>CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT</b> .....	<b>49</b>
1. <i>Justification du règlement et du zonage</i> .....	51
1.1 Les dispositions communes aux différentes zones .....	51
1.2 Les dispositions particulières des différentes zones.....	63
2. <i>Justification des règles découlant des inscriptions graphiques</i> .....	76
2.1 La préservation du patrimoine naturel .....	76
2.2 La préservation du patrimoine bâti .....	78
2.3 Les emplacements réservés.....	80
2.4 Les axes commerciaux et artisanaux à préserver .....	81
3. <i>Les dispositions favorisant la densification des espaces urbains ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers</i> .....	83
3.1 La limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers .....	83
3.2 Les dispositions favorisant la densification des espaces urbains.....	83
<b>EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX REGLES D'URBANISME ANTERIEURES</b> .....	<b>85</b>
1. <i>Objectifs de la révision du PLU</i> .....	87
1.1 Rappel des procédures antérieures.....	87
1.2 Les évolutions réglementaires .....	88
1.3 Les évolutions des inscriptions graphiques .....	99
1.4 La compatibilité avec le projet de ligne 14.....	104
<b>INCIDENCES DES ORIENTATIONS CHOISIES SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR ...</b>	<b>107</b>
1. <i>Incidences sur le milieu physique</i> .....	109
2. <i>Incidences sur le milieu naturel</i> .....	110
3. <i>Les ressources naturelles et leur gestion</i> .....	112
3.1 La gestion de l'eau.....	112
3.2 La politique énergétique .....	113
3.3 La gestion des déchets.....	114
4. <i>Incidences sur le paysage et le patrimoine</i> .....	115
5. <i>Les risques naturels et technologiques</i> .....	118
6. <i>Les pollutions et nuisances</i> .....	119
6.1 La qualité de l'air.....	119
6.2 Les nuisances sonores .....	120
6.3 La qualité de l'air.....	121
7. <i>Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain</i> .....	123
8. <i>Coordination avec les plans, schémas et programmes</i> .....	124
8.1 Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) .....	124
8.2 Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) .....	124
8.3 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France .....	125
8.4 Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) d'Ile-de-France .....	125
8.5 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine – Normandie et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Bièvre.....	126
<b>INDICATEURS</b> .....	<b>129</b>
1. <i>Les indicateurs</i> .....	131
2. <i>Propositions d'indicateurs</i> .....	132





# PROSPECTIVES : LE SCENARIO RETENU





## 1. Préambule

A l'issue du diagnostic territorial, les principaux atouts, potentialités, handicaps, contraintes du territoire communal ont été mis en avant. Les principaux enjeux ont été dégagés en conclusion. L'élaboration du projet de ville, guidé principalement par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, repose sur une anticipation et une réponse à des besoins et des objectifs de développement, issus d'une part du diagnostic territorial et d'autre part de l'état initial de l'environnement.

L'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme précise que :

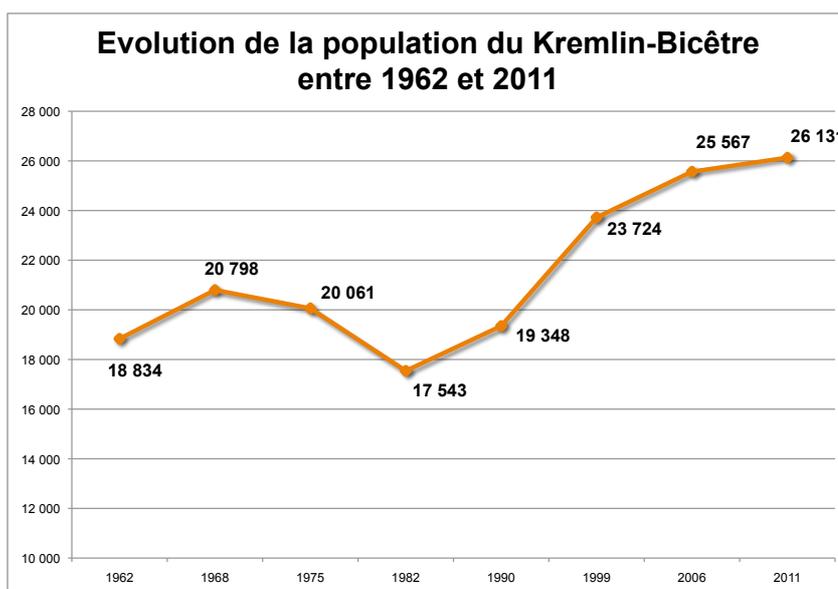
*« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.*

*Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. ».*

Après une période de forte croissance démographique entre 1990 et 1999 (+2,29% par an), la croissance démographique de la commune ralentit de plus en plus.

En effet, après avoir connu une variation annuelle de +1,07% d'habitants entre 1999 et 2006, la population municipale ne varie que de 0,44% par an entre 2006 et 2011.



Source : INSEE, RP 2011



## PARTIE 1 PROSPECTIVES : LE SCENARIO RETENU

Parallèlement, le rythme de construction de logements neufs a fortement diminué, pour passer de 345 logements commencés en moyenne par an entre 1990 et 1999 à 14 entre 2006 et 2011.

Alors que le territoire communal est entièrement urbanisé et concerné par des équipements communaux (cimetière) et supracommunaux (hôpital, fort) qui représentent plus de 33% de l'emprise foncière totale de la ville et limitent le développement urbain, quelles sont les possibilités d'accueil du Kremlin-Bicêtre ?

C'est en vue de répondre à ces questions que des prospectives chiffrées sont réalisées à travers des scénarios. Le projet de ville et la réponse aux besoins futurs ne découlent pas d'une interprétation linéaire des chiffres, mais d'un constant aller et retour entre le futur possible et le futur souhaité.

La réalisation de prospectives chiffrées compose le premier maillon permettant de dessiner l'avenir de la commune. Le choix d'un scénario démographique, recoupé avec l'examen de la réceptivité théorique du territoire, permettra à la commune d'asseoir ses objectifs de développement et d'aménagement et de formuler son projet politique dans le PADD (projet d'aménagement et de développement durables).

Un ralentissement de la croissance démographique : évolution de la population entre 1982 et 2011					
	1982	1990	1999	2006	2011
<b>Population municipale</b>	17 543	19 348	23 724	25 567	26 131

Source : INSEE, RP 2011

Un ralentissement de la croissance démographique : évolution du taux de variation annuel				
	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011
<b>Taux de variation annuel (en %)</b>	1,23%	2,29%	1,07%	0,44%

Source : INSEE, RP 2011

Ensuite, dans une perspective de développement maîtrisé et équilibré et conformément aux objectifs du SDRIF d'augmenter la densité humaine (habitants et emplois/superficie des espaces urbanisés) et la densité des espaces d'habitat (nombre de logements/superficie des espaces d'habitat), il est nécessaire de déduire des prospectives démographiques des conséquences sur la population active que le Kremlin-Bicêtre pourrait accueillir, de même que le nombre d'emplois.

L'évolution de la population active kremlinoise suit l'évolution de la population municipale. Elle connaît donc, depuis quelques années, une croissance ralentie.

Concernant la création d'emplois, le Kremlin-Bicêtre a connu une dynamique plus marquée qu'à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Val-de-Bièvre, avec la création de 1 033 emplois entre 2006 et 2011 (+9% contre +6% à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Val-de-Bièvre).



## PARTIE 1 PROSPECTIVES : LE SCENARIO RETENU

Un ralentissement de la croissance de la population active : évolution de la population entre 1999 et 2011			
	1999	2006	2011
<b>Population active</b>	12 934	13 821	14 248
<b>Taux d'activité<sup>1</sup></b>	0,55	0,54	0,55
<b>Emplois</b>	10 361	11 686	12 719

Source : INSEE, RP 2011

Evolution des taux de variation annuel de la population active et de l'emploi		
	1999-2006	2006-2011
<b>Population active</b>	0,95%	0,61%
<b>Emploi</b>	1,73%	1,71%

Source : INSEE, RP 2011

Dans un contexte économique difficile dans lequel le Kremlin-Bicêtre parvient à maintenir tout de même un certain dynamisme, comment la population active et les emplois vont-ils évoluer ? Comment pérenniser la tendance et quelles sont les capacités d'accueil du territoire ?

Au final, les scénarios proposés permettront d'évaluer, outre les évolutions possibles de la population :

- Le nombre de logements à construire pour atteindre les différents objectifs de population et répondre aux prescriptions du SDRIF.
- Le nombre d'emplois à créer.
- Les sites pressentis pour l'accueil des nouveaux habitants et des nouvelles activités.

<sup>1</sup> Le taux d'activité est, au sens de l'INSEE, la part de la population active au sein de la population municipale.



## 2. Le calcul de la densité de référence SDRIF

Afin de contribuer à l'application du SDRIF et de justification de sa compatibilité, le document d'urbanisme devra apporter une démonstration claire et étayée sur les moyens mis en œuvre pour le respect des nouvelles dispositions, notamment celles relatives à la densification.

La densité de référence regroupe, en fait, plusieurs ratios qui vont permettre d'évaluer les impacts du PLU et de vérifier sa compatibilité avec le SDRIF :

- **La densité moyenne des espaces d'habitat** : il s'agit du rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat. Le SDRIF entend par espaces d'habitat, les surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privatifs et les espaces communs) ;
- **La densité humaine** : elle est obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.

Le calcul de la densité de référence telle que définie dans le SDRIF s'appuie sur plusieurs éléments :

- Une estimation de la population communale et du parc de logements à la date d'approbation du SDRIF (fin 2013) ;
- Une estimation du nombre d'emplois en 2013 ;
- Une estimation de la superficie des espaces urbanisés et des espaces à vocation d'habitat à partir du « *Mode d'Occupation des Sols* » détaillée de 2012, disponible sur le site de l'IAU.

### 2.1 L'estimation de la population kremlinoise en décembre 2013

La population kremlinoise est estimée à 26 295 habitants à la fin de l'année 2013.

Cette estimation est faite en tenant compte :

- Du nombre de logements livrés entre 2011 (date du dernier recensement INSEE) et la fin de l'année 2013, soit 117 logements ;
- Du « *point mort* » ou « *seuil d'équilibre* » (nombre de logements à construire pour maintenir la population au niveau qu'elle avait précédemment. Pour la période 2011-2013, le point mort est estimé à 22 logements par an (-51 logements par an entre 2006 et 2011), répartis comme suit :



## PARTIE 1 PROSPECTIVES : LE SCENARIO RETENU

	2011-2013
<b>Renouvellement du parc</b> (démolition, changements de destination)	21
<b>Desserrement des ménages</b> (diminution de la taille des ménages)	24
<b>Variation de la vacance et des résidences secondaires</b>	-1
<b>POINT MORT</b>	<b>44</b>
<b>POINT MORT ANNUEL</b>	<b>22</b>
Nombre de logements construits au cours de la période	117
Nombre de logements permettant une augmentation de la population	73
Population supplémentaire	159
<b>Population des ménages<sup>1</sup> à la fin de la période</b>	25 733
<b>Population municipale<sup>2</sup> à la fin de la période</b>	26 295

Source : estimations erea-conseil

Le **parc de logements** kremlinsois était composé de 12 702 logements en 2011. En tenant compte du calcul du point mort, il est **estimé à 12 798 logements à la fin de l'année 2013**.

### 2.2 L'estimation du nombre d'emplois au Kremlin-Bicêtre en décembre 2013

La commune comptait 12 719 emplois lors du recensement de la population réalisé par l'INSEE en 2011.

En appliquant le même taux d'activité que celui constaté en 2011, soit 0,55, et le même nombre d'emplois par actif, soit 0,89, le nombre d'emplois est estimé à **12 871 en 2013**, soit une augmentation de 152 emplois sur la période 2011-2013.

### 2.3 Le calcul des superficies de référence

L'analyse des données l'IAU sur le Mode d'occupation du sol détaillé en 2012 permet d'obtenir :

- Une **surface des espaces urbanisés de 136,28ha** ;
- Une **surface des espaces d'habitat de 68,3ha**.

<sup>1</sup> Au sens de l'INSEE, la population des ménages recouvre l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Elle ne comprend pas les personnes vivant dans des habitations mobiles, les marinières et les sans-abris, ni les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention, ...). Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales.

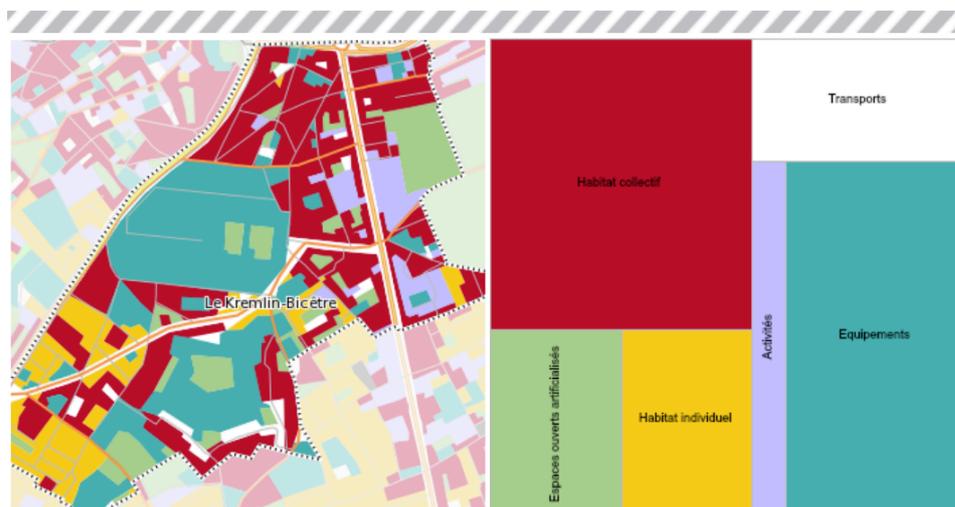
<sup>2</sup> Au sens de l'INSEE, la population municipale comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans-abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire de la commune.



## PARTIE 1 PROSPECTIVES : LE SCENARIO RETENU



### OCCUPATION DU SOL SIMPLIFIÉE EN 2012 Le Kremlin-Bicêtre 94043



	Occupation du sol en 2012	Surface en ha
	Forêts	0
	Milieux semi-naturels	0
	Grandes cultures	0
	Autres cultures	0
	Eau	0
<b>A</b>	<b>Espaces agricoles, forestiers et naturels</b>	<b>0</b>
	Espaces verts urbains	7,44
	Espaces ouverts à vocation de sport	2,99
	Espaces ouverts à vocation de tourisme et de loisirs	0
	Cimetières	5,47
	Autres espaces ouverts	0,57
<b>B</b>	<b>Espaces ouverts artificialisés</b>	<b>16,47</b>
C	Habitat individuel	16,23
D	Habitat collectif	52,07
E	Habitat autre	0
F	Activités économiques et industrielles	5,05
G	Entrepôts logistiques	0
H	Commerces	1,47
I	Bureaux	1,79
J	Sport (construit)	1,74
K	Equipements d'enseignement	9,13
L	Equipements de santé	20,84
M	Equipements culturels, touristiques et de loisirs	0
N	Autres équipements	11,49
O	Transports	17,72
P	Carrières, décharges et chantiers	0
<b>Q</b>	<b>Espaces construits artificialisés</b>	<b>137,53</b>
	<b>Superficie communale</b>	<b>154,00</b>
	<b>Surface des espaces urbanisés (B+Q-O-P)</b>	<b>136,28</b>
	<b>Surface des espaces d'habitat (C+D+E)</b>	<b>68,3</b>



## 2.4 Densité humaine et densité moyenne des espaces d'habitat à la fin 2013 au Kremlin-Bicêtre

Les différentes estimations réalisées précédemment permettent d'évaluer :

- la **densité humaine** kremlinoise à la fin de l'année 2013 correspond à 287 / ha d'espace urbanisé (26 295 habitants + 12 871 emplois/136,28ha) ;
- la **densité des espaces d'habitat** kremlinoise à la fin de l'année 2013 correspond à **187 logements / ha d'espace d'habitat** (12 798 logements/68,3ha).

## 3. L'élaboration d'un scénario pragmatique

Comme évoqué précédemment, le Kremlin-Bicêtre se caractérise par un territoire très urbanisé et impacté par de grandes emprises à vocation d'équipements (représentant 33% de la superficie communale) :

- Dans le Mode d'Occupation des Sols de 2012, **la commune ne compte aucun espace agricole, forestier ou naturel** ;
- **Le précédent PLU ne comptait déjà que des zones urbaines**. Il n'y a ni zones naturelles, ni zones agricoles ou à urbaniser sur le territoire communal.

La construction de logements supplémentaires ne peut donc se faire que par le biais d'opérations de renouvellement urbain ou de densification. Ces opérations sont plus difficiles à mener (morcellement foncier) et ne sont souvent pas permises par les règles du précédent PLU, ce qui explique la faiblesse du rythme de construction constatée entre 2006 et 2011 et a d'ailleurs conduit la Ville à réviser son document d'urbanisme.

Dans ce contexte urbain très contraint, la Ville a donc fait le choix d'élaborer un seul scénario prospectif tenant compte, à la fois :

- Du **potentiel de densification de son territoire** ;
- De la **capacité de la Ville à financer de nouveaux équipements** pour répondre à une croissance attendue de la population ;
- Le **objectif de la TOL** (« *Territorialisation de l'Offre de Logements* ») issu de la loi Grand Paris et rappelé dans le Porter à Connaissance de l'Etat, soit un objectif triennal de **119 logements par an** ;
- Des objectifs du SDRIF d'augmenter la densité humaine et la densité des espaces d'habitat de 15% à l'horizon 2030, soit :
  - une **densité des espaces d'habitat de 215 logements par hectare** en 2030 (+2 015 logements entre 2013 et 2030) ;
  - une **densité humaine de 330/ha d'espaces urbanisés en 2030**.

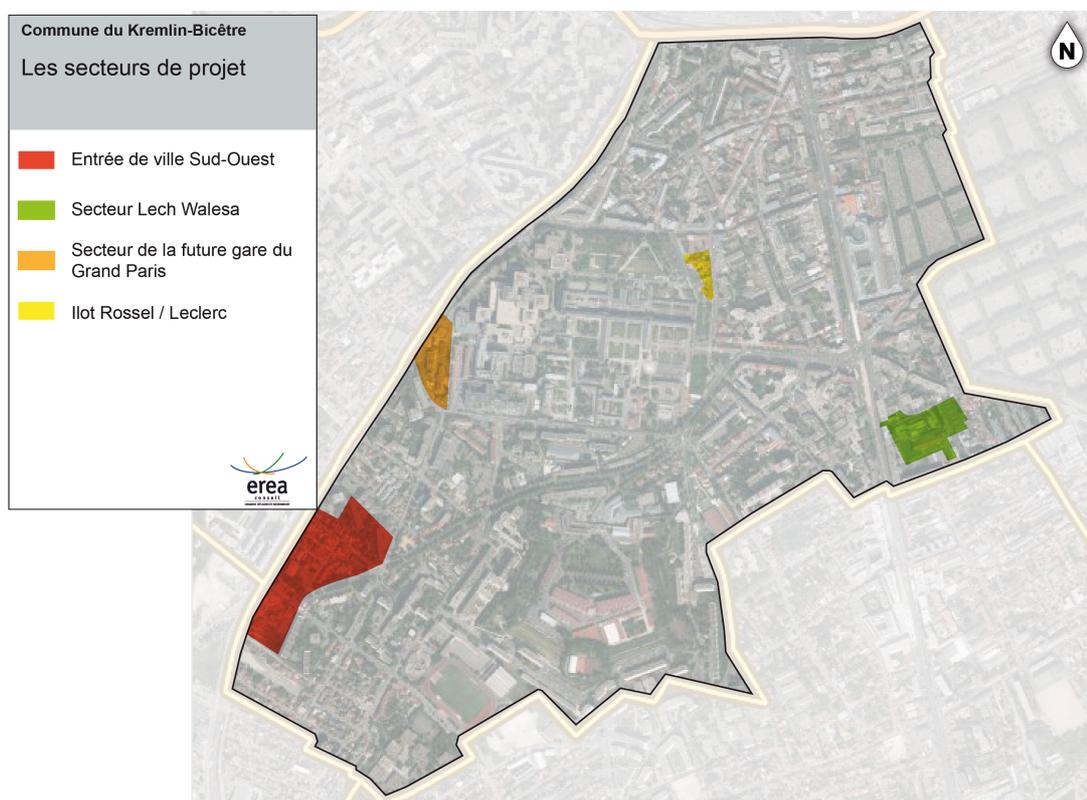


### **3.1 Combien de logements construire et où construire au Kremlin-Bicêtre à l'horizon 2030 ?**

Afin de créer les logements nécessaires aux projections à l'horizon 2030 et ce, pour répondre aux besoins de la population et contribuer à l'évolution métropolitaine, la Ville du Kremlin-Bicêtre a identifié des secteurs privilégiés :

- L'« *Entrée de ville Sud-Ouest* » ;
- Le secteur de la future gare du Grand Paris ;
- L'« *îlot Rossel/Leclerc* » ;
- Le « *secteur Lech Walesa* ».

Ces 4 secteurs constituent les principales opportunités foncières de la commune et font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).



#### **3.1.1 Les principaux secteurs de projet du PLU**

##### **3.1.1.1 L'« *Entrée de ville Sud-Ouest* »**

Ce secteur est composé d'un ensemble d'habitat collectif, de faible qualité bâtie, d'un tissu pavillonnaire lui-aussi, pour partie, dégradé et de délaissés.



## PARTIE 1 PROSPECTIVES : LE SCENARIO RETENU

Une convention avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) a été signée avec la Ville sur une partie de ce secteur.

D'une superficie de 3,9 hectares, ce secteur va bénéficier d'une nouvelle dynamique à moyen terme avec l'arrivée de la gare du Grand Paris à moins de 500m au Nord du quartier et avec la réalisation de la ZAC du Coteau à Arcueil, dont une partie de la programmation en logements est déjà livrée.

Inscrit dans un tissu urbain déjà en mutation, ce secteur comprend des résidences qui entrent dans la politique de la Ville et présentent des enjeux forts de renouvellement urbain. Tous les facteurs concourent donc à faire de ce quartier un quartier prioritaire de mutation et de création de logements.

Le renouvellement de ce secteur implique la **démolition de 120 logements** et va permettre la **réalisation d'environ 900 logements**. Il accueillera également de nouveaux commerces, des bureaux et des équipements, contribuant ainsi à la création de nouveaux emplois sur le territoire communal.

### 3.1.1.2 Le secteur de la future gare du Grand Paris

Ce secteur, aujourd'hui situé sur des emprises à vocation d'équipement hospitalier, est amené à devenir une nouvelle polarité structurante pour la commune du Kremlin-Bicêtre, ainsi qu'à l'échelle intercommunale. Il va, en effet, accueillir, à l'horizon 2024, la future gare « *Kremlin-Bicêtre Hôpital* » de la ligne 14 Sud du « *Grand Paris Express* ».

Le secteur d'implantation de la gare du « *Grand Paris Express* » va être remodelé et intensifié. Cette intensification se fera dans l'espace contraint qui entoure la future gare.

D'une superficie d'environ 5 000 m<sup>2</sup>, ce secteur devrait accueillir, à l'horizon 2030, **une programmation mixte** comprenant **une centaine de logements**, ainsi que des bureaux, des commerces et une programmation hospitalière. Compte tenu du caractère intercommunal de la zone et des enjeux liés à l'arrivée de la Gare du Grand Paris, la programmation précise de ce secteur reste à affiner.

### 3.1.1.3 L'îlot « Rossel / Leclerc »

L'aménagement de l'îlot Rossel / Leclerc répond à des enjeux spécifiques. Composé d'un bâti, en partie, très dégradé et insalubre sur la rue du Général Leclerc, il fait d'ailleurs l'objet d'une convention avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF).

Situé à proximité immédiate de la Mairie et entre les stations de métro Ligne 7 et la future gare du « *Grand Paris Express* », ce secteur constitue un potentiel foncier intéressant pour la commune.

L'enjeu est donc de résoudre et réparer une fracture sur cet îlot qui a pour caractéristique d'être situé dans le cœur historique de la Ville en prévoyant un aménagement exemplaire composé de logements et d'une nouvelle école élémentaire.

D'une superficie d'environ 3 000 m<sup>2</sup>, ce secteur devrait accueillir, à court terme, **environ 100 logements**, ainsi que la création d'une école élémentaire. Cette nouvelle école correspond au transfert de l'actuelle école Pierre Brossolette. Celle-ci étant implantée au sein du lycée professionnel régional, il est prévu, pour permettre au lycée de se développer



et pour créer un équipement spécifique et adapté à l'école élémentaire de la transférer dans un nouveau bâtiment sur l'« *Ilot Rossel/Leclerc* ».

#### **3.1.1.4 Le secteur « *Lech Walesa* »**

Le quartier « *Lech Walesa* » est lui-aussi un secteur stratégique. Il bénéficie de la proximité du cœur de ville et de la station du métro Ligne 7 « *Le Kremlin-Bicêtre* ». Le quartier présente actuellement un tissu urbain très hétérogène, peu accueillant. Une convention avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) a été signée avec la Ville sur ce secteur.

Ce secteur gagnerait à un aménagement de qualité avec une offre renouvelée de logements accompagnée d'activités et d'équipements. D'une superficie d'environ 1 ha, il devrait accueillir, à long terme, **environ 150 logements**.

### **3.1.2 Le potentiel de densification dans le diffus**

La création de logements et le parcours résidentiel des ménages kremlinois seront également permis par une évolution possible du tissu bâti diffus. L'objectif est ainsi d'allier densité et qualité de vie par une conception renouvelée des espaces bâtis, par une meilleure intégration de la nature en ville et par une offre de mobilité améliorée et alternative à la voiture.

Pour renforcer l'accueil de logements et aussi d'emplois, la densification doit se faire de manière adaptée aux tissus urbains existants et à la topographie de la Ville, pour préserver les caractéristiques et les qualités des différents quartiers. L'évolution ne peut donc pas être uniforme, mais pensée, maîtrisée et adaptée.

L'enjeu est de donner une qualité urbaine de haut niveau au territoire pour qu'il demeure attractif pour les habitants et les entreprises.

Même si la Ville est déjà urbanisée sur l'ensemble de son territoire et si elle dispose de peu de disponibilité foncière, une marge de densification existe dans le diffus. Cette densification ira de pair avec une offre ambitieuse en espaces verts. Ceux-ci seront valorisés, aménagés et augmentés d'espaces nouveaux.

L'objectif du PLU est d'accroître la capacité d'accueil des tissus existants, en augmentant et diversifiant l'offre de logements et en renforçant la mixité des fonctions, le maintien et l'accueil d'une économie de proximité.

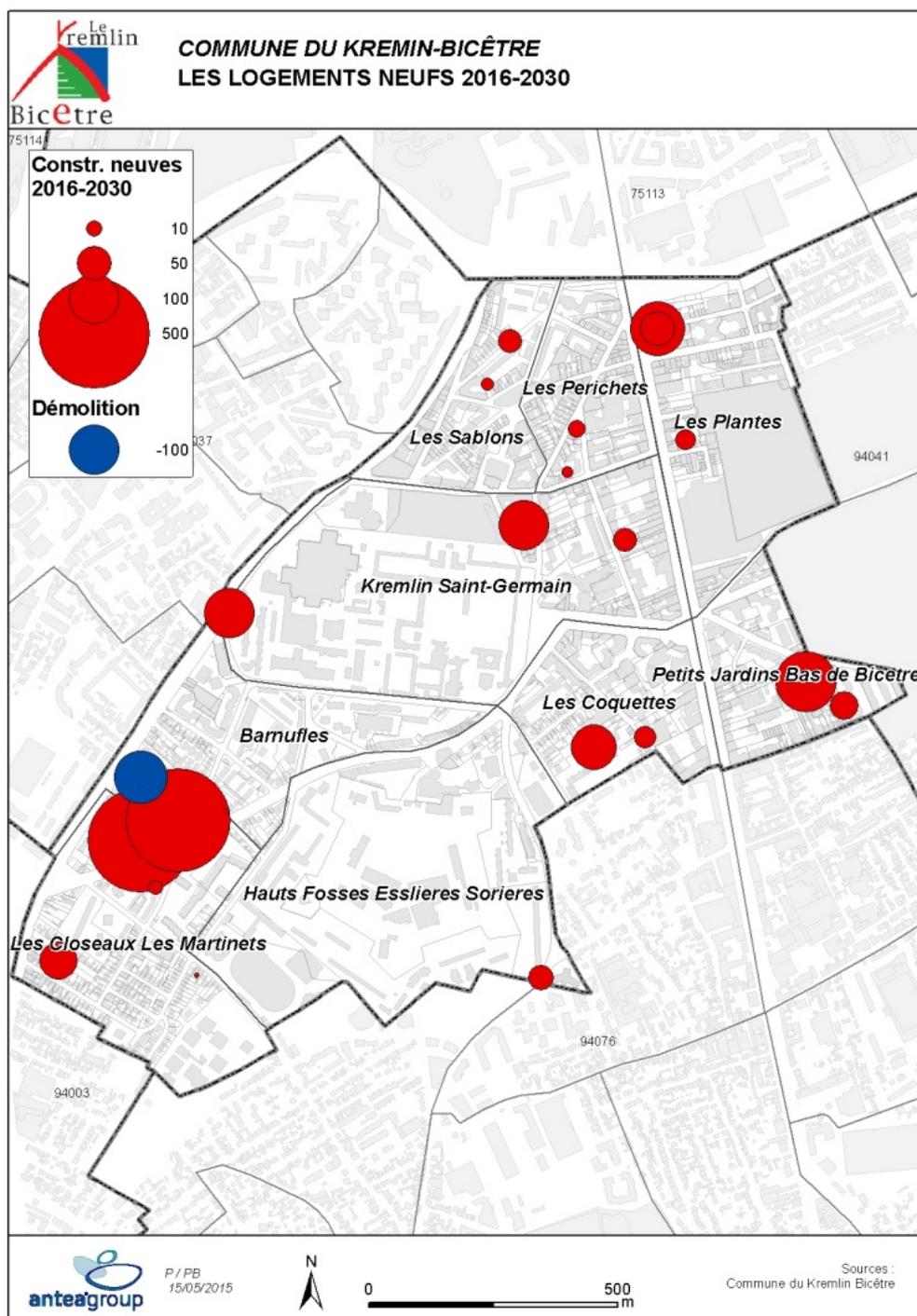
Cet objectif d'intensification en matière d'habitat et d'emploi est, de plus, justifié par le renforcement du réseau de transport collectif à terme, avec la création de la gare « *Kremlin-Bicêtre Hôpital* » en 2024. Le territoire communal sera ainsi mieux desservi dans son ensemble et constitue, au cœur de la Métropole, un territoire privilégié d'intensification urbaine.

Les possibilités d'évolution des tissus urbains ont été étudiées et seront ouvertes pour tenir compte des spécificités de la ville, sa géographie et sa topographie. La valorisation du paysage et des vues lointaines dont bénéficie la Ville sont des éléments essentiels constitutifs du projet urbain.



## PARTIE 1 PROSPECTIVES : LE SCENARIO RETENU

Une des caractéristiques du territoire communal est la présence de trois enclaves au centre de la ville : le Fort, le CHU et le cimetière qui occupent 33% de la superficie communale. Ces trois espaces constituent des contraintes quant à la possibilité de mutation du territoire et limitent la démarche d'intensification mise en œuvre dans le PLU.



Source : Diagnostic et étude prospective pour l'adaptation et l'optimisation de la capacité d'accueil des équipements publics, ANTEA



L'ensemble de ces éléments permet d'envisager un **rythme de construction de logements situé dans une fourchette de 119 à 130 logements par an entre 2011 et 2030, soit 2 255 à 2 470 logements en 19 ans.**

Ce scénario induit déjà une densification assez marquée du tissu kremlinois. Rappelons que celui-ci est contraint par la présence de grandes emprises à vocation d'équipements (hôpital, fort, cimetière). La superficie réellement densifiable reste donc limitée.

## **3.2 Quelles conséquences en termes de croissance démographique ?**

### **3.2.1 Une reprise de la croissance démographique : 29 530 à 29 960 habitants en 2030**

La réalisation de 119 à 130 logements par an induit une **reprise de la croissance démographique**, qui varierait de **0,65% à 0,72% par an entre 2011 et 2030** (contre 0,44% par an entre 2006 et 2011).

La population kremlinoise atteint alors :

- **27 950 à 28 155 habitants en 2020 ;**
- **29 530 à 29 960 habitants en 2030,**
- Soit une **augmentation de la population de 3 398 à 3 829 habitants par rapport à 2011.**

### **3.2.2 Un scénario calculé en tenant compte du « point mort » ou « seuil d'équilibre »**

Le calcul du « *seuil d'équilibre* » constitue un préalable indispensable pour définir le nombre de logements contribuant à la croissance démographique et ceux répondant aux besoins de la population.

En effet, la mise sur le marché de nouveaux logements ne se traduit pas forcément par une augmentation du nombre de ménages et de la population. Elle permet dans un premier temps le maintien de la population.

Trois phénomènes contribuent à la consommation des nouveaux logements mis sur le marché :

- Le renouvellement du parc de logements ;
- Le desserrement des ménages ;
- La variation du parc de logements vacants, du parc de résidences secondaires et de logements occasionnels.

Afin de réaliser une estimation la plus fiable possible de la population à l'horizon 2030, il est nécessaire d'évaluer l'importance de ces trois phénomènes et de calculer ainsi le seuil



d'équilibre annuel, c'est-à-dire le nombre de logements neufs à produire chaque année pour permettre le maintien de la population au niveau qu'elle avait précédemment.

Chaque phénomène a été étudié pour les périodes 1999-2006 et 2006-2011 à partir des données diffusées par l'INSEE et des données sur la construction neuve de la ville du Kremlin-Bicêtre.

### **3.2.2.1 Le renouvellement du parc de logements**

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à une autre vocation (commerces, bureaux). Parfois, à l'inverse, des locaux d'activités sont transformés en logements.

Le nombre de logements consommés par le phénomène de renouvellement du parc peut être évalué en calculant la différence entre le nombre de logements construits et la variation totale du parc de logements au cours d'une même période.

**Logements consommés par le phénomène de renouvellement du parc**

	Nombre de logements neufs (A)	Variation du parc total de logements (B)	Nombre de logements consommés par le renouvellement (A-B)
<b>1999-2006</b>	525	698	-173
<b>2006-2011</b>	68	11	57

Sources : INSEE, RP 2011 et Données SITADEL

Entre 1999 et 2006, le parc de logements a augmenté plus que le nombre de logements construits. 173 logements ont été mis sur le marché par un biais autre que la construction neuve. La division d'un logement individuel (maison) en plusieurs appartements explique en majorité ce phénomène.

A contrario, entre 2006 et 2011, 68 logements ont été construits, alors que le parc de logements n'a augmenté que de 11 logements. 57 logements construits ont donc servi à compenser des démolitions ou des changements de destination. Au cours de cette période, le taux de renouvellement du parc de logements a été de 0,09% par an.

### **3.2.2.2 Le desserrement des ménages**

A l'échelle nationale, comme à l'échelle communale, le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par l'émergence de nouveaux comportements sociaux : augmentation du nombre de divorces, de célibataires, de familles monoparentales, décohabitation, vieillissement de la population, etc.

Néanmoins, la commune du Kremlin-Bicêtre reste relativement préservée face à ce phénomène de desserrement des ménages. En effet, si la population des ménages a diminué sur le long terme, passant de 2,30 personnes par ménage en 1990 à 2,17 en 2011, elle a connu une légère augmentation entre 2006 et 2011. Ainsi, la taille des ménages était de 2,12 en 2006 et 2,17 en 2011.



## PARTIE 1 PROSPECTIVES : LE SCENARIO RETENU

### Logements consommés par le desserrement des ménages

	Pop. des ménages au début de la période (A)	Taille des ménages à la fin de la période (B)	Nbre de résidences théoriques à la fin de la période (A/B)	Nbre de résidences principales à la fin de la période (C)	Nombre de logements consommés (A/B)-C
<b>1999-2006</b>	23 014	2,12	10 880	10 661	219
<b>2006-2011</b>	24 872	2,17	11 449	11 758	-309

Source : INSEE, RP 2011

### 3.2.2.3 La variation de la vacance et du nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et proposer aux habitants un parcours résidentiel.

La part des logements vacants et des résidences secondaires a diminué entre 1999 (10,5% du parc de logements) et 2006 (7,3%). Elle a, par contre, stagné entre 2006 et 2011. La part des logements vacants et résidences secondaires constatée en 2006, comme en 2011, est faible et témoigne d'une tension du marché du logement.

### Logements consommés par la variation de la vacance et des résidences secondaires et logements occasionnels

	1999	2006	2011	Variation 1999-2006	Variation 2006-2011
<b>Nombre de logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels</b>	1 332	932	930	-400	-2

Source : INSEE, RP 2011

### 3.2.2.4 Evolution du seuil d'équilibre entre 1999 et 2011

L'addition du nombre de logements consommés par chacun de ces trois phénomènes permet d'aboutir à une estimation du point mort ou seuil d'équilibre pour chaque période :

#### Seuil d'équilibre : tableau de synthèse

	1999-2006	2006-2011
Renouvellement du parc	-173	57
Desserrement des ménages	219	-309
Variation de la vacance et des résidences secondaires	-400	-2
<b>Seuil d'équilibre</b>	<b>-354</b>	<b>-254</b>
<b>Seuil d'équilibre annuel</b>	<b>-51</b>	<b>-51</b>

Source : INSEE, RP 2011



## PARTIE 1 PROSPECTIVES : LE SCENARIO RETENU

Ainsi, le Kremlin-Bicêtre se caractérise par un seuil d'équilibre négatif entre 1999 et 2011. Il s'agit là d'une originalité de la commune.

Un seuil d'équilibre négatif signifie que les phénomènes cités précédemment n'ont pas « consommé » de logements neufs, mais ont, au contraire, permis de créer des logements supplémentaires au sein même du parc de logements existant.

Plusieurs phénomènes se sont combinés pour arriver à ce résultat qui peut sembler surprenant :

- La division des maisons individuelles en plusieurs appartements au cours de la période 1999-2006 : ainsi, avec à la base, un logement, on obtient plusieurs logements sans qu'il y ait eu construction neuve ;
- L'augmentation de la taille des ménages qui est liée :
  - à une reprise de la natalité assez marquée : 16,2‰ entre 1982 et 1990, 18,1‰ entre 1990 et 1999, 17,9‰ entre 1999 et 2006 et 17,1‰ entre 2006 et 2011 ;
  - à des décohabitations qui ont du mal à se faire : les jeunes retardent de plus en plus leur départ du domicile familial faute d'une offre en logements adaptés à leurs revenus ;
- Une forte diminution de la part de logements vacants entre 1999 et 2006 qui ont permis de remettre sur le marché des logements inoccupés.

### 3.2.2.5 Estimation du seuil d'équilibre pour la période 2011-2030

Plusieurs hypothèses ont été faites pour permettre d'estimer le seuil d'équilibre pour la période 2011-2030 :

- Un taux de renouvellement annuel légèrement supérieur à celui observé sur la période précédente, soit 0,10% entre 2011 et 2020, suivi d'une légère hausse à 0,15% entre 2020 et 2030<sup>1</sup>, pour tenir compte des démolitions prévues dans le cadre des projets sur l'« Entrée de ville Sud-Ouest » et sur l'« îlot Rossel » ;
- Une taille des ménages qui diminue de manière raisonnée de -0,10% par an, se rapprochant ainsi des moyennes régionale et nationale. La taille moyenne des ménages atteint 2,15 personnes par ménage en 2020 et 2,13 en 2030;
- Un taux de logements vacants et de résidences secondaires en légère hausse pour atteindre un pourcentage satisfaisant en 2030 de 8%, permettant une meilleure rotation au sein du parc de logements.

Ces différentes hypothèses de calcul aboutissent à un seuil d'équilibre de :

- **Pour la période 2011-2020 : 27 logements par an ;**
- **Pour la période 2020-2030 : 47 logements par an.**

<sup>1</sup> Un taux de renouvellement compris entre 0,10% et 0,15% par an assure un renouvellement satisfaisant du parc de logements. Il permet la réalisation d'opérations de démolition-reconstruction qui sont nécessaires pour faire évoluer un tissu urbain constitué comme l'est celui du Kremlin-Bicêtre.



*Seuil d'équilibre : tableau de synthèse*

	2011-2020	2020-2030
Renouvellement du parc	106	178
Desserrement des ménages	106	129
Variation de la vacance et des résidences secondaires	33	161
<b>Seuil d'équilibre</b>	<b>246</b>	<b>467</b>
<b>Seuil d'équilibre annuel</b>	<b>27</b>	<b>47</b>

Source : Estimations erea-conseil

### 3.3 Quelles conséquences en termes de création d'emplois ?

L'analyse des derniers recensements INSEE pour le Kremlin-Bicêtre a permis de constater que l'évolution de la population active suivait l'évolution de la population municipale. Néanmoins, les deux courbes n'évoluent pas de manière linéaire. Ainsi, la population municipale peut augmenter plus vite que la population active (comme constaté entre 2006 et 2011) ou inversement (comme entre 1999 et 2006), en fonction de la typologie des logements construits sur le territoire communal et des emplois créés.

Deux hypothèses ont été faites pour estimer la population active en 2020 et 2030 et le nombre d'emplois à créer :

- une hausse du taux d'activité, passant de 0,55 en 2011 à 0,6 en 2030 ;
- une très légère hausse du nombre d'emplois par actif, évoluant ainsi de 0,89 à 0,90 en 2030, témoignant de la volonté municipale d'affirmer la vocation de pôle d'emplois de la commune.

Ces hypothèses impliquent la **création d'environ 2 100 emplois entre 2011 et 2030**.

*Evolution de la population active et création d'emplois*

	2011	2020	2030	Variation 2011-2020	Variation 2020-2030	Variation 2011-2030
<b>Population active</b>	14 248	15 485	16 478	1 237	993	<b>2 230</b>
<b>Nombre d'emplois</b>	12 719	13 937	14 830	1 218	893	<b>2 111</b>

Sources : INSEE, RP 2011 et estimations erea-conseil



### **3.4 Un scénario qui respecte les objectifs du SDRIF**

Avec 29 960 habitants, 15 450 logements et 14 830 emplois en 2030, le scénario retenu par la Ville du Kremlin-Bicêtre répond aux objectifs du SDRIF et s'inscrit donc dans la dynamique métropolitaine tant en termes de construction de logements que de création d'emplois.

En effet, il permet d'atteindre, en 2030 :

- Une **densité des espaces d'habitat de 226 logements /ha** (pour mémoire : la densité des espaces d'habitat était de 215 en 2013 et la surface des espaces d'habitat de 68,3ha), **soit une augmentation de 21%** (contre 15% demandés par le SDRIF) ;
- Une **densité humaine de 333/ha** (pour mémoire : la densité humaine était de 287 en 2013 et la surface des espaces urbanisés de 136,28ha), soit une augmentation de 15,9% (contre 15 demandés par le SDRIF).

### **3.5 Quelles conséquences en termes d'équipements publics ?**

Parallèlement à la révision PLU, la ville du Kremlin-Bicêtre a lancé une étude prospective sur les équipements municipaux, permettant d'évaluer les besoins actuels et les incidences du scénario de construction neuve retenu.

Cette étude a été menée par le bureau d'études ANTEA. Les principales conclusions sont reprises ci-dessous. Elles évaluent les besoins en équipements émergeant entre 2015 et 2030 dont il conviendra de confirmer les orientations selon l'état d'avancement et les calendriers de livraisons des opérations pour définir et adapter les politiques locales sociales, culturelles,...qui accompagneront l'augmentation de la population kremlinnoise.

#### **3.5.1 La démarche et les éléments de diagnostic**

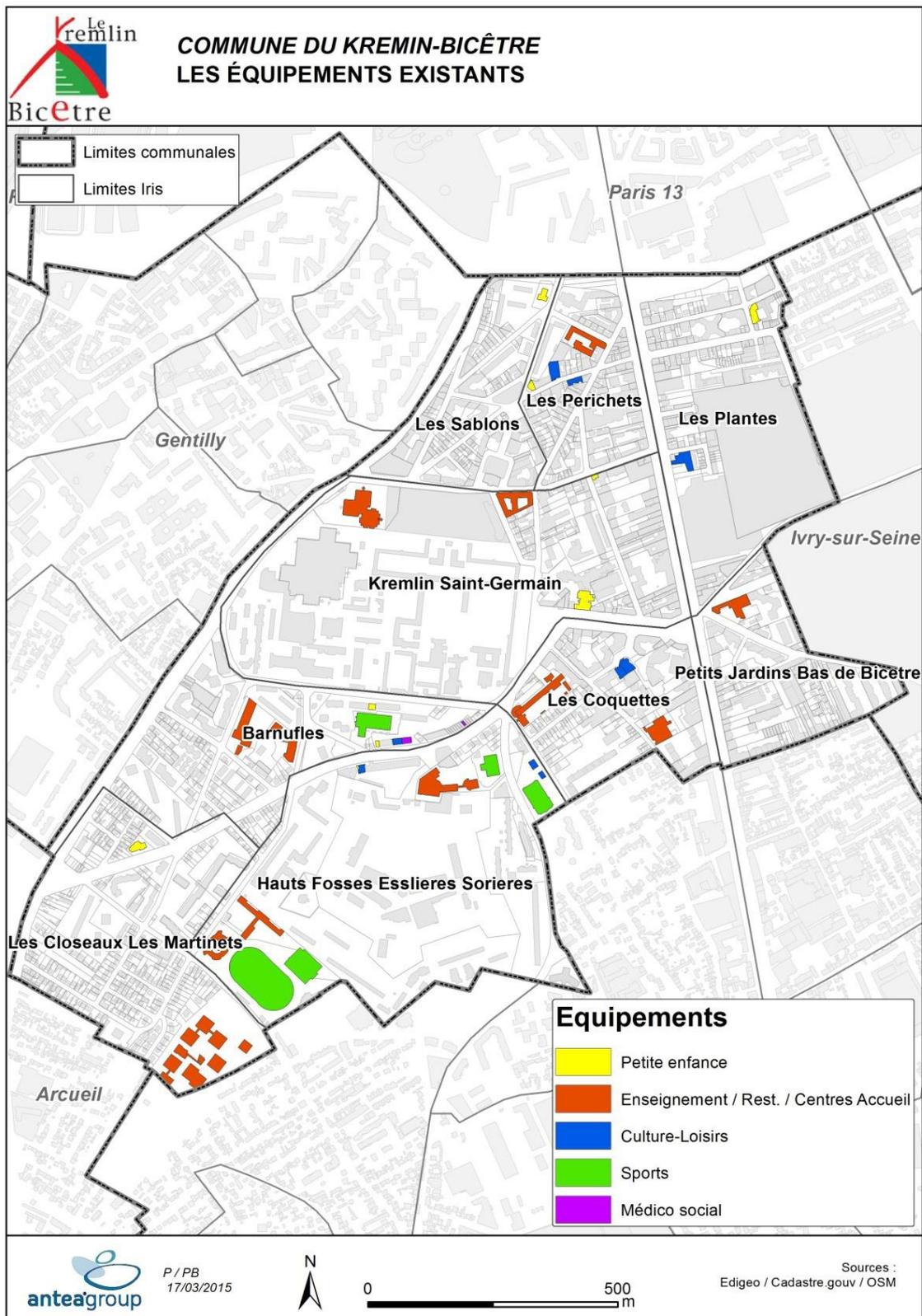
L'étude dresse un état des lieux sur les équipements existants et doit permettre de prévoir, au regard du projet de ville et de l'évolution démographique à l'horizon 2030, les besoins (d'adaptation ou de création) relatifs à la capacité d'accueil des équipements publics.

Trois phases ont été définies :

- Un diagnostic de l'existant : équipements en place, capacités offertes mises en regard de la population ;
- Une projection de la population à l'horizon 2030, confrontée aux capacités actuelles des équipements pris en considération et aux objectifs de construction ;
- Des préconisations sur les alternatives et les réponses à apporter pour que l'offre en équipements soit en adéquation avec les besoins de la population.



## PARTIE 1 PROSPECTIVES : LE SCENARIO RETENU





## PARTIE 1 PROSPECTIVES : LE SCENARIO RETENU

La commune accueille sur son territoire des populations présentant des densités et des typologies différentes d'un quartier à l'autre :

- Le Nord et l'Est accueillent les plus grosses densités de population, mais se caractérisent par une forte part de ménages composés de personnes célibataires ;
- Les Iris du Sud, a contrario, sont moins densément peuplés, mais sont composés majoritairement de ménages de type familial.

Les équipements publics maillent le territoire de manière assez égale avec, cependant, un regroupement des équipements sportifs dans le Sud et des équipements à vocation culturelle à l'Est de la commune. Ce point a notamment fait l'objet d'une orientation dans le PADD.

Les capacités d'accueil de l'ensemble des équipements sont très variables selon la nature et l'« âge » des équipements.

Plusieurs structures font face à des problèmes fonctionnels (inadéquation de la nature de l'équipement/architecture du lieu, accessibilité, ...) mais dans l'ensemble ne présentent pas de problème structurel.

Pour élaborer les prospectives à l'horizon 2030, l'étude s'est appuyée, en complément de ce diagnostic, à la fois sur une analyse fine de la typologie des ménages ayant emménagé depuis moins de 5 ans dans un logement récent au Kremlin-Bicêtre, mais également sur les programmations prévisionnelles de construction de futurs logements d'ici à 2030.

Ces différentes données prospectives ont permis d'identifier la composition de la population des ménages kremlinois à horizon 2020, puis 2030 et ainsi de définir les besoins en équipements liés à la croissance démographique et à l'évolution des pratiques.

### 3.5.2 Les besoins en équipements

L'étude a mis en exergue une capacité d'accueil suffisante des équipements actuels liés à la petite enfance. Le taux d'équipement est ainsi supérieur à la moyenne du Val-de-Marne. De plus, ce taux d'occupation aura tendance à diminuer dans les années à venir, selon les projections démographiques faites.

Une attention particulière a été portée sur les besoins liés aux équipements scolaires (structures scolaires maternelles et élémentaires et centres de loisirs) et à leur nécessaire adaptation (adaptation par école et de manière générale à la nécessité de revoir les actuelles cartes scolaires). Une réflexion spécifique liée à l'augmentation des effectifs dans les établissements scolaires élémentaires à l'horizon 2020 est ainsi engagée.

Ce travail doit se poursuivre notamment selon la planification des programmes et les calendriers de réalisation des projets d'aménagement identifiés sur les secteurs stratégiques.

En ce qui concerne les équipements à vocation culturelle et sportive, outre un nécessaire rééquilibrage territorial pour améliorer le maillage de ces équipements pour un service équitable selon les différents quartiers, il conviendra d'engager et poursuivre une réflexion visant à permettre les adaptations des équipements existants selon l'évolution des pratiques ainsi que l'âge des publics cibles.



## **PARTIE 1** **PROSPECTIVES : LE SCENARIO RETENU**

Pour finir, la projection démographique à horizon 2030 ayant fait apparaître un vieillissement de la population, un travail sera nécessaire pour adapter au mieux les équipements publics et les services municipaux dédiés aux tranches d'âge supérieures à 60 ans.





## CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD



## 1. Préambule

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

*« Le rapport de présentation [...] 3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables ... ».*

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été faits lors de l'élaboration du PADD de façon à préciser les enjeux et les objectifs qui ont sous-tendu la rédaction de ce document.

Le diagnostic territorial a abouti à l'émergence de trois enjeux prioritaires pour l'aménagement du territoire, auxquels répond le PADD :

- Inscrire la ville du Kremlin-Bicêtre dans la dynamique métropolitaine du Grand Paris et faire de l'arrivée de la gare « *Kremlin-Bicêtre Hôpital* » du « *Grand Paris Express* » un atout pour la ville, facteur d'attractivité et levier de développement territorial ;
- Accompagner les mutations démographiques et anticiper l'accueil de nouvelles populations par la création de nouveaux logements pour répondre aux besoins de la population, accessibles aux habitants de la ville et accompagnés d'aménagements de qualité, de services et de commerces ;
- Promouvoir un développement urbain maîtrisé, diversifié et de qualité améliorant le cadre de vie et vecteur de liens entre les différents quartiers qui composent la ville et de cohésion entre ses habitants.

Ainsi, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables est structuré autour de trois axes, visant à renforcer l'attractivité et l'identité du Kremlin-Bicêtre :**

- **Axe 1 : Le Kremlin-Bicêtre, une ville active au sein de la dynamique métropolitaine du Grand Paris.**
- **Axe 2 : Le citoyen au cœur du projet urbain : promouvoir un développement urbain maîtrisé, diversifié et équilibré.**
- **Axe 3 : Un urbanisme innovant et durable pour le projet de territoire kremlinois.**



## 2. Axe 1 : Le Kremlin-Bicêtre, une ville active au sein de la dynamique du Grand Paris

### 2.1 Promouvoir autour de la gare « Kremlin-Bicêtre Hôpital » un urbanisme qualitatif et innovant en entrée de ville

Le Kremlin-Bicêtre va accueillir une des gares de la ligne 14 du métro « *Grand Paris Express* » qui sera située à proximité immédiate de l'hôpital du Kremlin-Bicêtre : la gare « *Kremlin-Bicêtre Hôpital* ».

L'objectif est de faire de l'arrivée de la gare du Grand Paris un levier de développement territorial. Elle est facteur d'attractivité, améliorant la desserte de la ville et ses connexions à l'échelle métropolitaine, mais elle se doit aussi d'être vecteur de cohésion territoriale et une opportunité de requalifier les espaces situés à proximité de la gare.

Longtemps peu attractifs car traversés par l'A 6b, source de nuisances importantes, la rue Gabriel Péri et ses abords sont aujourd'hui en pleine reconversion. La couverture de l'autoroute a constitué une première étape importante pour la reconquête de cette voie. L'arrivée de la gare du Grand Paris va encore accélérer la requalification de cet axe, autrefois vécu comme une coupure urbaine forte entre les communes du Kremlin-Bicêtre, de Gentilly et d'Arcueil. Elle doit désormais jouer un rôle de couture urbaine, tant à l'échelle intercommunale qu'entre le Nord et le Sud du territoire kremlinois et être le support d'un nouveau urbain.

L'enjeu est donc à la fois de requalifier les entrées de ville, qui constituent la première image de la ville et des interfaces entre la ville et les communes voisines, et d'améliorer le cadre de vie des quartiers Sud de la commune.

Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent illustrer cette volonté de reconquête qu'a la Ville pour ce secteur. Une première Orientation d'Aménagement concerne le secteur Gare en lui-même. Une programmation mixte est prévue, associant logements, activités et commerces, contribuant à la création d'une nouvelle polarité, complémentaire de l'avenue de Fontainebleau.

Une deuxième Orientation d'Aménagement concerne l'« *Entrée de ville Sud-Ouest* », qui participera également à la requalification de la rue Gabriel Péri et à son affirmation comme un axe structurant et identitaire.

Ces deux secteurs sont identifiés comme des secteurs prioritaires pour participer à l'effort de construction de logements défini à l'échelle de la région Île-de-France et y implanter de nouvelles activités. En effet, le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) fixe une augmentation de la densité humaine de 15% à l'horizon 2030 tandis que la Territorialisation des Objectifs Logements fixée par la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris définit un objectif de construction neuve de 119 logements pour la Ville du Kremlin-Bicêtre.

Les secteurs situés à proximité de la gare sont stratégiques pour plusieurs raisons. D'une part, l'arrivée de la gare « *Kremlin-Bicêtre Hôpital* » démultipliera l'attractivité du secteur situé à proximité, sur les villes du Kremlin-Bicêtre, de Gentilly et d'Arcueil. Ces secteurs sont

contraints par la présence d'emprises telles que le fort et l'hôpital mais disposent d'opportunités foncières valorisables dans le cadre de la construction de logements. La façade Ouest de la commune peut ainsi faire l'objet d'une intensification urbaine.

L'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) a identifié quatre secteurs stratégiques d'intervention pour un développement urbain équilibré associant logements privés, logements locatifs sociaux et petits programmes d'activités dont fait partie le secteur « *Entrée de ville Sud-Ouest* ». Ce secteur devrait accueillir 900 logements.

Par ailleurs, il est prévu la réalisation d'une centaine de logements sur le nouveau quartier créé à proximité de la future gare « *Kremlin-Bicêtre Hôpital* ».

La construction de logements doit s'accompagner de la réalisation de services, d'équipements, de commerces et d'espaces de récréation. La localisation de ces activités dans le Sud de la commune permet aussi de réduire les disparités spatiales constatées actuellement entre le Nord et le Sud de la commune.

## **2.2 Renforcer les coopérations territoriales et s'inscrire activement dans la dynamique intercommunale**

Le Kremlin-Bicêtre participe et profite des dynamiques intercommunales riches et porteuses d'innovations. Il est pleinement inscrit dans la Communauté d'agglomération de Val-de-Bièvre et dans le territoire de projets de la Vallée Scientifique de la Bièvre, qui est un pôle scientifique et économique de premier ordre axé sur la santé. Le Kremlin-Bicêtre bénéficie de la présence du Centre Hospitalier Universitaire et de plusieurs établissements d'enseignement supérieur, notamment de la faculté de Médecine de Paris-Sud. De plus, le Kremlin-Bicêtre propose sur son territoire une offre privée spécialisée : l'école pour l'informatique et les techniques avancées (Epita), l'école pour l'informatique et les nouvelles technologies (Epitech) et SUP'Internet. Un enjeu majeur est donc le renforcement des synergies entre le Kremlin-Bicêtre et les communes voisines, porteuses de développement réciproque.

Cela passe par l'amélioration de l'accessibilité du territoire et des liaisons avec les communes voisines qui sont contraintes par des infrastructures lourdes de transports infranchissables notamment par les vélos et piétons. La revalorisation des entrées de ville est un des objectifs majeurs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elle permet du même coup d'améliorer le cadre de vie des Kremlinois et les circulations piétonnes et cyclables, facteurs de liens entre les communes du territoire de la Vallée de la Bièvre et Paris. Trois entrées de ville ont été identifiées comme prioritaires : le secteur de la Porte d'Italie ainsi que le secteur de la future gare et l'« *Entrée de ville Sud-Ouest* ».

Le secteur de la Porte d'Italie est un secteur stratégique, interface directe avec Paris et carrefour routier faisant la jonction entre le Boulevard Périphérique et l'avenue de Fontainebleau. Il est aujourd'hui un axe majeur cependant très difficilement franchissable et dangereux pour les piétons, source d'un sentiment d'insécurité. Le réaménagement de cet accès majeur au boulevard périphérique doit à la fois permettre de réduire la « *fracture* » avec Paris, mais également proposer un nouvel aménagement et un espace de qualité. Il s'inscrit en lien avec le projet urbain « *Paul Bourget* » situé au Sud du 13<sup>ème</sup> arrondissement.

L'« *Entrée de ville Sud-Ouest* » fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation visant à requalifier de manière globale ce secteur. Elle s'inscrit dans le prolongement de la couverture de l'A 6b qui a permis de rapprocher le Kremlin-Bicêtre et



## PARTIE 2. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Gentilly en « *soudant* » les quartiers de ces deux villes divisées autrefois par l'autoroute en tranchée. Sa requalification s'envisage aussi dans le projet global de requalification des espaces situés à proximité de la future gare « *Kremlin-Bicêtre Hôpital* », sur l'axe Gabriel Péri. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit la réalisation d'un quartier mixte et qualifié associant logements, commerces, services, bureaux et équipements et constituant un signal urbain fort en entrée de ville.

Le projet du « *Grand Paris Express* » est aussi une opportunité majeure de renforcer les coopérations intercommunales. L'arrivée de la gare de « *Kremlin-Bicêtre Hôpital* » démultipliera l'accessibilité de la ville depuis les villes situées en petite couronne parisienne.

La Communauté d'agglomération du Val-de-Bièvre et la Vallée Scientifique de la Bièvre sont parties prenantes du Grand Paris, associées par le Contrat de Développement Territorial « *Campus Sciences et Santé du Grand Paris* ». Un enjeu majeur du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est d'inscrire la commune du Kremlin-Bicêtre dans la dynamique intercommunale de coopération favorisant le développement scientifique et économique du territoire. L'objectif est de valoriser l'important potentiel de formation, de recherche et de développement économique présent sur ce territoire et faciliter le passage de la recherche à l'industrialisation en favorisant les partenariats entre les entités de formation, les centres de recherches et les entreprises. Le développement des formations de la santé, grâce au CHU et la faculté de médecine, s'inscrit pleinement dans les objectifs du Contrat de Développement Territorial pour renforcer l'attractivité du territoire.

Un enjeu majeur est la valorisation du Centre Hospitalier Universitaire. Cela implique l'ouverture du Centre Hospitalier Universitaire sur la ville, afin qu'il ne soit plus une rupture sur le territoire mais vecteur de continuités. C'est pourquoi la Ville porte le souhait de favoriser les traversées piétonnes du CHU.

De plus, la Ville compte plusieurs établissements d'enseignement (faculté, Epita, Epitech) qu'elle souhaite intégrer pleinement dans la ville et son dynamisme.

### 2.3 Poursuivre la dynamique de création d'emplois

L'arrivée de la gare « *Kremlin-Bicêtre Hôpital* » est aussi un levier de développement économique, qui favorise l'implantation d'entreprises en rendant le territoire plus accessible. Un objectif majeur du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est d'améliorer l'accueil et encourager le développement d'entreprises sur le territoire, notamment de Petites et Moyennes Entreprises.

Le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme a permis d'identifier les forces et les faiblesses du territoire en matière de développement économique et d'emploi. Tout d'abord, la commune du Kremlin-Bicêtre est intégrée à la zone d'emploi de Paris, la plus importante de France avec ses 4 millions d'actifs et ses 3,5 millions d'emplois (en 2011) et au pôle économique et scientifique du Val-de-Bièvre. Le Kremlin-Bicêtre dispose d'ores et déjà d'un dynamisme économique certain, caractérisé par un nombre d'emplois créés sur le territoire en augmentation.

La volonté d'améliorer l'implantation d'entreprises répond à l'objectif d'améliorer l'emploi des Kremlinois. En effet, la ville connaît des taux d'emploi et d'activité de la population relativement élevés, une bonne adéquation entre les emplois disponibles sur la commune et le profil des ménages bien que seuls 21,4% des emplois sont occupés par des actifs



## PARTIE 2. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

résidents. Malgré une offre d'emploi supérieure au nombre de résidents actifs, la ville enregistrait 12,1% de chômeurs en 2014, dont 40% de plus d'un an.

Le secteur tertiaire est dominant et l'économie, fortement présente. L'économie kremlinoise est dominée par le secteur des commerces et de l'administration publique. L'hôpital est le premier employeur de la commune. Par ailleurs, la répartition des activités économiques est inégale : elles sont principalement situées dans le Nord de la commune, comme l'avenue de Fontainebleau, notamment avec le centre commercial et d'affaires « Okabé ».

Deux axes forts du Projet d'Aménagement et de Développement Durables consistent à favoriser l'implantation d'activités tertiaires innovantes et d'activités numériques sur le territoire communal. Cela passe tout d'abord par le renouvellement des locaux existants. En effet, la ville a des disponibilités foncières très limitées. Elle dispose cependant d'une capacité relativement importante. Elle était dotée, en 2012, de plus de 9 000 m<sup>2</sup> de bureaux et de 3 500 m<sup>2</sup> de locaux d'activités. La création de structures type pépinières d'entreprises, espaces de « *coworking* », permettrait de favoriser la création de petites et moyennes entreprises qui constituent, aujourd'hui, l'essentiel du tissu économique kremlinois.

### 2.4 Développer la fibre et les communications numériques

L'offre de très haut débit est un atout particulier pour l'attractivité des activités et des résidents et est indispensable pour le Kremlin-Bicêtre.

D'après le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de 2011, le passage au très haut débit est nécessaire pour permettre une utilisation optimale des nouvelles technologies, l'interconnexion des postes informatiques d'entreprises et d'équipements et le développement d'applications spécifiques notamment en matière de santé. L'ARCEP<sup>1</sup> recommande l'installation du réseau de la fibre optique pour toutes les constructions neuves.

La couverture numérique du Kremlin-Bicêtre est de qualité variable sur le territoire. Il existe des poches numériques sur plusieurs secteurs de la ville, notamment dans les zones pavillonnaires du Sud/Est et du Sud/Ouest de la ville. Ces secteurs n'ont pas fait l'objet d'un déploiement de la part des opérateurs FTTH pour des raisons économiques.

Selon l'Observatoire de France THD, 33% des abonnés au Kremlin-Bicêtre sont éligibles à la fibre FTTH<sup>2</sup> offrant plus de 100 Mbits/s en 2015.

Le déploiement de la fibre optique n'est pas une prérogative municipale du fait que la ville du Kremlin-Bicêtre est classée en zone haute densité par l'Autorité de Régulation des Communications Electroniques et des Postes (ARCEP). Deux types d'opérateurs peuvent déployer la fibre optique sur le territoire : les opérateurs FTTH (Orange, Free, SFR) ont l'obligation de mutualiser leur réseau fibre optique tandis que l'opérateur THD Numéricable a son propre réseau et peut mutualiser ses infrastructures avec d'autres opérateurs, par convention.

La construction du réseau de transport du « *Grand Paris Express* » sera aussi l'opportunité d'implanter, le long du réseau, la fibre optique.

<sup>1</sup> Autorité de Régulation des Communications Electroniques et des Postes

<sup>2</sup> Le réseau FTTH (Fiber to the Home qui signifie littéralement en français : fibre optique jusqu'au domicile) est déployé sur la commune et relie le point d'accès de l'opérateur (nœud de raccordement optique) au logement de chaque consommateur.

## 3. Axe 2 : Le citoyen au cœur du projet urbain : promouvoir un développement urbain, maîtrisé, diversifié et équilibré

### 3.1 Conserver une ville à taille humaine

Avec le développement de la gare du Réseau « *Grand Paris Express* », le renforcement de l'attractivité résidentielle et économique appelle une réponse en termes de construction de logements, de développement des services, des activités, des commerces et des équipements. Une densification et une intensification urbaine sont des moyens d'atteindre ces objectifs. Cependant, l'enjeu est de maîtriser la densification du territoire de manière à conserver une ville à taille humaine et un cadre de vie agréable. Pour renforcer l'accueil de logements et d'emplois, la densification doit se faire de manière adaptée aux tissus urbains existants et à la topographie du territoire pour préserver les caractéristiques et les qualités des différents quartiers. L'enjeu est à la fois de préserver les atouts du territoire et de donner une qualité urbaine de haut niveau au territoire et aux nouveaux aménagements.

Un atout majeur du territoire est sa diversité. Le Kremlin-Bicêtre regroupe des formes urbaines diverses : habitat collectif discontinu dans le Nord de la ville, habitat individuel et grands ensembles d'habitat collectif dans le Sud. Par ailleurs, certains secteurs sont marqués par une mixité des fonctions, comme l'avenue de Fontainebleu et l'avenue Eugène Thomas. La mixité des fonctions prend sens dans le cadre d'une « *ville des courtes distances* » et elle garantit l'accès de tous aux services et équipements. La mixité des logements et des fonctions est aussi source de mixité sociale.

Un objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est de conserver la diversité qui caractérise le territoire kremlinois mais aussi de privilégier des opérations mixtes qui participent à la requalification de toute la ville.

La richesse du Kremlin-Bicêtre est aussi liée à son patrimoine bâti et son patrimoine paysager. La ville est située au sein de la Vallée de la Bièvre. Si le territoire se caractérise par sa forte urbanisation, il dispose toutefois d'atouts paysagers qui peuvent être valorisés dans les futurs projets. De nombreux points de vue lointains sur la Vallée de la Bièvre et les coteaux peuvent contribuer à la mise en valeur du paysage urbain grâce à une bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement.

De manière à maîtriser la densification du territoire, un axe fort du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est d'urbaniser en priorité les dents creuses et les secteurs de projet stratégiques. Quatre secteurs stratégiques d'intervention ont ainsi été identifiés pour un développement urbain équilibré associant logements privés, logements locatifs sociaux et petits programmes d'activités : le secteur « *Entrée de ville Sud-Ouest* », le secteur « *Lech Walesa* », celui de « *l'Ilot Rossel/Leclerc* » et le secteur de la gare du Grand Paris.

Le quartier « *Lech Walesa* » est situé à proximité du cœur de ville et d'une station de métro de la ligne 7. Il présente actuellement un tissu urbain très hétérogène, peu accueillant et gagnerait à un aménagement de qualité avec une offre renouvelée de logements.

L'« *Ilot Rossel/Leclerc* » est situé dans le cœur historique de la ville. Il est occupé par des logements insalubres sur la rue Général Leclerc. L'enjeu est de mettre en œuvre un

aménagement exemplaire composé de logements et d'une nouvelle école élémentaire. Les deux autres secteurs ont déjà été décrits précédemment.

### **3.2 Développer une offre en logements plus adaptée et de qualité**

La construction de logements est une priorité pour le Kremlin-Bicêtre, non seulement afin de répondre à l'attractivité résidentielle et économique engendrée par l'arrivée de la gare « *Kremlin-Bicêtre Hôpital* » et aux objectifs fixés par le Schéma Directeur de la Région Île-de-France et la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, mais aussi et surtout, afin de répondre aux problèmes actuellement rencontrés par les Kremlinois en matière de logements.

Le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme a permis de repérer ces problématiques de logements. La ville a connu un ralentissement de sa croissance démographique qui s'explique par la baisse de construction de logements. Le diagnostic montre que les variations de population au Kremlin-Bicêtre ont largement suivi les évolutions du parc de logements. Le rythme de construction s'est nettement ralenti ces dernières années. Les projets de construction sont bloqués par un document d'urbanisme contraignant et un foncier de plus en plus rare, fortement contraint par la présence d'importantes enclaves que forment les secteurs de l'hôpital, du fort et du cimetière. Le marché du logement est extrêmement tendu, comme en témoigne le taux de vacance très faible.

On note une forte présence de petits logements qui répondent en partie aux besoins de la population, composée majoritairement de petits ménages. Cependant, cette offre partielle et incomplète ne permet pas d'assurer un parcours résidentiel complet aux Kremlinois, ni de répondre aux besoins des populations souhaitant s'installer sur le territoire. Par ailleurs, l'offre en logement social est importante mais n'est pas en mesure de satisfaire toutes les demandes. Les risques sont alors de voir certains habitants quitter la commune et de voir les populations les plus précaires se tourner vers les logements potentiellement indignes.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visent tout d'abord à développer une programmation de logements diversifiée et aux prix de sortie maîtrisés afin d'offrir un parcours résidentiel complet aux Kremlinois. L'objectif est aussi de mener une politique de peuplement équilibré garantissant l'équilibre social des quartiers et la mixité sociale et intergénérationnelle. Un axe majeur est également de développer des formes innovantes d'habitat répondant aux besoins des différents publics (adaptabilité des logements, colocation, maintien à domicile des personnes âgées, cohabitation intergénérationnelle, lieux partagés...).

La ville souhaite ainsi maintenir le taux de logement social à son niveau actuel, qui est de 36%. La garantie d'un parcours résidentiel complet des Kremlinois passe par le développement de tous types de logements, dont les T3 et T4, qui manquent à l'offre actuelle.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affirme également la nécessité de lutter contre l'habitat insalubre et traiter l'habitat privé dégradé, notamment en facilitant les travaux visant à la lutte contre la précarité énergétique.

D'après le diagnostic du dernier Programme Local de l'Habitat (PLH) établi à l'échelle intercommunale, 536 résidences principales potentiellement indignes étaient recensées au Kremlin-Bicêtre en 2005, une caractéristique cohérente avec l'âge très ancien d'une partie

du bâti communal. Selon les données du diagnostic du Projet d'Intérêt Général (PIG) établi en 2013, le risque d'indignité des résidences principales au Kremlin-Bicêtre en 2007 était de 7,7%. Ce taux est largement supérieur à la moyenne de la Communauté d'Agglomération du Val-de-Bievre (4,2%) et du Val-de-Marne (4,6%).

Les opérations de logement prévues dans les différents quartiers de la ville visent aussi à renforcer la cohésion territoriale et sociale de la ville. Une répartition équilibrée des logements garantit le maintien de la diversité des formes urbaines et le développement d'une mixité sociale.

### **3.3 Concevoir la ville autour de plusieurs centralités, en renforçant les commerces de proximité**

La cohésion territoriale est un axe fort du projet de territoire kremlinois.

Le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme a fait apparaître des fractures sociales et spatiales. Le Nord de la commune concentre la plupart des activités, emplois, services, commerces et équipements tandis que le Sud est plus isolé malgré la forte présence d'équipements scolaires et sportifs dans ce secteur.

On observe également une répartition inégale des commerces dans la ville. En 2013, 322 commerces étaient recensés au Kremlin-Bicêtre. A l'échelle communale, l'avenue de Fontainebleau constitue le principal espace commercial de la ville, relayé par plusieurs polarités de commerces de proximité. Les commerces sont majoritairement situés près de la station de métro « *Kremlin-Bicêtre* » (ligne 7) et le long des avenues de Fontainebleau et Eugène Thomas.

La répartition spatiale de ces commerces ne reflète pas les densités de population observées sur la commune, mais s'organise davantage suivant les possibilités d'accessibilité aux commerces. La rupture observée pour la répartition de la population et des densités marque également une certaine division du territoire. Le Sud de la commune est ainsi beaucoup moins bien fourni en commerces avec seulement les pôles secondaires de l'avenue Charles Gide et du boulevard Chastenot-de-Géry.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a identifié plusieurs leviers à même de réduire les disparités à l'échelle de la commune et d'organiser la ville autour de plusieurs centralités.

La première d'entre elles est constituée par le secteur des avenues de Fontainebleau et Eugène Thomas et de la place Jean-Baptiste Clément, centralité historique, culturelle et commerciale affirmée. L'avenue de Fontainebleau a bénéficié d'une politique volontariste engagée par la commune lors de ces dernières années ayant entraîné sa requalification et le développement du centre commercial « *Okabé* ». Son rôle de locomotive commerciale s'affirme peu à peu. La place Jean Baptiste Clément abrite la médiathèque tandis que la rue Eugène Thomas héberge le marché et sera ultérieurement requalifiée.

Le quartier situé aux abords de la future gare du Grand Paris est amené à être une deuxième centralité, situé en entrée de ville, faisant la jonction entre plusieurs modes de transport, organisé autour de l'équipement structurant qu'est le Centre Hospitalier Universitaire et offrant des logements et des services et activités nouvelles. Cette centralité doit se développer en complémentarité des autres polarités commerciales, et non en concurrence.

Enfin, le quartier Sud-Ouest est conçu comme un quartier mixte qui proposera également une nouvelle offre commerciale de proximité. Le PADD insiste également sur la nécessité de maintenir une offre commerciale de proximité, de renforcer la diversité des commerces sur l'ensemble du territoire et d'assurer une répartition plus équilibrée des commerces et activités entre le Nord et le Sud de la ville.

### **3.4 Adapter les services publics et les équipements à l'évolution des besoins de la population kremlinoise**

L'enjeu de cohésion territoriale et de répartition équilibrée des activités se décline aussi au niveau des équipements.

La ville possède un niveau d'équipements suffisant actuellement. Cependant, la ville du Kremlin-Bicêtre doit toutefois adapter son offre d'équipements et de services, notamment en réponse aux deux phénomènes démographiques que connaît et connaîtra dans la décennie à venir la commune : l'augmentation des moins de 15 ans et le vieillissement de la population.

De plus, l'augmentation prévisible de la population liée aux aménagements des secteurs autour de la gare du « *Grand Paris Express* » va engendrer des besoins supplémentaires qu'il est dès aujourd'hui nécessaire d'anticiper.

L'offre en matière de petite enfance est très bonne tandis que les capacités d'accueil sont actuellement à leur maximum dans les écoles.

L'hébergement des personnes âgées constitue un défi à relever, tout comme l'accueil des personnes handicapées. L'offre sociale et de santé est importante. Cependant, la densité de médecins généralistes sur le territoire est relativement faible.

Les Kremlinois bénéficie d'équipements culturels et de loisirs importants qui rayonnent sur les communes voisines.

Les équipements sportifs sont principalement situés au Sud de la commune. Ils sont importants et très sollicités. La Ville est désormais dotée d'un équipement à vocation intercommunale : la piscine rénovée en 2009, qui accueille notamment un bassin olympique de 50 mètres.

Un axe fort du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est donc d'adapter les équipements communaux aux évolutions de la population et des pratiques tout en assurant une répartition plus équilibrée des équipements entre le Nord et le Sud de la ville. L'amélioration des conditions d'accueil dans les équipements existants est aussi un enjeu majeur.



## 4. Axe 3 : Un urbanisme innovant et durable pour le projet de territoire kremlinois

### 4.1 Valoriser et renforcer la trame verte et bleue

Le Kremlin-Bicêtre est un territoire très dense et urbanisé, qui comporte néanmoins plusieurs espaces verts et de loisirs mais de faible superficie. Le Parc Pinel constitue le principal espace vert (1,6 hectare). On recense de plus 13 squares sur la commune, qui représentent à peine plus de 1 m<sup>2</sup> par habitant (8,9 m<sup>2</sup> par habitant pour le Val-de-Marne). Sur le territoire du Kremlin-Bicêtre, il n'existe actuellement pas de continuité végétale. Par ailleurs, les espaces verts existants ne sont pas tous aisément accessibles et ne répondent pas à tous les usages et pratiques des Kremlinois.

La préservation des ressources et des milieux en eau à long terme doit impérativement être prise en compte dans les projets de densification et d'extension de l'urbanisation. Elle répond à un objectif de développement durable, mais aussi d'amélioration du cadre de vie.

La ville du Kremlin-Bicêtre a initié un projet ambitieux : le « *Ruban Vert* », visant à la fois à valoriser, préserver et améliorer les espaces verts existants, mais aussi à créer de nouveaux espaces verts en lien avec les équipements et les lieux publics permettant de nouveaux usages. Il répond aussi à un objectif de développement durable de préservation de la biodiversité et de création de continuités écologiques entre les espaces verts existants. Le « *Ruban Vert* » vise à créer des continuités entre les espaces verts, les places, les carrefours et les points de fleurissement traversant la commune. Il permet l'aménagement de cheminements piétons et de circulations douces. Il s'appuie aussi sur une gestion écologique des eaux pluviales par une multiplication des espaces perméables en pleine terre, mais aussi le cas échéant sur la mise en place de stockages-réutilisations des eaux, de dispositifs alternatifs et/ou de réduction de l'imperméabilisation des sols. De nouveaux usages diversifiés seront développés sur les espaces publics : promenades piétonnes, placettes, jeux pour enfants, parcours sportifs, assises en pieds d'arbres, ... Le « *Ruban Vert* » est vecteur de liens entre les différents quartiers Kremlinois mais également avec les territoires des communes voisines.

Un autre objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, s'inscrivant dans la même logique que le projet de Ruban vert, est celui de modération de l'utilisation de l'espace. Le but est de porter l'effort de construction neuve sur les espaces déjà urbanisés, sans réduire la surface totale des espaces verts, c'est-à-dire un objectif de « zéro » réduction de la surface globale aujourd'hui affectée aux espaces verts.

### 4.2 Mettre la qualité de vie et d'usage au cœur de l'aménagement des espaces publics

L'aménagement des espaces publics au sens large est au cœur du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Kremlin-Bicêtre. Les espaces publics forment la continuité de la ville et sont vecteurs de liaisons entre les quartiers mais aussi de lien social et de rassemblement.

Un premier axe majeur du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est de créer un lien entre les différents quartiers de la ville et atténuer les effets de coupure présents sur le territoire.

En effet, le territoire est marqué par des emprises telles que le fort, l'hôpital ou le cimetière, qui constituent des coupures spatiales sur le territoire, notamment entre le Nord et le Sud du territoire mais aussi entre l'Est et l'Ouest.

Des projets tels que le « *Ruban Vert* » participent non seulement à la création de continuités entre les espaces verts mais aussi au développement de liaisons entre les différents quartiers de la ville.

La sécurité est aussi au cœur des préoccupations de la ville du Kremlin-Bicêtre. La commune souhaite prendre en compte les problématiques de sécurité dans la conception des espaces publics afin de favoriser le bon usage de ces espaces et éviter tout usage dérivé qui peuvent causer des désagréments, de l'insécurité ou un sentiment d'insécurité.

### **4.3 Veiller à la qualité du paysage urbain**

L'amélioration du cadre de vie est au cœur du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Kremlin-Bicêtre. Si la commune est marquée par une carence en espaces verts, la commune dispose d'autres atouts qui peuvent servir de leviers pour améliorer la qualité du paysage urbain et du cadre de vie des Kremlinois tout en renforçant l'attractivité de la ville pour les ménages et les entreprises.

La ville dispose d'ores et déjà d'un paysage urbain de qualité qui doit être préservé. La ville se caractérise par des formes urbaines diverses et un patrimoine historique bâti protégé et non protégé, témoin des différentes époques du territoire. Elle possède aussi des atouts paysagers liés notamment à sa topographie marquée. Bien que non traversée par la Bièvre, la commune dispose de points de vue lointains sur la vallée et les coteaux.

Fort de ces constats, la Ville souhaite, à travers son PLU, maintenir la diversité urbaine caractéristique du territoire en préservant les éléments bâtis remarquables et en valorisant les perspectives visuelles. Elle veut également promouvoir une architecture contemporaine qualitative qui donne au territoire communal une qualité urbaine et écologique de haut niveau. Une attention particulière sera portée dans tous les projets d'aménagements aux terrasses, balcons, diversité de matériaux, aux murs et aux toitures végétalisées.

L'aménagement du quartier « *Lech Walesa* », qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, se veut exemplaire en matière de qualité urbaine et intègre les principes d'un éco-quartier : gestion centralisée du stationnement, aménagement de venelles paysagères et de jardins privatifs, des formes urbaines compactes, des espaces libres généreux.

La Ville souhaite également promouvoir une haute qualité d'usage dans la conception du projet d'aménagement qui concerne l'« *Entrée de ville Sud-Ouest* », pour les espaces publics mais aussi les logements : traitement du recul des logements en rez-de-chaussée, prolongement des logements à l'extérieur (balcons, loggias, terrasses), etc. Ce nouveau quartier constituera par ailleurs le point d'entrée du « *Ruban Vert* » ; les dispositifs de végétalisation des constructions y sont donc favorisés.

Ce projet reprend tous les objectifs que la Ville souhaite assigner à l'ensemble des futurs projets, à savoir : promouvoir des quartiers aérés, privilégier des hauteurs un peu plus

élevées (mais adaptées à l'environnement urbain), limiter l'emprise au sol. Comme l'exprimait une habitant lors des ateliers de concertation qui ont eu lieu en mars 2015, l'objectif est de voir les étoiles et de bénéficier d'espaces libres plus généreux.

Le PADD n'oublie pas les constructions existantes. En effet, le PLU ne porte pas seulement sur les logements neufs, mais doit également permettre l'évolution et l'amélioration des constructions existantes. Un soin particulier doit donc être porté aux réhabilitations, comme aux nouveaux projets et au traitement des devantures commerciales.

#### **4.4 Favoriser une mobilité durable et développer l'intermodalité autour de la gare « Kremlin-Bicêtre Hôpital »**

L'amélioration du cadre de vie passe aussi par le développement de la mobilité, et notamment des modes actifs. La ville dispose d'un réseau de transports riche et diversifié constitué par des axes routiers structurants et très utilisés, une offre de métro, bus en journée et la nuit.

L'arrivée de la gare du Réseau du « *Grand Paris Express* » va permettre d'améliorer la desserte de la ville et les déplacements et la mobilité de ses habitants. Le développement de la Ligne 14 Sud dans le cadre du « *Grand Paris Express* » va considérablement augmenter l'accessibilité et la mobilité au Kremlin-Bicêtre. Un nouveau pôle multimodal va également être créé autour de la gare « *Kremlin-Bicêtre Hôpital* », entraînant un report des lignes de bus vers la gare.

L'aménagement du pôle multimodal autour de la gare « *Kremlin-Bicêtre Hôpital* » est aussi une opportunité à saisir pour promouvoir les alternatives à l'automobile et notamment à l'« *autosolisme* » et contribuer ainsi à la diminution des émissions de gaz à effet de serre et à l'amélioration de la qualité de l'air.

Parmi ces alternatives, on compte les modes actifs qui peuvent être encouragés par le développement d'un réseau de pistes cyclables et de cheminements piétons. Ces aménagements participeront à confirmer des tendances actuelles. Le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme a identifié une diminution de l'usage de la voiture au profit des transports en commun et de la marche à pied.

Par ailleurs, le réseau d'usage des modes d'actifs fait l'objet d'un développement depuis 2005. La ville dispose de sept stations de location de vélos Velib'. Depuis 10 ans, le réseau de pistes cyclables a ainsi été développé, mais souffre encore de dysfonctionnements importants. Les secteurs du fort et de l'hôpital, tous deux entourés de murs d'enceinte représentent de réelles coupures dans les liaisons douces.

C'est pourquoi le Projet d'Aménagement et de Développement Durables met en avant la nécessité de favoriser :

- Les traversées piétonnes, les porosités des grands équipements pour créer du lien entre les quartiers ;
- Les circulations douces et les requalifications des espaces de voirie afin de les pacifier.

Le projet d'ouverture de l'hôpital vise à permettre les traversées piétonnes au sein de cet équipement, favorisant ainsi les liaisons entre la rue Gabriel Péri et le centre-ville. L'aménagement du quartier de la gare, de « *l'Entrée de ville Sud-Ouest* » et de la Porte d'Italie devrait aussi permettre la restructuration de la voirie au bénéfice des liaisons douces.

Par ailleurs, de nombreux projets doivent permettre de relier les équipements, mais aussi de consolider le réseau de pistes et bandes cyclables en développant les liaisons intercommunales notamment entre les communes de la Communauté d'Agglomération du Val-de-Bièvre. Le Kremlin-Bicêtre a ainsi sollicité l'élaboration d'un schéma directeur d'aménagements à prévoir pour favoriser les déplacements à vélo, qui pourrait être défini après l'élaboration du Plan Local de Déplacements courant 2016.

## 4.5 Mieux vivre l'environnement

La ville du Kremlin-Bicêtre rencontre plusieurs problématiques environnementales, mais bénéficie aussi de potentialités dans le cadre de la transition énergétique du territoire, qu'elle a choisi de prendre en compte dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Ainsi, la Ville souhaite favoriser l'amélioration énergétique des constructions existantes, ainsi que l'efficacité énergétique des constructions futures et limite pour une conception « *bioclimatique* » des bâtiments.

En effet, si la qualité de l'air est globalement bonne sur le territoire, l'habitat est un des principaux émetteurs de gaz à effet de serre.

La ville promeut également l'utilisation des énergies renouvelables. L'analyse de l'état initial de l'environnement a permis de montrer que le sous-sol du territoire est propice à la géothermie.

Mise en avant dans l'étude du « *Ruban Vert* », la problématique de la gestion des eaux pluviales fait l'objet d'un traitement spécifique dans le PLU, incitant à la gestion à la parcelle, lorsque la nature des sols le permet. Ces dispositions pourront tenir compte du **zonage pluvial départemental du Val-de-Marne**, approuvé le 19 mai 2014 par l'assemblée départementale, qui, s'il ne constitue pas un document réglementaire, a valeur de référence locale. Les orientations politiques de la ville en la matière s'appuieront sur les fiches techniques de ce document qui présentent les techniques alternatives les plus pertinentes, qui pourraient être intégrées dans l'aménagement, de façon à limiter l'imperméabilisation ou mieux gérer les eaux pluviales (bassin de récupération, toiture végétalisée, etc.).

Une gestion raisonnée des déchets est également un des objectifs poursuivis par la Ville et la Communauté d'Agglomération du Val-de-Bièvre qui insistent sur la nécessité de sensibiliser les habitants à un meilleur tri des déchets et de prévoir des locaux de stockage adaptés.

Les risques naturels font aussi l'objet d'une attention particulière de la part de la ville du Kremlin-Bicêtre qui a pour objectif d'intégrer les risques naturels dans tout projet urbain. En effet, les sols et sous-sols de la commune entraînent des risques de mouvement de terrain sur la quasi-totalité de son territoire dont doit tenir compte toute nouvelle opération de construction.



## PARTIE 2. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Un autre objectif identifié par la ville est de limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores par des techniques constructives adaptées. Les nuisances sonores sont une problématique importante, même si la couverture de l'autoroute A 6b les a notablement diminuées à l'Ouest de la ville.

La problématique de la qualité de l'air est proche de la précédente, et la ville s'est fixée un dernier objectif de limitation des effets de la pollution de l'air pour les secteurs de projets proches des grandes infrastructures comme l'A 6b.





# CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION





## PARTIE 3. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

L'« *Entrée de ville Sud-Ouest* », le quartier « *Lech Walesa* », l'« *îlot Rossel/Leclerc* » et la future gare « *Kremlin-Bicêtre Hôpital* » ont été identifiés dans le diagnostic et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) comme des secteurs stratégiques amenés à connaître des évolutions importantes dans les prochaines années. Ces quatre secteurs font donc chacun l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui permet de bien encadrer leur évolution et de mettre en œuvre les grandes orientations du PADD, notamment celles portant sur l'augmentation de l'offre en logements, le développement de nouvelles centralités, l'aménagement d'espaces publics qualitatifs, l'amélioration du paysage urbain ou encore l'adaptation des services publics et des équipements.

Une cinquième OAP thématique a été réalisée ; elle présente le projet du « *Ruban Vert* », un axe paysager structurant sur une partie importante du territoire communal, toujours dans la continuité des grandes orientations du PADD, notamment en ce qui concerne la valorisation de la trame verte et bleue et l'aménagement qualitatif des espaces publics.

### 1. La requalification de l'« *Entrée de ville Sud-Ouest* » en nouveau quartier durable

Ce secteur aujourd'hui occupé principalement par un tissu pavillonnaire offre un réel potentiel de mutation et de valorisation et présente un caractère éminemment stratégique compte tenu de sa localisation (première couronne, entrée de ville, présence de grands axes routiers, proximité avec la future gare « *Kremlin-Bicêtre Hôpital* »). De plus, il recouvre des résidences qui souffrent de dysfonctionnements urbains et sociaux nécessitant une opération de renouvellement urbain. La réalisation d'une orientation particulière sur ce site permet donc de définir un projet de renouvellement urbain ambitieux, à la hauteur des enjeux métropolitains.

Il s'agit plus particulièrement de concilier densité et qualité urbaine, architecturale et paysagère pour ce futur quartier d'entrée de ville, en proposant une véritable scénographie des formes urbaines (différentes hauteurs et implantations, préservation des vues vers la vallée de la Bièvre, hauteurs relativement importantes aux angles pour signaler cette entrée de ville) et en aménageant des cœurs d'îlots verts et des espaces publics de qualité. Un point spécifique traite également de la qualité d'usage des futurs bâtiments et notamment des rez-de-chaussée et de la transition avec la rue, qui sont adaptées selon les axes et les gabarits des voies.

Dans ce nouveau quartier à dominante résidentielle, la diversité des fonctions et la mixité sociale seront prises en compte. En effet, une part des nouveaux logements sera affectée à du logement social, accompagnée de création de commerces et la présence d'équipements publics dont le commissariat maintenu sur site. Cette programmation ambitieuse participera à l'émergence d'une nouvelle polarité dans ce secteur de la ville, permettant ainsi de mieux répondre aux besoins de la population qui y habite ou travaille.

Enfin, la création de ce nouveau quartier, qui constitue également le point de départ du futur « *Ruban Vert* », est l'occasion de promouvoir une grande qualité environnementale notamment à travers l'usage de matériaux durables, l'utilisation d'énergies renouvelables et la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation des constructions.



## **2. Restructurer et mettre en valeur le cœur d'îlot « Lech Walesa » en intégrant les principes d'un éco-quartier**

Il existe aujourd'hui d'importantes possibilités d'évolution et de densification sur ce cœur d'îlot du fait de la présence de bâtiments d'activités vieillissants dans un environnement plutôt résidentiel ; cela justifie d'y définir une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Dans le respect des orientations du PADD, l'objectif est de créer un nouveau quartier à dominante résidentielle en reprenant les grands principes du développement durable : compacité et intégration des formes urbaines par rapport à l'environnement bâti existant, priorité donnée aux circulations douces, mixité des usages, traitement paysager des espaces libres et des toitures...

L'aménagement de venelles piétonnes permettant d'accéder au site en différents endroits, le confortement du square « *Lech Walesa* » et la création de locaux d'activités vont favoriser l'animation urbaine de ce cœur d'îlot et son ouverture sur le quartier, garantissant ainsi une durabilité dans son fonctionnement.

## **3. Créer un nouveau quartier d'entrée de ville qualitatif sur le secteur stratégique de la future gare « Kremlin-Bicêtre Hôpital »**

Dans le cadre de la réalisation du réseau de transport « *Grand Paris Express* », la ligne 14 va être prolongée jusqu'à l'aéroport d'Orly et desservira la gare « *Kremlin-Bicêtre Hôpital* ».

L'OAP permet ainsi de définir les grands principes de l'aménagement de ce pôle gare, pour permettre la réalisation d'un projet urbain ambitieux et qualitatif, dans la dynamique métropolitaine du Grand Paris.

Ce projet s'appuie sur la constitution d'un nouveau pôle multimodal autour de la gare mais également sur la construction de logements, la création de commerces et de bureaux ainsi que d'une programmation liée à l'hôpital Bicêtre situé à proximité immédiate, permettant ainsi l'émergence d'une nouvelle centralité aux fonctions mixtes, dans ce secteur d'entrée de ville. La possibilité de réaliser un immeuble d'une hauteur relativement importante (R+15+C) participe à l'affirmation et la visibilité de ce nouveau quartier.

La présence de parvis de part et d'autre de la gare et de nouvelles liaisons douces permettront une accessibilité et une qualité d'usage facilitée pour les modes actifs de déplacements, vers le centre-ville du Kremlin-Bicêtre (à travers l'hôpital et par la rue Séverine) mais également vers les communes voisines (principalement Gentilly).



## **4. La requalification de l'« îlot Rossel/Leclerc » et l'intégration d'un nouvel équipement**

Cet îlot constitué en grande partie d'un bâti vieillissant de faible qualité et concerné pour partie par des problèmes de salubrité mérite une attention particulière. Il fait d'ailleurs partie des secteurs d'intervention de l'Etablissement Public Foncier d'Île de France (EPFIF).

L'objectif de cette OAP est de favoriser des opérations de renouvellement urbain et d'encadrer les évolutions futures dans le respect des enjeux identifiés, notamment le renforcement de la diversité des fonctions (logement, équipement scolaire, local commercial) et de la mixité sociale de l'habitat, l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux bâtiments (notamment à travers une graduation des hauteurs) et la préservation du patrimoine bâti identifié (équipement scolaire maternel Jean Zay existant devant intégrer le transfert des classes élémentaires actuellement à Brossolette).

## **5. Le « Ruban Vert », un axe paysager communal structurant**

Le Kremlin-Bicêtre est un territoire dense et très urbanisé, comportant néanmoins des squares, des parcs et des alignement d'arbres, qui méritent d'être protégés et valorisés. Ces éléments constituent par ailleurs, avec les jardins privés et les résidences arborées, le support d'une trame végétale diversifiée et complémentaire et d'une continuité écologique à conforter du Nord au Sud de la commune.

L'objectif du projet de « *Ruban Vert* » est ainsi de donner une place nouvelle et qualitative à ces espaces verts et ces plantations et, plus largement, aux espaces publics et à tous les éléments permettant d'offrir des espaces de respiration, d'ouverture, de perspective, d'ambiance urbaine qualitative.

Il s'agit de créer une véritable continuité et une identité paysagère, sur les espaces publics et privés (végétalisation des espaces libres et des constructions) mais également de favoriser des usages diversifiés et complémentaires (loisirs, promenade, sport, jeux, etc.). Ce « *Ruban Vert* » favorisera par ailleurs les circulations douces à l'intérieur de la ville et vers les autres espaces verts des communes voisines (parc départemental du Coteau à Arcueil/Gentilly et parc Kellermann à Paris).





### **PARTIE 3. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP**



## CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT





## 1. Justification du règlement et du zonage

Le règlement écrit est rédigé conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Il tient compte en particulier des lois SRU, UH, Grenelle et ALUR.

Les principes généraux qui ont présidé à l'écriture du règlement visent à mettre en œuvre le PADD, tout en maintenant une souplesse réglementaire. En conséquence, seules les dispositions réglementaires nécessaires à la réalisation des objectifs d'aménagement sont prescrites.

Par souci de clarté et pour répondre aux objectifs communs à l'ensemble du territoire communal, l'écriture générale du règlement présente de nombreuses similitudes et dispositions qui se retrouvent dans tout ou partie des zones.

On notera, en outre, que la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR » a modifié l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme régissant le contenu du règlement des PLU. Ainsi, ne sont plus en vigueur les dispositions :

- permettant de « *fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée* » ;
- permettant de « *fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise* ».

A ce titre, les dispositions de l'article 5, portant sur la superficie minimale des terrains constructibles, et les dispositions relatives à l'article 14, portant sur le coefficient d'occupation des sols deviennent **sans objet**.

### 1.1 Les dispositions communes aux différentes zones

#### 1.1.1 Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

Le principe d'écriture de ces deux articles est conforme au Code de l'Urbanisme et est commun pour toutes les zones (à l'exception de la zone UZ qui conserve sa rédaction propre) : toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sont listées à l'article 1, tandis qu'à l'article 2 sont mentionnées toutes les occupations et utilisations du sol soumises à conditions. Les occupations et utilisations du sol qui ne sont mentionnées ni à l'article 1 ni à l'article 2 sont par conséquent autorisées sans conditions.

Le contenu de ces deux articles s'inscrit dans la mise en œuvre et le maintien de la mixité des fonctions. Les différents types de constructions sont autorisés dans l'ensemble des zones (à l'exception de la zone UN) ; toutefois, des restrictions sont prévues afin de prévenir toutes installations ou constructions susceptibles de générer des dangers pour les habitants.



## PARTIE 5. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

En parallèle de ce principe de mixité, des restrictions sont bien entendues fixées dans la zone UN en raison de sa vocation spécifique (zone dédiée aux équipements) ; ainsi les constructions à destination d'artisanat sont strictement interdites, celles à destination d'habitation, de bureaux et de commerces sont autorisées à condition d'être liées au fonctionnement des équipements.

Par ailleurs, des dispositions spécifiques sont précisées pour certaines zones. Elles concernent :

- **La protection des axes commerçants et artisans**, conformément aux indications figurant sur le document graphique (zone UC, UI et UZ). Le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant qu'« *axe commercial ou artisanal* » en application de l'article L. 123-1-5 II-5° bis du Code de l'Urbanisme, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue :
  - La transformation des surfaces de commerces et d'artisanat en une autre affectation que celles-ci est interdite ;
  - Les locaux créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle seront en priorité destinés au commerce ou à l'artisanat.

Ces dispositions sont prévues afin de mettre en œuvre l'orientation du PADD concernant le renforcement des commerces de proximité.

- **La création de logements sociaux**, en application de l'article L. 123-1-5 I-4° du Code de l'Urbanisme :
  - dans les zones UC, UIL et UP : tout programme de logements comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> est admis, à condition qu'il comporte au minimum 30% de logements locatifs sociaux ;
  - dans les zones UI et UII : toute opération comportant 5 logements ou plus est admise, à condition qu'elle comporte au minimum 30% de logements locatifs sociaux (chiffre arrondi au nombre entier inférieur) et avec un minimum de 2 logements locatifs sociaux dans tous les cas.

Cette disposition est mise en place afin de mettre en œuvre l'orientation du PADD concernant le développement d'une offre en logement diversifiée.

### 1.1.2 Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement (à l'exception de la zone UZ qui conserve sa rédaction propre).

Les règles visent deux éléments essentiels, à savoir s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours d'une part, et d'autre part, que les accès soient conçus dans un souci de sécurité des personnes et de régulation



## PARTIE 5. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

du trafic, avec une largeur minimale systématiquement imposée.

Pour la zone UIL, correspondant au secteur du projet « *Lech Walesa* », un rappel de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 est effectué pour expliquer que des conditions particulières pourront être imposées.

### 1.1.3 Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux et précise les modalités de raccordement. Son principe d'écriture est conforme au Code de l'Urbanisme et est commun pour toutes les zones (à l'exception de la zone UZ qui conserve sa rédaction propre).

Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable :

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public ;
- De même, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées ;
- Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément sur le terrain ;
- Des prescriptions spécifiques sont définies pour les liquides industriels et les eaux issues de parking ;
- Pour gérer les eaux pluviales et contenir les effets du ruissellement, seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée de solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement ;
- Pour toute construction principale nouvelle, un local de rangement des containers à déchets accessible et adapté doit être prévu, avec un espace de stockage spécifique pour les locaux commerciaux pour les opérations mixtes comprenant logements et activités.

### 1.1.4 Articles 6 et 7 - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et par rapport aux limites séparatives

**Il s'agit des seuls articles que le Code de l'Urbanisme impose de réglementer.**

Une des orientations d'aménagement du PADD vise à conserver la diversité des formes urbaines et à veiller à la qualité du paysage urbain. En conséquence, les règles d'urbanisme des articles 6 et 7 tiennent compte de la diversité des tissus urbains, tout en intégrant des possibilités d'évolution. Les dispositions sont donc différentes selon les zones et sont



## **PARTIE 5. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT**

présentées et expliquées dans la suite du document.

Néanmoins, certaines dispositions particulières sont communes à toutes ou à la majorité des zones ; elles ont pour objectif principal de prendre en compte le cas des constructions existantes non conformes aux nouvelles dispositions. Il s'agit dans ce cas de permettre une évolution en tenant compte du caractère particulier de la construction existante. D'autres dispositions particulières plus souples concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont introduites dans les différentes zones afin de prendre en compte leurs besoins spécifiques.

### **1.1.5 Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Cet article permet de réglementer l'implantation des constructions sur un même terrain. Les dispositions réglementaires visent prioritairement à garantir un bon niveau d'éclaircement pour les bâtiments, tout en étant plus souple dans certains cas (il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une construction annexe et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

Par ailleurs, les règles d'urbanisme de l'article 8 tiennent compte de la diversité des tissus urbains ; les dispositions sont donc différentes selon les zones et sont présentées et expliquées dans la suite du document.

### **1.1.6 Article 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier. Le PADD fixe comme orientations la conservation de la diversité des formes urbaines et la qualité du paysage urbain. Il s'avère donc nécessaire de réglementer l'emprise au sol des constructions. Les dispositions sont donc différentes selon les zones et sont présentées et expliquées dans la suite du document.

Néanmoins, certaines dispositions particulières sont communes à toutes ou à la majorité des zones ; elles ont pour objectif principal de prendre en compte le cas des constructions existantes non conformes aux nouvelles dispositions. Il s'agit dans ce cas de permettre une évolution en tenant compte du caractère particulier de la construction existante. De plus, le règlement ne fixe pas de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, afin de prendre en compte leurs besoins spécifiques.

### **1.1.7 Article 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier. Le PADD fixe comme orientations la conservation de la diversité des formes urbaines et la qualité du paysage urbain. Ces objectifs se traduisent par l'établissement de règles en cohérence avec la réalité du tissu existant dans un souci d'insertion harmonieuse des constructions. Les dispositions sont donc différentes selon les zones et sont présentées et expliquées dans la suite du document.



## PARTIE 5. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

Néanmoins, certaines dispositions particulières sont communes à toutes ou à la majorité des zones. De plus, le règlement prend en compte les particularités de certaines constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en n'imposant pas de règle de hauteur lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

### **1.1.8 Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger**

Veiller à la qualité du paysage urbain et à la qualité architecturale des réhabilitations et des nouveaux projets constitue une orientation du PADD. En conséquence, des dispositions communes à toutes les zones du PLU sont prévues (à l'exception de la zone UZ qui conserve sa rédaction propre).

Il s'agit dans un premier temps de traiter la construction dans son ensemble, la composition générale et la volumétrie des constructions. Ainsi, un soin particulier doit être apporté au traitement des toitures y compris des toitures-terrasses, en préconisant l'utilisation de matériaux et de couleurs en harmonie avec ceux de la construction et en veillant à l'intégration des ouvrages techniques et des dispositifs de production d'énergie solaire.

Les principes du développement durable sont mis en œuvre en donnant la possibilité d'intégrer des dispositifs de rétention des eaux pluviales et en encourageant la végétalisation des toitures-terrasses non accessibles ; en UPb et UIL, la végétalisation de ces toitures-terrasses non accessibles est rendue obligatoire.

Concernant les façades, les prescriptions et recommandations visent là aussi un objectif de qualité générale des constructions et de développement durable : traitement avec le même soin des façades latérales et postérieures, utilisation de matériaux durables recommandée, matériaux d'imitation interdits, pérennité des dispositifs assurant la végétalisation des façades, etc. Pour les façades commerciales, des prescriptions encadrant les créations ou modifications de façades sont définies, afin d'assurer une harmonie avec la construction dans son ensemble et une qualité esthétique.

Un rappel de l'OAP n°5 portant sur le projet de « *Ruban Vert* » est effectué dans les zones concernées ; ainsi, les opérations situées sur les terrains bordant les axes concernés par cette OAP devront proposer des dispositifs particuliers de végétalisation des façades et des toitures.

Dans un second temps sont abordés les éléments techniques qui peuvent contribuer à qualifier la construction ou au contraire à la dénaturer. Les dispositions sont définies là encore dans un souci d'esthétique et de promotion de la qualité architecturale.

Des dispositions sont également prévues pour les clôtures concernant leur composition et leur traitement (hauteur, proportion des murets et des grilles, occultation partielle, etc.). Le choix des matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. Là encore, un rappel de l'OAP n°5 portant sur le projet du « *Ruban Vert* » est effectué dans les zones concernées



## PARTIE 5. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

(obligation de végétalisation des clôtures).

Des dispositions plus particulières sont prévues pour les travaux concernant les constructions existantes ; il s'agit d'encadrer leur restauration et les extensions/surélévations dans le respect de l'architecture et de la composition des façades.

Enfin, il est rappelé que pour les bâtiments et ensembles urbains à protéger identifiés au titre de l'article L 123-1-5 III-2° du Code de l'urbanisme, les travaux doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité architecturale et urbaine spécifique du bâtiment ou de l'ensemble urbain considéré.

### 1.1.9 Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les dispositions de l'article 12 doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de ces constructions dans le respect des prescriptions du PDUIF. Pour toutes les zones, les dispositions relatives au nombre de places exigées en fonction de la nature de la construction sont harmonisées (sauf pour l'habitat et les bureaux où les exigences peuvent varier selon les zones). Seule la zone UZ a des dispositions plus spécifiques, mais qui ont tout de même été harmonisées avec les prescriptions du PDUIF.

Dans une démarche de développement durable, les normes, fixées par catégorie de constructions, sont revues à la baisse pour les voitures et développées pour les vélos. L'objectif est de garantir la réalisation d'espaces de stationnement pour le vélo afin de favoriser son usage aussi bien pour tous les types de déplacements (loisirs, au quotidien, etc.). Celles-ci vont au-delà des dispositions du PDUIF, tandis que pour les véhicules motorisés, le PLU exige moins de places de stationnement.

Les obligations fixées aux articles 12 des différentes zones participent d'une manière générale à la mise en œuvre des objectifs du PADD visant à favoriser les circulations douces et à améliorer la qualité de l'air.

Pour les zones UC, UIL et UP, il est exigé que les places de stationnement des véhicules motorisés soient réalisées obligatoirement en sous-sol des propriétés, afin de réserver les espaces libres de construction à d'autres usages.

Enfin, des dispositions ont été arrêtées pour l'installation de **bornes électriques** dans les parkings fermés des immeubles à construire pour permettre à leurs occupants de recharger des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

- **Rappel des prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés :**

Habitat :

*UC (uniquement l'îlot Rossel/Leclerc), UPa*

- il n'est pas exigé de place de stationnement.



## PARTIE 5. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

### *Ult et UIL*

- 0,5 place de stationnement par logement.

### *UC (sauf l'îlot Rossel/Leclerc) et UPb*

- 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### *UI (hors sous-zone Ult et UIL),*

- 1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions à destination d'habitation, les dispositions varient pour tenir compte à la fois des caractéristiques du tissu urbain, de la réalisation à venir de projets de renouvellement urbain et de la proximité avec la future gare « *Kremlin-Bicêtre Hôpital* ». Par ailleurs, il n'est pas exigé de place de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, afin de favoriser leur réalisation et compte tenu de la présence de deux dessertes en métro sur la commune (la future gare « *Kremlin-Bicêtre Hôpital* » et la station de métro de la ligne 7).

### Bureaux :

#### *UC, UI, UPb*

- Au moins une place de stationnement par tranche de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### *UPa*

- Il n'est pas exigé de place de stationnement.

Pour les constructions à destination de bureaux, les dispositions sont plus souples en UPa afin de tenir compte de la proximité avec la future gare « *Kremlin-Bicêtre Hôpital* ».

#### *UC, UI, UPa, UPb*

À moins de 500 mètres des stations de métro Le Kremlin-Bicêtre, Villejuif-Leo Lagrange, Porte d'Italie et Porte de Choisy, il ne pourra être construit plus d'une place pour 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher. À plus de 500 mètres de ces mêmes stations, il ne pourra être construit plus d'une place pour 70 m<sup>2</sup>.

### Commerce et artisanat :

#### *UC, UI, UP*

- Pour les constructions et extensions à usage de commerce ou d'artisanat dont la surface est inférieure à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée ;
- Pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat dont la surface est comprise entre 250 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé une place de stationnement par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement ;



## PARTIE 5. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

- Pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat dont la surface est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins induits par l'activité ;
- Pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, à compter de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé au moins une aire de livraison par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### Hébergement hôtelier :

*UC, UI, UP*

- Une place de stationnement pour 5 chambres ;
- Une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Un emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres.

### Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

*UC, UI, UP*

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

**Pour la zone UZ**, les prescriptions diffèrent des autres zones, compte tenu de sa spécificité (ZAC) :

### Habitat :

*UZA, UZB et UZC*

- 1 place par logement

### Activités et bureaux :

*UZA et UZC*

- 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

*UZB*

- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les bureaux, à moins de 500 mètres des stations de métro Le Kremlin-Bicêtre, Villejuif-Leo Lagrange, Porte d'Italie et Porte de Choisy, il ne pourra être construit plus d'une place pour 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher. À plus de 500 mètres de ces mêmes stations, il ne pourra être construit plus d'une place pour 70 m<sup>2</sup>.

### Commerces :

*UZA et UZC*

- 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente

*UZB*

- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher



## PARTIE 5. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

Enfin, **pour la zone UN dédiée aux équipements**, il n'est pas fixé de normes. Il est simplement rappelé que le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

- **Rappel des prescriptions en matière de stationnement des deux-roues non motorisés et des poussettes :**

Cet espace doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé. Dans les zones UC et UP, il doit être intégré dans le volume de la construction.

Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitation :

- *A minima* 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> (pour l'ensemble de l'opération). Ce stationnement sera réalisé dans un local fermé situé en rez-de-chaussée. En cas d'impossibilité technique, il sera toléré de prévoir des locaux en sous-sol, avec au moins un local à rez-de-chaussée.

Pour toute autre construction nouvelle, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- 2% de la surface de plancher, dans un local fermé situé en rez-de-chaussée. En cas d'impossibilité technique, il sera toléré de prévoir des locaux en sous-sol, avec au moins un local à rez-de-chaussée.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- **A l'exception des établissements scolaires**, le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- **Pour les établissements scolaires**, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule comme suit :
  - 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires
  - 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur

### 1.1.10 Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les dispositions de l'article 13 visent deux objectifs complémentaires. Le premier a pour but de renforcer le caractère paysager de la ville. Pour cela, il est important que les terrains privés disposent d'espaces verts et paysagers. Le second s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant des obligations qui vont atténuer les effets du



## PARTIE 5. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

ruissellement des eaux et participer à la gestion des eaux pluviales.

D'autre part, les obligations de plantations contribuent à améliorer la qualité de l'air. Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.

Les espaces libres de toute construction doivent être traités en respectant une surface minimale du terrain à traiter en espaces verts, différente selon les zones afin de tenir compte des caractéristiques du tissu et des évolutions souhaitées ; le maintien en pleine terre est recommandé.

Pour tenir compte de spécificités de la ville et de son caractère dense, il peut être réalisé des espaces végétalisés sur dalle, en toiture terrasse et des murs végétalisés. En UI et UPb, ces espaces peuvent compenser les obligations d'espaces verts. Ce dispositif doit permettre de développer différentes formes de présence végétale.

Par ailleurs, les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,80 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Enfin, des obligations de plantations d'arbre viennent compléter le dispositif. Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 1,5 mètres de coté.

### ▪ Rappel des obligations de réalisation d'espaces libres et de plantation :

#### Espaces verts et de pleine terre

##### *UCa*

- Un tiers au moins des espaces libres doivent être traités en espaces verts ou en aire de jeux de loisirs. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement ;
- Les dalles de couverture des rez-de-chaussée affectés à des activités commerciales en application des dispositions de l'article UC 9 seront traitées en espaces verts et plantés.

##### *UCb*

- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées.

##### *UI et UCc*

- 40% au moins de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces verts, sauf en UIL où ce pourcentage est de 30% ; ces espaces verts seront de préférence en pleine terre.

##### *UN*

- 20% au moins de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces verts et conservés en pleine terre. Ces espaces verts ne peuvent être affectés au stationnement.

##### *UPa*

- Tous les espaces libres non construits doivent être végétalisés.



## PARTIE 5. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

### *UPb*

- 30% au moins de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces verts, et de préférence en pleine terre ;
- Une bande plantée d'au moins 0,70 mètre sera imposée systématiquement dans la partie de la bande de recul en contact avec l'espace public.

### Compensation des espaces verts

#### *UI et UPb*

- Il peut être réalisé des espaces végétalisés sur dalle, en toiture terrasse et des murs végétalisés pour répondre aux obligations d'espaces verts.

### Espaces végétalisés sur dalle et toitures végétalisés

#### *UC, UI et UP*

- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,80 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité ;
- Dans le cas de surfaces de toitures végétalisées, elles seront de type extensif avec des plantes peu exigeantes en eau et en soins, à faibles besoins nutritifs et n'utilisant que peu de terre (6 à 20 cm d'épaisseur) mélange terre et gravillons (nidification des oiseaux) pour les terrasses inaccessibles ou de type semi-intensif pour les terrasses accessibles aux piétons.

### Plantations

#### *UC, UI, UN et UP*

- Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un cube de 1,50 mètre de côté ;
- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum et l'abattage d'arbres sans compensation est interdit ;

Afin de contribuer à la réalisation du projet du « *Ruban Vert* », il est rappelé que les opérations situées sur les terrains bordant les axes concernés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 devront proposer des dispositifs particuliers de végétalisation des toitures et des façades.

Pour l'ensemble des zones (là encore à l'exception de la zone UZ), les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement et les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Pour la zone UZ, d'une manière générale, les espaces non bâtis doivent faire l'objet d'un traitement paysager et végétal de qualité.

Par ailleurs, afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, le règlement incite à la plantation d'essences végétales locales ou indigènes au détriment d'espèces exotiques



## PARTIE 5. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

potentiellement invasives et dont la liste est annexée au règlement.

Des dispositions particulières sont également définies pour les espaces paysagers ou récréatifs et les alignements d'arbres à protéger identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme ; elles visent à leur préservation tout en offrant une certaine souplesse.

### **1.1.11 Articles 15 et 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Le principe d'écriture de ces deux articles est commun pour toutes les zones (à l'exception de la zone UZ où ils ne sont pas réglementés).

Pour l'article 15, il s'agit, dans une optique de développement durable, d'encourager d'une part l'utilisation de matériaux durables pour la construction et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions, d'autre part à limiter la consommation d'énergie par l'orientation et la conception des constructions. La végétalisation des toitures-terrasses non accessibles est recommandée, sauf en UL et UPb où elle est rendue obligatoire.

Les dispositions de l'article 16 visent à développer la fibre et les communications numériques (qui est une orientation du PADD), à travers l'obligation de prévoir les infrastructures pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Dans le même objectif, une recommandation est faite visant à prévoir pour toute nouvelle construction un déploiement vertical de la fibre optique afin de permettre le raccordement auprès de tous les opérateurs FTTH.



## **1.2. Les dispositions particulières des différentes zones**

Ce chapitre détaille les dispositions réglementaires spécifiques à chaque zone au niveau des articles 6, 7, 8, 9 et 10. En effet, c'est principalement au travers de ces articles que le règlement diffère d'une zone à l'autre et que sont perçues leurs principales caractéristiques.

Pour ces 5 articles, certaines dispositions sont communes à toutes ou à la majorité des zones et ont donc été explicités précédemment et ne sont pas reprises ci-après. Il en est de même concernant les autres articles (1, 2, 3, 4, 11, 12, 13, 15 et 16), communs à toutes les zones ou ne présentant que peu de différences par zone.

### **1.2.1. La zone UC**

La zone UC concerne une part importante du territoire communal et se caractérise par un tissu urbain relativement dense, offrant des possibilités d'évolution par des actions ponctuelles de requalification et de renouvellement, et une mixité des fonctions. L'ensemble des dispositions du règlement tient compte de ces caractéristiques.

Elle est constituée de **trois secteurs** :

- **UCa** : secteur mixte à dominante d'habitat collectif et d'activités ; au sein de ce secteur, l'îlot délimité par les rues du Général Leclerc, Rossel et de la Convention fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°4) ;
- **UCb** : secteur à dominante d'habitat collectif hétérogène avec des discontinuités liées à des équipements ou des espaces ouverts ;
- **UCc** : secteur à dominante d'habitat collectif discontinu aux abords du Fort, possédant des caractéristiques propres (topographie et hauteurs des immeubles).

Par ailleurs, la zone est concernée pour partie par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur le projet de Ruban vert (OAP n°5).



## PARTIE 5. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT





KREMLIN-BICETRE  
HORIZON

## PARTIE 5. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

Zone UC	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<b>UC 6</b> Implantation par rapport aux voies	<b>UCa</b> - Alignement obligatoire	Conforter le front urbain bâti à l'alignement.
	<b>UCb et UCc</b> - Alignement ou recul d'au moins 4 m	Dans ces secteurs, il existe des constructions s'implantant à l'alignement et d'autres en recul. La volonté de conserver les caractéristiques de composition urbaine conduit à maintenir ces deux possibilités d'implantation.
<b>UC 7</b> Implantation par rapport aux limites séparatives	<b>UCa</b> - En limites séparatives ou en retrait - En cas de retrait : H/3 avec un minimum de 6 m si vues directes, 2,50m dans le cas contraire	Conforter le front urbain bâti, tout en permettant une certaine souplesse. En cas de retrait, les exigences varient selon la densité du tissu : elles sont ainsi moins fortes en UCa et plus fortes en UCb.
	<b>UCb</b> - En limites séparatives ou en retrait - En cas de retrait : 6 m minimum si vues directes, 3m minimum dans le cas contraire	
	<b>UCc</b> - En limites séparatives ou en retrait - En cas de retrait : 8 m minimum si vues directes, 3 m dans le cas contraire	
<b>UC 8</b> Implantation par rapport aux autres constructions	<b>UCa</b> - H/3 avec un minimum de 4m pour les façades d'une hauteur au plus égale à 7 m (6 m pour les façades d'une hauteur supérieure à 7 m) et si vues directes ; 2,50 m dans le cas contraire	Garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin d'assurer le bien-être et le confort des habitants.
	<b>UCb</b> - 6 m minimum si vues directes, 3m minimum dans le cas contraire	Les règles tiennent également compte de la diversité des tissus urbains en zone UC, avec des exigences différentes par secteur (elles sont ainsi moins fortes en UCa et plus fortes en UCb).
	<b>UCc</b> - 8 m minimum si vues directes, 3m dans le cas contraire	

Zone UC	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<p><b>UC 9</b> Emprise au sol</p>	<p><b>UCa</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100% dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement (35 m sur une partie de l'avenue de Fontainebleau)</li> <li>- 20% au-delà de la bande</li> <li>- 70% pour terrains de moins de 200 m<sup>2</sup></li> </ul>	<p>Limiter l'emprise des constructions en fond de parcelle et cœur d'îlot afin de permettre le maintien d'espaces libres.</p>
	<p><b>UCb</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 50% maximum</li> </ul>	<p>Limiter les parties constructibles pour conserver d'importants espaces libres, avec des exigences différentes selon les secteurs pour prendre en compte les caractéristiques du tissu.</p>
	<p><b>UCc</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 20% maximum</li> </ul>	
<p><b>UC 10</b> Hauteur maximale</p>	<p><b>UCa</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur plafond dans une bande de 20 à 35 m variant de 7 m (dans une bande de 15 m sur un secteur bien spécifique de l'avenue de Fontainebleau) à 24 m en fonction des rues</li> <li>- 10 m plafond au-delà de la bande de 20 ou 35 m</li> <li>- OAP n°4 : possibilités de dépassement ponctuelles dans une limite de 27 m de hauteur plafond</li> </ul>	<p>Les règles de hauteur maximale, qui varient selon les secteurs, correspondent aux hauteurs moyennes du tissu et également à celles souhaitées pour les constructions nouvelles.</p>
	<p><b>UCb</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 21 m de hauteur plafond le long de l'avenue Charles Gide et de la rue Gabriel Péri</li> <li>- 15 m de hauteur plafond partout ailleurs</li> </ul>	
	<p><b>UCc</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 21m de hauteur plafond</li> </ul>	

## 1.2.2. La zone UI

La zone UI correspond aux secteurs à dominante d'habitat individuel présents dans plusieurs endroits du territoire communal et pour lesquels les règles d'urbanisme favorisent une densification de façon maîtrisée, constituant une transition entre le tissu pavillonnaire traditionnel et le tissu d'habitat collectif.

Elle inclut un secteur UIit identifiant des îlots présentant un potentiel de mutabilité plus important et un autre secteur UIL correspondant au secteur « *Lech Walesa* » et faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°2).

Par ailleurs, la zone est concernée pour partie par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur le projet de Ruban vert (OAP n°5).



Zone UI	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<b>UI 6</b> Implantation par rapport aux voies	<b>UI</b> - recul obligatoire de 4 m minimum	Préserver les caractéristiques d'implantation traditionnelles des constructions propres à ces quartiers d'habitat individuel.
	<b>UIt</b> - alignement ou recul de 1 m minimum - OAP n°5 : recul obligatoire de 4m minimum	Donner de la souplesse et des possibilités d'évolution du tissu. Le recul imposé par l'OAP n°5 vise à mettre en œuvre le projet du « <i>Ruban Vert</i> » (jardins en bord de rue).
	<b>UIL</b> - alignement ou recul de 1,6 m minimum et dans le respect de l'OAP n°2	Donner de la souplesse et des possibilités d'évolution du tissu pour mettre en œuvre le projet de restructuration du cœur d'îlot « <i>Lech Walesa</i> ».

Zone UI	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<p><b>UI 7</b> Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p><b>UI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si la largeur du terrain est inférieure ou égale à 15 m, implantation possible sur les limites latérales ou en retrait</li> <li>- si la largeur est supérieure à 15 m, retrait obligatoire par rapport aux limites latérales</li> <li>- fond de parcelle : sur limite ou en retrait</li> <li>- retrait de 8 m minimum si vue directe, 2,50 m dans le cas contraire</li> </ul>	<p>Conforter le front urbain bâti, tout en permettant une certaine souplesse. Une obligation de retrait s'impose pour les linéaires de façades de plus de 15 m afin de créer des ruptures dans le front bâti et donner à voir des perspectives vers les cœurs d'îlots.</p>
	<p><b>UIt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si la largeur du terrain est inférieure ou égale à 15m, implantation possible sur les limites latérales ou en retrait</li> <li>- si la largeur est supérieure à 15 m, retrait obligatoire par rapport aux limites latérales</li> <li>- fond de parcelle : sur limite ou en retrait</li> <li>- retrait de 8 m minimum si vue directe, 2,50 m dans le cas contraire</li> </ul>	
	<p><b>UIL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur les limites séparatives ou en retrait et dans le respect de l'OAP n°2</li> <li>- retrait de 4m minimum (2,50 m si absence de vues directes, uniquement par rapport aux limites latérales)</li> </ul>	
<p><b>UI 8</b> Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 8m minimum si vues directes, 2,50 m minimum dans le cas contraire</li> </ul>	<p>Garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin d'assurer le bien-être et le confort des habitants.</p>



**PARTIE 5.  
CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT**

Zone UI	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<b>UI 9</b> Emprise au sol	<b>UI et UIt</b> - 50% maximum	Limiter les parties constructibles pour conserver d'importants espaces libres, avec des exigences un peu moins fortes en UIL pour permettre la mise en œuvre du projet de restructuration du cœur d'îlot « <i>Lech Walesa</i> »
	<b>UIL</b> - 60% maximum	
<b>UI 10</b> Hauteur maximale	<b>UI</b> - 10m de hauteur plafond	Les hauteurs maximales autorisées sont légèrement supérieures aux hauteurs moyennes du tissu, afin de permettre une densification modérée (par exemple à travers des surélévations).
	<b>UIt et UIL</b> - 12m de hauteur plafond	Les hauteurs maximales autorisées sont légèrement supérieures aux hauteurs moyennes du tissu ; il s'agit de donner de la souplesse et des possibilités d'évolution du tissu.

### 1.2.3. La zone UN

La zone UN correspond aux secteurs dédiés principalement aux grands équipements présents dans la ville. Le règlement est adapté aux besoins spécifiques de ces équipements.

Par ailleurs, la zone est concernée pour partie par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur le projet de Ruban vert (OAP n°5).



<b>Zone UN</b>	<b>Contenu du règlement</b>	<b>Principes justificatifs</b>
<b>UN 6</b> Implantation par rapport aux voies	- alignement ou recul de 1m minimum	Cette zone n'accueille que des équipements collectifs. Le caractère obligatoire de ces articles impose de fixer une règle ; toutefois, la spécificité des constructions et installations induit de rester souple pour s'adapter aux besoins et aux évolutions nécessaires.
<b>UN 7</b> Implantation par rapport aux limites séparatives	- retrait de 8 m minimum si vues directes, 3m minimum dans le cas contraire	
<b>UN 8</b> Implantation par rapport aux autres constructions	- non réglementé	La spécificité des constructions et installations induit de rester souple pour s'adapter aux besoins et aux évolutions nécessaires ; il n'est donc pas fixé de règle.
<b>UN 9</b> Emprise au sol	- 60% maximum	La limitation de l'emprise au sol à 60 % permet de préserver le caractère paysager de ces zones, tout en étant assez souple pour les besoins et les évolutions nécessaires compte tenu de la spécificité des constructions et installations.
<b>UN 10</b> Hauteur maximale	- 21m de hauteur plafond	Répondre aux besoins des équipements tout en encadrant les hauteurs, afin de veiller à garantir une bonne insertion dans leur environnement.

### 1.2.4. La zone UP

La zone UP est constituée de deux secteurs UPa et UPb correspondant chacun à un secteur de projet spécifique faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, et pour lesquels les dispositions réglementaires doivent permettre la mise en œuvre :

- **UPa** : secteur correspondant à la gare du Grand Paris et à ses abords immédiats (OAP n°3) ;
- **UPb** : secteur correspondant à l'entrée de ville Sud Ouest (OAP n°1).

Par ailleurs, la zone est concernée pour partie par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur le projet de Ruban vert (OAP n°5).



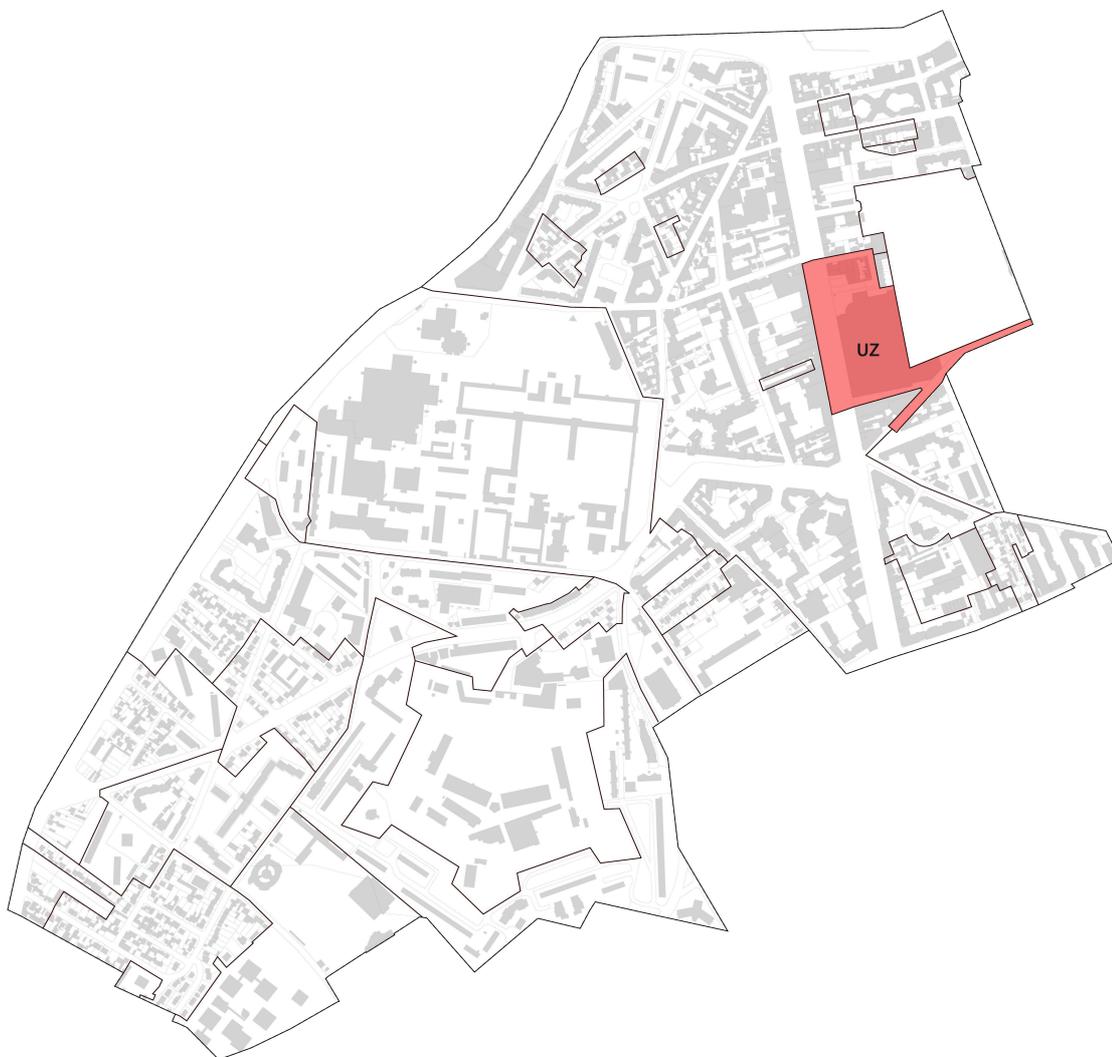
Zone UP	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UP 6 Implantation par rapport aux voies	<b>UPa</b> - alignement ou recul de 1 m minimum et dans le respect de l'OAP n°3	Favoriser (en donnant de la souplesse) et encadrer la mise en œuvre du projet d'aménagement (avec l'OAP)
	<b>UPb</b> - alignement ou recul variant de 0,70 m à 3 m en fonction des rues et dans le respect de l'OAP n°1	Favoriser (en donnant de la souplesse) et encadrer la mise en œuvre du projet d'aménagement (avec l'OAP) Veiller à la qualité d'usage des logements en rez-de-chaussée, à travers différents reculs définis en fonction des axes et des gabarits des voies
UP 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	- en limites séparatives ou en retrait de 1 m	Favoriser la mise en œuvre du projet d'aménagement en donnant de la souplesse, au regard des enjeux urbains du site
UP 8 Implantation par rapport aux autres constructions	- non réglementé	Favoriser la mise en œuvre des projets d'aménagement en ne réglementant pas ces articles, au regard des enjeux urbains du site
UP 9 Emprise au sol	- non réglementé	
UP 10 Hauteur maximale	<b>UPa</b> - 21m de hauteur plafond - OAP n°3 : possibilités de dépassement ponctuelles dans une limite de 50 mètres de hauteur plafond	Permettre la mise en œuvre d'un projet d'aménagement ambitieux, au regard des enjeux urbains du site. Donner la possibilité de réaliser un immeuble d'une hauteur plus importante pour contribuer à l'affirmation et la visibilité de ce nouveau quartier.
	<b>UPb</b> - 21m de hauteur plafond OAP n°1 : possibilités de dépassement ponctuelles dans une limite de 50 mètres de hauteur plafond et hauteurs maximales plafond à 12 m imposées ponctuellement	Permettre la mise en œuvre d'un projet d'aménagement ambitieux, au regard des enjeux urbains du site. Autoriser des hauteurs relativement importantes au droit des angles pour signaler cette entrée de ville, imposer des hauteurs plus faibles pour préserver des vues vers la vallée de la Bièvre

### 1.2.5. La zone UZ

La zone UZ correspond à l'emprise de la Zone d'Aménagement Concerté « *Avenue de Fontainebleau* » créée le 27 Avril 2000 et approuvée le 25 Octobre 2001.

Elle comprend trois secteurs : UZA, UZB et UZC.

La dénomination, la délimitation et le règlement de la zone UZ ont été repris tels quels, la ZAC n'ayant pas encore été clôturée. Seules les règles de stationnement ont été mises en compatibilité avec les prescriptions du PDUIF. Les articles 15 et 16 ont également été rajoutés, mais ne sont pas réglementés dans cette zone.





## 2. Justification des règles découlant des inscriptions graphiques

Outre les limites des différentes zones, le document graphique du PLU comporte 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.

### 2.1. La préservation du patrimoine naturel

Dans son axe 3 « *Un urbanisme innovant et durable pour le projet de territoire kremlinois* », le PADD met en avant la nécessité de valoriser et de renforcer la trame verte en préservant les espaces verts existants.

Deux inscriptions graphiques au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme ont été définies pour atteindre cet objectif :

- **les espaces paysagers ou récréatifs à protéger** (18 ha) : représentés sur le document graphique par un quadrillage vert, ils assurent une protection des espaces paysagers situés en milieu urbain, tout en permettant leur réaménagement, leur mise en valeur et leur ouverture au public. Sont ainsi inscrits en espaces paysagers ou récréatifs : le parc Pinel, le square Walt Disney, le square Jules Guesde, le square André Poisat, le square Edith Piaf, le square Lech Walesa, le square François Mitterrand, le square Roger Malassis, la promenade Jean Moulin, l'espace vert Bergonié, le cimetière, les espaces verts situés dans l'emprise de l'hôpital, les terrains de sport au Sud de la commune, les espaces verts du fort et ses glacis, le square Maurice Deparis, l'esplanade de l'Hôpital située au Nord du square Maurice Deparis, le square Lafargue, le square de la Fraternité, le Belvédère Gide.
- **les alignements d'arbres à protéger** (1,6 km) : représentés sur le document graphique par un liseré vert, ils permettent le maintien ou le remplacement par des plantations d'essence et de développement équivalents dans la logique de l'alignement existant. Ont ainsi été identifiés les alignements d'arbres existants : avenue Charles Gide, rue Eugène Thomas et avenue du Docteur Antoine Lacroix et avenue de Repos.





## **2.2. La préservation du patrimoine bâti**

Dans son axe 3 « *Un urbanisme innovant et durable pour le projet de territoire kremlinois* », le PADD insiste également sur la préservation des éléments bâtis remarquables qui participent de la qualité du paysage urbain kremlinois.

Deux types de prescriptions ont été définis au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme :

- **les bâtiments à protéger** : identifiés par des étoiles violettes sur le document graphique (ainsi que dans des fiches figurant en annexe du règlement), ils sont au nombre de 53, répartis sur l'ensemble du territoire communal. Ce repérage est issu du recensement de la Base Mérimée et d'un travail de terrain. Il identifie aussi bien les équipements publics que les immeubles collectifs et les pavillons existants, d'une architecture classique comme moderne, constituant des éléments identitaires et témoins de l'histoire de la ville ;
- **les ensembles urbains à protéger** : identifiés par des hachures violettes sur le document graphique (ainsi que dans des fiches figurant en annexe du règlement), ils sont au nombre de 6. Situés passage Carnot, rue de Delescluze, passage Gambetta, passage Carnot, 33 rue Danton et rue Yitzhak Rabin/passage des Plantes, ils sont composés d'ensembles bâtis homogènes par leur implantation, leur architecture ou leur forme bâtie et présentent un intérêt architectural ou urbain que le PLU a souhaité préserver.

La démolition des bâtiments protégés est interdite. Seuls les travaux et les extensions sont autorisées à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité de ces bâtiments et de ces ensembles urbains.

- ★ Bâtiments à protéger
- ▨ Ensembles urbains à protéger  
(article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme)



### 2.3. Les emplacements réservés

Deux types d'emplacements réservés sont identifiés sur le document graphique par un quadrillage bleu :

- **3 emplacements réservés au titre de l'article L. 123-1-5 V du Code de l'urbanisme pour la création d'espaces verts.** Ces emplacements réservés s'inscrivent dans l'objectif défini dans le PADD de conforter la trame verte existante par la création de nouveaux espaces verts ;
- **2 emplacements réservés au titre de l'article L.123-2b du Code de l'urbanisme** pour la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements définis dans le tableau des emplacements réservés figurant en annexe du règlement. Ces deux emplacements réservés contribuent à développer une programmation de logements diversifiée permettant d'offrir un parcours résidentiel complet aux Kremlinois, comme l'affirme le PADD dans son axe 2 « *Promouvoir un développement urbain maîtrisé, diversifié et équilibré* ».





## **2.4. Les axes commerciaux et artisanaux à préserver**

Dans son axe 2 « *Promouvoir un développement urbain maîtrisé, diversifié et équilibré* », le PADD définit comme orientation « *maintenir une offre commerciale de proximité* ».

Pour atteindre cet objectif, la commune a mis en place une inscription graphique permettant de réglementer les changements de destination des rez-de-chaussée, au titre de l'article L.123-1-5 II 5° de Code de l'urbanisme.

Identifiés par un figuré rouge sur le document graphique (simple ou double selon qu'une seule façade ou les deux façades soient concernées), ils concernent les principaux pôles commerciaux pérennes, identifiés dans le diagnostic, à savoir :

- L'avenue de Fontainebleau ;
- L'avenue Eugène Thomas et une partie de la rue de Verdun - Lazare Ponticelli ;
- Une partie du boulevard Chastenet-de-Géry ;
- L'extrémité Est de la rue du 14 juillet ;
- L'extrémité Nord de la rue du Général Leclerc ;
- L'extrémité Ouest de la rue Salengro.

Le long de ces linéaires, le règlement du PLU précise que la transformation des surfaces de commerces et d'artisanat en une autre affectation que celles-ci est interdite. Les locaux créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle seront en priorité destinés au commerce ou à l'artisanat.





### **3. Les dispositions favorisant la densification des espaces urbains ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers**

#### **3.1 La limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers**

Rappelons que Le Kremlin-Bicêtre se caractérise par un territoire très urbanisé et impacté par de grandes emprises à vocation d'équipements (représentant 33% de la superficie communale) :

- Le diagnostic a montré que dans le « *Mode d'Occupation des Sols* » de 2012, **la commune ne compte aucun espace agricole, forestier ou naturel** ;
- **Le précédent PLU ne comptait déjà que des zones urbaines.** Il n'y a ni zones naturelles, ni zones agricoles ou à urbaniser sur le territoire communal.

L'enjeu de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain énoncé à l'article L 123-1-3 ne concerne au Kremlin Bicêtre que les espaces urbanisés et aucun espace naturel, agricole ou forestier. **L'objectif poursuivi est de limiter la consommation de l'espace avec un objectif de zéro réduction de la surface globale aujourd'hui affectée aux espaces verts.**

Pour se faire, l'effort de construction neuve se portera sur les espaces déjà urbanisés, par le biais d'opérations de renouvellement urbain ou de densification

**Les espaces verts protégés occupent une superficie de l'ordre de 17,5 ha, soit 11,4% du territoire communal.**

#### **3.2 Les dispositions favorisant la densification des espaces urbains**

Rappelons que la réorganisation du zonage et du règlement du PLU ont été guidés par un double souci de :

- Relancer la construction neuve, aujourd'hui bloquée par les règles de l'ancien PLU, pour répondre aux besoins des Kremlinois, mais également participer à l'effort de construction métropolitain et régional.
- Permettre la création d'un certain nombre de secteurs de projet mettant en œuvre les outils d'une « *intensification* » réelle du bâti destiné à l'habitat, plus particulièrement la nouvelle polarité autour de la future gare du Grand Paris et la requalification de l'« *Entrée de ville Sud-Ouest* ».

Le tableau de comparaison entre les dispositions de l'ancien et du nouveau PLU, pages 91 à 98, permet d'apprécier dans le détail les différentes évolutions décidées, en premier lieu pour l'article 9 (emprise au sol) et l'article 10 (hauteur des constructions) qui conditionnent cette « *intensification urbaine* ».



## PARTIE 5. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

Ainsi, dans les secteurs de projet, on note les évolutions suivantes :

- En secteur **UCa**, secteur mixte à dominante d'habitat collectif et d'activités, les nouvelles dispositions offrent des possibilités de dépassement ponctuelles de la hauteur des bâtiments dans une limite de 27 mètres de hauteur plafond pour l'« *ilot Rossel/Leclerc* » (OAP n°4) ; hauteur précédemment limitée à 21 m.
- En secteur **UPa**, secteur correspondant à la gare du Grand Paris et à ses abords immédiats (OAP n°3), pour une hauteur plafond moyenne limitée à 21 mètres, le règlement offre des possibilités de dépassement ponctuelles dans une limite de 50 mètres maximum et l'emprise au sol n'est pas limitée. La hauteur était précédemment limitée à 15 mètres et l'emprise entre 40% et 50%.
- En secteur **UPb**, secteur correspondant à l'« *Entrée de ville Sud-Ouest* » (OAP n°1), pour une hauteur plafond moyenne limitée à 21 mètres (avec des hauteurs plafond imposées ponctuellement à 12 mètres), le règlement offre des possibilités de dépassement ponctuelles dans une limite de 50 mètres maximum et l'emprise au sol n'est pas limitée. La hauteur était précédemment limitée à 12 mètres et l'emprise à 40%.

**Ces nouvelles dispositions offrent des marges très significatives de progression qui seront mises en œuvre par des opérations étroitement encadrées par la collectivité.**

Plus largement, sans qu'il y ait de ruptures aussi franches, la municipalité a souhaité mettre en place, sur le reste du territoire urbain, une « *intensification* » douce :

- Ainsi, la création du secteur UCa sur tout le Nord-Ouest de la commune en lieu et place du secteur UAb permet de faire passer la hauteur maximale moyenne des constructions de 15 mètres à 21/24 mètres dans une bande de 20 mètres calculée à partir de l'alignement, selon les rues. Les emprises au sol restent, par contre, équivalentes.
- La création du secteur UCb, au Sud-Ouest, en remplacement du secteur UBa, a également pour effet de faire passer la hauteur maximale moyenne des constructions de 12 mètres à 15 mètres avec un maximum de 21 mètres, rue Gabriel Péri et avenue Charles Gide. L'emprise augmente, quant à elle, de 40% à 50%.
- Enfin, pour les zones à dominante d'habitat de type pavillonnaire, la zone UI qui vient remplacer la zone UE propose une légère augmentation de l'emprise qui passe de 40% à 50%, tandis que la hauteur maximale reste inchangée.

**L'ensemble de ces évolutions permet de réaliser les objectifs d'accueil de population nouvelle et de répondre aux orientations du SDRIF.**





## EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX REGLES D'URBANISME ANTERIEURES





## 1. Objectifs de la révision du PLU

### 1.1. Rappel des procédures antérieures

#### 1.1.1. Le PLU approuvé en 2005

Le Conseil municipal a approuvé son PLU le 20 Octobre 2005. Depuis, un certain nombre de modifications ou de mises en compatibilité ont été mises en œuvre, conformément aux possibilités offertes par le code de l'urbanisme, pour répondre aux besoins liés à l'avancement des projets d'aménagement et pour préciser ou ajuster certaines règles :

- Pour tenir compte de l'avancement des projets d'aménagement et d'équipements, et pour ajuster des règles qui semblaient insuffisantes pour atteindre les objectifs préalablement fixés, ou peu cohérentes avec les documents de planification supra communaux (notamment le Plan Local de Déplacement de la Communauté d'Agglomération du Val-de-Bievre de 2006), **une première modification, adoptée le 28 Mai 2009**, a permis d'adapter le règlement aux nouveaux projets d'aménagement et favoriser la mixité sociale.
- Le **29 Mars 2012**, **une seconde modification** du PLU a été validée afin d'introduire la notion de « *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* » et les dispositions règlementaires qui leur sont appliquées. Des contraintes de stationnement ont également été adoptées pour limiter le découpage de pavillons en petits logements.
- Pour prendre en compte les nouvelles dispositions législatives (Loi ALUR et Grand Paris notamment), mais aussi pour favoriser la mixité sociale et la lutte contre l'habitat indigne et de portage foncier de l'EPFIF, le PLU a été **modifié le 16 Décembre 2014**.

Il convient également de tenir compte du **dossier de mise en compatibilité pour le prolongement de la ligne 14**, bien que celui-ci ne soit pas encore opposable<sup>1</sup>.

#### 1.1.2. Les motifs de la révision

La Ville a engagé une nouvelle révision générale de son PLU par **délibération du Conseil Municipal en date du 26 Juin 2014**, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et aux dispositions de la loi « *Solidarité et Renouvellement Urbains* » (SRU) du 13 décembre 2000, modifiées par la loi « *Urbanisme et Habitat* » du 2 juillet 2003, la loi « *Engagement National pour le Logement* » (ENL) du 13 juillet 2006, la loi dite « *Boutin* » du 25 mars 2009 et la loi « *portant Engagement National pour l'Environnement* » du 12 juillet 2010, ainsi que de la nouvelle loi « *pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové* » (ALUR) du 26 mars 2014.

La délibération prescrivant la révision du PLU réaffirme certains principes qui avaient guidé l'élaboration du PLU en 2005 :

<sup>1</sup> Il ne le sera que lorsque la Déclaration d'Utilité Publique du projet sera acquise, c'est-à-dire fin 2016.



## PARTIE 6. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

- Procéder à une meilleure répartition territoriale des services, développer les pôles de centralité et créer des solidarités.
- Améliorer les conditions de vie et de logement des Kremlinois.
- Améliorer les circulations et la qualité des déplacements et des espaces publics.
- Aménager les entrées de ville et les secteurs limitrophes.
- Promouvoir le développement du commerce, des activités économiques et de l'emploi.
- Préserver et améliorer l'environnement paysager et se prémunir des catastrophes naturelles.

De nouvelles orientations sont également données au futur document d'urbanisme :

- Inscrire la Ville du Kremlin-Bicêtre et son projet urbain dans un contexte régional et métropolitain renouvelé.
- Prendre en compte la future gare de métro « *Kremlin-Bicêtre Hôpital* » de la ligne 14 et permettre la définition et la réalisation d'opérations d'aménagement autour de ce grand projet pour une évolution maîtrisée de la ville.
- Renforcer la démarche environnementale et durable de la ville au service de ses habitants et augmenter la quantité et la qualité des conditions d'habitat.
- Poursuivre le développement de la construction de logements neufs dans un esprit de mixité et d'amélioration des conditions de l'habitat.
- Favoriser le lien et la cohésion territoriale entre les différents quartiers de la ville mais également les continuités avec les communes voisines.

Enfin, on s'est assuré, plus spécifiquement, que le dossier de PLU était bien **compatible avec le projet de prolongement de la Ligne 14.**

### 1.2. Les évolutions réglementaires

Le zonage et le règlement du PLU ont été élaborés dans un souci de :

- Relancer la construction neuve, aujourd'hui bloquée par les règles du PLU en vigueur, pour répondre aux besoins des Kremlinois, mais également participer à l'effort de construction métropolitain et régional.
- Permettre la création d'une nouvelle polarité autour de la future gare du Grand Paris et la requalification de l'« *Entrée de ville Sud-Ouest* ».
- Retravailler les normes de stationnement pour aller au-delà des préconisations du PDUIF.
- Favoriser l'implantation des entreprises sur le territoire.
- Promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables et des matériaux durables, ainsi qu'une haute qualité d'usage, en réglementant les articles 15 et 16.
- Favoriser la création de logements sociaux dans toutes les zones.



## PARTIE 6. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

- Protéger les espaces paysagers et mieux identifier et préserver la trame verte.
- Protéger le patrimoine bâti.
- Préserver le tissu pavillonnaire, sans pour autant le figer.

**Les principales évolutions du règlement et du zonage sont récapitulées dans le tableau ci-après.** Pour chaque zone, l'évolution des droits à construire a été évaluée.

Pour rappel, voici la liste dénomminative des articles :

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications
- Article 5 - Caractéristiques des terrains<sup>1</sup>
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol des constructions
- Article 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger
- Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations
- Article 14 - coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)<sup>1</sup>
- Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
- Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

<sup>1</sup> Pour rappel, depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, ces deux articles ne sont plus réglementés



**PARTIE 6.  
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES**

Zone du PLU de 2005		Principales règles		Zone(s) du PLU révisé correspondante(s)	Principales règles		Evolution des droits à construire
<b>UA</b> Zone dense présentant une mixité d'immeubles d'habitation et d'activités économiques dont les constructions sont en grande majorité édifiées en ordre continu	<b>UAa</b> Secteur mixte de centre ville traditionnel continu	art.1	- camping, caravanning	<b>UCa</b> Secteur mixte à dominante d'habitat collectif et d'activités	art.1	- constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière - les entrepôts - camping, caravanning	++
		art.2	- Nouveaux programmes de plus de 1 000m <sup>2</sup> de surface de plancher d'habitation à condition qu'ils comprennent au moins 30% de logements sociaux		art.2	- tout programme de logements comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 1 000m <sup>2</sup> de surface de plancher d'habitation à condition qu'ils comprennent au moins 30% de logements locatifs sociaux	
		art.6	- Alignement obligatoire		art.6	- Alignement obligatoire	
		art.7	- En limites séparatives ou en retrait - En cas de retrait : 4m minimum pour les façades d'une hauteur au plus égale à 7m, 8m pour les façades d'une hauteur supérieure à 7m		art.7	- En limites séparatives ou en retrait - En cas de retrait : H/3 avec un minimum de 6m si vues directes, 2,50m dans le cas contraire	
		art.8	- H/3 > 2,50m - si vue directe : 4m minimum pour les façades d'une hauteur au plus égale à 7m, 8m pour les façades d'une hauteur supérieure à 7m		art.8	- H/3 avec un minimum de 4m pour les façades d'une hauteur au plus égale à 7m, 6m pour les façades d'une hauteur supérieure à 7m	
		art.9	- 100% dans une bande de 20m comptée à partir de l'alignement (35m sur une partie de l'avenue de Fontainebleau) - 20% au-delà de la bande		art.9	- 100% dans une bande de 20m comptée à partir de l'alignement (35m sur une partie de l'avenue de Fontainebleau) - 20% au-delà de la bande	
		art.10	- Hauteur plafond dans une bande de 20 à 35m variant de 7m (dans une bande de 15m sur un secteur bien spécifique de l'avenue de Fontainebleau) à 21m en fonction des rues - 10m plafond au-delà de la bande		art.10	- Hauteur plafond dans une bande de 20 à 35m variant de 7m (dans une bande de 15m sur un secteur bien spécifique de l'avenue de Fontainebleau) à 24 m en fonction des rues - 10m plafond au-delà de la bande de 20 ou 35 m - OAP n°4 : possibilités de dépassement ponctuelles dans une limite de 27 mètres de hauteur plafond	
		art.13			art.13	- 1/3 au moins des espaces libres doivent être traités en espaces verts ou en aire de jeux de loisirs	
	<b>UAb</b> Secteur d'habitat collectif mixte continu	art.1	- camping, caravanning	<b>UCa</b> Secteur mixte à dominante d'habitat collectif et d'activités	art.1	- constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière - les entrepôts - camping, caravanning	+++
		art.2	- Nouveaux programmes de plus de 1 000m <sup>2</sup> de surface de plancher d'habitation à condition qu'ils comprennent au moins 30% de logements sociaux		art.2	- tout programme de logements comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 1 000m <sup>2</sup> de surface de plancher d'habitation à condition qu'ils comprennent au moins 30% de logements locatifs sociaux	
		art.6	- Alignement obligatoire, sauf mention contraire sur le document graphique		art.6	- Alignement obligatoire	
		art.7	- En limites séparatives ou en retrait		art.7	- En limites séparatives ou en retrait - En cas de retrait : H/3 avec un minimum de 6m si vues directes, 2,50m dans le cas contraire	
					art.8	- H/3 avec un minimum de 4m pour les façades d'une hauteur au plus égale à 7m, 6m pour les façades d'une hauteur supérieure à 7m	
					art.9	- 100% dans une bande de 20m comptée à partir de l'alignement (35m sur une partie de l'avenue de Fontainebleau) - 20% au-delà de la bande	
		art.10	- Hauteur plafond dans une bande de 20 à 35m variant de 7m (dans une bande de 15m sur un secteur bien spécifique de				

Zone du PLU de 2005		Principales règles		Zone(s) du PLU révisé correspondante(s)	Principales règles		Evolution des droits à construire
			- En cas de retrait : 4m minimum pour les façades d'une hauteur au plus égale à 7m, 8m pour les façades d'une hauteur supérieure à 7m			l'avenue de Fontainebleau) à 24 m en fonction des rues - 10m plafond au-delà de la bande de 20 ou 35 m - OAP n°4 : possibilités de dépassement ponctuelles dans une limite de 27 mètres de hauteur plafond	
		art.8	- H/3 > 2,50m - si vue directe : 4m minimum pour les façades d'une hauteur au plus égale à 7m, 8m pour les façades d'une hauteur supérieure à 7m	<b>UCb</b> Secteur à dominante d'habitat collectif hétérogène avec des discontinuités liées à des équipements ou des espaces ouverts	art.13	- 1/3 au moins des espaces libres doivent être traités en espaces verts ou en aire de jeux de loisirs	
		art.9	- pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 1 200m <sup>2</sup> : 50% - pour les terrains surface supérieure à 1 200m <sup>2</sup> : 40%		art.1	- constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière - les entrepôts - camping, caravanning	++
		art.10	- 15m de hauteur plafond		art.2	- tout programme de logements comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 1 000m <sup>2</sup> de surface de plancher d'habitation à condition qu'ils comprennent au moins 30% de logements locatifs sociaux	
					art.6	- Alignement ou recul d'au moins 4m	
					art.7	- En limites séparatives ou en retrait - En cas de retrait : 6m minimum si vues directes, 3m minimum dans le cas contraire	
					art.8	- 6m minimum si vues directes, 3m minimum dans le cas contraire	
				art.9	- 50% maximum		
					art.10	- 21m de hauteur plafond le long de l'avenue Charles Gide et de la rue Gabriel Péri - 15m de hauteur plafond partout ailleurs	
					art.13	- les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées	
		art.10	- 15m de hauteur plafond	<b>UPa</b> Secteur de projet correspondant à la gare du Grand Paris et ses abords immédiats	art.1	- constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière - les entrepôts - camping, caravanning	++++
		art.13			art.2	- tout programme de logements comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 1 000m <sup>2</sup> de surface de plancher d'habitation à condition qu'ils comprennent au moins 30% de logements locatifs sociaux	
					art.6	- alignement ou recul de 1m minimum	
					art.7	- en limites séparatives ou en retrait de 1m	
					art.8	- Non réglementé	
					art.9	- Non réglementé	
					art.10	- 21m de hauteur plafond avec une émergence à 50m maximum	
					art.13	- tous les espaces libres non construits doivent être végétalisés	
<b>UAb1</b> Secteur mixte de maisons de villes	art.1	- camping, caravanning		<b>UI</b> Secteurs à dominante d'habitat individuel	art.1	- constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière - les entrepôts - camping, caravanning	-

Zone du PLU de 2005		Principales règles		Zone(s) du PLU révisé correspondante(s)	Principales règles		Evolution des droits à construire
					art.2	- tout programme de logements comportant 5 logements ou plus à condition qu'ils comprennent au moins 30% de logements locatifs sociaux	
					art.6	- recul obligatoire de 4m minimum	
					art.7	- si la largeur du terrain est inférieure ou égale à 15m, implantation possible sur les limites latérales ou en retrait - si la largeur est supérieure à 15m, retrait obligatoire par rapport aux limites latérales - fond de parcelle : sur limite ou en retrait - retrait de 8m minimum si vue directe, 2,50m dans le cas contraire	
		art.2	- Nouveaux programmes de plus de 1 000m <sup>2</sup> de surface de plancher d'habitation à condition qu'ils comprennent au moins 30% de logements sociaux		art.8	- 8m minimum si vues directes, 2,50m minimum dans le cas contraire	
					art.9	- 50% maximum	
					art.10	- 10m de hauteur plafond	
					art.13	- 40% minimum d'espaces verts	
		art.6	- Implantation obligatoire dans une bande de 4m comptée à partir de l'alignement	<b>Uit</b> Ilots présentant un potentiel de mutabilité plus important	art.1	- constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière - les entrepôts - camping, caravaning	=
					art.2	- tout programme de logements comportant 5 logements ou plus à condition qu'ils comprennent au moins 30% de logements locatifs sociaux	
					art.6	- alignement ou recul de 1m minimum	
					art.7	- si la largeur du terrain est inférieure ou égale à 15m, implantation possible sur les limites latérales ou en retrait - si la largeur est supérieure à 15m, retrait obligatoire par rapport aux limites latérales - fond de parcelle : sur limite ou en retrait - retrait de 8m minimum si vue directe, 2,50m dans le cas contraire	
					art.8	- 8m minimum si vues directes, 2,50m minimum dans le cas contraire	
		art.7	- En limites séparatives ou en retrait - En cas de retrait : 4m minimum pour les façades d'une hauteur au plus égale à 7m, 8m pour les façades d'une hauteur supérieure à 7m		art.9	- 50% maximum	
					art.10	- 12m de hauteur plafond	
					art.13	- 40% minimum d'espaces verts	
		art.8	- H/3 > 2,50m - si vue directe : 4m minimum pour les façades d'une hauteur au plus égale à 7m, 8m pour les façades d'une hauteur supérieure à 7m	<b>UCa</b> Secteur mixte à dominante d'habitat collectif et d'activités	art.1	- constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière - les entrepôts - camping, caravaning	+++
					art.2	- tout programme de logements comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 1 000m <sup>2</sup> de surface de plancher d'habitation à condition qu'ils comprennent au moins 30% de logements locatifs sociaux	
					art.6	- Alignement obligatoire	

Zone du PLU de 2005		Principales règles		Zone(s) du PLU révisé correspondante(s)	Principales règles		Evolution des droits à construire
		art.9	- pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 200m <sup>2</sup> : 100% - pour les terrains surface comprise entre 200 et 300m <sup>2</sup> : 140m <sup>2</sup> ou 60% - pour les terrains surface comprise entre 300 et 600m <sup>2</sup> : 180m <sup>2</sup> ou 40% - pour les terrains surface supérieure à 600m <sup>2</sup> : 240m <sup>2</sup> ou 30%		art.7	- En limites séparatives ou en retrait - En cas de retrait : H/3 avec un minimum de 6m si vues directes, 2,50m dans le cas contraire	
			art.8		- H/3 avec un minimum de 4m pour les façades d'une hauteur au plus égale à 7m, 6m pour les façades d'une hauteur supérieure à 7m		
			art.9		- 100% dans une bande de 20m comptée à partir de l'alignement (35m sur une partie de l'avenue de Fontainebleau) - 20% au-delà de la bande		
	art.10	- Hauteur plafond dans une bande de 20 à 35m variant de 7m (dans une bande de 15m sur un secteur bien spécifique de l'avenue de Fontainebleau) à 24 m en fonction des rues - 10m plafond au-delà de la bande de 20 ou 35 m - OAP n°4 : possibilités de dépassement ponctuelles dans une limite de 27 mètres de hauteur plafond					
	art.13	- 1/3 au moins des espaces libres doivent être traités en espaces verts ou en aire de jeux de loisirs					
		art.10	- 12m de hauteur plafond, avec des exceptions à 10m de hauteur plafond dans la majorité des secteurs (rue de l'Avenir, rue de la Réunion, rue Robert Schumann, passage des Plantes, , passage Carnot, 33 rue Danton)	<b>UCb</b> Secteur à dominante d'habitat collectif hétérogène avec des discontinuités liées à des équipements ou des espaces ouverts	art.1	- constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière - les entrepôts - camping, caravaning	++
		art.2	- tout programme de logements comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 1 000m <sup>2</sup> de surface de plancher d'habitation à condition qu'ils comprennent au moins 30% de logements locatifs sociaux				
		art.6	- Alignement ou recul d'au moins 4m				
		art.7	- En limites séparatives ou en retrait - En cas de retrait : 6m minimum si vues directes, 3m minimum dans le cas contraire				
		art.8	- 6m minimum si vues directes, 3m minimum dans le cas contraire				
		art.9	- 50% maximum				
		art.10	- 21m de hauteur plafond le long de l'avenue Charles Gide et de la rue Gabriel Péri - 15m de hauteur plafond partout ailleurs				
		art.13	- les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées	<b>UPb</b> Secteur de projet correspondant à l'« Entrée de ville Sud-Ouest »	art.1	- constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière - les entrepôts - camping, caravaning	++++
		art.2	- tout programme de logements comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 1 000m <sup>2</sup> de surface de plancher d'habitation à condition qu'ils comprennent au moins 30% de logements locatifs sociaux				
		art.6	- alignement ou recul variant de 0,70m à 3m en fonction des rues				

Zone du PLU de 2005		Principales règles		Zone(s) du PLU révisé correspondante(s)	Principales règles		Evolution des droits à construire		
					art.7	- en limites séparatives ou en retrait de 1m			
					art.8	- Non réglementé			
					art.9	- Non réglementé			
					art.10	- 21m de hauteur plafond, avec des signaux à 50m maximum et des hauteurs limitées à 12m selon les secteurs			
					art.13	- 30% au moins d'espaces verts			
<b>UB</b> Zone d'habitation sous la forme d'immeubles collectifs	<b>UBa</b> Secteur d'habitat collectif mixte discontinu	art.1	- constructions destinées à une activité économique à l'exception de celles visées à l'article 2 - camping, caravaning	<b>UCb</b> Secteur à dominante d'habitat collectif hétérogène avec des discontinuités liées à des équipements ou des espaces ouverts	art.1	- constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière - les entrepôts - camping, caravaning	+++		
		art.2	- constructions destinées à l'activité économique si compatible avec le voisinage		art.2	- tout programme de logements comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 1 000m <sup>2</sup> de surface de plancher d'habitation à condition qu'ils comprennent au moins 30% de logements locatifs sociaux			
		art.6	- Alignement ou recul		art.6	- Alignement ou recul d'au moins 4m			
					art.7	- En limites séparatives ou en retrait - En cas de retrait : 6m minimum si vues directes, 3m minimum dans le cas contraire			
					art.8	- 6m minimum si vues directes, 3m minimum dans le cas contraire			
					art.9	- 50% maximum			
			art.10	- 21m de hauteur plafond le long de l'avenue Charles Gide et de la rue Gabriel Péri - 15m de hauteur plafond partout ailleurs					
			art.13	- les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées					
			art.6	- Alignement ou retrait	<b>UCc</b> Secteur à dominante d'habitat collectif discontinu aux abords du Fort possédant des caractéristiques propres	art.1		- constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière - les entrepôts - camping, caravaning	+
			art.7	- retrait obligatoire par rapport aux limites des zones UA et UE - implantation sur les limites séparatives ou en retrait - si retrait : au moins 8m si la façade comporte des vues directes, 3m dans le cas contraire		art.2		- tout programme de logements comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 1 000m <sup>2</sup> de surface de plancher d'habitation à condition qu'ils comprennent au moins 30% de logements locatifs sociaux	
				art.6		- Alignement ou recul d'au moins 4m			
				art.7		- En limites séparatives ou en retrait - En cas de retrait : 8m minimum si vues directes, 3m dans le cas contraire			
				art.8	- 8m minimum si vues directes, 3m dans le cas contraire				
				art.9	- 20% maximum				
				art.10	- 21m de hauteur plafond				
				art.13	- 40% minimum d'espaces verts				

Zone du PLU de 2005		Principales règles		Zone(s) du PLU révisé correspondante(s)	Principales règles		Evolution des droits à construire
		art.8	- au moins 8m si la façade comporte des vues directes - au moins 3m dans le cas contraire	<b>UPb</b> Secteur de projet correspondant à l'« <i>Entrée de ville Sud-Ouest</i> »	art.1	- constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière - les entrepôts - camping, caravaning	++++
		art.9	- 40%		art.2	- tout programme de logements comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 1 000m <sup>2</sup> de surface de plancher d'habitation à condition qu'ils comprennent au moins 30% de logements locatifs sociaux	
		art.10	- 12m de hauteur plafond		art.6	- alignement ou recul variant de 0,70m à 3m en fonction des rues	
		art.13			art.7	- en limites séparatives ou en retrait de 1m	
					art.8	- Non réglementé	
			art.9		- Non réglementé		
			art.10		- 21m de hauteur plafond, avec des signaux à 50m maximum et des hauteurs limitées à 12m selon les secteurs		
			art.13	- 30% au moins d'espaces verts			
	<b>UBb</b> Secteur, situé dans l'enceinte du Fort, d'habitat collectif mixte discontinu	art.1	- constructions destinées à une activité économique à l'exception de celles visées à l'article 2 - camping, caravaning	<b>UCc</b> Secteur à dominante d'habitat collectif discontinu aux abords du Fort possédant des caractéristiques propres	art.1	- constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière - les entrepôts - camping, caravaning	=
		art.2	- constructions destinées à l'activité économique si compatible avec le voisinage		art.2	- tout programme de logements comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 1 000m <sup>2</sup> de surface de plancher d'habitation à condition qu'ils comprennent au moins 30% de logements locatifs sociaux	
		art.6	- Alignement ou retrait		art.6	- Alignement ou recul d'au moins 4m	
		art.7	- retrait obligatoire par rapport aux limites des zones UA et UE - implantation sur les limites séparatives ou en retrait - si retrait : au moins 8m si la façade comporte des vues directes, 3m dans le cas contraire		art.7	- En limites séparatives ou en retrait - En cas de retrait : 8m minimum si vues directes, 3m dans le cas contraire	
		art.8	- au moins 8m si la façade comporte des vues directes - au moins 3m dans le cas contraire		art.8	- 8m minimum si vues directes, 3m dans le cas contraire	
		art.9	- 20%		art.9	- 20% maximum	
art.10		- 21m	art.10		- 21m de hauteur plafond		
		art.13	- 40% minimum d'espaces verts				
<b>UE</b> Zone à dominante d'habitat de type pavillonnaire	art.1	- activités nouvelles et commerces à l'exception de ceux visés à l'article 2 - camping, caravaning	<b>UCb</b> Secteur à dominante d'habitat collectif hétérogène avec des discontinuités liées à des équipements ou des espaces ouverts	art.1	- constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière - les entrepôts - camping, caravaning	+++	
	art.2	- commerces de détail ou de proximité de moins de 200m <sup>2</sup> de surface de vente - activités artisanales si compatibles avec le voisinage		art.2	- tout programme de logements comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 1 000m <sup>2</sup> de surface de plancher d'habitation à condition qu'ils comprennent au moins 30% de logements locatifs sociaux		
			art.6	- Alignement ou recul d'au moins 4m			
			art.7	- En limites séparatives ou en retrait - En cas de retrait : 6m minimum si vues directes, 3m minimum dans le cas contraire			

Zone du PLU de 2005	Principales règles		Zone(s) du PLU révisé correspondante(s)	Principales règles		Evolution des droits à construire
				art.8	- 6m minimum si vues directes, 3m minimum dans le cas contraire	
	art.6	- recul de 4m minimum		art.9	- 50% maximum	
				art.10	- 21m de hauteur plafond le long de l'avenue Charles Gide et de la rue Gabriel Péri - 15m de hauteur plafond partout ailleurs	
				art.13		
	art.7	- si la largeur du terrain est inférieure ou égale à 15, implantation possible sur les limites séparatives ou en retrait - si la largeur est supérieure à 15m, retrait obligatoire - retrait obligatoire par rapport à la limite de fond de parcelle - retrait de 8m minimum si vue directe, 2,50m dans le cas contraire	<b>UI</b> Secteurs à dominante d'habitat individuel	art.1	- constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière - les entrepôts - camping, caravanning	+
	art.8	- au moins 8m si la façade comporte des vues directes - au moins 2,50m dans le cas contraire		art.2	- tout programme de logements comprenant 5 logements ou plus à condition qu'ils comprennent au moins 30% de logements locatifs sociaux	
	art.9	- 40%		art.6	- recul obligatoire de 4m minimum	
	art.10	- 10m de hauteur plafond		art.7	- si la largeur du terrain est inférieure ou égale à 15m, implantation possible sur les limites latérales ou en retrait - si la largeur est supérieure à 15m, retrait obligatoire par rapport aux limites latérales - fond de parcelle : sur limite ou en retrait - retrait de 8m minimum si vue directe, 2,50m dans le cas contraire	
				art.8	- 8m minimum si vues directes, 2,50m minimum dans le cas contraire	
				art.9	- 50% maximum	
				art.10	- 10m de hauteur plafond	
				art.13	- 40% minimum d'espaces verts	
	art.10	- 10m de hauteur plafond	<b>UN</b> Secteurs de grands équipements	art.1	- constructions destinées à l'artisanat, l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière - les entrepôts	-  Mais cela ne concerne qu'une école qui a été réintégrée à la zone UN
	art.13	- 40% minimum d'espaces verts		art.2	- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement et au gardiennage des constructions autorisées précédemment, ou bien destinées au logement des étudiants ou du personnel du Centre Hospitalier Universitaire ou de la faculté de médecine	
				art.6	- alignement ou recul de 1m minimum	
				art.7	- retrait de 8m minimum si vues directes, 3m minimum dans le cas contraire	
				art.8	- Non réglementé	
				art.9	- 60% maximum	
				art.10	- 21m de hauteur plafond	
				art.13	- 20% au moins d'espaces verts	
<b>UF</b> Zone destinée à l'implantation d'activités	art.1	- Constructions non compatibles avec l'OAP - camping, caravanning	<b>UIL</b> Secteur « Lech Walesa »	art.1	- constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière	++

Zone du PLU de 2005	Principales règles		Zone(s) du PLU révisé correspondante(s)	Principales règles		Evolution des droits à construire
économiques Ce secteur faisait l'objet d'une OAP					- les entrepôts - camping, caravaning	
	art.2	- Activités artisanales, petites industries si compatibles avec le voisinage - Constructions à usage d'habitation si indispensables à la surveillance ou à la direction des activités autorisées dans la zone		art.2	- tout programme de logements comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 1 000m <sup>2</sup> de surface de plancher d'habitation à condition qu'ils comprennent au moins 30% de logements locatifs sociaux	
	art.6	- Alignement obligatoire		art.6	- alignement ou recul de 1,60m minimum	
	art.7	- Implantation sur les limites séparatives ou en retrait - Implantation en retrait obligatoire par rapport à la limite de fond de parcelle - retrait obligatoire par rapport à la limite de fond de parcelle - retrait de 8m minimum si vue directe, 3m dans le cas contraire		art.7	- sur les limites séparatives ou en retrait et dans le respect de l'OAP n°2 - retrait de 4m minimum (2,50m si absence de vues directes, uniquement par rapport aux limites latérales)	
	art.8	- H/2 avec un minimum de 8m, si vues directes - H/3 avec un minimum de 5m dans le cas contraire		art.8	- 8m minimum si vues directes, 2,50m minimum dans le cas contraire	
	art.9	- Dans le respect de l'OAP		art.9	- 60% maximum	
	art.10	- 15m maximum		art.10	- 12m de hauteur plafond	
	art.13			art.13	- 30% minimum d'espaces verts	
<b>UN</b> Zone destinée à l'implantation d'équipements publics ou aux équipements collectifs d'intérêt général	art.1	- Toutes les constructions ou installations nouvelles, autres que celles destinées à des équipements publics ou à des équipements collectifs d'intérêt général	<b>UN</b> Secteurs de grands équipements	art.1	- constructions destinées à l'artisanat, l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière - les entrepôts	=
	art.2	- Les logements à condition qu'ils soient directement liés au fonctionnement ou au gardiennage des constructions autorisées précédemment, ou bien destinés au logement des étudiants ou du personnel du Centre hospitalier Universitaire ou de la faculté de médecine		art.2	- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement et au gardiennage des constructions autorisées précédemment, ou bien destinées au logement des étudiants ou du personnel du Centre Hospitalier Universitaire ou de la faculté de médecine	
	art.6	- Alignement ou retrait		art.6	- alignement ou recul de 1m minimum	
	art.7	- Retrait obligatoire de 8m minimum si vues directes, 3m minimum dans le cas contraire		art.7	- retrait de 8m minimum si vues directes, 3m minimum dans le cas contraire	
	art.8	- Non réglementé		art.8	- Non réglementé	
	art.9	- 60%		art.9	- 60% maximum	
	art.10	- 21m de hauteur plafond		art.10	- 21m de hauteur plafond	
art.13	- 20% d'espaces verts de pleine terre	art.13	- 20% au moins d'espaces verts			
<b>UZ</b> Zone correspondant à la ZAC Avenue de Fontainebleau créée le 27 avril 2000 et approuvée le 25 octobre 2001	<i>La dénomination, la délimitation et le règlement de la zone UZ ont été repris tels quels, la ZAC n'ayant pas encore été clôturée.</i>		<b>UZ</b> Zone correspondant à la ZAC Avenue de Fontainebleau créée le 27 avril 2000 et approuvée le 25 octobre 2001	Aucun changement, à l'exception des articles 15 et 16 qui ont été réglementés.		=



## 1.3 Les évolutions des inscriptions graphiques

### 1.3.1. La suppression des Espaces Boisés Classés (TC)

Le PLU de 2005 identifiait 5,82 ha d'Espaces Boisés Classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme) indiqués au plan de zonage sous forme de l'appellation « TC ». Cette protection concernait, selon le rapport de présentation du PLU de 2005, « *les massifs boisés situés dans l'enceinte du fort de Bicêtre, dans l'enceinte du CHU et sur son parvis* ».

Plus que des massifs boisés, il s'agit de parcs (parc Pinel notamment) ou d'espaces verts comprenant des boisements ponctuels. Situés dans un contexte très urbain et n'étant constitués que de rares boisements, leur protection au titre des EBC semble peu pertinente.

Dans le PLU révisé, une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme a été préférée au classement en EBC. Cette protection plus souple est plus adaptée à la vocation de ces espaces, à la fois paysagère et récréative. L'installation de mobiliers, la construction de locaux permettant le stockage du matériel d'entretien, de sanitaires ou encore l'implantation de jeux pour enfants peuvent être envisagées, ce que ne permet pas un classement en EBC.

Le cimetière faisait déjà l'objet d'une protection de ce type dans le PLU de 2005, de même que l'extension du parc Pinel.

L'ensemble des espaces classés en EBC dans le PLU de 2005 ont été repris au titre des espaces paysagers et récréatifs à protéger dans le PLU révisé.

### 1.3.2. La protection du patrimoine bâti et naturel

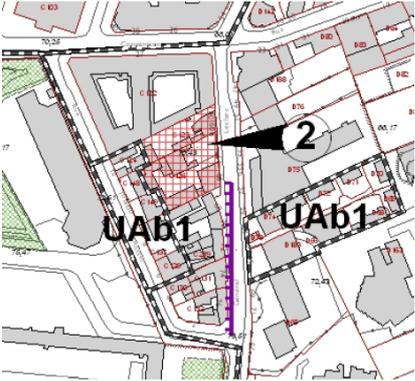
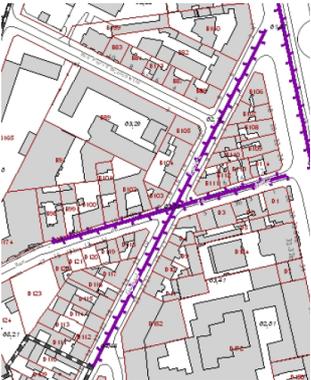
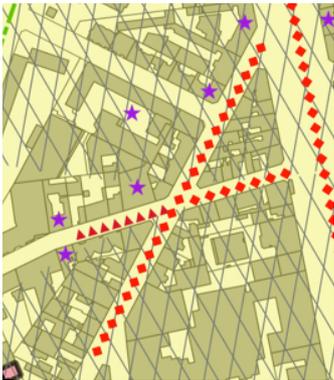
Le PADD met en avant la nécessité de veiller à la qualité du paysage urbain et de mieux structurer et développer la trame verte. Pour ce faire, des inscriptions graphiques au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme ont été définies. Il s'agit :

- **Des espaces paysagers ou récréatifs à protéger** (17,5 ha) : représentés sur le document graphique par un quadrillage vert, ils assurent une protection des espaces paysagers situés en milieu urbain, tout en permettant leur mise en valeur et leur ouverture au public. Le cimetière, d'une superficie de 5,66 ha, et l'extension du parc Pinel faisaient déjà l'objet d'une protection à ce titre. Un renforcement significatif de ces protections a été fait dans l'enceinte de l'hôpital de Bicêtre où une grande partie des espaces de la partie historique sont dorénavant protégés. De même, la protection a été étendue aux abords du Fort et en son sein. Enfin, des squares et des cœurs d'îlots ont également bénéficié de cette protection. **Au total, la surface des protections a plus que triplé par rapport au PLU précédent.**
- **Des alignements d'arbres à protéger** (1,6 km) : représentés sur le document graphique par un liseré vert, ils permettent le maintien ou le remplacement par des plantations d'essence et de développement équivalents dans la logique de l'alignement existant.

- **Des bâtiments à protéger** : identifiés par des étoiles violettes, ils sont au nombre de 53, répartis sur l'ensemble du territoire communal.
- **Des ensembles urbains à protéger** : identifiés par des hachures violettes, ils sont au nombre de 6. Ils sont composés d'ensembles bâtis homogènes par leur implantation, leur architecture ou leur forme bâtie et présentent un intérêt architectural ou urbain que le PLU a souhaité préserver.

### 1.3.3. La modification des linéaires commerciaux à préserver

Le PLU de 2005 identifiait des axes commerciaux ou artisanaux à préserver sur le document graphique.

Axe commercial ou artisanal du PLU de 2005	Axes commerciaux et artisanaux à préserver <i>(article L.123-1-5 II 5° du Code de l'Urbanisme)</i>
 <p>Rue du Général Leclerc</p>	<p>Ce linéaire a été supprimé. Néanmoins, l'OAP n°4 « <i>Ilot Rossel/Leclerc</i> » prévoit l'implantation de commerces en rez-de-chaussée au Sud de l'îlot.</p>
 <p>Rue du 14 juillet – rue du Général Leclerc</p>	 <p>Ce linéaire a été réduit sur la partie Ouest de la rue du 14 juillet et la partie Sud de la rue du Général Leclerc pour mieux tenir compte de la réalité commerciale</p>

**PARTIE 6.  
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES**

Axe commercial ou artisanal du PLU de 2005	Axes commerciaux et artisanaux à préserver (article L.123-1-5 II 5° du Code de l'Urbanisme)
<p>Rue Roger Salengro</p>	<p>Ce linéaire a été étendu à l'Est (sur la partie Nord de la rue) pour mieux tenir compte de la réalité commerciale, mais a été supprimé au droit de l'emplacement réservé n°4 pour lequel le programme de l'opération ne prévoit pas de commerce en rez-de-chaussée.</p>
<p>Avenue Charles Gide</p>	<p>Ce linéaire a été supprimé.</p> <p>L'existence des commerces déjà implantés n'est pas remise en cause. Ils ont tout à fait leur raison d'être. Néanmoins, ce linéaire devra être repensé avec la nouvelle polarité de la gare du Grand Paris. Il sera peut-être amené à muter vers plus de services et moins de commerces, tendance déjà observée au cours des dernières années.</p>
<p>Boulevard Chastenot de Géry</p>	<p>Ce linéaire a été maintenu tel quel.</p>

Axe commercial ou artisanal du PLU de 2005	Axes commerciaux et artisanaux à préserver (article L.123-1-5 II 5° du Code de l'Urbanisme)
<p>Avenue de Fontainebleau</p>	<p>Ce linéaire concernant les deux façades de l'avenue a été maintenu tel quel.</p>
<p>Avenue Eugène Thomas</p>	<p>Ce linéaire a été maintenu tel quel.</p>

### 1.3.4. La mise à jour des emplacements réservés

Le PLU de 2005 comptait 7 emplacements réservés. **Le PLU révisé en compte 5.**

Emplacement réservé du PLU de 2005			Evolution dans le PLU révisé
n°	Désignation	Bénéficiaire	
1	Equipement administratif	Commune	Cet emplacement réservé a été supprimé, car il a été réalisé.
2	Equipement destiné à l'enseignement	Commune	Cet emplacement réservé a été supprimé. L'équipement a été prévu dans l'OAP n°4 « <i>Ilot Rosse/Leclerc</i> ». Sa localisation n'étant pas définie de manière précise, cette solution, plus souple que l'emplacement réservé, a été retenue
3	Equipement public	Commune	Cet emplacement réservé a été maintenu. Il porte désormais le n°1. Sa vocation a été précisée, l'équipement public en question étant en fait un espace vert.
4	Equipement public	Commune	Cet emplacement réservé a été maintenu. Il porte désormais le n°2. Sa vocation a été précisée, l'équipement public en question étant en fait un espace vert.
5	Equipement pour la petite enfance	Commune	Cet emplacement réservé a été supprimé. L'équipement a été prévu dans l'OAP n°2 « <i>Lech Walesa</i> ». Sa localisation n'étant pas définie de manière précise, cette solution, plus souple que l'emplacement réservé, a été retenue
6	Programme de logements	Commune	Cet emplacement réservé a été maintenu. Il porte désormais le n°3.
7	Programme de logements	Commune	Cet emplacement réservé a été maintenu. Il porte désormais le n°4.

Un cinquième emplacement réservé a été défini sur deux parcelles bordant l'avenue Charles Gide pour permettre la création d'un nouvel espace vert et récréatif au Sud de la commune.



## 1.4 La compatibilité avec le projet de ligne 14

### 1.4.1 Avertissement

La ville du Kremlin-Bicêtre est concernée par le projet de construction du tronçon « *Olympiades – Aéroport d'Orly* » du réseau de transport public du Grand Paris dont une section souterraine traverse le territoire communal qui accueillera également la gare « *Kremlin-Bicêtre Hôpital* ». C'est la raison pour laquelle le PLU a fait l'objet d'un dossier de mise en comptabilité dans le cadre du dossier de Déclaration d'Utilité Publique du projet qui devrait être obtenue fin 2016.

Même si cette procédure n'est pas arrivée à terme, les textes imposent aux collectivités concernées, lorsque celles-ci conduisent des évolutions de leur document d'urbanisme, de veiller à s'assurer de la compatibilité des nouvelles dispositions vis-à-vis du projet considéré.

Lors de la consultation des Personnes Publiques, la Société du Grand Paris, maître d'ouvrage de l'extension de la ligne 14, a reconnu la compatibilité du projet de PLU. Toutefois, les services de l'Etat, dans leur avis, émettent des réserves sur celle-ci.

L'analyse qui suit vise à lever tous les doutes à ce sujet.

### 1.4.2 Analyse de la compatibilité des dispositions de la pièce écrite du règlement d'urbanisme

Dans le nouveau PLU, la ligne 14 traverse les zones suivantes :

- Zone UC, secteurs UCa et UCb : passage en tunnel et les deux ouvrages techniques annexes.
- Zone UI et secteur UIt : uniquement passage en tunnel.
- Zone UN : uniquement passage en tunnel.
- Zone UP, secteurs UPa et UPb : passage en tunnel et gare « *Kremlin-Bicêtre Hôpital* » (secteur UPa).

Pour les sections en tunnel, ce sont uniquement les articles 1 et 2 qui doivent permettre le projet lui-même au titre des « *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* » (CINASPIC).

Dans ces articles du règlement des zones UI et UN, les CINASPIC n'y sont ni interdits ni soumis à conditions. Comme l'indique le rappel en fin de chaque article 2 : « *Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessus), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles du présent règlement* ». **Le règlement des zones UI et UN autorise donc sans réserve le projet.**

## PARTIE 6. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

Pour ce qui est des zones accueillant des installations de surface, gare ou ouvrage technique annexe, c'est un ensemble plus large d'article qu'il faut considérer. On trouvera donc ci-dessous les tableaux d'analyse pour les zones UC et UP :

Art.	Zone UC	
	Contenu	Compatible
<b>1 et 2</b>	Ni interdit ni soumis à conditions : admis sans réserve	<b>OUI</b>
<b>6</b>	6-2-4 : CINASPIC alignement ou recul 1 m	<b>OUI</b>
<b>7</b>	7-2-7 : CINASPIC en limite ou recul 1 m	<b>OUI</b>
<b>9</b>	9-2-3 : pas de règles pour les CINASPIC	<b>OUI</b>
<b>10</b>	10-2-4 : pas de règles pour les CINASPIC	<b>OUI</b>
<b>12</b>	12-2 (véhicules particuliers) et 12-3 (2 roues) : nombre de places à réaliser adapté à la nature de l'équipement et à son fonctionnement pour les CINASPIC	<b>OUI</b>
<b>13</b>	13-2-3 : pas de règles pour les CINASPIC	<b>OUI</b>

Art.	Zone UP	
	Contenu	Compatible
<b>1 et 2</b>	- Ni interdit ni soumis à conditions : admis sans réserve. - ICPE autorisées sous réserve	<b>OUI</b>
<b>6</b>	En UPa : alignement ou recul 1 m	<b>OUI</b>
<b>7</b>	En limite ou recul 1 m	<b>OUI</b>
<b>9</b>	Non réglementé	<b>OUI</b>
<b>10</b>	Hauteur maxi = 21 m	<b>OUI</b>
<b>12</b>	12-2 (véhicules particuliers) et 12-3 (2 roues) : nombre de places à réaliser adapté à la nature de l'équipement et à son fonctionnement pour les CINASPIC	<b>OUI</b>
<b>13</b>	13-2-2 : pas de règles pour les CINASPIC	<b>OUI</b>

**Le règlement des zones UC et UP autorise donc sans réserve le projet.**

**L'ensemble des dispositions écrites du règlement visées ci-dessus est donc compatible avec le projet de ligne 14.**

### 1.4.3 Analyse de la compatibilité des dispositions de la pièce graphique du règlement d'urbanisme

Il s'agit ici de répondre à une interrogation sur la compatibilité de l'espace vert protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme porté sur le plan pour gérer le square « Jules Guesde », avec l'emprise du futur ouvrage technique annexe Nord de la ligne, dit « Jules Guesde ».

Ici, les échanges entre la Ville et le Département Maîtrise d'Ouvrages Projets de la RATP, en charge des études de réalisation de la ligne 14, **ont permis une superposition précise des différents plans et ont conduit à constater que l'emprise de l'ouvrage annexe (jaune pâle) est bien compatible avec le nouvel zone espace vert protégé (périmètre vert) comme le montre le document graphique ci-dessous.**



### 1.4.4 Conclusion

Les analyses qui précèdent montrent la parfaite compatibilité du dossier de PLU avec le projet d'intérêt général qu'est la future ligne 14.





# INCIDENCES DES ORIENTATIONS CHOISIES SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR



## 1. Incidences sur le milieu physique

### Incidences du PADD

**La présence d'anciennes carrières dans le sous-sol kremlinois représente un risque conséquent sur la commune**, puisque les cavités creusées dans le gypse, qui est une roche soluble, peuvent s'effondrer de façon non prévisible en formant des fontis. Leur présence peut appeler des consolidations fortes dans certains secteurs et nécessite une **vigilance accrue lors des nouvelles opérations d'urbanisation**.

**Le PADD intègre les risques naturels dans tout le projet urbain.**

Le PADD n'implique **pas de modification notable de la topographie**. De plus, la préservation des points de vues liés au relief particulier de la commune est inscrite dans les objectifs du PADD.

Le territoire du Kremlin-Bicêtre n'est traversé par **aucun cours d'eau majeur** et le PADD ne présente **pas d'impact sur les nappes souterraines** identifiées sur le territoire.

### Incidences des OAP

Les OAP tiennent compte de la topographie spécifique de la commune, notamment celle concernant l'« *Entrée de ville Sud-Ouest* ». Situé en point haut de la commune, l'aménagement de ce secteur doit faire l'objet d'une attention particulière.

Ainsi, la préservation des vues sur la vallée de la Bièvre est inscrite dans l'orientation d'aménagement et un jeu de hauteurs des constructions est prévu pour mettre en scène le paysage.

### Incidences du zonage et du règlement

Le zonage et le règlement n'ont pas d'incidence sur le milieu physique. Au contraire, ils tiennent compte de la topographie spécifique du Kremlin-Bicêtre et des risques existants. Les préconisations de l'Inspection Générale des Carrières ont bien été reprises dans les Dispositions générales du règlement.



## 2. Incidences sur le milieu naturel

Le Kremlin-Bicêtre est un **territoire dense et très urbanisé**, caractérisé par une faible superficie d'espaces verts. Cependant, ceux présents sont à protéger et à valoriser en tant que « *respiration* » du territoire et réservoirs de biodiversité au titre de la « *nature en ville* ». Ces espaces verts sont encore relativement bien présents à l'Ouest, et constituent, du Nord au Sud, une continuité écologique à conforter : le « *Ruban Vert* ». Dans la partie Est du territoire, les espaces verts collectifs sont moins représentés, dispersés et plus déconnectés les uns des autres.

### Incidences du PADD

**L'amélioration des continuités entre les espaces verts** fait partie des principaux enjeux qui ont guidé l'élaboration des orientations générales du nouveau projet de territoire du Kremlin-Bicêtre.

Le PADD répond aux objectifs de préservation du milieu naturel notamment à travers l'orientation « **Valoriser et renforcer la trame verte et bleue** » (axe 3), qui se décline ainsi :

- « *Valoriser, préserver et améliorer les espaces verts existants.*
- *Préserver la biodiversité et créer des continuités écologiques entre les espaces verts existants.*
- *Modérer l'utilisation de l'espace : porter l'effort de construction neuve sur les espaces déjà urbanisés, sans réduire la surface totale des espaces verts, c'est-à-dire un objectif de « zéro » réduction de la surface globale aujourd'hui affectée aux espaces verts. »*

**Aucune zone naturelle n'est ouverte à l'urbanisation et la révision affichera une volonté de préservation et de renforcement de la trame verte communale.** En effet, le PADD a également pour objectif de **conforter le « Ruban Vert »**. Cet axe paysager Nord-Sud en projet vise à la constitution d'une véritable trame verte ayant pour objectif d'assurer une continuité et une complémentarité des espaces verts à l'échelle communale et d'assurer des liens à l'échelle intercommunale. Ce « *Ruban Vert* » concerne à la fois les espaces verts existants à l'échelle communale et leur mise en lien par un traitement des espaces publics. Le « *Ruban Vert* » sur le territoire du Kremlin-Bicêtre, composé des principaux espaces verts existants et de ceux à valoriser, fait l'objet d'une localisation cartographique dans le PADD.

**Le PADD confortera et renforcera ainsi les cœurs de biodiversité communaux ainsi que les continuums écologiques.**

Par ailleurs, la volonté de la commune de **réduire la part de la voiture** dans les trajets quotidiens permettra de fait de **diminuer les pollutions associées** (nuisances sonores, polluants atmosphériques et gaz à effet de serre) ce qui se traduira par une incidence bénéfique sur la qualité de vie, aussi profitable à la flore et à la faune locales.

### Incidences des OAP

Le « *Ruban Vert* » est l'objet de l'OAP n°5 intitulée « *le Ruban Vert : créer un axe paysager structurant* ». Un des objectifs est d'y **favoriser la biodiversité et les continuités écologiques**.

De plus, Le « *Ruban Vert* » est intégré à l'OAP n°1 (« *Entrée de ville Sud-Ouest* »). En effet, l'« *Entrée de ville Sud-Ouest* » constituera un point d'entrée du « *Ruban Vert* » à l'interface avec la commune d'Arcueil. La place identifiée dans l'OAP devra donc faire l'objet d'un traitement de qualité.

L'OAP « *Entrée de ville Sud-Ouest* » prévoit la création de cœurs d'îlot végétalisés pour créer des espaces de respiration dans un quartier dense et préserver des transitions avec les constructions voisines (sur l'îlot Schumann notamment) et l'OAP « *Lech Walesa* » mentionne le projet d'extension du square existant. Ce quartier, bien que dense, fera la part belle aux espaces végétalisés et paysagés.

### Incidences du zonage et du règlement

Le projet de zonage comprend la délimitation de :

- **18 ha environ d'espaces verts protégés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2°** du Code de l'Urbanisme. Dans ces nouveaux secteurs par rapport au PLU actuel, seuls des aménagements en lien avec la vocation récréative et paysagère des sites sont autorisés, dans le respect de la qualité du lieu ;
- **1,6 km environ d'alignements d'arbres protégés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2°** du Code de l'Urbanisme ;
- **3 919 m<sup>2</sup> d'emplacements réservés destinés à la création d'espaces verts ou à l'extension des espaces verts existants.**

Ces zonages constituent une **incidence positive du projet de révision du PLU**. Le projet matérialise également de nouveaux emplacements réservés à vocation d'espaces verts.

Sur le territoire de Kremlin-Bicêtre, **5,85 ha sont classés « TC » (Terrains Classés), au titre des Espaces Boisés Classés dans le PLU actuel**. Il s'agit : du Fort de Bicêtre, ainsi que des abords de l'hôpital (Parc Philippe Pinel et deux squares).

Le projet de PLU ne prévoit pas de conserver ce zonage. Ces espaces seront cependant toujours protégés, mais au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme. Cette protection correspond mieux à la réalité des espaces verts concernés, qui sont davantage des parcs urbains que des « *boisements* ».

Par ces diverses actions, tant dans les OAP, que dans le zonage et le règlement, l'ensemble des composantes de la trame verte est protégé, qu'il s'agisse des sites « *réservoir* » de biodiversité et d'habitat (cimetière, parc Pinel, espaces verts de l'Hôpital, Fort), des sites à fort potentiel d'hébergement naturel (square Edith Piaf) ou des espaces de nature plus ordinaires.



## 3. Les ressources naturelles et leur gestion

### 3.1 La gestion de l'eau

#### 3.1.1 L'assainissement collectif

La quasi totalité du territoire de la commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif de type unitaire. Ces effluents rejoignent la station de traitement de Seine Aval, à Achères.

Les eaux du réseau séparatif rejoignent quant à elles la station de Seine Amont, à Valenton.

D'après le bilan 2013 du SIAAP, les rendements d'épuration de ces usines sont conformes aux normes de rejet en vigueur. Par ailleurs, le SIAAP, dans sa mission d'assurer le bon traitement des effluents collectés sur son territoire, prévoit les réaménagements nécessaires en vue du respect des normes de rejets au milieu naturel, et investit dans la réalisation de nouveaux équipements. Enfin, tout nouveau projet urbain doit obtenir la validation du SIAAP pour son raccordement au réseau.

#### Incidences du PADD

Le PADD incite à la **gestion des eaux pluviales à la parcelle** (axe 3), et, parallèlement, fixe un objectif de « **zéro** » **réduction de la surface globale affectée aux espaces verts** (axe 3). Ces actions contribueront à gérer de manière efficace les eaux de ruissellement pour éviter toute surcharge des réseaux et des systèmes de traitement en aval, obstacle au bon traitement des effluents par temps de pluie. Elles pourront, le cas échéant, être complétées par la mise en place de stockage-réutilisation des eaux, de dispositifs alternatifs et/ou de réduction de l'imperméabilisation des sols.

#### Incidences des OAP

L'OAP n°5 « *favorise une gestion écologique des eaux pluviales* » par la « *multiplication des espaces perméables et en pleine terre* » et « *propose des dispositifs particuliers de végétalisation de l'architecture (toitures notamment) sur chaque opération en contact avec le Ruban vert* » (disposition également intégrée aux OAP n°1 et 4). Les dispositions retenues par cette OAP **réduisent les risques de ruissellement**.

#### Incidences du zonage et du règlement

Le règlement du PLU, dans son article 4, impose de récupérer de manière différenciée sur le terrain les eaux pluviales et les eaux usées.

Concernant les eaux pluviales, il précise que « *la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la*

*conception des aménagements qui, le cas échéant, intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public<sup>1</sup> ».*

Afin de permettre une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle et suivant les préconisations faites dans le cadre de l'étude « *Ruban Vert* », le règlement du PLU prévoit le maintien d'espaces non imperméabilisés. Ainsi, en UI, 40% de l'unité foncière doivent être conservés en espaces végétalisés, de préférence en pleine terre. Ce chiffre atteint 30% en UI<sub>L</sub> et UPb. Il est de 20% en UN, mais l'ensemble des espaces végétalisés doit être en pleine terre. Il est possible d'intégrer des dispositifs de rétention des eaux pluviales et la végétalisation des toitures-terrasses non accessible est encouragée ; la végétalisation de ces toitures-terrasses non accessibles est rendue obligatoire en UPb et UI<sub>L</sub>.

### 3.1.2 L'alimentation en eau potable

L'ensemble de la Communauté d'Agglomération du Val-de-Bievre est alimenté par l'usine de Choisy-le-Roi, l'une des plus grandes usines d'eau potable au monde, qui puise l'eau dans la Seine.

**Sa capacité de production maximale est suffisante pour accompagner la croissance communale.** Ainsi, la révision du PLU n'induit pas d'incidence négative sur la préservation de la ressource en eau potable.

## 3.2 La politique énergétique

Les objectifs du Grenelle de l'environnement visent à accroître l'utilisation des énergies renouvelables et le recours aux constructions à énergie positive.

Les transports et l'habitat sont les principaux émetteurs de gaz à effet de serre sur le territoire communal. **La transition énergétique est donc un enjeu majeur au Kremlin-Bicêtre** comme dans toute la métropole parisienne.

### Incidences du PADD

**L'accueil de population nouvelle** engendra la construction et l'occupation de nouveaux logements et induira des **dépenses énergétiques supplémentaires**. Toutefois, la meilleure efficacité énergétique des bâtiments et l'incitation au recours aux énergies renouvelables pourront limiter l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

Le PADD répond à ces objectifs à travers les orientations suivantes de l'axe 3 :

- « *Promouvoir l'utilisation des **énergies renouvelables**.* »
- « *Favoriser l'**amélioration énergétique** des constructions existantes.* »
- « *Améliorer l'efficacité énergétique des constructions futures et **promouvoir une conception « bioclimatique » des bâtiments.*** »

<sup>1</sup> Rappelons que ces dispositions pourront s'appuyer sur les fiches techniques du **zonage pluvial départemental du Val-de-Marne**, approuvé le 19 mai 2014 par l'assemblée départementale.

Parmi les énergies renouvelables, la **géothermie** représente une solution de choix privilégiée dans le Val-de-Marne et sur le territoire du Kremlin-Bicêtre en particulier. Le potentiel du bassin parisien est considéré comme particulièrement favorable à la géothermie.

#### **Incidences des OAP**

Le **recours aux énergies renouvelables** est intégré à l'**OAP n°1** portant sur la « *requalification de l'Entrée de ville Sud-Ouest en nouveau quartier durable* ».

#### **Incidences du zonage et du règlement**

Consciente de l'enjeu que représente la réduction de la consommation énergétique, la Ville du Kremlin-Bicêtre a décidé de suivre les préconisations du Grenelle de l'Environnement et de règlementer l'article 15 « *Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales* ». Dans toutes les zones du PLU, il est ainsi inscrit :

- « *L'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) sont recommandées.*- *L'orientation et la conception des constructions devront viser à limiter la consommation d'énergie.*- *Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive. »*

### **3.3 La gestion des déchets**

A travers son objectif « **Sensibiliser les habitants à un meilleur tri des déchets et prévoir des locaux de stockage adaptés** » (axe 3), le PADD vise à réduire la quantité de déchets produits à la source sur le territoire et à valoriser tous les types de déchets dans les filières adaptées. Il présente donc une incidence positive sur cette thématique.

#### **Incidences du zonage et du règlement**

Dans le cadre de la rédaction de l'article 4 des différentes zones du PLU, une réflexion a été menée sur les locaux de stockage des déchets ménagers. Il est ainsi prévu, à l'occasion de toute construction (à l'exception des logements individuels), la création d'un « *local en rez-de-chaussée, accessible et adapté à la taille de l'opération et au tri sélectif en vigueur sur la commune* ».

La possibilité est également laissée de mettre en place un dispositif de collecte enterrée. Dans ce cas, il n'est pas exigé de local en rez-de-chaussée.

Le règlement prévoit également la possibilité de créer une déchetterie en UPb pour répondre aux besoins identifiés à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Val-de-Bièvre, à condition que celle-ci soit enterrée ou qu'elle s'intègre dans l'environnement urbain existant ou projeté.

## 4. Incidences sur le paysage et le patrimoine

Le Kremlin-Bicêtre est un territoire dense et très urbanisé, caractérisé par une faible superficie d'espaces verts. Cependant, ceux présents sont à protéger et à valoriser en tant que « *respiration* » du territoire. Par ailleurs, la ville dispose d'un patrimoine bâti important, témoin du passé de la ville, qui participe à la qualité du cadre de vie et à l'identité urbaine du Kremlin-Bicêtre. Le paysage de la ville est aussi caractérisé par des points de vue lointains à préserver. Les projets d'aménagement doivent contribuer à la mise en valeur de ce paysage urbain, grâce à une bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement.

### Incidences du PADD

Plusieurs enjeux ont guidé l'élaboration des orientations générales du projet de territoire du Kremlin-Bicêtre dans ce domaine :

- **Maîtriser l'évolution des paysages urbains**, en délimitant les zones de densification et de renouvellement urbain et en renforçant le réseau d'espaces publics.
- **Améliorer les continuités entre les espaces verts.**

L'orientation du PADD « *Veiller à la qualité du paysage urbain* » (axe 3) vise directement à préserver la qualité paysagère de la commune. Elle se décline en plusieurs actions :

- **« Maintenir une diversité urbaine caractéristique du territoire en préservant les éléments bâtis remarquables, en valorisant les perspectives visuelles, en promouvant une architecture contemporaine qualitative (murs végétalisés, toitures végétalisées, terrasses, balcons, diversité de matériaux...).**
- **Promouvoir des quartiers aérés**, en privilégiant des hauteurs un peu plus élevées mais en limitant l'emprise au sol : pour voir les étoiles et bénéficier d'espaces libres plus généreux.
- **Favoriser la qualité architecturale des réhabilitations, des nouveaux projets et des devantures commerciales.**
- **Créer une façade urbaine continue et de qualité le long de l'avenue de Fontainebleau. »**

Le PADD participe également à la préservation et à la mise en valeur du paysage à travers les actions suivantes :

- **« Conserver la diversité qui caractérise le territoire kremlinien, tant du point de vue des formes urbaines (tissu pavillonnaire, habitat intermédiaire, collectifs...) que des fonctions existantes (logements, commerces, équipements, activités...) » (axe 2).**
- **« Valoriser les atouts paysagers (topographies et vues) dans les futurs projets » (axe 2).**
- L'ensemble des actions de l'orientation « *Valoriser et renforcer les trames verte et bleue* ».
- Conforter le « *Ruban Vert* », axe paysager Nord-Sud en projet.

- « **Améliorer les entrées de ville avec les communes voisines, notamment sur le secteur de la Porte d'Italie, ainsi que le secteur de la future gare et l'« Entrée de ville Sud-Ouest ».** » (axe 1).

Les objectifs suivants font l'objet d'une **localisation cartographique** dans le PADD :

- Les vues paysagères à préserver.
- La continuité architecturale à constituer rue Gabriel Péri.
- Le « *Ruban Vert* », avec les principaux espaces verts existants et ceux à valoriser.

### **Incidences des OAP**

Le « *Ruban Vert* » est l'objet de l'OAP n°5 intitulée « *le Ruban Vert : créer un axe paysager structurant* ». Les objectifs paysagers y sont de :

- « **Favoriser les liaisons intercommunales au travers du « Ruban Vert ».**
- **Créer une continuité et une identité paysagère.**
- **Créer des espaces diversifiés et complémentaires pour l'usage de tous sur l'ensemble de la ville.**
- **Favoriser l'ouverture, les vues, les usages sur les espaces verts des grands équipements publics.** »

De plus, Le « *Ruban Vert* » est intégré à l'OAP n°1 (« *Entrée de ville Sud-Ouest* ») qui met également en avant une haute qualité d'usage du futur quartier : traitement paysager des marges de recul et des cœurs d'îlots, végétalisation des façades et des terrasses.

Une des orientations de l'OAP n°2 portant sur le cœur d'îlot « *Lech Walesa* » est la création d'un cadre paysager de qualité, notamment à travers la compacité des formes urbaines, laissant davantage d'espaces libres, l'aménagement de venelles paysagères, ...

L'OAP n°4 traite « *l'îlot Rossel/Leclerc* ». La qualité environnementale et paysagère est là encore identifiée comme l'un des principaux axes.

### **Incidences du zonage et du règlement**

De même que le PLU actuel, le projet de révision du PLU intègre les servitudes liées aux monuments historiques.

Le projet de zonage comprend la délimitation de :

- **18 ha environ d'espaces verts protégés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.** Dans ces nouveaux secteurs par rapport au PLU actuel, seuls des aménagements en lien avec la vocation récréative et paysagère des sites sont autorisés, dans le respect de la qualité du lieu ;
- **1,6 km environ d'alignements d'arbres protégés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme ;**



## PARTIE 7. INCIDENCES DES ORIENTATIONS CHOISIES SUR L'ENVIRONNEMENT

- **3 919 m<sup>2</sup> d'emplacements réservés destinés à la création d'espaces verts ou à l'extension des espaces verts existants.**

Le règlement impose également dans la majorité des zones un pourcentage minimal d'espaces verts (UC, UI, UN, UPb). Il insiste également sur la végétalisation des toitures terrasses non accessibles. Il donne également la possibilité de réaliser les espaces végétalisés sur dalle, des toitures terrasses végétalisées et des murs végétaux.



## 5. Les risques naturels et technologiques

Afin de réduire les dommages lors de la réalisation de certains aléas, il est nécessaire de prendre en compte les zones à risques identifiées et de diminuer la vulnérabilité des zones déjà urbanisées (gestion du risque dans l'aménagement).

Le territoire du Kremlin-Bicêtre est soumis au :

- Risque « *mouvement de terrain* » dû aux carrières prépondérantes (exploitation historique du calcaire et du gypse). Un PPRn a été prescrit en 2001.
- Risque mouvement de terrain lié à la « *sécheresse et réhydratation des sols* ». Un PPRn a été prescrit en 2001.
- Risque d'inondation par remontée de nappe phréatique, allant de « *très faible* » à « *très fort* », mais cependant très localisé.
- Plusieurs évènements d'« *inondation par coulée de boue* » et de « *mouvements de terrain différentiels* » recensés.

### Incidences du PADD

Le PADD « *intègre les risques naturels dans tout projet urbain* » (axe 3).

**L'imperméabilisation des sols constitue un facteur aggravant du point de vue des inondations.** Cependant, le PADD prévoit un **développement de la commune sur l'existant** ce qui évite donc toute nouvelle anthropisation des sols. De plus, il préconise la **gestion des eaux pluviales à la parcelle**, lorsque la nature des sols le permet.

Le **transport de matières dangereuses** par route et par canalisation (gaz) est source de risques (incendie, explosion, pollutions, intoxication) pour les populations, les biens et les milieux environnants. Le PADD ne fixe pas d'objectif particulier concernant la gestion des risques technologiques, mais ils sont identifiés et qualifiés de relativement limités sur le territoire.

**L'enjeu majeur du territoire concerne le risque de mouvements de terrain.** La nature du sous-sol et l'exploitation historique de ses matériaux engendrent un risque important à prendre en considération lors de nouvelles constructions (surtout pour les immeubles). **Le PLU en révision prend en compte ce facteur et s'appuiera, dès son approbation, sur les PPRn en cours d'élaboration.**

De nouvelles populations risquent d'être exposées aux risques existants sur le territoire. Le principal secteur de densification est situé au niveau de l'« *Entrée de ville Sud-Ouest* ». Toutes les mesures constructives nécessaires seront prises pour limiter l'exposition aux risques des nouveaux habitants et usagers.

### Incidences du zonage et du règlement

Dans les dispositions générales du règlement, les préconisations de l'Inspection générale des carrières sont reprises.

## 6. Les pollutions et nuisances

### 6.1 La qualité de l'air

Si la **qualité de l'air est globalement bonne** sur le territoire, les **transports et l'habitat** sont les **principaux émetteurs de gaz à effet de serre**.

La préservation et l'amélioration du cadre de vie passent aussi par une nouvelle **gestion des déplacements**, pour répondre aux objectifs du Grenelle de l'Environnement et du SRCAE visant la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Le taux d'équipement automobile des ménages est encore significatif, bien qu'il soit en baisse. Si le Kremlin-Bicêtre bénéficie d'ores et déjà d'une bonne desserte en transports collectifs, réelle alternative à la voiture, **l'arrivée de la future ligne 14 Sud du « Grand Paris Express » et la création de la gare de « Kremlin-Bicêtre Hôpital » à l'horizon 2024 constituent des projets majeurs pour renforcer le réseau de transports en commun et valoriser les autres modes actifs**.

#### Incidences du PADD

L'accueil de population nouvelle engendrera des déplacements supplémentaires, notamment motorisés, et entrainera un **accroissement des émissions de polluants atmosphériques et des gaz à effet de serre**. Toutefois, **une partie pourra être compensée par la promotion des transports en commun et des modes actifs de déplacements**.

Le PADD affirme le **secteur autour de la future gare « Kremlin-Bicêtre Hôpital »** comme **« prioritaire pour participer à l'effort de construction de logements défini à l'échelle de la Région Ile-de-France »** (axe 1). En effet, la construction de logements à proximité des transports en commun favorise leur utilisation et peut ainsi réduire l'impact des déplacements sur les émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre.

Le PADD prévoit également **d'améliorer l'accessibilité piétonne vers les pôles multimodaux de la future gare du grand Paris** (Ligne 14 Sud) et de la **station de métro existante de la ligne 7**, ainsi que la liaison douce assurant le lien entre ces deux pôles (axe 3).

L'orientation **« Favoriser une mobilité durable et développer l'intermodalité autour de la gare « Kremlin-Bicêtre Hôpital »** de l'axe 3 du PADD répond à cette problématique à travers sa déclinaison :

- **« Veiller au maintien d'une desserte en transport collectif de qualité sur l'ensemble du territoire communal.**
- **Préserver le pôle multimodal existant aux abords de la station de métro de la ligne 7 et créer un nouveau pôle multimodal autour de la gare « Kremlin-Bicêtre Hôpital » du Grand Paris.**
- **Promouvoir les alternatives à l'automobile et notamment à l'« autosolisme » et contribuer ainsi à la diminution des émissions de gaz à effet de serre et à l'amélioration de la qualité de l'air.**

- *Favoriser les traversées piétonnes et les porosités des grands équipements pour créer du lien entre les quartiers.*
- *Favoriser les circulations douces et les requalifications des espaces de voirie (voiries pacifiées). »*

**L'amélioration de l'efficacité énergétique des constructions existantes et neuves et la promotion de l'utilisation des énergies renouvelables** (axe 3) participeront également à la réalisation de cet objectif.

### Incidences des OAP

L'OAP n°2 portant sur l'îlot « *Lech Walesa* » donne la **priorité aux circulations douces** (piétons, vélos, ...). Elle préconise la création de venelles piétonnes, limite la circulation et le stationnement dans le quartier. L'OAP n°5 comprend également la création de circulations douces. Les OAP participent ainsi à la réduction des émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre.

### Incidences du zonage et du règlement

Dans son règlement, la Ville du Kremlin-Bicêtre fait de la limitation de la place de l'automobile une priorité.

En effet, concernant tout d'abord le stationnement automobile, la Ville respecte les préconisations du PDUIF et va même au-delà :

- Aucune place de stationnement automobile n'est demandée pour les logements en UPa (secteur gare) et pour l'« *Ilot Rossel/Leclerc* » (situé en zone UC).
- Le nombre de place de stationnement demandé pour les logements en UI<sub>t</sub> et UI<sub>L</sub>, est réduit à 0,5 place par logement.
- Aucune place de stationnement n'est demandée pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires dans toutes les zones du PLU.
- Pour les bureaux, une place de stationnement par tranche de 120 m<sup>2</sup> est demandée, sauf dans le secteur de la Gare du Grand Paris où aucune place n'est exigée.

Concernant le stationnement des deux roues non motorisés, la création d'un local comportant un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos, est exigée pour toute destination. Il doit être couvert et éclairé et situé en rez-de-chaussée. Les dispositions sont communes à toutes les zones (sauf pour les CINASPIC) et sont conformes aux objectifs du PDUIF.

## **6.2 Les nuisances sonores**

Le bruit est un enjeu fort de santé publique en Ile-de-France et particulièrement au Kremlin-Bicêtre, où les nuisances sonores sont générées principalement par le trafic automobile.

### Incidences du PADD

#### Incidences du projet sur la nuisance

L'arrivée de nouvelles populations sur le territoire communal engendrera de fait **l'augmentation du niveau de pollution par l'accroissement du nombre de véhicules individuels**. Elle devrait être **limitée par les nouvelles offres de déplacements en transports collectifs**.

#### Incidences sur les populations exposées et leurs sensibilités

Les projets de développement urbain prennent en compte ces nuisances pour éviter que de nouvelles populations soient exposées aux nuisances sonores engendrées par les infrastructures recensées.

Le principal secteur de densification est situé au niveau de l'« *Entrée de ville Sud-Ouest* ».

Le PADD préconise de « **limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores par des techniques constructives adaptées.** » (axe 3)

### Incidences des OAP

L'OAP n°1 portant sur l'« *Entrée de ville Sud-Ouest* » préconise « *une bonne protection acoustique vis-à-vis de la rue Gabriel Péri* ».

## **6.3 La qualité de l'air**

Comme le bruit, la qualité de l'air, est un enjeu important de santé publique en Ile-de-France et particulièrement au Kremlin-Bicêtre concerné par de grandes infrastructures routière comme le périphérique et l'A 6b, même si la couverture de cette dernière a pu diminuer le niveau de pollution.

### Incidences du PADD

#### Incidences du projet sur la nuisance

L'arrivée de nouvelles populations sur le territoire communal engendrera de fait **l'augmentation des nuisances sonores par l'accroissement du nombre de véhicules individuels**.

De même, l'implantation de certains secteurs de projet à proximité de l'A 6b les expose aux sources de pollution les plus importantes.

Elle devrait être **limitée par les nouvelles offres de déplacements en transports collectifs** (notamment la gare « *Kremlin-Bicêtre Hôpital* »).

*Incidences sur les populations exposées et leurs sensibilités*

Les projets de développement urbain, notamment à proximité des axes à très grande circulation, feront l'objet d'une évaluation précise du niveau de pollution de l'air ambiant et le cas échéant de prescriptions particulières pour limiter l'impact de la pollution extérieure sur la qualité de l'air intérieur.

Le PADD préconise de définir des « *prescriptions particulières pour limiter l'impact de la pollution extérieure sur la qualité de l'air intérieur* » pour les projets urbains les plus exposés (axe 3).

**Incidences des OAP**

L'OAP n°1 et l'OAP n°3 sont plus particulièrement concernées par ces prescriptions.



## 7. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain

Le territoire du Kremlin-Bicêtre est entièrement urbanisé. Le précédent PLU ne comportait que des zones urbaines (U). Il n'y a donc **aucune nouvelle zone ouverte à l'urbanisation**.

Le futur PLU fait sien la dynamique métropolitaine, ainsi que les objectifs de densification du SDRIF.

En effet, le PLU en révision va s'inscrire dans la continuité du précédent PLU, permettant le **renouvellement urbain sur certains secteurs stratégiques et limitant la densification dans le tissu pavillonnaire**, au sein duquel une volonté forte de préservation des surfaces non imperméabilisées est affichée par les élus locaux.

Certains secteurs stratégiques, notamment la rue Gabriel Péri qui va accueillir la future gare de la ligne 14, vont donc voir leur règlement évoluer pour répondre à l'objectif d'augmentation de la densité de population de 15% à l'horizon 2030.

Le futur PLU vise à **préserver la surface totale dédiée aux espaces verts** avec une volonté de valorisation de ces espaces.

Le PADD fait sien l'objectif suivant : *« Modérer l'utilisation de l'espace : porter l'effort de construction neuve sur les espaces déjà urbanisés, sans réduire la surface totale des espaces verts, c'est-à-dire un objectif de « zéro » réduction de la surface globale affectée aujourd'hui aux espaces verts. »*

Dans ce contexte très urbanisé, aux portes de Paris, la construction neuve continuera à se développer **uniquement en renouvellement urbain**.

Les **constructions nouvelles se réaliseront par une optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain existant**, notamment aux abords de la future gare de la ligne 14 du Grand Paris.



## 8. Coordination avec les plans, schémas et programmes

### 8.1 Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Le projet urbain respecte les prescriptions du SDRIF, qui imposent une augmentation de 15 % de la densité humaine à l'horizon 2030 dans les communes desservies par une gare du Grand Paris.

En effet, la densité de référence des espaces d'habitat, estimée à la fin 2013, est de 187 habitants / ha. Pour respecter les objectifs du SDRIF, il convient donc d'atteindre une densité de 226 habitants / ha en 2030. Ce scénario s'appuie sur un rythme de construction de 119 à 130 logements par an, inscrit dans le projet de révision du PLU, uniquement en renouvellement urbain.

**Les constructions nouvelles se feront uniquement par une optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain existant, notamment aux abords de la future gare** de la ligne 14 du Grand Paris. Le PLU traduit donc parfaitement les objectifs du SDRIF concernant l'optimisation des espaces urbanisés, puisqu'**aucun secteur n'est ouvert à l'urbanisation.**

Le SDRIF signale également qu'il convient de **préserver la vocation des espaces verts publics existants**, de **valoriser les espaces ouverts privés** insérés dans la ville dense et d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces. Chacun des espaces verts et de loisirs de la commune du Kremlin-Bicêtre est d'une superficie inférieure à 5 ha ; ceux-ci ne figurent donc pas sur la carte de destination du SDRIF. Ils doivent toutefois être intégrés dans les politiques d'aménagement du secteur dans lequel ils se situent et **ne peuvent changer de vocation que sous réserve de compensation. Le PLU traduit parfaitement les objectifs du SDRIF puisque la surface totale des espaces verts est maintenue.**

La préservation des ressources et des milieux en eau à long terme doit impérativement être prise en compte dans les projets de densification et d'extension de l'urbanisation. Même en l'absence de réseau hydrographique sur le territoire du Kremlin-Bicêtre, **la gestion des eaux pluviales et la recherche de la recharge de la nappe phréatique restent des préoccupations constantes de la collectivité**, ce qui répond ainsi aux objectifs du SDRIF.

### 8.2 Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF)

Pour atteindre les objectifs environnementaux fixés par la réglementation française en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de diminution de la pollution atmosphérique, l'objectif du PDUIF est de **réduire l'usage des modes individuels motorisés par rapport à leur niveau actuel.**

L'évolution globale de la mobilité sera différente suivant les territoires de la région, en fonction de leurs spécificités : **en cœur de métropole, dont fait partie le Kremlin-Bicêtre, l'objectif sera d'accompagner le renforcement de la compacité urbaine par le**

**développement de l'usage des transports collectifs et des modes actifs**, afin de se rapprocher le plus possible des caractéristiques de la mobilité à Paris.

Le PDUIF arrête également **des normes de stationnement**, qui sont principalement de deux ordres : des normes plafond pour les constructions à usage de bureaux en fonction de leur localisation par rapport aux des stations de métro existantes ou projetées et des normes de stationnement vélo.

Le projet de révision du PLU du Kremlin Bicêtre répond bien aux préconisations du PDUIF, à travers :

- **La densification prioritaire dans le secteur autour de la future gare « Kremlin-Bicêtre Hôpital ».**
- **L'amélioration de l'accessibilité piétonne vers les pôles multimodaux** de la future gare du grand Paris (Ligne 14 Sud) et de la station de métro existante de la ligne 7, ainsi que la liaison douce assurant la correspondance entre ces deux pôles.
- Le maintien d'une **desserte en transport collectif de qualité**, sur l'ensemble du territoire communal.
- **La promotion des alternatives à l'automobile.**
- La mise en application des **normes de stationnement** définies par le PDUIF.

### **8.3 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France**

Le SRCE d'Ile-de-France ne recense, sur la commune du Kremlin-Bicêtre, **aucun réservoir de biodiversité**, aucune sous-trame verte et bleue, aucun corridor écologique herbacé, boisé et aquatique d'intérêt régional et aucune lisière d'intérêt écologique régional.

De plus, on relève des obstacles au déplacement de la faune et la flore : Boulevard Périphérique ; Autoroute A6b ; RD7 et RD154.

**Le projet urbain participe aux objectifs du SRCE en maintenant les espaces verts existants sur la commune du Kremlin-Bicêtre, en améliorant la continuité entre les espaces verts et en délimitant des zones de protection au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.**

Enfin, le SRCE relève un site d'intérêt écologique répertorié dans la petite couronne parisienne : le cimetière d'Ivry, mitoyen du cimetière du Kremlin-Bicêtre, l'ensemble formant une surface de 35ha. Sa protection au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme s'inscrit dans le SRCE.

### **8.4 Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) d'Ile-de-France**

Le SRCAE d'Ile-de-France fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies

renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique. Le projet de révision du PLU du Kremlin-Bicêtre participe à l'atteinte de ces objectifs, à travers différentes orientations.

**En effet, le PADD promeut une mobilité durable qui contribue à limiter les émissions dans l'air liées au trafic routier** (gaz à effet de serre et polluants atmosphériques), par :

- Le maintien d'une desserte en transports collectifs de qualité.
- L'amélioration de l'accessibilité piétonne vers les pôles multimodaux.
- La densification prioritaire à proximité des transports collectifs.
- La promotion des alternatives à l'automobile.

**L'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments existants et des constructions futures**, ainsi que **l'incitation au recours aux énergies renouvelables, inscrites au PADD**, sont également en cohérence avec les objectifs du SRCAE.

**La protection des espaces verts et le projet de « Ruban Vert »** permettent de **lutter contre l'érosion de la biodiversité** (enjeu du SRCAE).

**La disponibilité de la ressource en eau et la préservation de sa qualité** sont intégrées au PADD et contribuent au respect des enjeux du Schéma.

Enfin, la nécessaire **prise en compte des risques** est l'une des orientations du PADD et l'un des enjeux du SRCAE.

## **8.5 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine – Normandie et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Bièvre**

Le PADD répond aux objectifs de **maîtrise des ruissellements urbains et de gestion des inondations du SDAGE Seine-Normandie et du SAGE de la Bièvre** en :

- Incitant à la **gestion des eaux pluviales à la parcelle**, lorsque la nature des sols le permet.
- Affichant une volonté forte de **préservation des surfaces non imperméabilisées**.
- Affichant un objectif de « **zéro** » **réduction de la surface** globale affectée aux **espaces verts**.
- Favorisant **l'aménagement d'espaces verts en pleine terre**.
- En **développant la commune sur l'existant**, ce qui évite donc toute nouvelle anthropisation et imperméabilisation des sols.
- **Prenant en compte le risque inondation** dans chaque projet.



## PARTIE 7. INCIDENCES DES ORIENTATIONS CHOISIES SUR L'ENVIRONNEMENT

De plus, **la disponibilité de la ressource en eau, la préservation des ressources et des milieux à long terme sont intégrées aux projets de construction et de densification du PLU**, qui contribue ainsi à la réalisation des objectifs du SDAGE et du SAGE.

Enfin, **l'usage raisonné de la voiture particulière et le report modal réduiront la quantité de polluants émis** par les véhicules automobiles sur les axes de déplacements, réduisant de fait la quantité de polluants qui sera lessivée par temps de pluie (ruissellement) et qui atteindra les nappes d'eau souterraines, améliorant ainsi la qualité des eaux (objectif du SDAGE et du SAGE).





## **PARTIE 7. INCIDENCES DES ORIENTATIONS CHOISIES SUR L'ENVIRONNEMENT**



## INDICATEURS



## 1. Les indicateurs

Un indicateur est un paramètre prédéfini pouvant être mesuré et surveillé pour identifier toute évolution par rapport à l'état initial de l'environnement qui a été établi préalablement.

Le suivi des indicateurs proposés doit permettre d'apprécier l'évolution des enjeux. La fonction des indicateurs est de caractériser les différents phénomènes décrits dans le diagnostic, qu'il s'agisse de l'état de l'environnement, des pressions qu'il subit ou des réponses aux actions entreprises. Cette démarche n'est pas exhaustive. Seuls les indicateurs permettant de montrer l'évolution des enjeux principaux de la commune du Kremlin-Bicêtre seront mis en avant, la mise en place d'un nombre trop important d'indicateurs alourdirait la démarche.

Dans un souci d'efficacité, les indicateurs choisis doivent respecter certains critères, à savoir :

- La validité des données de base doit être vérifiée (valeur scientifique et fiabilité des méthodes de mesure).
- Les données utilisées doivent être facilement accessibles et reproductibles.
- Les indicateurs doivent être sensibles aux évolutions temporelles, et le cas échéant aux évolutions spatiales que l'on souhaite mettre en évidence.
- Les indicateurs doivent pouvoir être comparés à des « valeurs de référence » permettant leur interprétation. Il peut s'agir de valeurs seuils ou d'objectifs définis réglementairement.

Trois types d'indicateurs vont être ainsi définis :

Type d'indicateur	Caractéristiques	Exemple d'indicateur
<b>Indicateur d'état</b>	Description de la qualité de l'environnement du point de vue de la qualité des milieux, des émissions et des déchets produits	Qualité de l'air ...
<b>Indicateurs de pression</b>	Description des pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu	Imperméabilisation des sols ...
<b>Indicateurs de réponse</b>	Description des politiques mises en œuvre pour limiter les impacts négatifs	Développement des pistes cyclables Mesures préventives et prises en compte des risques ...



## 2. Propositions d'indicateurs

Pour les différentes problématiques mises en évidence, une série d'indicateurs a été définie. Il est proposé que ces indicateurs soient mis à jour annuellement. Les indicateurs sont présentés dans le tableau suivi.

Thème	Nom de l'indicateur	Type d'indicateur	Définition / Mode de calcul	Source
<b>Air</b>	Indices ATMO	Pression	% du nombre de jour par classe d'indice 1-4 : très bon à bon 5-7 : moyen à médiocre 8-10 : mauvais à très mauvais	Association AIRPARIF
<b>Cadre de vie</b>	Evolution de la densité des espaces d'habitat	Etat	Nombre de logements / Superficie des espaces d'habitat	INSEE IAU
	Evolution de la densité humaine	Etat	(Nombre d'emplois + nombre d'habitants)/ superficie des espaces urbanisés	INSEE IAU
	Mesures de la collectivité en faveur du cadre de vie	Pression	Mesures en faveur du cadre de vie :  - Végétalisation : somme des surfaces d'espaces verts publics et privés d'usage public aménagés x 100/superficie totale des espaces urbanisés  - protection du patrimoine naturel : combinaison des sommes des surfaces protégées réglementairement au titre du L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme	Ville du Kremlin-Bicêtre
<b>Déchets</b>	Quantité collectée de déchets ménagers et assimilés	Pression	Tonnes de déchets ménagers et assimilés par an	SYCTOM
<b>Déplacements</b>	Mesures de la collectivité en faveur des déplacements moins polluants	Réponse	Nombre d'actions mises en œuvre annuellement par la collectivité parmi les suivantes : réseaux de cheminements doux, réseau cyclable	Ville du Kremlin-Bicêtre CAVB

Thème	Nom de l'indicateur	Type d'indicateur	Définition / Mode de calcul	Source
<b>Energie</b>	Energie totale consommée sur le territoire	Pression	Consommation annuelle d'énergie de l'ensemble du territoire par vecteur : électricité + hydrocarbures + gaz + charbon + énergies renouvelables + divers	
<b>Risques</b>	Catastrophes naturelles et technologiques déjà vécues par la collectivité	Pression	Par tranche de 10 années, on compte le nombre d'évènements survenus dans la collectivité par type de risques	DRIEA SDIS
	Sécurité routière	Etat	Nombre d'accidents corporels par mode de déplacements et par commune  Modes de déplacements considérés : vélos, motos, VL, TC et TC	DRIEA
<b>Eau</b>	Consommation en eau potable	Pression	Volume total d'eau prélevé (m <sup>3</sup> /an)	SEDIF

