

# Plan d'Occupation des Sols



PIÈCE N° 1	RAPPORT DE PRÉSENTATION
APPROUVE LE : 29 MARS 2000	

Exemplaire conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Municipal du 29 Mars 2000 approuvant la révision du P.O.S.

# SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE</b>	4
Le P.O.S. -Aspects généraux	4
Les documents d'urbanisme	4
<b>INTRODUCTION</b>	5
L'objet de la révision	5
<b>A ANALYSE DE L'ÉTAT ACTUEL DU SITE</b>	6
Situation géographique et administrative	7
<b>1 LE MILIEU NATUREL</b>	8
A La géologie	
B L'hydrogéologie	
C Le relief	12
D L'hydrographie	12
E La couverture végétale	13
F La faune	17
<b>2 LE MILIEU URBAIN</b>	18
A - Aperçu historique de l'évolution urbaine	18
B - La structure urbaine générale	26
C - Les différents quartiers	29
<b>3 - L'ARCHITECTURE</b>	36
A - Les traces d'une architecture de « faubourg »	36
B . Les Immeubles de rapport « Hausmanniens » de la rue Roëckel	36
C - L'architecture pavillonnaire « éclectique » des années 1880 - 1939	37
D - La production 1950 - 1990	38
E - La production récente	39
<b>4 - LA STRUCTURE VIAIRE</b>	40
A - Le réseau primaire: la R.N. 2:)	40
B - Le réseau secondaire: une desserte principalement Est-Ouest	40
C - Le réseau tertiaire: un maillage variable suivant les quartiers	41
D - Les projets	43
F . les liaisons piétonnières	43
F - Le stationnement	45
<b>5 - LES PAYSAGES</b>	46
A - Permanence des unités paysagères remarquables	46
B - Entrées de ville - Unités paysagères urbaines	47
<b>B - DONNES SOCIO-ÉCONOMIQUES</b>	49
<b>1 - LA POPULATION</b>	50
A - L'évolution récente	50
B - Les facteurs de l'évolution	50
C - La structure par âge et sexe	52
D - La population étrangère	53
E - Lu population active	53
<b>2 LES LOGEMENTS</b>	55
A L'évolution du parc de logement	55
B Les constructions récentes	55
C L'évolution de la taille des ménages	57
D L'accueil de la population nouvelle	58
E Le desserrement	58
F Le renouvellement du parc	59
G L'affectation des logements construits	59
H Autres caractéristiques du parc	60
I Le marché immobilier	62
J Le logement social	63
<b>3 LES ÉQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE</b>	64
A Les équipements scolaires	64
B Les équipements sportifs	67
C Les équipements sociaux	67
D Les équipements culturels	69
E Les bâtiments administratifs	69
F Les équipements sanitaires	70
G - Les équipements cultuels	70
H - Les équipements de loisirs	70
I . Les espaces verts aménagés	71

4	<b>LES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE</b>	72
A	Les transports en commun	72
B	L'alimentation en eau potable	74
C	L'assainissement	74
D	Collecte et traitement des résidus urbains	77
5 -	<b>LES ACTIVITÉS</b>	78
A -	Taux d'emploi	78
B *	Les entreprises	78
C -	Les activités commerciales	81
D ,	Les activités de services	82
E -	Les professions libérales	82
F *	Les migrations alternantes	82
G	Caractéristiques sociales	84
C	<b>LES PERSPECTIVES</b>	86
1	<b>LES OPTIONS COMMUNALES</b>	87
A	Les motifs de la révision du P.O.S.	87
B	Les objectifs de la révision du P.O.S.	88
2	<b>LES OBJECTIFS QUANTITATIFS</b>	89
A	Les perspectives de population	89
B	Les perspectives de logement	90
C	Les perspectives d'emploi	92
3	<b>LES OBJECTIFS QUALITATIFS</b>	93
A	Des objectifs urbains	93
B	Développer l'animation et l'attractivité de la commune	95
C	Préserver et améliorer la trame végétale	97
D	Améliorer les conditions de transports et de circulation, les liaisons	97
4	<b>L'IMPACT DES ÉVOLUTIONS SUR LES ÉQUIPEMENTS COMMUNAUX</b>	98
A	Impact sur les effectifs scolaires	98
B	Impact sur les équipements de la petite enfance	100
C	Impact sur les équipements sociaux	100
D -	Autres équipements	100
E -	Espaces verts	100
5 -	<b>LES INCIDENCES SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT</b>	101
6 -	<b>LA COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME ET LES OBJECTIFS RÉGIONAUX ET LOCAUX</b>	103
A -	Les règles générales	103
B .	Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (S,D,R.I.F.)	108
C .	Les servitudes	110
D -	<b>LA JUSTIFICATION DU ZONAGE - MISE EN ŒUVRE DU P.O.S.</b>	111
1	<b>LA JUSTIFICATION DU ZONAGE</b>	112
A	Les principes généraux applicables à toutes les zones	112
B	Lez zones urbaines	114
2	<b>LA MISE EN ŒUVRE DU P.O.S.</b>	124
A	Les emplacements réservés	124
B	Le droit de préemption urbain	124
C	La Z.A.C. du centre ville	124
D	Les secteurs de plan masse	127
E	Les espaces boisés classés	127
3	<b>BILAN DES SURFACES DU P.O.S.</b>	128

# PRÉAMBULE

## LE P.O.S. : ASPECTS GÉNÉRAUX

Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) est l'un des instruments de l'urbanisme, issu de la loi d'orientation foncière de 1967:

- Outil prospectif d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune.
- Document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L. 110, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol.

Depuis les lois de "décentralisation", le P.O.S. est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études.

L'État, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document qui doit être notamment compatible avec les prescriptions nationales ou particulières des lois d'aménagement et d'urbanisme, avec les orientations du Schéma Directeur.

Le P.O.S., document d'urbanisme opposable aux tiers. est établi dans une perspective de développement s'étendant sur environ huit à dix années. Il est adaptable à l'évolution de la commune : ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées. afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux ou d'autres collectivités.

## LES DOCUMENTS D'URBANISME

La commune est inscrite dans le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (S.D.R.I.F.), approuvé par décret du 26 avril 1994.

L'actuelle révision du Plan d'Occupation des Sois s'inscrit dans le cadre du S.D.R.I.F.

Le Plan d'Occupation des Sois de Bourg-la-Reine a été approuvé par arrêté préfectoral du 16 février 1977. Il a fait l'objet d'une première révision approuvée le 21 janvier 1983 et modifié par délibération du Conseil Municipal du 6 novembre 1985.

Une seconde révision a été approuvée le 10 juin 1988. Une troisième révision a été approuvée le 18 mai 1992 par délibération du Conseil Municipal.

Elle a été annulée par arrêt du Conseil d'État, en date du 11 décembre 1996.

La présente révision a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 15 mai 1997. Elle couvre la totalité du territoire communal à l'exception de la Z.A.C. du Centre Ville.

# INTRODUCTION

## L'OBJET DE LA RÉVISION

Le P.O.S. de Bourg-la-Reine, révisé en 1992, a été annulé en Conseil d'État. Cette décision a entraîné le retour à l'application du P.O.S. de 1988 dont les objectifs traduits par le zonage et le règlement n'étaient plus adaptés au contexte ni aux objectifs de la commune en 1997.

C'est pourquoi une nouvelle mise en révision a été décidée en 1997. Elle est à la fois l'occasion de confirmer certains objectifs retenus en 1992 et de redéfinir ou préciser certaines règles ou dispositions dont l'usage a révélé quelques difficultés d'application ou que l'évolution du marché (notamment des bureaux) a empêché de jouer leur rôle.

Les principaux objectifs de cette révision sont

- Intégrer les grands objectifs de la Loi d'Orientation pour la Ville en terme d'équilibre, de mixité et de diversité qui sont traduits dans le P.L.H. approuvé, par délibération du 19 décembre 1995, et actualisé par délibération du 22 septembre 1999,
- Prendre en compte les nouvelles dispositions législatives qui s'imposent sur le territoire communal pour la prise en compte de la qualité de l'environnement, notamment : la loi paysage, la loi sur l'eau, la loi sur l'air, la loi sur le bruit.
- Contrôler les mutations en bordure de grands axes : boulevard du Maréchal Joffre et avenue du Général Leclerc, et en particulier, ménager les possibilités d'évolution de l'Îlot Est en liaison avec l'aménagement de la RN 20.
- Encourager le développement économique, notamment tertiaire, principalement sur les secteurs susceptibles d'évoluer, qu'il convient de repérer, afin de concilier cet objectif avec les précédents.
- Développer la protection de l'environnement et plus particulièrement du patrimoine végétal.
- Favoriser la qualité architecturale et préserver et valoriser le patrimoine bâti.
- Prévoir les possibilités de création et d'évolution des services et équipements collectifs.

**A**  
**ANALYSE DE L'ÉTAT**  
**ACTUEL DU SITE**

# **SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE**

La commune de Bourg-la-Reine est située dans la partie Sud du Département des Hauts-de-Seine et fait partie de la première couronne parisienne.

Elle est directement reliée à Paris (Porte d'Orléans) par la Route Nationale 20, ancienne route d'Espagne. La Porte d'Orléans est distante de 4 km) de la commune et le centre de Paris, de 8 km. Elle se trouve par ailleurs en limite du Département du Val-de-Marne.

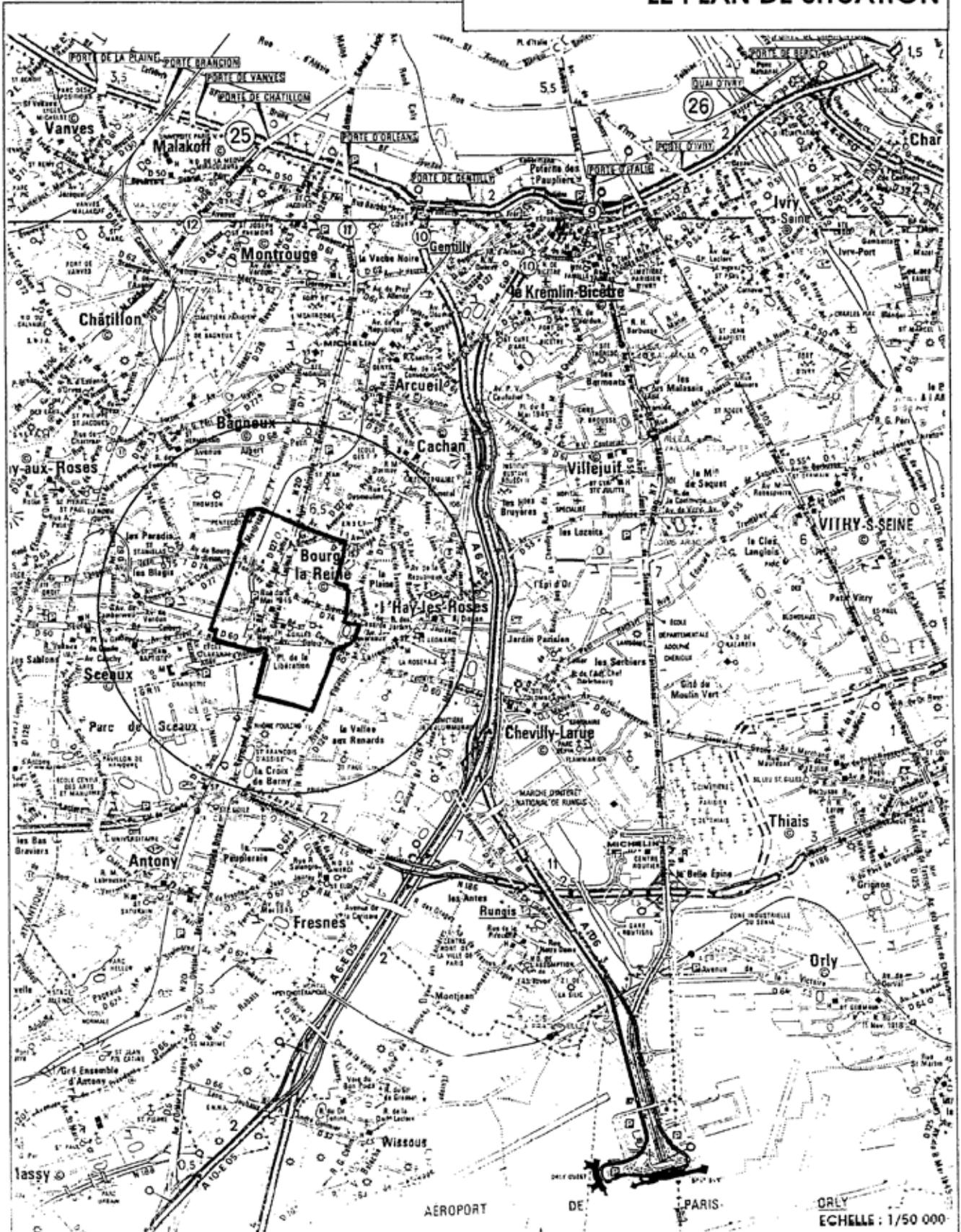
Les communes qui lui sont limitrophes sont:

- au Nord: Bagneux et Cachan
- à l'Ouest: Sceaux
- à l'Est : l'Hay-les-Roses
- au Sud: Antony

Avec 182 ha, Bourg-la-Reine est l'une des communes les plus petites des Hauts-de-Seine. Administrativement, la commune appartient à l'arrondissement d'Antony.

# BOURG - LA - REINE

# LE PLAN DE SITUATION



## LE MILIEU NATUREL

### A . LA GÉOLOGIE

Le territoire de Bourg-la-Reine s'inscrit sur le versant Ouest de la Vallée de la Bièvre, à la confluence du vallon secondaire du ru de Fontenay, son affluent.

De ce fait, les sols de la commune sont essentiellement argileux et marneux.

Une étude géologique et hydrogéologique réalisée en 1994 par le bureau d'études SIMECSOL a permis, après une campagne de sondages, de préciser les formations géologiques constitutives du sous-sol de Bourg-la-Reine.

Les formations rencontrées sont

#### - **Les remblais**

Ce sont des terrains de recouvrement que l'on trouve sur l'ensemble de la commune. Il s'agit d'un mélange hétérogène de limons, marnes, sables ou argiles de couleur variable renfermant parfois des débris de verres, briques ou quelques graviers.

L'épaisseur de ces remblais est très variable, elle est comprise de quelques décimètres à plusieurs mètres (plate-forme des voies du R.E.R. ligne B). Les sondages de SIMECSOL ont mis en évidence des remblais sur 1 à 9 m d'épaisseur. La qualité de ces terrains est en général faible.

#### - **Les limons**

Les remblais surmontent localement des limons bruns, dont l'épaisseur est variable. Les sondages SIMECSOL les ont mis en évidence sur 0,5 à 4 m d'épaisseur environ. La qualité de cette formation est faible à moyenne. Ces terrains de surface (remblais et limons) sont rencontrés sur l'ensemble de la commune.

#### - **Les alluvions modernes**

Les alluvions modernes sont rencontrées sur toute la partie Sud-Est de la commune, limitée supérieurement en partie par la courbe de niveau de cote + 50 NGF, Elles sont également présentes sur une bande Nord-Ouest / Sud-Est de 150 à 400 m de large dont la limite passerait au Nord de la rue de Dineur, et au Sud des rues de Fontenay et Ravon.

Il s'agit de sols fins, sable argileux ou limons, renfermant parfois des graviers.

Cette formation de surface a une épaisseur variable, les sondages l'ont mise en évidence sur 3,5 à 5 m d'épaisseur. La résistance de ces terrains est habituellement mauvaise à moyenne.

Les alluvions modernes correspondent à la vallée de la Bièvre et au thalweg qui lui est perpendiculaire.

### - **Les éboulis**

Les éboulis sont localement rencontrés sur la partie Nord de Bourg-la-Reine, à l'Ouest et au centre. Il s'agit là encore de terrains hétérogènes formés d'un mélange de sable grossier, d'argile limoneuse ou de marne argileuse.

Les sondages les ont mis en évidence sur des épaisseurs variant entre 1 et plus de 14 mètres. Les sondages exécutés dans ces éboulis ont rencontré des terrains de bonnes résistances.

### - **Les alluvions anciennes**

Les alluvions anciennes seraient rencontrées sous les remblais ou limons de surface, sur une petite partie triangulaire au Nord-Est de la commune.

Il s'agit de sables et graviers présentant habituellement de bonnes caractéristiques. On a rencontré les alluvions anciennes sur 25 m d'épaisseur, recouvertes par les alluvions modernes.

### - **Les argiles vertes**

Les argiles vertes seraient rencontrées sous les terrains de surface au Sud-Ouest de la commune de Bourg-la-Reine. Le contour géologique de la base de cette formation correspond sensiblement à la courbe de niveau de la cote NGF + 70.

En principe, son épaisseur varie de 4 à 8 m. Il s'agit d'une argile verte compacte pouvant renfermer des nodules calcaires blanchâtres.

Ces argiles sont assez homogènes, relativement raides, mais sont très sensibles aux variations de teneur en eau d'où des phénomènes de mouvements alternatifs du sol en fonction des saisons : tassements en été et soulèvements en hiver.

### - **Les marnes supragypseuses**

Les argiles vertes surmontent les marnes supragypseuses que l'on devrait rencontrer également sous les terrains de surface, dans la partie Sud-Ouest de la commune.

Il s'agit de marne blanc crème, caractéristique des marnes blanches de Pantin, surmontant les marnes bleues d'Argenteuil, représentées par des argiles et marnes verdâtres.

On peut évaluer à une douzaine de mètres, l'épaisseur moyenne des marnes supragypseuses qui sont généralement de bonne qualité, mais peuvent subir également des mouvements en fonction des variations de teneur en eau.

### - **Les masses et marnes du gypse et marnes infragypseuses**

Les marnes supragypseuses surmontent les masses et marnes du gypse qui sont également rencontrées sous les terrains de surface., les alluvions ou les éboulis.

Les masses et marnes du gypse, sont caractérisées par une alternance de marnes et d'argiles renfermant des blocs ou nodules de gypse. Elles sont de bonne qualité.

Les marnes infragypseuses correspondent à des marnes calcaires ou argileuses, de couleur généralement claire (blanc, gris ou jaune). Les résistances dynamiques sont supérieures à 30 bars, Leur épaisseur est aussi d'une dizaine de mètres.

- **Les sables verts de Monceau**

Les marnes infragypseuses surmontent en principe les sables verts de Monceau, sables fins argileux, souvent marneux et cohérents vers la base.

L'épaisseur de cette formation est comprise en général entre 0,5 et 3 m, mais elle est souvent difficile à distinguer des marnes infragypseuses.

- **Le calcaire de Saint-Ouen**

Le calcaire de Saint-Ouen, calcaire marneux ou marne à nodules calcaires, blanc rosé, serait rencontré directement sous les remblais et limons de surface. au Nord-Est de la commune de Bourg-la-Reine. À sa base, le calcaire de Saint-Ouen contient un faciès particulier, le calcaire de Ducy, constitué de calcaire dur fracturé.

Les sondages ont mis en évidence des épaisseurs de l'ordre de 10 à 13 m. Ces terrains présentent de bonnes caractéristiques.

- **Les sables de Beauchamp**

Le calcaire de Saint-Ouen surmonte les sables de Beauchamp dont l'épaisseur est d'environ 4 m. Il s'agit de marne sableuse ou d'argile à passages sableux, gris bleuté, avec inclusions de gypse ou horizons calcaires.

- **Les marnes et caillasses**

Les sables de Beauchamp surmontent les marnes et caillasses, qui seraient également rencontrées en « surface », au Nord-Est de la commune.

Il s'agit de marne blanche compacte, veinée de gypse., ou de calcaire marneux. Son épaisseur moyenne est d'environ une dizaine de mètres et sa résistance est généralement bonne à très bonne., variable selon les horizons traversés (plus marneux ou plus rocheux).

- **Le calcaire grossier**

Les marnes et caillasses surmontent le calcaire grossier, qui serait également peu profond au Nord-Est de Bourg-la-Reine.

Dans la région parisienne, cette formation a une épaisseur moyenne d'une vingtaine de mètres et présente d'excellentes résistances. Elle a pu être exploitée en carrières souterraines. Mais il n'existe pas de carrière au droit de Bourg-la-Reine.

## ***Conclusion***

La présence d'alluvions, et de masses argileuses, sensibles aux variations d'humidité, notamment de nappes souterraines, explique les mouvements de rétractions et de gonflement des sols qui ont occasionné des dommages à des constructions dans certains secteurs de la ville, et ont entraîné le classement de la commune en zone sinistrée, catastrophe naturelle au titre de la sécheresse des années 1989 à 1991.

## **B. L'HYDROGÉOLOGIE**

Sur la commune de Bourg-la-Reine, on rencontre plusieurs formations géologiques peu perméables, susceptibles de retenir une nappe d'eau : les argiles vertes, les marnes bleues d'Argenteuil correspondant à la base des marnes supragypseuses, les sables verts de Monceau et les sables de Beauchamp. Ces quatre horizons retiennent les eaux de nappes qui se trouvent soit en surface, soit en profondeur.

### **Les nappes superficielles**

Des nappes d'eau circulent dans les terrains de surface, retenues par les argiles vertes, les marnes bleues d'Argenteuil ou les sables verts de Monceau. Des piézomètres installés dans certains sondages réalisés par SIMECSOL ont mis en évidence ces nappes vers 2 à 6 m de profondeur.

Les nappes de surface s'écoulent vers la Bièvre, en limite Sud-Est du territoire communal. Leur niveau est très influencé par la pluviométrie. Elles peuvent éventuellement s'assécher totalement et disparaître durant certaines périodes très sèches, ou au contraire remonter fortement lors de périodes très pluvieuses.. Généralement, le débit de ces nappes est faible.

### **La nappe profonde**

Les sables de Beauchamp retiennent les eaux d'une nappe circulant dans le calcaire de Saint-Ouen. Elle peut être en charge sous les sables verts de Monceau. Le niveau de cette nappe varie entre 9 et 16 m de profondeur, et se situe à des cotes NGF comprises entre + 44,5 et + 49.

Son niveau est en général relativement stable, peu dépendant des saisons.

Il est influencé par le pendage des couches géologiques et d'éventuels pompages qui peuvent être réalisés lors de constructions d'ouvrages enterrés.

Les nappes superficielles et profondes se rejoignent en partie basse dans la zone de la Bièvre,

## **C . LE RELIEF**

La commune se situe sur un terrain en pente vers l'Est, Les cotes NGF varient entre + 80 à l'extrémité Ouest de la ville et + 45 dans sa partie Est, ce qui correspond à l'ancienne vallée de la Bièvre,

Un thalweg marqué correspond à un ancien affluent de la Bièvre : le ru de Fontenoy qui entaille la commune suivant une orientation Ouest-Est, Ce thalweg correspond sensiblement aux tracés des rues de Fontenay et de la Bièvre,

L'avenue Galois emprunte également un thalweg d'orientation Ouest-Est.

Des thalwegs secondaires déterminent d'autres lignes de fuite dans le paysage de la commune : l'un, d'orientation Est-Ouest correspondant au tracé de la rue Jean Roger Thorelle, l'autre, Nord-Sud, passant entre les rues Jean Bastard et Ferdinand Jamin.

Dans la partie Sud, on repère plusieurs thalwegs secondaires, parallèles au premier et ce, plus particulièrement le long de l'avenue du Château ou de l'avenue Pasteur,

## **D L'HYDROGRAPHIE**

### **1 LE RÉSEAU**

La Bièvre borde les limites Sud-Est de Bourg la Reine . Si la Bièvre, aujourd'hui canalisée, ne traverse pas le territoire communal, elle a cependant modelé la géographie. La commune de Bourg la Reine est traversée par un de ses affluents lui-même enterré, le ruisseau de Fontenay, dont le tracé correspond aujourd'hui à la rue du même nom.

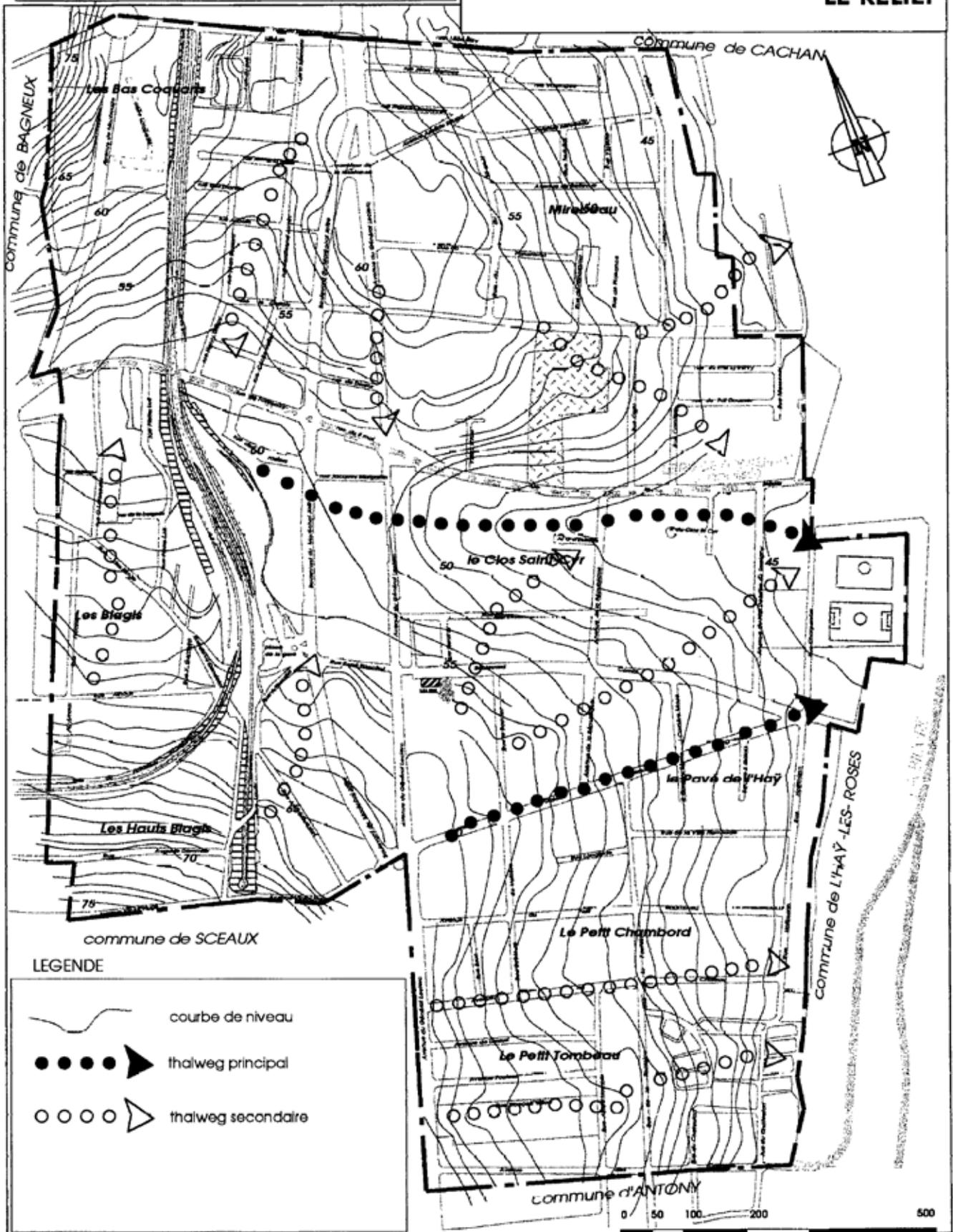
### **2. LES BASSINS VERSANTS**

La commune est située dans le bassin versant Ouest de la Bièvre, rivière canalisée s'écoulant jusqu'à Paris, pour se jeter dans la Seine.

Elle est également en aval du bassin versant de l'ancien ru de la Fontaine du Moulin, affluent de la Bièvre (s'écoulant d'Ouest en Est). Ce ru également canalisé, a été transformé en un égout d'eaux pluviales (dit « égout des Blagis »), qui constitue le plus gros collecteur d'eaux pluviales de la commune.

Cependant, l'importance du bassin versant pluvial de cet exutoire et la situation géographique de la commune ont entraîné, dans les années 1960, de nombreuses inondations, ayant nécessité le doublement du collecteur des Blagis et détournent les eaux pluviales vers Sceaux ou Antony pour pallier ces problèmes.

Une étude hydraulique menée par la Direction Régionale de l'Équipement a fait ressortir l'insuffisance de l'émissaire Sud - 2ème tranche, déversoir d'orage du réseau de la vallée de la Bièvre. Le doublement de cet émissaire a été réalisé pour répondre à cette carence.



1971 A 137

Après une période marquée par l'absence de répétition de ces phénomènes et par une sécheresse (1989 - 1991), de nouvelles inondations ont eu lieu au cours des étés 1995, 1997 et 1998, entraînant la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

## **E. LA COUVERTURE VÉGÉTALE**

Bien que disposant de peu de superficie en espaces verts ouverts au public (environ 1 ha - soit 0,6 m<sup>2</sup> par habitant), la commune offre cependant un aspect verdoyant, résultat de l'impact de nombreux jardins privatifs ou de grandes propriétés ayant pu, depuis le début du siècle, voir se développer de beaux sujets.

### **1 DE GRANDES PARCELLES RÉSIDENTIELLES ARBORÉES**

Certains secteurs résidentiels de la commune présentent un couvert végétal plus important que d'autres. Les essences présentes sont très variées : conifères, feuillus, arbres fruitiers, arbustes d'ornement, voire arbres exotiques.

#### **Les Hauts Blagis**

Ce quartier, traversé par l'emprise de la voie ferrée desservant Sceaux, présente un couvert végétal marqué : les propriétés sont anciennes, les parcelles très profondes ont été largement arborées, les essences ont pu se développer abondamment.

Cette impression végétale est très perceptible du domaine public dans la mesure où les constructions s'implantent avec des retraits de l'alignement souvent importants, ayant laissé place à des traitements végétaux de qualité.

#### **Le petit Chambord**

De part et d'autre de la rue du même nom, s'est organisé un lotissement présentant de belles superficies et, si les constructions présentent des volumes assez importants, une impression végétale domine: traitement de la marge de retrait vis-à-vis de l'alignement, percées visuelles sur les fonds de parcelles en jardins et clôtures traités de façon qualitative.

#### **Une belle propriété boisée boulevard du Maréchal Joffre**

Entre le boulevard du Maréchal Joffre et l'avenue du Général Leclerc se présente une belle entité boisée sur une parcelle (travers ante) bâtie en bordure de l'avenue du Général Leclerc.

## 2. LES ESPACES VERTS DES OPÉRATIONS COLLECTIVES

Certaines grandes opérations collectives ont généré des aménagements paysagers plus ou moins marqués. On peut citer, parmi les plus remarquables par leur importance ou la qualité des aménagements paysagers, les résidences ci-après.

### - **La résidence du Petit Chambord**

Située dans le quartier du même nom, elle regroupe des immeubles collectifs R + 4 et des maisons groupées, elle présente un niveau de paysagement important avec un espace vert central largement arboré, De plus, chaque bâtiment est entouré d'un espace végétalisé.

### - **La résidence François Villon**

Située en cœur d'îlot, elle présente les mêmes principes de paysagement autour de constructions à R + 4.

### - **La résidence Normandie et le Square Wilberforce aux Bas Coquarts**

Les espaces paysagers de la résidence Normandie sont placés à l'intérieur et sont perceptibles de la rue des Bas Coquarts, l'autre façade étant quasiment continue sur l'avenue de Montrouge qu'elle surplombe.

### - **Le square Wilberforce**

Situé sur la rive Est de l'avenue de Montrouge en bordure de Bagneux, l'espace intérieur de cet ensemble de logements sociaux a été récemment aménagé et- n'est pas ouvert **au public**.

### - **La résidence Pierre Loti**

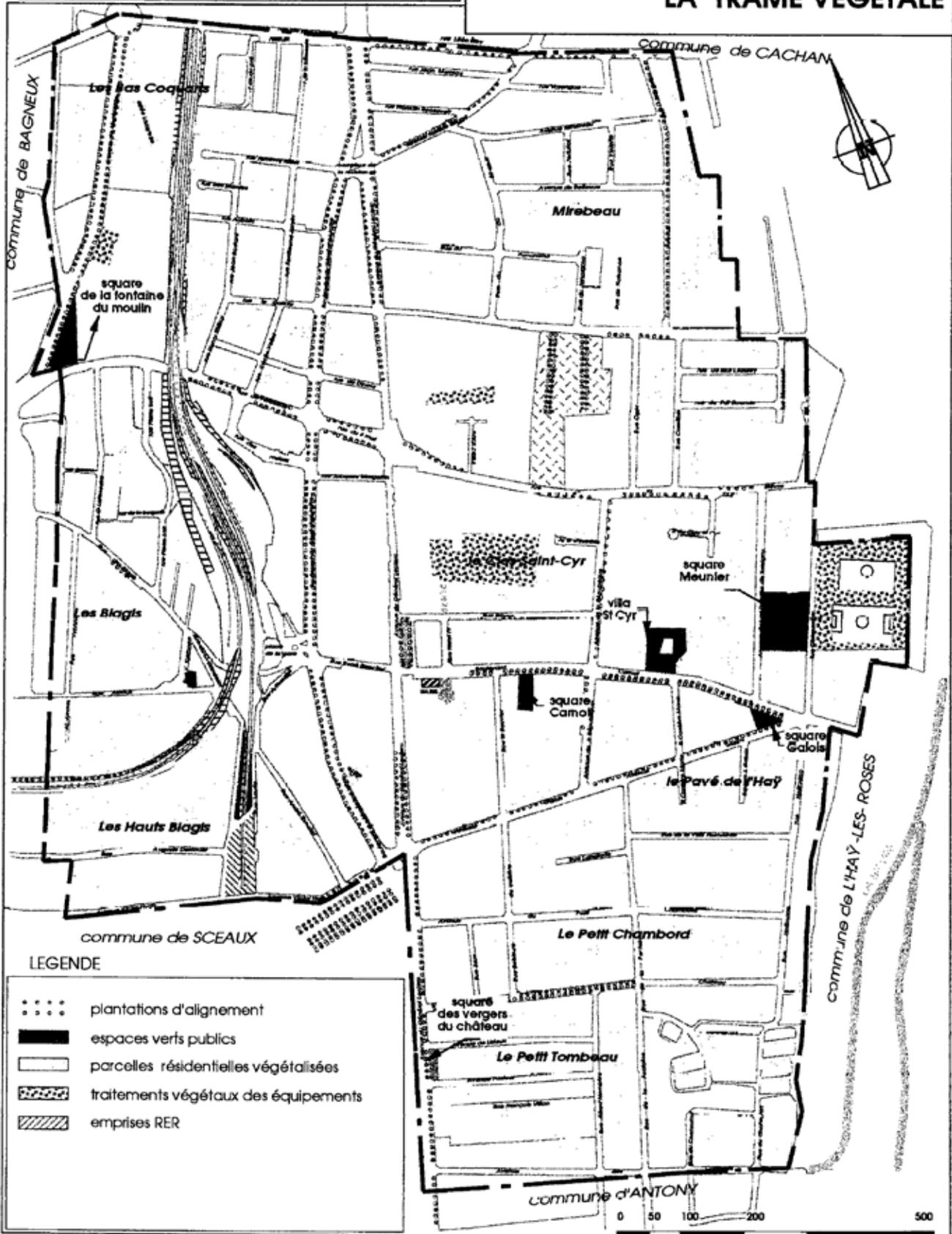
Ce petit groupe d'immeubles inséré dans un quartier pavillonnaire présente également quelques aménagements paysagers sur ses pourtours : pelouses et plantations.

### - **La résidence de la Faïencerie (la résidence Athénée)**

Un espace vert central et un environnement très arboré donnent à ce quartier dense, une respiration végétale.

### - **La résidence Île-de-France Péguy - rue Ravon**

Cet ensemble collectif résidentiel possède un grand espace central planté de grands arbres.



- **11 avenue A. Briand**

Ensemble de logements sociaux implantés autour d'un bel espace central paysager avec quelques grands arbres

- **La résidence Vanessa rue du Lycée Lakanal**

Elle bénéficie d'un assez grand parc, en partie paysagère à l'avant de la propriété et s'étendant à l'arrière jusqu'à la voie ferrée, avec de grands arbres.

- **Les Cèdres rue Arnoux**

Cette résidence dispose d'un jardin planté de quelques beaux sujets.

### **3. LES ESPACES VERTS PUBLICS**

La commune possède peu d'espaces verts publics. Elle bénéficie cependant de la proximité immédiate d'espaces verts remarquables comme le Parc de Sceaux, la Roseraie de l'Hay-Ies-Roses, et le parc de la Bièvre, Chacun de ces espaces verts présente un usage et un paysage différents.

A l'intérieur de la commune on repère:

- **Le square Meunier ...**

..., à l'Est de la commune, entre les rues Charpentier et de Lattre de Tassigny, Ce square, inscrit comme Espace Boisé Classé, est un jardin public. Il comporte des jeux pour enfants. Il a été réaménagé en 1990 et son patrimoine végétal revitalisé.

- **Le square Galois ...**

C'est un petit espace vert à caractère urbain, dans le prolongement du mail du boulevard Carnot et marquant une entrée de ville.

- **Le square de la Fontaine du Moulin ...**

- à l'Ouest de la commune, en limite de l'avenue de Montrouge, est un espace aménagé en petit square, signalant une entrée de ville.

- **Le square Carnot ...**

... contigu à la bibliothèque et à un gymnase. Réaménagé, il offre quelques jeux d'enfants. On y remarque quelques grands sujets.

- **Le parc de la Villa Saint-Cyr, 25 boulevard Carnot**

Parc de l'ancienne demeure avant sa transformation en équipement public à usage de salles de réunions, réceptions, expositions, il a été conservé et est ouvert au public.

- **Le square des Vergers du Château**

En pied d'immeubles récents, cet espace vert a été aménagé dans l'emprise de l'élargissement de la RN 20.

- **Le square A. Theuriet**

Petit square étroit en bordure de la rue du même nom, entourant la statue de l'écrivain.

- **Le square Van Gennepe**

Petite surface de voirie en redan d'alignement aménagée en espace végétalisé.

Outre ces espaces verts répartis dans quelques quartiers de la commune, la Z.A.C. du centre ville prévoit des espaces verts ouverts au public au cœur des nouveaux îlots; îlots Sud-Est et Nord (création de 1 400 et 1 700 m<sup>2</sup>). Il est aussi prévu d'aménager un jardin public sur un terrain communal de 370 m<sup>2</sup> rue Hoffmann, devant une crèche -jardin d'enfants.

#### **4. LES ESPACES VERTS DES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS**

Les équipements collectifs, qu'ils soient privés ou publics, se développent pour la plupart d'entre eux, ou milieu d'espaces verts plus ou moins aménagés. C'est le cas notamment pour :

- Le groupe scolaire E. Thieulin - La Faïencerie
- Le gymnase des Bas Coquarts et le collège Évariste Galois
- L'Institut des Jeunes Sourds dispose d'un très bel espace boisé accessible par une allée plantée depuis la rue Ravon, et présente une belle superficie. Ce parc non ouvert au public est inscrit en Espace Boisé Classé.

#### **5. LES PLANTATIONS D'ALIGNEMENT**

La commune de Bourg-la-Reine dispose de nombreuses rues faisant l'objet de plantations d'alignement qui viennent renforcer l'impression très végétale du paysage de la commune. Elles sont principalement constituées de platanes, de marronniers et de tilleuls pour les plus anciennes. A l'occasion de réfections de voirie dans les rues communales, les essences sont diversifiées pour varier le paysage (arbre de Judée, magnolia, poiriers d'Amérique, ...

- L'avenue du Général Leclerc et le boulevard du Maréchal Joffre : ces deux axes de transit font l'objet d'un alignement planté sur chaque trottoir, dans la plus grande partie de leur linéaire, sauf avenue Leclerc dans le tronçon Bièvre-Ravon.
- L'axe rue de Fontenay - rue du 8 Mai 1945 - rue de la Bièvre est planté sur la plus grande partie de son linéaire.
- Le boulevard Carnot présente sur sa rive Sud un double alignement planté, de type mail, se poursuivant jusqu'à l'Hay-les-Roses.
- L'avenue Galois est plantée sur la rive Nord ainsi que l'avenue Aristide Briand.
- L'avenue de Montrouge fait également l'objet de plantations et d'alignement sur ses deux rives.
- Les avenues du Château et du Petit Chambord : dans les quartiers pavillonnaires, on remarque nettement le maillage de ces avenues, créant un véritable « couloir » végétal sur ces rues bordées de parcelles arborées,
- L'avenue de la République.
- La rue du Colonel Candelot a fait l'objet de plantations permettant de créer un écran vis-à-vis des lignes R.E.R.
- A l'Est, l'avenue des Vergers présente des plantations récentes sur sa rive Est.
- Rue A. Nomblot, rue Laurin - rue de Lattre de Tassigny.
- Rue J.R. Thorelle (partiellement).

Des jardinières et bacs à fleurs disséminés sur la commune, particulièrement devant les édifices publics et aux carrefours importants, contribuent à renforcer la présence végétale, à agrémenter le domaine public et à conférer à Bourg-la-Reine une image de ville verdoyante et fleurie.

## **6. LA TRANCHÉE DU R.E.R.**

Une partie de la tranchée du R.E.R. offre une percée visuelle très végétale plantations sur talus, notamment dans la partie Sud de la commune, visibles de la rue.

La R.A.T.P. mène actuellement un projet de revégétalisation des talus du R.E.R. entre Bagneux et Bourg-la-Reine, pour valoriser ces espaces et retrouver une végétation similaire à celle existant avant l'aménagement de la ligne R.E.R.

## **F. LA FAUNE**

Bourg-la-Reine présente une population représentative et classique de la faune urbaine : animaux domestiques, hérissons, écureuils, mustélidés, hôtes des jardins, oiseaux de type pigeons, hirondelles, étourneaux, merles, moineaux, pies, voire chouettes, chevêches, hulottes, mésanges, passereaux divers nichant dans les parcs ou parfois sous les toits d'anciens immeubles.

## LE MILIEU URBAIN

### A. APERÇU HISTORIQUE DE L'ÉVOLUTION URBAINE

#### 1 L'INFLUENCE DE L'AXE PARIS - ORLÉANS

L'histoire et le développement de Bourg-la-Reine sont étroitement liés à sa situation sur une grande voie de transit, la route de Paris à Orléans et Toulouse, dont l'origine remonte à l'époque romaine. Bourg-la-Reine était le premier relais sur cette voie à partir de Paris.

Avant le XII<sup>ème</sup> siècle, seule l'existence de la grande voie romaine d'Orléans à Paris est connue. Peu à peu, le territoire boisé fut défriché par les moines des abbayes qui le possédaient. Le sol étant bon, l'eau abondante, des cultures variées et de la vigne furent exploitées. Le village se développa, paysans, auberges, artisans et petits commerces vivant du passage des voyageurs.

Il est probable que c'est à la Reine Adélaïde, épouse de Louis VI, un des premiers rois capétiens, que la commune doit son nom. La Reine Adélaïde fit don en 1134 par une charte des terres des « Blagis », de « Mirabel » et du « Port Galand ».

L'abbaye de Montmartre posséda la Seigneurie de Bourg-la-Reine jusqu'à la Révolution. En 1153, les religieuses de l'Abbaye furent autorisées à construire une église dont il ne reste que deux colonnes place Condorcet.

La petite bourgade végéta longtemps, subissant toutes les vicissitudes inhérentes au voisinage d'un grand chemin : dévastations périodiques aux époques de guerre et de troubles,

Les travaux des champs étaient l'activité% prédominante. Les cultures de légumes, de fruits et de fleurs sont à l'origine de la tradition maraîchère qui a subsisté jusqu'au début du XX<sup>ème</sup> siècle.

Au XVII<sup>ème</sup> siècle, le seigneur de Sceaux obtint de faire tenir un marché aux bestiaux sur un terrain « place Vague ». situé à Bourg-la-Reine. Ce marché fut ensuite déplacé vers Sceaux.

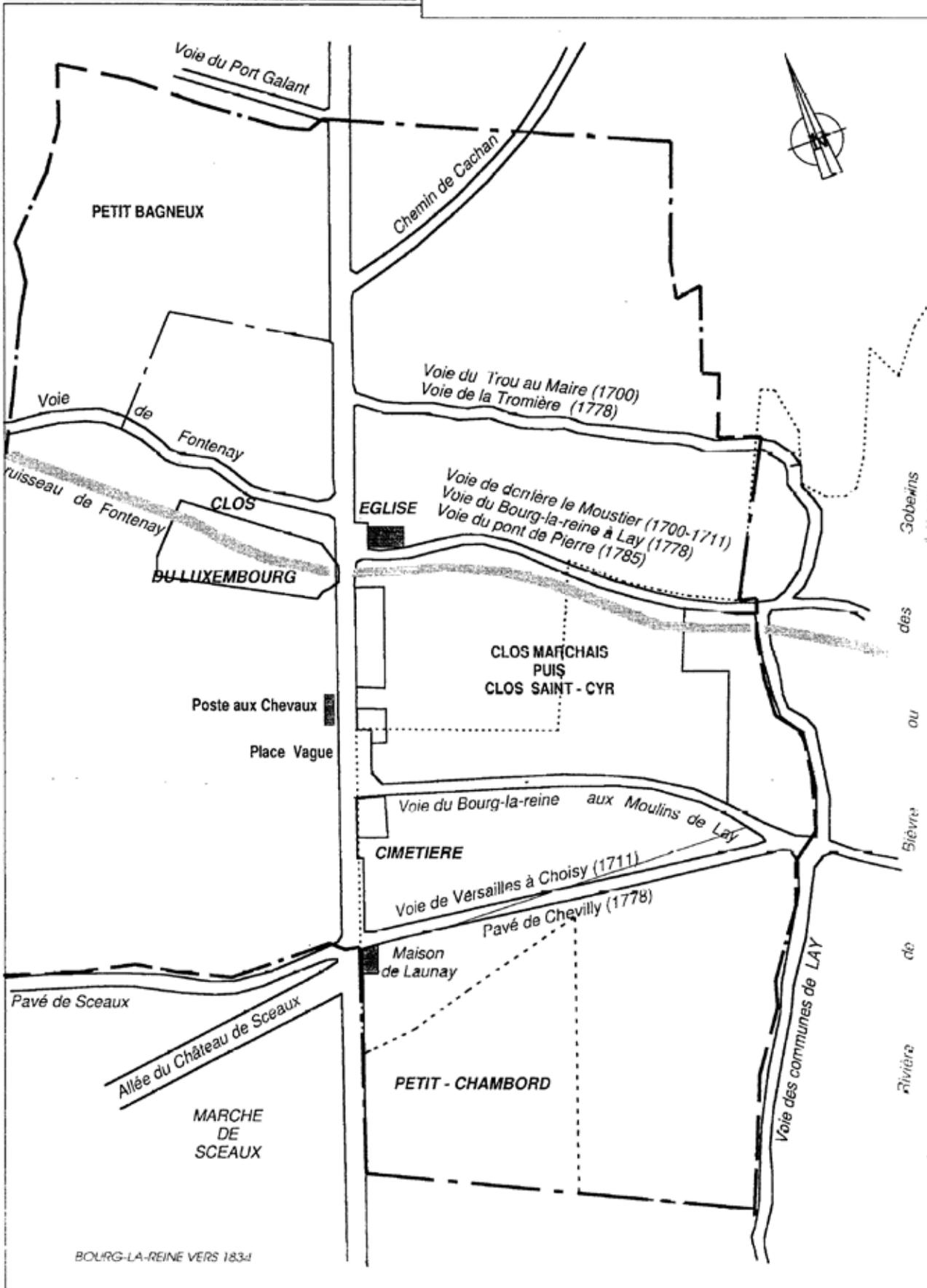
La croissance du village et sa transformation progressive en petite ville ont commencé réellement à partir du XVIII<sup>ème</sup> siècle. entraînées par le développement des transports et l'implantation de manufactures de faïences. Ce mouvement se poursuit au XIX<sup>ème</sup> siècle.

Les diligences Paris - Bordeaux et Paris - Toulouse s'arrêtaient au relais de Bourg-la-Reine, le premier de l'itinéraire. Plusieurs hôtelleries accueillait les voyageurs.

Sur la carte des Chasses, on retrouve les éléments les plus importants, trames parcellaires et viaires qui expliquent la constitution actuelle du centre ville.

**BOURG - LA - REINE**

**SITUATION A LA FIN DU XVIIIème**



Les grands axes sont : route de Paris à Orléans, boulevard Carnot, allée d'honneur du Château de Sceaux, avenue Galois. rue de Fontenay. rue de la Bièvre. Les limites des grandes propriétés ont fixé la trame viaire supplémentaire actuelle.

Les quartiers pavillonnaires du Sud-Est ont conservé la trame et l'orientation initiales (c'est d'ailleurs dans ce secteur que l'on retrouve un parcellaire régulier de terrains plus grands). La structure actuelle (.système de cour), en centre ville et en bordure de la R.N. 20 sont les premiers éléments d'urbanisation.

## **2. LE DÉVELOPPEMENT DE LA FAÏENCERIE**

En 1773, le sculpteur Jacques et le peintre Julien quittent Sceaux et fondent la première manufacture de faïence fine de Bourg-la-Reine qui s'arrêta en 1806.

En 1794, Pierre Claude Poussin crée une faïencerie « La Madeleine » à l'ongle de la voie de la Tromière (rue Jean Roger Thorelle).

La carte des Chasses donne une idée assez précise de ce qu'était Bourg-la-Reine à cette époque.

Bourg-la-Reine n'était qu'une rangée de maisons s'égrenant des deux côtés de la grand-route, En venant de Paris:

-**Rive Est;** quelques maisons et avant le pont, une petite place avec ou fond, l'église et la cure; passé le pont, une douzaine de maisons dont trois auberges et la geôle (où fut enfermé Condorcet), puis la place Vague, au-delà, le cimetière (dont des vestiges ont été mis à jour en 1998 à l'occasion d'un chantier de construction) et une auberge devant le grand chemin de Versailles à Choisy-le-Roi.

- **Rive Ouest :** des constructions s'étaient de la route de Fontenay jusqu'au parc de Sceaux. Il y avait une faïencerie et l'ancien relais de la poste aux chevaux situé à hauteur de la place Vague.

Au Sud se trouvaient les bâtiments du marché de Sceaux.

Derrière cette double rangée de maisons, on remarquait trois vastes parcs dont le Clos du Luxembourg et le Clos-Saint-Cyr.

Après les troubles, famines des guerres de la Révolution et de l'Empire, la période plus stable de 1830 à 1870 permit un développement de Bourg-la-Reine.

Au cours du XIXème siècle, Bourg-la-Reine assistait aux évolutions technologiques dans le domaine des transports.

### **3. L'ARRIVÉE DU CHEMIN DE FER**

En 1846, le chemin de fer de Paris à Sceaux fut ouvert, puis en 1854, la ligne Paris-Orsay. La première ligne avait la particularité d'avoir un trajet très sinueux.

En 1893, apparaît « le train sur route » dont les rails suivaient la route d'Orléans jusqu'à Arpajon, d'où son nom de « Petit Arpajonnais ». Puis, il fut remplacé par le tramway à traction électrique,

Plusieurs faïenceries ouvertes vers 1820 prospérèrent. Les plus connues sont celles établies par Benoist et Mony, Auboin-Pardoux et la famille Laurin.

Enfin, en 1890, Dalpayrat ouvrit une faïencerie dont les produits étaient renommés. Elle sera la dernière de Bourg-la-Reine à éteindre ses fours au début du XX<sup>ème</sup> siècle.

Vers le milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle, Laurent établit à Bourg-la-Reine au fond de la rue Ravon, une manufacture de cires et bougies qui avait été créée en 1643 à Paris par Trudon des Ormes. Cette maison fut achetée en 1862 par Monsieur Ravon, maire de Bourg-la-Reine, puis en 1874 par la famille Carrière qui en a gardé la propriété.

La fabrication des bougies et des cierges continua jusqu'en 1971, date à laquelle elle fut à son tour transférée en province, car l'usine ne pouvait être transformée dans le cadre d'une ville résidentielle.

### **4. LES PREMIERS LOTISSEMENTS**

En 1850 la rue de l'Église (boulevard Carnot) est élargie, Ici pente de la route d'Orléans est régularisée au-dessus de la place Condorcet. En 1854 la ligne ferrée de Bourg-la-Reine à Orsay est ouverte.

En 1854, le premier lotissement apparaît -. une partie du clos Saint-Cyr par ouverture des rues Ravon et Henri IV. Le marché aux bestiaux de Sceaux est transféré à la Villette.

Vers 1870, l'agglomération s'était déjà développée. Ce n'est qu'après l'invasion, les bombardements et les pillages de 1870, que le développement reprit.

En 1885 le lycée Lakanal est créé, Son existence a eu une influence profonde sur le devenir de Bourg-la-Reine en y attirant une population de professeurs et en décidant des familles bourgeoises à s'y établir.

Puis, vint l'époque des lotissements,

Dans le plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension de la commune (loi des 19 mars 1919 et 19 juillet 1927), le développement urbain de Bourg la Reine est décrit de la manière suivante :

« Peu à peu, les lotissements étendent l'agglomération. En 1895 furent ouvertes la rue Bobierre de Vallière et l'avenue du Petit Chambord ; en 1897 la grande propriété Le Gallois est morcelée par l'ouverture de quatre rues.

Mais jusqu'en 1900, le territoire bâti s'étendait surtout à l'Est de la route d'Orléans, entre la rue de la Bièvre et l'avenue du Petit Chambord. A part la rue du Chemin de Fer, bâtie déjà de façon très dense, les abords de la gare étaient peu habités; on ne trouvait que quelques villas disséminées le long de la rue de l'Yvette, de l'avenue du lycée Lakanal et de la rue des Blagis.

Il est vrai que le quartier situé à l'Ouest du chemin de fer était isolé du pays avec lequel il ne communiquait que par l'ancien passage à niveau de l'avenue du lycée Lakanal et une passerelle,

Ce ne fut qu'en 1913 que furent commencés les travaux de construction du passage souterrain reliant directement la rue des Blagis à la rue du Chemin de Fer.

En 1912 avait été entrepris le lotissement du Petit Chambord. comprenant l'avenue du Château, l'avenue des Cottages, les rues du Potager et de la Pépinière, Puis, grâce au passage souterrain, le quartier des Blagis est couvert peu à peu de maisons jusqu'à la limite Ouest du territoire.

Depuis la dernière guerre, le développement du pays a vigoureusement repris un grand nombre de constructions, pour la plupart de belle apparence, s'est édifié dans les quartiers déjà anciennement lotis.

Moins d'outre part se créèrent de nouveaux lotissements, très mal aménagés, sans viabilité, sans canalisation d'eau, de gaz, ni d'égout et parfois dans des terrains bas et humides comme le récent lotissement des Pépinières. Dans ces nouveaux quartiers, les lots sont petits, non seulement les habitations sont pour la plupart très modestes, mais leur orientation, leur implantation sont défectueuses, de sorte que l'aspect d'ensemble évoque une idée de désordre, qui contraste avec la belle tenue des anciens quartiers résidentiels de la commune.

Néanmoins, cette crise des lotissements commune à toutes les agglomérations du département de la Seine n'a pas eu à Bourg la Reine, des conséquences trop irréparables et nous espérons que le pion d'aménagement aura la vertu de redresser dans un sens rationnel, l'évolution de la commune »

### ***Bibliographie***

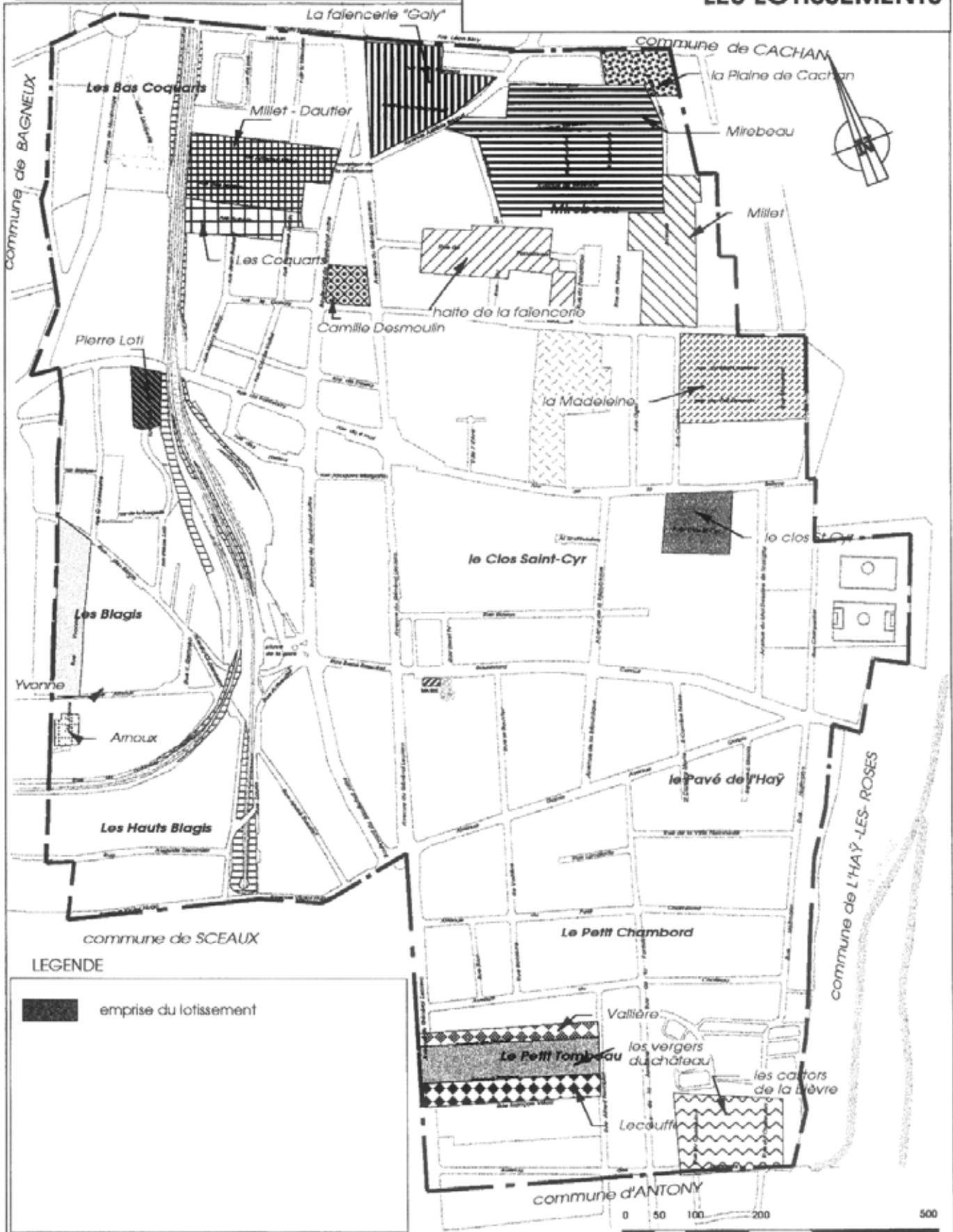
Historique du diocèse de Paris par l'Abbé Lebeuf

Notice historique local par Bourrion

Essai d'histoire locale par Lieutier.

# BOURG - LA - REINE

# LES LOTISSEMENTS



## **5. APRÈS LA PREMIÈRE GUERRE MONDIALE : LES PREMIÈRES OPÉRATIONS D'HABITAT SOCIAL ET LA PERCÉE DU BOULEVARD DU MARÉCHAL JOFFRE**

Entre les deux guerres mondiales, les premiers logements sociaux, habitations à bon marché selon l'appellation de l'époque, sont construits place de la Gare, avenue Léon Bloy, notamment,

Afin d'améliorer la circulation sur la route de Paris à Orléans ou Grande Rue, dans la traversée du centre ville, le boulevard du Maréchal Joffre est percé en 1937, permettant aux flux en direction de la province, de contourner le centre ville.

Pendant la deuxième guerre mondiale, Bourg-la-Reine connaît l'occupation, participe aux combats de la Libération et voit passer les colonnes blindées du Général Leclerc montant libérer la capitale.

### **- 1950 - 1960 : une urbanisation dominée par les opérations de collectifs**

Dans les années 1950-1960, Bourg-la-Reine est aussi touchée par le grand mouvement d'urbanisation qui a caractérisé cette période. Des ensembles immobiliers très hauts et de densité variable sont construits dans le centre ville, le long de la RN 20 et du boulevard du Maréchal Joffre, et notamment le complexe de Bourg la Reine-centre, édifié en 1962-1964, à l'angle du boulevard du Maréchal Joffre et de la rue René Roëckel comprenant des habitations, des commerces à rez-de-chaussée, et des équipements publics (marché aux comestibles et salle municipale), qui est un bâtiment marquant du centre ville.

De cette époque datent les cités H.L.M. au Nord-Ouest et dans le Nord de la ville. Dans les quartiers pavillonnaires, quelques immeubles collectifs importants mais peu élevés, sont construits.

Dans les années 1950, les lotissements d'avant-guerre sont achevés et leur voirie est classée. Seul a subsisté le lotissement de la Madeleine créé en 1931, dont la réalisation a été interrompue jusqu'en 1997 faisant place à trois nouveaux lotissements en cours de réalisation, achevant ainsi l'urbanisation des quartiers pavillonnaires du Nord-Est,

La plupart des équipements scolaires et sportifs de la ville ont été construits entre 1960 et 1975.

### **- Les années 1970 : la rénovation du centre ville**

À partir de 1973, le ralentissement général de la construction atteint également Bourg-la-Reine.

Toutefois, dès 1969, la rénovation du centre ville est envisagée.

En 1973, un maître d'œuvre est désigné pour réaliser l'aménagement de l'îlot Ouest, entre la ligne de chemin de fer et le boulevard du Maréchal Joffre, et la rénovation de l'îlot central entre ce boulevard et l'avenue du Général Leclerc, et de l'îlot situé le long de la R.N. 20, entre les rues de la Bièvre et Ravon.

Le projet, typique de l'urbanisme sur dalle, consistait à couvrir ces îlots d'une dalle sous laquelle devait passer la R.N. 20.

Seule, la première tranche, la Z.A.C. du Petit Luxembourg, concernant l'îlot Ouest, a été réalisée dans la deuxième moitié de la décennie 1970, Elle comprend des bâtiments H.L.M., des immeubles en accession à la propriété (en prêt conventionné notamment), et locatifs du secteur libre, un parking d'intérêt régional et une crèche.

Toutefois, l'occupation anticipée des logements H.L.M. initialement prévus pour abriter les habitants des îlots Est et Centre pendant leur rénovation, a rendu impossible l'opération tiroir.

Cette impossibilité et le déficit important de la première tranche, l'inadaptation de l'urbanisme de dalle au caractère du centre ville, ont conduit la municipalité à renoncer en 1977 à la poursuite de l'opération.

## - **Les années 1980 . une réflexion sur le centre ville et le développement d'équipements**

### - **Études et opérations réalisées**

La ville a encouragé la mise au point d'une opération d'ensemble sur plusieurs terrains situés dans le cœur de l'îlot central et appartenant à différents propriétaires dont elle-même. Cette opération appelée « cœur d'îlot » et réalisée en 1987-1989 par un promoteur privé, comporte des logements de haut standing, un hôtel, un bâtiment de bureaux, des commerces.

Un cheminement piétonnier reliant l'avenue du Général Leclerc au boulevard du Maréchal Joffre, longeant le marché et se prolongeant-il vers le Nord, à travers le cœur d'îlot, a été ouvert en 1989.

Des études de faisabilité en vue de la rénovation de l'îlot Est, dans le cadre d'une nouvelle Z.A.C., ont été effectuées en 1987-1988, et ont mis en évidence la difficulté de réaliser cette opération sur un périmètre restreint.

Le 22 janvier 1990, le Conseil Municipal a décidé de lancer de nouvelles études de faisabilité de la rénovation du centre ville, sur un périmètre plus large : îlot Est et partie Nord de l'îlot central, propriété d'E.D.F. 105-115 avenue du Général Leclerc, immeuble sis 116 avenue du Général Leclerc. Ce périmètre a été élargi aux terrains situés à l'angle de l'avenue Leclerc avec le boulevard Carnot, par délibération du Conseil Municipal, du 13 octobre 1990.

Le 1<sup>er</sup> mars 1994, la Z.A.C. du centre ville a été créée et son dossier de réalisation approuvé. Cette Z.A.C. couvre les trois îlots initiaux (cf.§ Mise en œuvre du P.O.S.).

Le caractère résidentiel s'est encore renforcé au cours des dernières années par la construction d'immeubles d'habitation de standing. Les projets récents confirment cette tendance.

L'élargissement de la R.D. 74, rue de Fontenay entre la voie ferrée et le boulevard Joffre en 1984 et la démolition d'immeubles vétustes qu'il a entraînée, a modifié le paysage de cette voie et de l'îlot rue des Rosiers. Cet îlot a alors connu une urbanisation rapide, mêlant habitations et commerces.

En 1987, le prolongement de la rue des Rosiers jusqu'à la rue de Fontenay, a favorisé la transformation de cet îlot.

L'échelle des constructions assure une transition entre le centre ville très proche et les secteurs pavillonnaires.

- **Dans le domaine du logement social**, les réalisations sont peu nombreuses mais de qualité. En 1977, des Immeubles à Loyer Normal (I.L.N.) ont été construits à l'angle de l'avenue du Général Leclerc et de la rue de la Bièvre. En 1985, un ancien relais de poste sis 114 avenue du Général Leclerc a été réhabilité par l'Office Municipal d'H.L.M.

Tout récemment, en 1998, un immeuble de logements sociaux a été livré dans la Z.A.C. du centre ville, 47-51 bis boulevard du Maréchal Joffre.

Depuis quelques années, Bourg-la-Reine a mis à profit sa situation géographique et la densité des voies de communication pour développer sur son territoire des activités compatibles avec son caractère résidentiel, notamment tertiaires. Des immeubles de bureaux ont été construits.

- **En matière d'équipements**

De nombreux projets ont été réalisés depuis 20 ans. En 1983, la bibliothèque municipale a été agrandie et en 1987, la mairie agrandie et réaménagée a été ouverte.

En 1988, une halle de sports, 8 avenue de Montrouge, et un centre de loisirs maternel dans le groupe scolaire de la Faïencerie, 22 rue Jean Roger Thorelle, ont été achevés.

En décembre 1990, le nouveau conservatoire de musique, de danse et d'art dramatique a été inauguré.

Une salle d'escrime a été construite en 1994, avenue de Montrouge.

Un ancien hôtel particulier, la Villa Saint-Cyr, 25 boulevard Carnot, acquis par la ville, a été transformé en salles de réunions, réceptions, expositions, banquets.

En 1994, la salle municipale 63 bis boulevard du Maréchal Joffre, dénommée « Agoreine », a été rénovée.

Une salle d'animation culturelle en cours de construction, doit être livrée en 1999, dans la Z.A.C. du centre ville, 51 boulevard Joffre.

- **Réflexions sur l'aménagement de la R.N. 20 et ses abords**

Depuis 1996, la commune et la D.D.E. mènent une réflexion conjointe sur les aménagements urbains et routiers intégrés de la R.N. 20, dans sa traversée de Bourg-la-Reine.

Le principe d'aménagement retenu, consiste à rendre les flux lisibles, à les distinguer et les hiérarchiser de façon à limiter les conflits d'utilisation.

Sur Bourg-la-Reine, priorité est donnée aux circulations douces et à la place du piéton dans la ville, comme alternative au trafic automobile, et conduisant aussi à un projet d'aménagement très spécifique. Sur une emprise moyenne de 22 m, le principe retenu consiste à limiter à l'extrême les emprises de chaussée de la R.N. 20, avec deux files de circulation automobile, sur l'avenue du Général Leclerc comme sur Maréchal Joffre. Cette réduction est faite au profit d'une emprise plus importante, dévolue aux autres utilisateurs, du centre ville notamment, tout en permettant de distinguer les fonctions. Ce gabarit doit permettre de ménager dans l'avenir une dénivellation de la R.N. 20 dans la traversée du centre ville, pour réduire le trafic de transit.

C'est ainsi que pourront être aménagés :

- Un stationnement bilatéral et continu, pour une accessibilité renforcée aux commerces et services du centre.
- Une piste cyclable identifiée, assurant une circulation continue, en cohérence avec le réseau local des liaisons douces.
- De vastes trottoirs favorisant à la fois l'utilisation piétonne et l'activité commerciale, élément attractif et rayonnant du centre de Bourg-la-Reine.
- Enfin, un renouvellement du patrimoine végétal existant, et la plantation d'un alignement d'arbres supplémentaire permettant de créer la cohérence et la continuité du front urbain et de conforter le caractère verdoyant de Bourg-la-Reine.

Parallèlement à ce projet, la restructuration et l'aménagement des espaces ferroviaires sont des thèmes d'études complémentaires et abordés actuellement par la RATP et la Ville, Sont à l'ordre du jour :

- La restructuration de la gare R.E.R., avec une nouvelle salle de billets, des accès facilités pour les personnes à mobilité réduite, un retraitement des locaux et des couloirs sous voies, la mise en place d'un pôle de service ; point d'échange ouvert sur la ville,
- La revégétalisation des talus entre Bagneux et Bourg-la-Reine, pour valoriser l'aspect verdoyant et le caractère végétal de la ligne et ses abords, pour une meilleure intégration dans le paysage urbain.
- La restructuration complète de la place de la gare, de façon à valoriser ce point d'interconnexion des modes de transport, à faciliter l'accès et le transit des piétons, à réaliser des aménagements à la fois plus fonctionnels et plus agréables pour les résidents, à assurer une traversée sûre du boulevard du Maréchal Joffre, à organiser et hiérarchiser les flux de véhicules,

## **B. LA STRUCTURE URBAINE GENERIS**

Les anciens tracés, les anciennes emprises rurales, les clos, constituent la structure générale de la commune ; les opérations urbaines (lotissements ou collectifs) sont venues remplir la trame viaire initiale, ou fur et à mesure.

### **- La trame Nord-Sud**

La R.N. 20, route Paris-Orléans, axe majeur, voire unique, de liaison Nord-Sud jusqu'au percement du boulevard Joffre et de l'avenue de Montrouge.

### **- La trame Est-Ouest, plus développée**

- La rue de Fontenay et la rue de la Bièvre qui suivent sensiblement le tracé du ru de Fontenay.
- Le boulevard Carnot, ancienne voie de Bourg-la-Reine au Moulin de L'Hay.
- L'avenue Galois, ancienne voie de Versailles à Choisy.
- La rue Jean Roger Thorelle, ancienne voie de la Tromière.
- L'avenue Aristide Briand, ancien chemin dé Cachan.

C'est à l'intérieur des îlots formés par ces axes principaux que des opérations diverses d'urbanisation se sont organisées, redécomposant ainsi une trame viaire assez lâche, généralement orthogonale.

Cette redéfinition de la structure urbaine est cependant variable suivant les quartiers. De plus, le passage de la voie S.N.C.F. puis R.E.R. constitue une coupure dans le fonctionnement général de la commune, isolant sensiblement les quartiers Ouest ; en effet, il n'existe que quatre passages, le premier par la rue du Port Galand au Nord, le second par la rue de Fontenay au centre, le troisième par la rue des Blagis et la rue A. Theuriet également au centre, et le dernier par l'avenue Victor Hugo au Sud.

### **- Un centre ville concentré, facilement repérable**

Le centre ville de Bourg-la-Reine s'inscrit dans un périmètre géographique restreint. Cependant, sa densité et quelques éléments repères (la gare, le Monoprix, la place Condorcet, la mairie, la poste, le marché, l'église) et les linéaires commerciaux permettent une identification aisée.

### **- La R.N. 20 et le boulevard Joffre, une lecture par séquences**

Cet axe de transit majeur qui traverse Bourg-la-Reine sur près de 2 kilomètres, présente un front bâti évolutif qui peut être séquencé

### **- De l'avenue des Cottages à l'avenue du Château**

Cette entrée de ville est très peu marquée. La trace du pavillonnaire début du siècle et des opérations déstructurantes des années 1960-1970 est encore présente, même si l'on ressent des potentialités de mutations.

La R.N. 20 présente un aspect autoroutier 2 x 3 voies avec séparateur en béton. Elle constitue une frontière avec la ville de Sceaux, située sur la rive Ouest.

### - **De l'avenue du Château au boulevard Carnot**

Sur cette portion, on repère un front bâti rappelant les façades Haussmanniennes avec des immeubles de rapport, de toutes les périodes, Les hauteurs d'immeubles y sont particulièrement importantes (R + 6/ R + 7/ R + 8) avec quelques exceptions : des bâtiments du XIXème siècle à R + 2 ont subsisté.

Jusqu'à l'avenue Galois, la R.N. 20 a le même aspect autoroutier que dans le tronçon précédent. Puis l'emprise se réduit à environ 26 m en moyenne. Le carrefour de la place de la Libération apparaît comme une entrée de ville et marque l'entrée du centre ville,

Dans ce segment, se trouvent deux des trois îlots de la Z.A, C. du centre ville

- côté Est, 105 - 115 avenue du Général Leclerc en partie réalisé, et qui sera achevé courant 2000,
- côté Ouest, 116 avenue du général Leclerc, occupé par un ancien immeuble de rapport du XIXème siècle, très dégradé, aujourd'hui démoli, en attente d'un programme de logements sociaux à partir de 2000.

### - **Du boulevard Carnot à la rue de la Bièvre**

C'est le centre ancien de la commune avec ses relais de Poste et certains immeubles antérieurs à 1800. Les hauteurs sont peu élevées (R + 1 à R + 4). On y remarque un immeuble R + 8, datant des années 1970 qui constitue un repère (résidence Henri IV). Ce secteur concentre les commerces typiques de centre ville, Sur cette portion, la R.N. 20 est resserrée renforçant l'identification du secteur. La rive Est incluse dans la réserve d'élargissement de la R.N. 20 depuis longtemps, présente un bâti vétuste, dégradé.

### - **De la rue de la Bièvre à l'avenue Aristide Briand**

Cette portion s'élève jusqu'au méplat qui correspond au carrefour de la Résistance. Elle présente un front bâti très hétérogène avec de plus, des ruptures liées aux pentes des terrains.

Cette portion est une succession d'occupations du sol très variables : très grande emprise de l'Institut Vallet et du groupe scolaire E. Thieulin la Faïencerie, permanences pavillonnaires, groupements bâtis anciens à hauteur de la rue du Panorama, immeubles collectifs isolés ou rapprochés, de hauteur variable R + 3 à R + 7, datant des années 1960-1970.

Une densification récente s'est opérée à la pointe de l'îlot Joffre -Leclerc, avec des immeubles collectifs R + 5 à R +8. Malheureusement, l'effet de « proue » est peu abouti.

### - **De l'avenue Aristide Briand à la rue Léon Bloy**

Cette dernière partie présente un caractère aussi hétérogène que la précédente, avec sur la rive Est, une vocation à usage d'activité marquée de petites parcelles résiduelles en bordure de la rue Léon Bloy. Sur l'autre rive, on se situe dans un contexte plus résidentiel avec immeubles de rapport et pavillons et quelques activités.

Au-delà de la rue Léon Bloy, l'entrée sur Bagneux et Cachan marque une réelle rupture tant par la structure urbaine que par l'architecture, tels au coin de la rue Mermoz, les immeubles collectifs (R + 4) en moyenne.

De la même façon, le boulevard Joffre, axe de « doublement de la R.N. 20 ne présente pas un paysage urbain homogène. Les séquences suivantes peuvent être repérées.

- **De l'avenue Victor Hugo à la rue René Roëckel**

Le tissu urbain qui s'est constitué sur cette portion, résulte principalement de l'urbanisation en collectifs de fonds de parcelles ou de grandes parcelles pavillonnaires. Les implantations sont hétérogènes, les immeubles de grande hauteur.

À l'angle de l'avenue V. Hugo et du boulevard Joffre, on trouve un bâti ancien pavillonnaire se prolongeant jusqu'à la rue Theuriet, l'angle étant marqué par un petit immeuble en briques.

À l'angle de la rue A. Theuriet et du boulevard Joffre subsiste un groupement bâti ancien, de R + 1 à R + 3, dont la mutation devrait favoriser la structuration de la place de la Gare.

- **De la rue René Roëckel à la rue de Fontenay**

Cette séquence, organisée autour de la gare R.E.R. et du pôle de transports en commun, a subi de fortes mutations depuis les années 1960 (opération du Petit Luxembourg, Résidence Bourg-la-Reine Centre, marché, Monoprix, Z.A.C. du centre ville) et présente deux rives urbaines très distinctes.

C'est un des secteurs présentant les immeubles les plus hauts et le plus dense de la commune.

La place de la gare présente une mauvaise différenciation des flux véhicules et piétons qui génère des dysfonctionnements et de l'insécurité.

- **De la rue de Fontenay à la rue Armand Millet**

C'est un secteur très hétérogène puisque sujet à des mutations récentes, Il présente aussi des parcelles pavillonnaires. Les ruptures de gabarits sont donc assez nettes. Le bâti est généralement moins haut sur la rive Ouest. La rive Est est bordée par les façades des grands immeubles donnant également sur l'avenue Leclerc.

- **Peu d'espaces publics**

La place Condorcet et In place de In Gore, constituent les seuls espaces publics de référence de la commune. Il n'existe pas d'espaces publics à l'intérieur des quartiers, hormis les squares ou les espaces extérieurs des équipements publics.

## C. LES DIFFÉRENTS QUARTIERS

Chaque quartier présente cependant une identité qui lui est propre, liée à sa structure interne, sa vocation ou sa morphologie urbaine.

### - Le centre ville

Le centre ville est délimité par la rue de la Bièvre au Nord, la rue Roëckel au Sud (avec une poursuite linéaire le long de l'avenue du Général Leclerc), la place de la Gare à l'Ouest et la Mairie à l'Est.

La percée du boulevard du Maréchal Joffre a délimité des îlots résiduels ayant des longueurs variables.

L'îlot délimité par les rues Jacques Margottin - Roëckel est le plus vaste. Il concentre la plupart des commerces du centre ville et des services publics et présente encore les traces de l'habitat ancien. Des immeubles hauts bordent le boulevard du Maréchal Joffre (5/6 étages et même 11 pour la résidence Bourg la Reine Centre).

Le bâti date de trois époques : XVIIIème - XIXème siècle, période 1900 - 1940, période postérieure à 1945.

Le bâti ancien s'organise autour de cours intérieures. Les constructions sont implantées à l'alignement. Les volumes sont relativement bas (R + 1 à R + 3). Les toitures en tuiles ont des pentes faibles. Les façades en enduit sont sobres avec seulement des bandeaux et des corniches. Les garde-corps ouvragés sont des éléments décoratifs notables, Ces immeubles d'habitation, avec des commerces en rez-de-chaussée, ont accueilli autrefois des activités artisanales. La densité est importante, de l'ordre de 2 à 2,7.

Les constructions des années 1900 - 1940 obéissent aux mêmes principes d'implantation et d'organisation, Les volumes sont un peu plus hauts (R + 4 à R + 6). les façades sont en enduit ou en meulières, en briques parfois associées. La pierre est rarement utilisée. Le fer est également employé, notamment apparent en linteau de fenêtres. On note des ornements en façade, principalement sur les linteaux. L'immeuble le plus remarquable de ce point de vue des appareillages des matériaux et des décors de façade, est l'immeuble haussmannien du 3 rue Ravon.

Les immeubles postérieurs à 1945 sont implantés à l'alignement et présentent des hauteurs importantes, 6 étages, voire plus. Les toitures sont traitées en terrasses. Les façades souvent en pierre, sont plutôt simples et présentent des balcons filants. La densité des constructions en centre ville est élevée : 2 à 2.7 (COS existant) pour le bâti ancien du fait d'une occupation importante des cours. Les immeubles haussmanniens ont des densités plus élevées pouvant atteindre un COS de l'ordre de 5.

Les immeubles hauts d'après 1945, ont également des densités importantes.

En centre ville, les héberges sont variées du fait de la succession d'immeubles d'époques différentes, donc de hauteurs différentes. Dans les segments où le bâti ancien subsiste, les épannelages ne sont pas uniformes, les égouts et faitages de toit n'étant pas tous à la même hauteur. Ces différences d'héberges découvrant des pignons parfois sur plusieurs niveaux créent des percées dans l'alignement (effet de « dents creuses »).

La place Condorcet est importante dans le centre ville. Cette place quadrangulaire d'environ 380 m<sup>2</sup> plantés d'arbres, forme un retrait dans l'alignement de la R.N. 20, et marque le cœur du centre ville. Elle constitue actuellement le seul espace végétalisé du centre ville. Elle est située au carrefour de la R.N. 20 avec un des axes majeurs Est-Ouest - boulevard Carnot - rue René Roëckel débouchant sur la gare. Elle est bordée à l'Est par une contre-allée récemment aménagée, en voie semi-piétonne, qui la sépare d'un îlot très dense, où se trouve l'annexe mairie.

Le centre présente un long linéaire bâti qui ne permet pas de franchissement Est-Ouest. Pour pallier cette carence, un réseau de liaisons piétonnes traversantes est projeté. Un premier tronçon, réalisé en 1989, longe le marché et se poursuit à travers la résidence Alixia. Cette liaison continuera vers le Nord dans le cadre de la Z.A.C. La réalisation de la Z.A.C. vise à pallier cette carence en introduisant de nouvelles liaisons piétonnes traversantes.

Dans cette portion plus ancienne avec un bâti continu, très dense, se développent des volumes à R + 2/ R + 3 en général. La R.N. 20 connaît un rétrécissement. Les plans d'alignement n'ayant pas été totalement réalisés, mais entraînant une dégradation du bâti.

L'absence de liaison transversale est également ressentie dans l'îlot. au Sud du précédent, qui lui-même présente également un grand linéaire bâti : immeubles hauts récents à toiture-terrasse, aux façades sans reliefs ou avec des balcons filants. La rue R. Roëckel présente une variété de volume et d'architecture : immeubles bourgeois et de rapport du début du siècle. bâtiment des années 1930 et constructions des années 1960. Les bâtiments hauts sont groupés côté Ouest, les plus bas-côté Est. La rue Roëckel puis le boulevard Carnot, sensiblement axés sur la place de la Gare, constituent le troisième axe structurant du centre ville.

#### - **Le Sud de l'avenue Galois : le quartier du Petit Chambord**

Ce secteur de la commune fait l'objet d'un sous-maillage orthogonal structuré, où la rue de la Fontaine Grelot constitue un axe central Nord-Sud.

Les avenues du Petit Chambord et du Château constituent les deux axes de desserte Est-Ouest. Ces deux voies ont fait l'objet d'une urbanisation pavillonnaire où le même entrepreneur est intervenu (particulièrement sur la rue du Petit Chambord).

Le parcellaire de ce secteur est régulier et systématique dans son découpage et sa configuration, et plus particulièrement sur la largeur des façades, créant ainsi des rythmes dans la grande linéarité de ces deux voies.

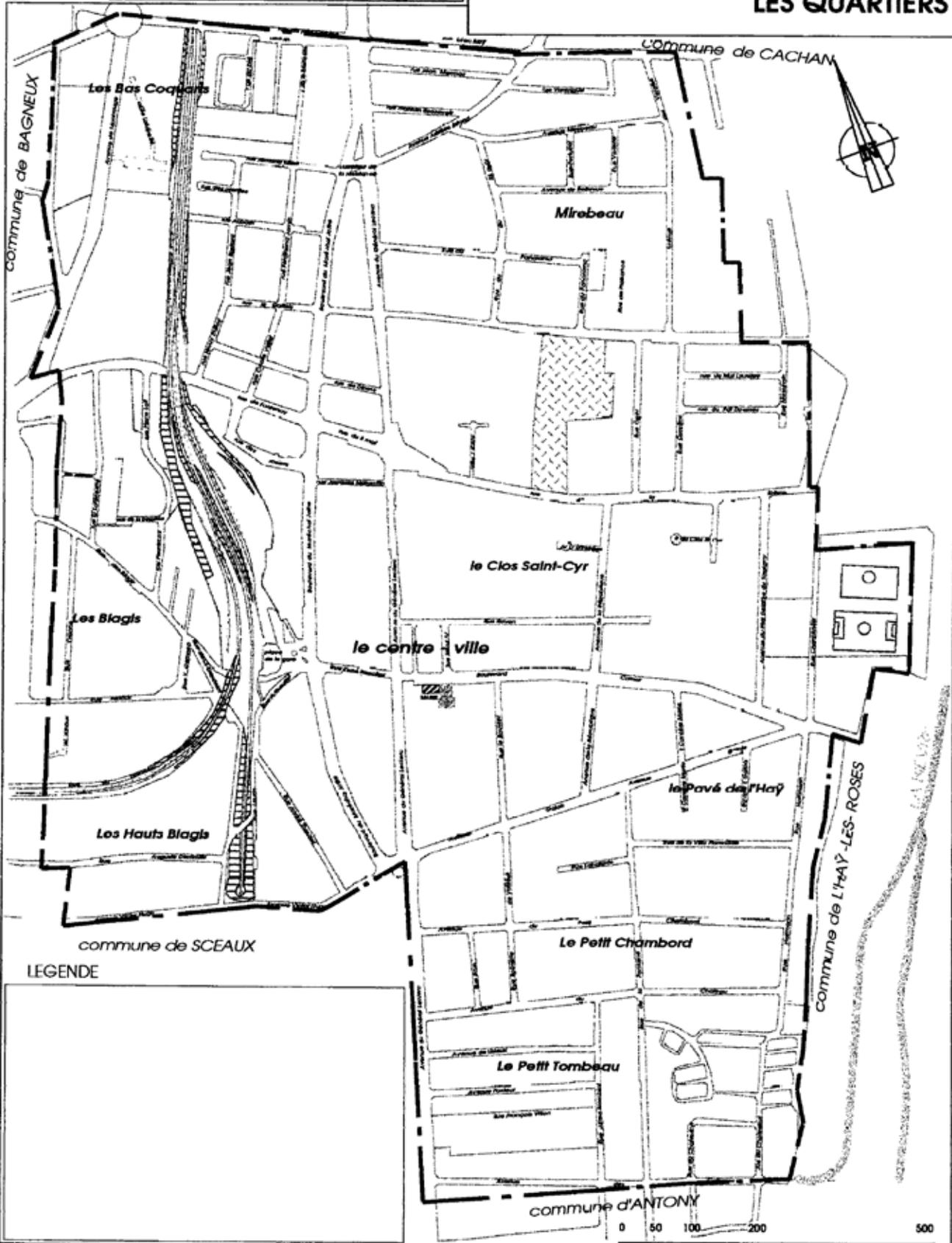
En bordure des avenues du Petit Chambord et du Château, les parcelles sont de grande surface avec des largeurs de façade de 15 à 20 m en général,

Même si les bâtiments s'implantent en général sur une limite séparative, ces deux voies ont un paysage très aéré, très végétal,

Les lotissements Vallière, Vergers du Château, Le Couffe, présentent un parcellaire plus modeste. Les parcelles présentant des façades moins larges (10 à 15 m), les constructions s'implantent en limite latérale, créant ainsi un front bâti en retrait, quasi continu.

# BOURG - LA - REINE

# LES QUARTIERS



LEGENDE

0 50 100 200

500

Ce quartier présente une homogénéité de volume (2 ou 3 niveaux), combles importants à pente forte et d'architecture : façades en meulières ou enduits, fenêtres étroites, lucarnes, couverture en tuiles souvent débordantes, à capucines plus rarement en ardoises. Les toitures présentent souvent des ornements (épis et frises de faîtage).

De nombreuses façades sont ornées de briques en bandeaux, aux encadrements de fenêtre, et comportent des éléments décoratifs en faïence sur les linteaux notamment. Les ferronneries (garde-corps, grilles de portes) ouvragés, participent au caractère des façades,

Les clôtures sont constituées de murets en meulières ou enduits, surmontés de grilles, contribuant à l'homogénéité du quartier,

Deux opérations collectives sont venues s'inscrire à l'intérieur des îlots

La résidence du Petit Chambord qui décrit sa propre logique de fonctionnement en voirie avec un bouclage sur la trame viarie, sur la rue Hoffmann et la rue de la Fontaine Grelot.

La résidence François Villon enclavée dans l'îlot bordé par l'avenue du Général Leclerc, l'avenue des Cottages, l'avenue Pasteur et la rue A. Nomblot.

De même, l'école maternelle Fontaine Grelot et la résidence de personnes âgées se sont implantées avec une logique similaire sur l'îlot de la rue de la Villa Flamande et de l'avenue du Petit Chambord.

En bordure de la R.N. 20, la structure urbaine en continuité avec les villes voisines est très hétérogène sur ce secteur et ne favorise pas une lecture identifiable et « percutante » de cette entrée de ville.

En effet, l'amorce sur Bourg-la-Reine s'effectue par quelques pavillons et des opérations de collectifs on retrait.

Il faut atteindre l'avenue du Château pour qu'une perception plus urbaine surgisse au travers d'un front bâti dense et plus élevé. Cependant, il n'existe pas de transition vers les quartiers pavillonnaires en matière d'épannelage.

#### - **Le Centre-Est : le quartier du Clos Saint-Cyr**

Ce quartier, délimité par les rues Jean Roger Thorelle et l'avenue Galois au Sud, concentre une grande partie des équipements de la commune.

Le boulevard Carnot et l'avenue Galois sont deux axes historiques sur lesquels on repère encore quelques groupements bâtis de caractère ancien (implantations bâties en continuité, alignements variables, volumes bâtis peu élevés : R + 1/ R + 4).

Cet îlot est redécoupé de manière homogène suivant une trame Nord-Sud, la rue Le Bouvier s'inscrivant dans la continuité de la rue Bobierre-de-Vallière.

Le découpage foncier s'est ensuite constitué suivant une simple logique orthogonale excepté sur la pointe et l'extrémité du boulevard Carnot plus dense, qui présente quelques constructions anciennes à vocation commerciale et d'activité artisanale.

C'est ensuite l'avenue de la République qui assure la desserte Nord-Sud jusqu'à la rue de la Bièvre.

Les parcelles présentent des surfaces importantes accueillant de grands pavillons et quelques ensembles collectifs peu élevés. L'école République occupe un angle d'îlot. Par son implantation à l'alignement de la rue, elle constitue un bâtiment public repérable.

Ce quartier présente une structure urbaine très différente. Il est constitué de vastes îlots non traversants occupés soit par de grandes emprises d'équipements (groupe scolaire et gymnase de la Faïencerie, Institut des Jeunes Sourds, I.F.T.E.C., cimetière), soit par des processus urbains systématiquement en impasse : lotissement du Clos Saint-Cyr, allée Gabrielle d'Estrées).

La rue Ravon n'a d'ailleurs jamais été bouclée sur l'avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny, le cœur d'îlot du Clos Saint-Cyr ayant été totalement urbanisé.

Entre la rue de la Bièvre et la rue Jean Roger Thorelle, sont présents de grands terrains non traversants, occupés par des équipements, le cimetière, puis plus à l'Est, une série de lotissements. On remarquera la singularité du lotissement Jeanne d'Arc enclavé au milieu de grandes parcelles, à l'Ouest des grands collectifs, au Nord et à l'Est des équipements publics.

L'urbanisation pavillonnaire de l'avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny correspond au processus classique du découpage pavillonnaire régulier. Ces secteurs présentent une trame parcellaire majoritairement de petite taille, impliquant souvent des implantations en continu. La rue du Maréchal de Lattre de Tassigny rappelle par son homogénéité architecturale, celle du Petit Chambord, mais à échelle plus modeste.

Ce quartier présente une trame urbaine très hétérogène, sans fluidité dans les liaisons de voirie, l'urbanisation s'étant produite au coup par coup en impasse ou par enclavement.

#### - **Le Nord-Est : le quartier Mirebeau**

Ce quartier s'est organisé à partir des trois axes historiques suivants ; la R.N. 20, l'avenue Aristide Briand et la rue Jean Roger Thorelle qui présente un tracé rectiligne par rapport à l'ancienne voie sinueuse de la Tromière,

Contrairement aux précédents, le maillage de ce quartier est très serré car il comporte 5 opérations de lotissements (la Faïencerie Galy, Mirebeau, la Plaine de Cachan, Millet, Halte de la Faïencerie), raccordées à la rue du 25 Août et à l'avenue des Vergers,

Il s'agit d'îlots très homogènes dans leur configuration, les façades étroites ont entraîné des implantations en limite latérale provoquant une perception de densité,

L'urbanisation pavillonnaire, de la rue Oger, de la rue Caroline, et la réalisation des lotissements des îlots Massenet - Doumer - Lyautey (ancien lotissement de la Madeleine), révèle un processus de découpage pavillonnaire de petit parcellaire, souvent en lanières, imposant des implantations en continu.

Les terrains résiduels de ces opérations de lotissement ont été occupés soit par des activités, soit par des collectifs : opérations H.L.M. avenue A. Briand ou résidence R + 4 « Plaisance », enclavée dans un secteur pavillonnaire ou « barre » R + 4, en bordure de la rue Léon Bloy.

Récemment, une opération de plusieurs îlots de collectifs est venue remplir le cœur d'îlot Panorama, rue du 25 Août, rue Jean Roger Thorelle.

Un accès s'effectue sous le porche d'un bâtiment ancien rénové,

Les terrains libres du lotissement de La Madeleine, inachevés, ont fait l'objet de trois lotissements créés en 1996, totalisant 22 lots d'une surface moyenne de 300 m<sup>2</sup> à 400 m<sup>2</sup> et d'une configuration se prêtant mieux à la construction. Cette opération achève l'urbanisation de ce quartier.

- **Le Nord-Ouest : le secteur délimité par la voie R.A.T.P., la R.N. 20 et la rue de Fontenay**

Coincé entre deux infrastructures lourdes, ce quartier présente une organisation orthogonale régulière dans sa partie Sud, avec une trame pavillonnaire homogène ayant subi des mutations en bordure de la rue de Fontenay. De plus, ce secteur a gardé les contours d'anciens découpages fonciers.

L'urbanisation au Nord est très hétéroclite, les liaisons sont difficiles, car systématiquement en impasse.

Deux importantes résidences collectives sont enclavées : la résidence A. Camus et la résidence Athénée. De plus, la rue Ferdinand Jamin est bordée de fonds de parcelle ayant leur façade principale sur la R.N. 20.

Les petites impasses (rue du Pré Hilduin, rue des Bruyères, rue de la Faïencerie), sont très denses, elles témoignent du passé plus industriel du secteur.

C'est sans doute le secteur le plus difficile d'accès de la commune, car situé en contrebas de la rue du Port Galand.

- **Le Centre-Ouest : secteur compris entre la rue de Fontenay, le boulevard Maréchal Joffre et l'emprise R.A.T.P.**

La morphologie de ce secteur confiné est très hétérogène, car par ailleurs, il a subi de très fortes mutations (Z.A.C. du Petit Luxembourg) et évolue encore (petits collectifs) en raison de sa très bonne localisation.

Au Nord, on repère encore le découpage du Clos du Luxembourg avec trois petits îlots anciens qui ont subi de grandes mutations, le long de la rue de Fontenay. L'élargissement de la rue de Fontenay en 1984/1985, puis le prolongement de la rue des Rosiers jusqu'à la rue de Fontenay, ont accéléré l'urbanisation de ce secteur.

La Z.A.C. du Petit Luxembourg est caractéristique d'un urbanisme de dalle avec des tours de hauteur variable, respectant les prospects classiques. Le parcellaire y est de taille importante, Au Sud de la place de la Gare se trouvent deux îlots résiduels à vocation résidentielle, où pavillons et collectifs se côtoient.

À la pointe de l'îlot A. Theuriet - Maréchal Joffre subsistent quelques anciens bâtiments en « proue » sur la place de la Gare.

Ce secteur dispose de peu d'espaces verts à l'exception de quelques fonds de parcelles privées, traitées en jardins.

## - **Les Hauts Blagis**

Au Sud de la voie R.A.T.P. menant à Sceaux, ce secteur est très homogène. Il est relié à la structure urbaine de Sceaux, sa seule entrée par Bourg-la-Reine n'étant possible que par l'avenue Victor Hugo, puis l'avenue du Lycée Lakanal. Il est à noter qu'une morphologie et une typologie de bâtiments se retrouvent dans le secteur situé au Nord de la rue Demmler, similaires à celles au Sud de la rue Arnoux, le passage de la voie ferrée ayant créé une coupure,

On y trouve les plus grandes parcelles de la commune et de nombreuses propriétés de grande qualité architecturale, Le parcellaire profond est très laniéré. Au Nord de la rue Auguste Demmler, il s'étend jusqu'à la voie du R.E.R. et présente un couvert végétal important et arboré,

On y remarque de grandes maisons R + 1 + C d'architectures variées et intéressantes, datant pour la plupart, des années 1930. Les façades aux fenêtres hautes et étroites sont en enduit et les toitures en tuelles de grandes proportions.

L'ardoise est plus présente sur les constructions récentes. Les constructions sont implantées en retrait de la rue et des limites séparatives, laissant une vue sur l'intérieur de l'îlot.

L'entrée de la rue Auguste Demmler, angle rue du lycée Lakanal, est marquée par un immeuble haussmannien. L'entrée de la rue Auguste Demmler, angle rue du lycée Lakanal, est marquée par un immeuble haussmannien.

En bordure de l'avenue Victor Hugo (R.D. 60), en vis-à-vis du lycée Lakanal et de son vaste parc situés à Sceaux, la morphologie est dans la continuité de Sceaux. Les anciennes maisons R + 1 ou R + 2 alternent avec des immeubles collectifs plus hauts qui occupent les plus grandes parcelles de l'îlot se prolongeant côté rue Auguste Demmler.

À l'angle de l'avenue Victor Hugo et de la rue du lycée Lakanal, se trouve la tour « Hennebique » du nom de son constructeur, l'ingénieur Hennebique, précurseur du béton armé. Cet immeuble de référence, est inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques. Il marque l'entrée de ce quartier.

## **Les Blagis**

Ce quartier est desservi principalement par la rue des Blagis qui permet de relier le centre ville après un passage étroit en courbe, sous le pont du chemin de fer. Cette rue a nettement développé un parcellaire laniéré. Des lotissements pavillonnaires ont initié l'urbanisation de ce secteur, isolé du reste de la commune par la voie R.E.R. à l'Est et au Sud, et la rue de Fontenay au Nord. À l'Ouest, il jouxte la commune de Sceaux. Sa trame viaire, étroite, organisée autour du seul axe Est-Ouest, la rue des Blagis, lui confère une desserte peu commode dans la mesure où elle ne forme pas un maillage.

Au Sud de la rue des Blagis, on retrouve une morphologie très aérée avec de grandes maisons de qualité, similaire au quartier précédent, particulièrement rue du Colonel Candelot, Le long de cette rue, se trouvent de grandes parcelles arborées, supportant des maisons R + 1 + C du début du siècle en enduit ou meulières, couvertes de tuelles ou d'ardoises, implantées en retrait de rue et des limites, et entourées de parcs au traitement soigné.

La rue Arnoux présente le même parcellaire, qui toutefois, est plus petit à proximité de la limite communale. Les grandes parcelles profondes sont occupées par des opérations de collectifs en deuxième, voire en troisième front urbain. Ces immeubles de hauteur R + 2 sont, du fait de leur situation en cœur d'îlot, peu visibles de la rue.

En limite Ouest, l'ancien lotissement Yvonne présente une grande homogénéité de volumes et de rythme des façades, avec implantation de petits pavillons sur les limites, en raison de la répétition d'un parcellaire de faibles dimensions. Les pavillons présentent une variété d'aspect et de matériaux de façades où domine l'enduit. Un immeuble collectif fait exception,

On repère également une voie étroite en impasse, l'allée Thaddy, desservant des pavillons anciens, plus ou moins grands et de styles différents sur un parcellaire de surfaces et de formes variées. Le couvert végétal, parfois jusque sur les façades, et le caractère discret de cette impasse confèrent à l'ensemble une certaine unité.

La rue des Blagis présente une grande homogénéité de perception, résultant des processus d'implantation identique, de traitements végétaux et d'une architecture similaire (meulières, enduit, modénatures, ferronnerie, toit en tuiles). Ces caractéristiques se retrouvent au début des rues Pierre Loti et Georges Lafenestre qui débouchent sur la rue de Fontenay, et constituent les seules voies d'accès au Nord de ce quartier.

Les résidences Pierre Loti et du Luxembourg ont occupé une grande partie du secteur en proposant leur propre logique de grands ensembles d'immeubles collectifs (bâtiments implantés isolément sur une emprise foncière). L'extrémité Nord des rues Loti - Lafenestre présente les mêmes caractères morphologiques que la rue Yvonne : parcellaire exigü, petits pavillons mais à l'architecture moins affirmée.

Un secteur présente cependant une grande hétérogénéité en raison de sa configuration difficile : le front urbain bordant la rue Van Gennep et le début de la rue du Colonel Candelot. Ce secteur, très repérable (pointe du carrefour), présente une occupation variée : immeubles de faubourg, pavillons.

### **Les Bas Coquarts**

Ce quartier est isolé du reste de la commune par la tranchée du R.E.R.. Son isolement est renforcé par sa structure urbaine très caractéristique des Z.U.P. réalisées dans les années 1960, liée à de grandes emprises publiques scolaires et sportives, et de grandes opérations de collectifs à vocation sociale qui fonctionnent sur elles-mêmes.

Quelques commerces sont ponctuellement implantés avenue de Montrouge.

Quelques opérations et découpages résidentiels subsistent cependant sur ses franges Sud.

Sa desserte ne répond qu'à une logique Nord-Sud, aucune liaison transversale n'ayant été réalisée, la tranchée R.E.R. intervenant ensuite en barrière infranchissable.

Une première traversée de la voie ferrée s'opérant par la rue du Port Galand, la deuxième traversée par la rue de Fontenay.

Le front urbain qui s'est développé dans ce secteur sur cet axe important présente une faible « croissance » : ruptures de hauteurs, ruptures de volumes, implantations aléatoires.

Ce quartier, réalisé à l'origine dans le cadre de la Z.U.P. de Cachan - Bagneux et Bourg-la-Reine, est intégré actuellement dans une démarche de contrat de ville, ayant succédé à un D.S.Q. Le processus vise à donner des traitements sociaux, urbains, extérieurs à ces opérations de grands ensembles et ce, dans une approche intercommunale avec les communes de Bagneux, Sceaux et Fontenay-aux-Roses.

Notamment, la réhabilitation des ensembles de logements sociaux a été entreprise et les trottoirs de l'avenue de Montrouge ont reçu un traitement paysager.

# 3

## L'ARCHITECTURE

### A. LES TRACES D'UNE ARCHITECTURE DE « FAUBOURG »

Le centre ancien de Bourg-la-Reine se repère encore sur l'avenue du Général Leclerc entre les rues Roëckel et de la Bièvre. Quelques traces sont encore visibles également avenue Galois et à l'angle de la rue André Theuriet et du boulevard du Maréchal Joffre.

Ces constructions sont souvent importantes. En effet, les implantations de bâtiments s'organisent suivant des systèmes de doubles cours accessibles avec porches sur rue. Les cours sont pavées et présentent quelquefois des plantations.

Les bâtiments se développent à R + 1, R + 2. Les volumes sont simples. Les toitures sont à deux pentes assez faibles (environ 30°), exceptionnellement à la « Mansard », recouvertes de petites tuiles ou d'ardoises voire de zinc,

Les ouvertures en façade sont nombreuses, ordonnancées, régulières. Il s'agit de fenêtres à 6 carreaux avec des volets à double battant.

Des lucarnes (bâtières ou capucines) assurent l'éclairage des combles. Elles sont axées le plus souvent sur les ouvertures en façade et sont peu nombreuses.

Les façades sont recouvertes d'enduits lisses de ton clair (blanc-, blanc cassé), On repère quelques modénatures pour les encadrements de portes, porches, bandeaux filants, corniches. Les garde-corps constituent l'élément le plus ornemental de la façade.

### B. LES IMMEUBLES DE RAPPORT « HAUSSMANNIENS » DE LA RUE ROECKEL

En bordure de l'avenue du Général Leclerc se sont implantés des immeubles de rapport de type Haussmannien.

Ces immeubles présentent des volumes plus importants que les précédents se développant de R + 3 à R + 5 + combles.

Le traitement de façade est « classique » pour ce type d'immeuble : chaînages, encadrements, corniches, marquises, balcons filants ; : ordonnancement régulier des ouvertures, combles à la Mansard aménagés sur un ou deux niveaux, avec des chiens assis ou lucarnes,

LES IMMEUBLES COLLECTIFS



Collectifs anciens  
Boulevard du maréchal Joffre



Collectifs rue du 8 mai 1945



Collectifs récents en limite de zone  
pavillonnaire

## **C. L'ARCHITECTURE PAVILLONNAIRE « ÉCLECTIQUE » DES ANNÉES 1880 1939**

Le patrimoine architectural de Bourg-la-Reine est caractéristique de cette production issue de l'après-guerre. qui correspond à l'avènement de la maison individuelle, monofamiliale.

### **1. LE STYLE « NÉOCLASSIQUE... »**

... qui rappelle les hôtels particuliers, présente des volumes imposants cubiques, implantés au milieu d'une parcelle largement arborée.

Ces bâtiments sont en pierre de taille ou enduits. Les toitures sont à la Mansard, présentant des brisis.

Ils présentent une ornementation résultant de modénatures de façades, moulures ; chapiteaux gothiques par exemple, colonnes d'angles. L'entrée principale est soulignée d'auvents, marquises en fer forgé.

La clôture, le portail et ses piliers font l'objet d'un traitement aussi soigné que la construction elle-même.

### **2. LES PREMIERS PAVILLONS**

On repère ces derniers à proximité immédiate de la gare. Leur volumétrie est encore simple : parallélépipède rectangle, La toiture est à double pente et de petite taille. La façade est le plus souvent enduite (ton clair ou ciment), mais présente des éléments ornementaux comme des bandeaux en brique de faïence, des épis de faîtage, des soubassements en meulières,

Les toitures présentent au plus une lucarne (bâtière ou capucine),

Ces maisons s'implantent au milieu de parcelles arborées, Les clôtures reprennent les mêmes modénatures et matériaux que la construction principale.

### **3. LE PAVILLON D'PRES GUERRE 1914 - 1918**

Bourg-la-Reine présente un échantillonnage diversifié de ce type de production, avec des constructions plus ou moins importantes en volume, en complexité.

La construction s'implante en retrait de l'alignement. Les volumes sont généralement développés à partir d'implantations en « L » ou « T », maisons pouvant ensuite être jumelées.

Ces constructions se caractérisent par les décompositions de volumes, des matériaux récurrents : meulière, céramique, brique (émaillée ou non), bois, tuiles, des détails ornementaux de grande qualité, tuiles de rives, bandeaux et linteaux soulignés par des briques ou faïences, des épis de faîtage, ...

Le traitement de la clôture répond aux mêmes principes de matériaux et d'ornement,

LE PAVILLONNAIRE

Pavillon traditionnel



Maison bourgeoise



Maison contemporaine

#### **4. DES BÂTIMENTS « EXCEPTIONNELS »**

Bourg-la-Reine compte quelques immeubles de grande qualité, comme la Tour « Hennebique » construite par le précurseur du béton armé, immeuble de référence inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, mais aussi des maisons du pur style « art déco » (rue Demmler par exemple).

De même, on peut constater que des ensembles de pavillons par leur grande homogénéité, sont également remarquables, notamment avenue du Petit Chambord, villa Jeanne d'Arc.

#### **D LA PRODUCTION 1950 - 1980**

##### **1 LES IMMEUBLES COLLECTIFS**

Les immeubles collectifs de cette période présentent des caractéristiques similaires, Il s'agit d'immeubles « barres », le plus souvent aux façades épurées, enduites dans les tons clairs, souvent avec balcons filants et toitures-terrasses. Ces immeubles trouvent place soit à l'intérieur du tissu urbain « classique », soit au sein d'opérations d'ensembles comme les Bas Coquarts, ou occupent de grandes parcelles dans les îlots pavillonnaires,

La Z.A.C. du Petit Luxembourg présente un urbanisme de dalle d'où émergent des barres de grande hauteur, en partie Nord et des tours (R + 10) au Sud.

Dans les années 1970 - 1980, la hauteur des immeubles diminue, ces dernières ont plus une volumétrie de plots (R 1 2- R 1 3), aux façades en pierre de taille, présentant souvent des balcons filants et généralement couverts de toitures ardoise,

##### **2. LES PAVILLONS**

La production pavillonnaire a suivi les évolutions de l'architecture. Cependant, on peut noter que sur Bourg-la-Reine, les pavillons présentent souvent une recherche ornementale volumique, plus poussée, par rapport à certaines productions en série de cette même époque.

On trouve notamment des constructions de pierre, le marquage d'encadrements de soubassements, des barreaudages aux dessins géométriques, l'utilisation de carrelage, de plaques de gravillons, ...

Le même soin, la même recherche stylistique ont été accordés au traitement de la clôture.

## **E. LA PRODUCTION RÉCENTE**

### **1 LES IMMEUBLES COLLECTIFS**

Les immeubles collectifs les plus récents s'inspirent parfois de typologie architecturale ancienne : pierre de taille en façades, toitures à la Mansard, balcons,

### **2. LES PAVILLONS**

La production pavillonnaire se rapproche de l'architecture banalisée de ces dernières années : pavillons en enduit clair, toiture à deux pentes. L'ornementation est beaucoup plus simple.

## **LA STRUCTURE VIAIRE**

Le réseau viaire de Bourg-la-Reine s'organise autour de la R.N. 20 « épine dorsale » qui draine un trafic Sud Nord et traverse le centre de la commune.

### **A. LE RÉSEAU PRIMAIRE : LA R.N. 20**

Cette voie permet de relier la Croix de Berny (A. 86) à la Porte d'Orléans (boulevard périphérique), et écoule un trafic de 40 000 véhicules environ par jour, dans les deux sens.

La R.N. 20 marque d'autant plus le paysage urbain de Bourg-la-Reine qu'elle occupe des emprises très larges (36 m au Nord de la place de la Résistance et 40 m au Sud de la place de la Libération), mais surtout se subdivise en deux sections à sens unique, dans toute la traversée du centre ville. C'est le seul centre ville traversé par la R.N. 20 avec de telles emprises.

Le sens Nord-Sud (boulevard du Maréchal Joffre) percé en 1937, a une emprise constante de 20 m et écoule 20 000 véhicules par jour.

Le sens Sud Nord (axe initial - avenue du Général Leclerc) a une emprise variable qui va décroissant (23 m de la place de la Libération à 11 m au Sud de la rue J. Margottin, pour retrouver 30 m après le rond-point de Verdun). Il écoule un trafic de 20 000 véhicules par jour dans des conditions difficiles aux heures de pointe du matin.

La R.N. 20 est ressentie comme une coupure, mais aussi comme une source de -nuisances (bruit, pollution) et d'insécurité (accidents) liée à la densité et la vitesse du trafic.

### **B. LE RÉSEAU SECONDAIRE : UNE DESSERTE PRINCIPALEMENT EST-OUEST**

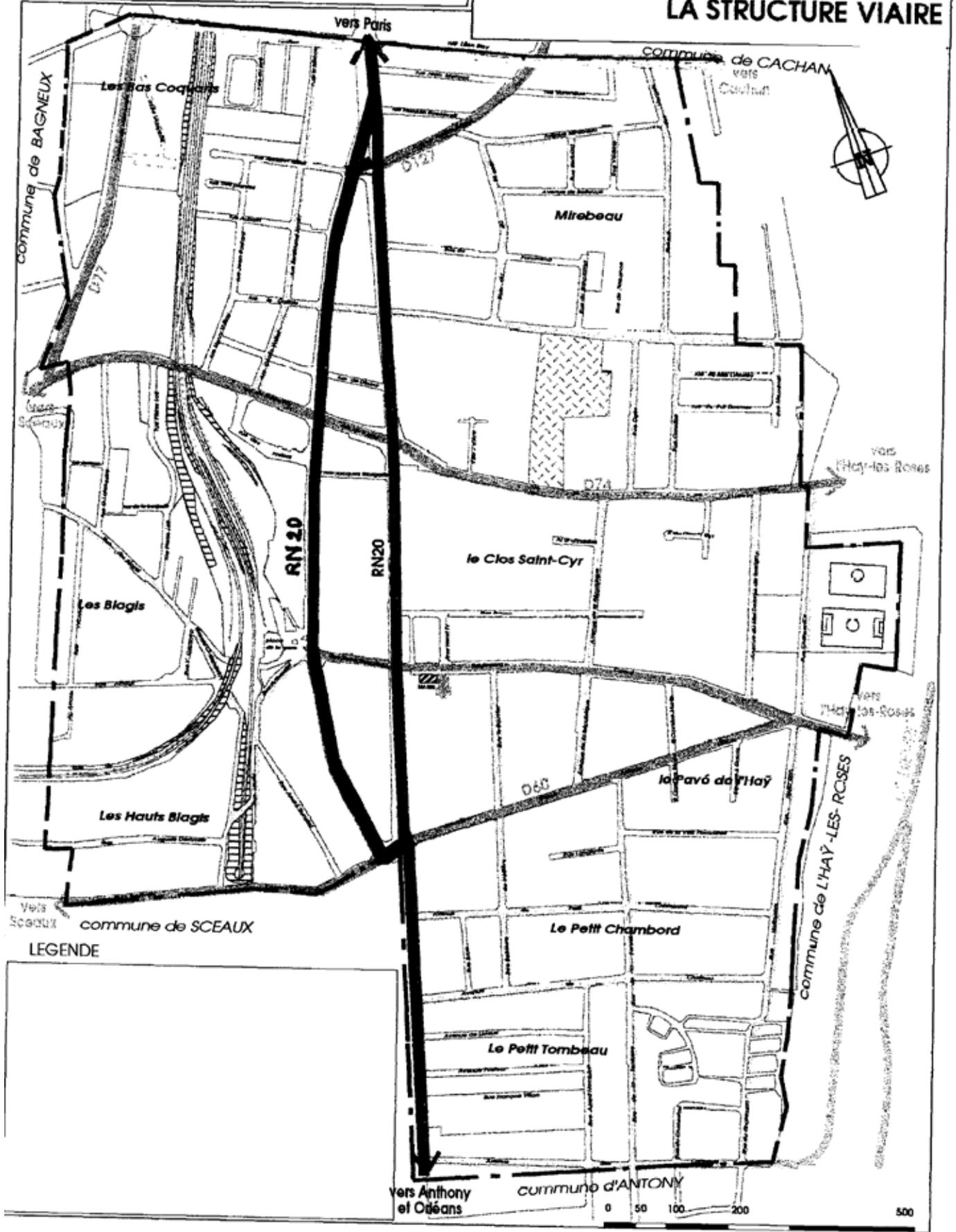
Quatre routes départementales permettent d'écouler les trafics Est-Ouest soit pour assurer une fonction de transit, de rabattement sur la R.N. 20, mais aussi de desserte du réseau communal

#### **- Au Nord, la R.D. 127**

Cette voie marque la limite communale avec Cachan.

# BOURG - LA - REINE

## LA STRUCTURE VIAIRE



### **Au cœur de la ville, la R.D. 74**

Cette voie emprunte le thalweg du ru de Fontenoy et constitue une liaison Est-Ouest très fréquentée (11 000 véhicules par jour). Elle traverse entièrement la ville et ses extrémités forment des entrées de ville.

Un jardin marque l'entrée Ouest (carrefour avec. la R. D, 77). L'entrée Est est moins affirmée.

#### **- Plus au Sud, la R.D. 60**

La R.D. 60 donne naissance à son intersection avec la R.N. 20 et l'Allée d'Honneur du château de Sceaux place de la Libération, à un carrefour très important.

La R.D. 60 est fréquentée par 10 000 véhicules par jour.

Elle forme également, à l'intersection avec le boulevard Carnot, un carrefour qui marque une entrée de ville pour les usagers venant du Val-de-Marne.

À l'Ouest de la place de la Libération, elle marque la limite communale avec Sceaux.

#### **- À l'Ouest, la R.D. 77**

Cet axe marque la limite communale avec Bagneux, il dessert des quartiers denses d'habitat social et des équipements sportifs, une église. À la limite avec Bagneux, il débouche sur un rond-point récemment réaménagé. Elle rejoint la R.D. 74 à un grand carrefour qui constitue une entrée de ville Ouest.

### **Ce LE RÉSEAU TERTIAIRE : UN MAILLAGE VARIABLE SUIVANT LES QUARTIERS**

La trame tertiaire peut être particulièrement maillée et ramifiée, notamment dans les quartiers pavillonnaires Sud du Petit Chambord et Nord, ou très insuffisante dans le secteur du Clos Saint-Cyr, en raison de l'enclavement et de la grande dimension de certains îlots.

Quelques voies communales orientées Ouest-Est assurent également un rôle de liaison entre les grands axes nationaux et départementaux ou doublent ceux-ci d'une part, et constituent des axes structurants du réseau local, à partir desquels sont desservis les quartiers.

Au Nord, se trouve l'axe rue du Port Galand, avenue Pasteur, rue L. Bloy séparent Bourg-la-Reine de Bagneux et Cachan. Ces rues assurent un rôle de liaison interdépartementale avec un trafic quotidien important de 6500, 7800 et 9500 véhicules respectivement. Les intersections avec la R.N. 20 et la R.D. 127 sont deux entrées Nord de la ville,

Ces voies sont relativement larges et le paraissent d'autant plus qu'elles sont bordées côté Bagneux et Cachan, d'immeubles hauts, implantés en ordre discontinu et en retrait d'alignement.

Côté Bourg-la-Reine, elles sont bordées aussi d'immeubles denses (résidence A. Camus), implantés de la même manière et de petites maisons, pour la rue du Port Galand. Avenue Pasteur et rue L. Bloy, les immeubles moins hauts mais denses, sont à l'alignement (collectifs, dont les premiers H.L.M. de Bourg-la-Reine - années 1930, un équipement hospitalier) et quelques fonds de parcelles.

Le boulevard Carnot, prolongé par les rues Roëckel et des Blagis, est un autre axe transversal Important qui assure la liaison avec la gare R.E.R. et coupe la R.N. 20 à deux grands carrefours. Cet axe dessert le centre ville et la gare. Le trafic quotidien sur la rue Roëckel et le boulevard Carnot est de 3 800 véhicules par jour, 4 600 dans la rue des Blagis.

Le boulevard Carnot a une emprise de circulation réduite : une voie dans chaque sens, mais présente un aménagement sur sa rive Sud, associant deux files de stationnement et un trottoir avec une double rangée de tilleuls traitée en mail.

L'impression de largeur est renforcée par l'implantation des constructions en retrait d'alignement de ce côté-là. La rue Roëckel avec une voie unique Est-Ouest relie les deux branches de la R.N. 20 et débouche sur la gare. Elle enregistre un trafic piétonnier quotidien très important de 10 000 piétons. C'est la rue la plus fréquentée de la ville. Elle a une forte densité commerciale.

La rue des Blagis a un caractère de voie de quartier pavillonnaire. Située au milieu des quartiers Ouest, elle assure leur desserte et la liaison avec Sceaux.

D'autres rues comme J. R. Thorelle, Fontaine Grelot, l'avenue de la République, sont des barreaux essentiels de la trame viaire communale, assurant la desserte des voies adjacentes, et participant à la structure viaire de la ville.

Par ailleurs, la présence de plusieurs voies en impasse et de processus d'urbanisation en cœur d'îlots ont pour effet d'augmenter le trafic et les débouchés sur des axes secondaires ou tertiaires, ce qui n'est pas sans poser quelques problèmes. Certaines voies communales supportent en outre un trafic de transit qui se reporte sur elles, les automobilistes cherchant à contourner les grands axes nationaux et départementaux et éviter les feux tricolores. Ce trafic souvent à vitesse élevée, présente un danger pour les riverains, les piétons et des nuisances sonores.

Si les emprises peuvent varier de 8 à 12 m. ces voiries ont pour le plus grand nombre, une largeur constante de 10 m. Dans certaines plus étroites, on constate que le stationnement résidentiel s'opère le plus souvent sur la chaussée, voire sur les trottoirs,

La Ville met progressivement en place une politique de réaménagement des voies communales « réseau d'allées vertes », consistant à mieux partager l'espace viaire entre les piétons et les véhicules, par la création d'un trottoir dominant la réorganisation du stationnement, et un reprofilage de la voie, de circulation pour réduire la vitesse. Des plantations agrémentent les voies et les réseaux filaires aériens sont enterrés - rue A Nomblot, rue des Blagis, avenue des Vergers, ...

D'autres rues ont été récemment traitées en voie piétonne : rue Laurin, contre-allée de la Place Condorcet.

## **D. LES PROJETS**

Aux niveaux national et régional, dans le cadre du Porter à Connaissance transmis par le Préfet, les informations suivantes ont été communiquées dans un objectif de hiérarchisation et de maillage du réseau,

« Concernant le réseau principal dans les Hauts-de-Seine, le parti d'aménagement régional se traduit par la réalisation de la rocade A. 86 et les grandes radiales (A. 13, A 74, A 75 et R.N. 118).

Les « autres voies rapides » sont constituées de liaisons tangentielles, de boulevards intercommunaux et d'un réseau de voiries souterraines à créer.

Le réseau principal et secondaire sera irrigué par le réseau des voies de désenclavement et des boulevards urbains qui structurent l'agglomération. À l'occasion de la réalisation des voies rapides qui les soulagent, il conviendra en règle générale, de reconquérir ces avenues et boulevards par des opérations de paysagement, et lorsque c'est utile, des transports collectifs.

La desserte routière de Bourg-la-Reine est d'ores et déjà principalement assurée par la R.N. 20 (avenue du Général Leclerc), et la R.D. 74 (rue de la Bièvre).

La R.N. 20 qui permet d'accéder au boulevard périphérique au Nord et à l'A. 86 au Sud, doit donc assurer à la fois l'écoulement du trafic de transit, la distribution du trafic liée à la commune, le trafic des autobus et des fonctions urbaines en centre ville, tels que le stationnement et les déplacements de piétons.

L'élargissement de l'avenue du Général Leclerc être l'occasion, en préservant l'identité du centre de la commune, de conforter cet axe en tant qu'avenue urbaine, au-delà de l'amélioration de la fluidité des circulations et de la sécurité des usagers, notamment des piétons. Cette avenue pourra structurer une densification du bâti valorisant les grands équipements existants comme l'école de la Faïencerie, accueillir des commerces de proximité, des activités, des logements, et être bordée de plantations d'alignement. «

## **E. LES LIAISONS PIÉTONNIERS**

Le C.A.U.E. des Hauts-de-Seine a effectué une analyse des cheminements piétonniers, dont le diagnostic est le suivant :

« Des initiatives communales ont donné lieu par ailleurs, à des aménagements ponctuels (zones à 30 km/heure, paysagement le long de l'avenue de Montrouge, avenue des Vergers,... ) qui sont des liaisons piétonnières agréables au sein des quartiers, ainsi que la création de parcs de proximité : vergers du Château, Fontaine du Moulin» .

### **- Les liaisons majeures à l'échelle communale**

Ces liaisons joignent les grands pôles communaux ou les espaces extérieurs, Certaines de ces liaisons ne sont aujourd'hui qu'à l'état de projet, d'autres sont des itinéraires non aménagés mais très pratiqués.

## - **Les liaisons Nord-Sud**

Elles sont situées sur des unités géographiques facilement identifiables.

- Avenue de Montrouge, le long de la ligne de Sceaux : une liaison depuis le quartier des Bas Coquarts en direction du R.E.R. et du centre ville (dont une partie est en cours d'étude). Une liaison forte rue Laurin depuis la rue du lycée Lakanal jusqu'au R.E.R, et qui est très empruntée par les lycéens. Cette rue a été réaménagée en 1996.

Enfin, deux autres liaisons Nord-Sud ont un rôle inter quartiers

- L'allée plantée d'ifs du cimetière qui permet au quartier Nord de joindre le centre ville.
- Les aménagements de la rue Charpentier qui, le long du stade municipal, permettent aux habitants du quartier Sud de joindre l'Intermarché de la rue de la Bièvre, et d'assurer la continuité vers le centre ville par le boulevard Carnot.

## **Les liaisons Est-Ouest**

Un cheminement piétonnier majeur le long du boulevard Carnot a un rôle très fort de liaison, entre les espaces verts et les équipements publics concentrés le long de cet axe. Il est de plus directement lié au R.E.R. par l'intermédiaire de la rue Roëckel.

Cette liaison possède un support planté de grande qualité le long du boulevard Carnot, auquel se raccrochent de nombreux cheminements secondaires, notamment proches du centre ville, qui créent un réseau très riche de circulations utilisées pour les déplacements quotidiens.

Deux autres liaisons Est-Ouest sont à développer, mais ont surtout un rôle de liaison entre les grands espaces intercommunaux

- L'avenue Galois, chaînon du grand axe linéaire d'espaces verts permettant de relier le parc de Sceaux et la Roseraie de l'Hay--les-Roses
- L'avenue des Cottages qui au Sud de la commune permet de lier le Parc de Sceaux aux espaces aménagés le long de la Bièvre, à travers le tissu pavillonnaire.

## **Les liaisons piétonnières en centre ville**

La réalisation de l'opération « cœur d'îlot » a été l'occasion d'engager un réseau piétonnier dans le centre ville, permettant notamment de relier le marché, la poste, la résidence Alixia et les deux branches de la R.N. 20. À terme, ce maillage devrait être renforcé dans le cadre de la Z.A.C.

De même, l'îlot Sud-Est de la Z.A.C. permettra une traversée piétonne par le jardin public, reliant l'avenue du Général Leclerc au boulevard Carnot.

## F. LE STATIONNEMENT

Il existe sur la commune plusieurs parcs de stationnement publics

- Parc de la Gare : 633 places sur trois niveaux,
- - Avenue du Général Leclerc - 33 places au sol,
- - Rue Charpentier : 10 places au sol,
- Angle de la rue de Bièvre, - 10 places au sol.

Le parking de la gare, construit dans les années 1970, a vocation à offrir du stationnement de moyenne et longue durée en centre ville, et remplit une fonction de rabattement sur la gare R.E.R. pour les personnes venant principalement de communes environnantes, et prenant les transports en commun à Bourg-la-Reine. Ce parc est aussi utilisé par des habitants de la commune, qui ne disposent pas de places de stationnement, notamment ceux qui résident dans des immeubles anciens,

La gestion de ce parc, ouvert tous les jours 24 heures sur 24, est confiée depuis 1993 à la société SANPAG, dans le cadre d'une délégation de service public.

Ce parc a été rénové en 1993, travaux de confort et de sécurité notamment, afin de le rendre plus attractif, d'autant que les tarifs sont inférieurs à ceux du stationnement de surface,

Cependant, il n'est pas complètement rempli, le troisième niveau étant souvent sous-occupé,

Le stationnement public est payant en contre ville et dans les tronçons des voies adjacentes, jouxtant ce secteur (début du boulevard Carnot, de l'avenue Galois, des rues André Theuriet et de la Bièvre, rue de Fontenay jusqu'au pont R.E.R., rue des Rosiers). Les appareils de type horodateurs sont exploités par la société SANPAG, dans le cadre d'un contrat de délégation du service public, conclu en 1993).

Le stationnement payant sur voirie a vocation de courte durée, principalement pour la desserte des commerces et entreprises en centre ville. Ces emplacements sont occupés en permanence, particulièrement dans la journée.

Dans une zone périphérique du centre et de la gare, a été créée une « zone verte » où le stationnement public est limité à la demi-journée. Cette zone couvre le reste du boulevard Carnot, la rue Le Bouvier, une partie de l'avenue Galois, la fin de la rue André Theuriet, l'avenue de la République, la rue de la Bièvre jusqu'au cimetière et le secteur à l'Ouest de la voie ferrée (rues des Blagis, Pierre Loti, Georges Lafenestre, du Colonel Candelot, Van Genep).

Cette zone vise à accueillir du stationnement de moyenne durée aux environs du centre ville et du pôle de la gare, et à dissuader dans ce secteur, le stationnement lié au rabattement sur la gare et l'orienter vers le parking de la gare.

Sur le reste du territoire communal, le stationnement longitudinal est libre le long des voies. Celles-ci sont généralement placées sous le régime du stationnement unilatéral alterné, en raison du gabarit moyen de la chaussée, environ 6 - 7 m, pour permettre le croisement de véhicules en plus de la file de stationnement,

Il s'agit essentiellement d'un stationnement résidentiel. Dans certaines rues plus étroites ou bordées de petits pavillons disposant de peu ou pas de stationnement, on constate une occupation des deux côtés, à cheval sur les trottoirs, la nuit ou les fins de semaines.

## .5.

# LES PAYSAGES

L'analyse suivante est Issue de l'étude paysagère réalisée par Madame MARIN-AMORAVIN en juin 1996, Elle distingue la permanence dans la perception des unités géographiques naturelles dans le site urbain, et les cohérences paysagères de chaque quartier,

### A. PERMANENCE DES UNITÉS PAYSAGÈRES REMARQUABLES

#### - **La perception de la Vallée de la Bièvre**

Les versants Est et Ouest de la vallée sont perceptibles de façon inégale depuis l'intérieur de la commune.

Le Versant Est est encore très vert et de nombreuses rues (rue de la Bièvre. avenue Galois, boulevard Carnot, avenue du Château ; ...) ont en fond de perspectives, des appels visuels bien marqués sur les frondaisons des boisements de la Roseraie et de l'habitat pavillonnaire entouré de jardins installés sur le coteau.

Certaines rues, malgré leur toponymie, telle que la rue de Bellevue ou l'avenue du Panorama, n'offrent plus que des vues partielles sur le coteau en raison des constructions qui les bordent.

La Bièvre en elle-même, aujourd'hui canalisée, est peu perceptible en tant qu'unité paysagère, cependant elle crée une barrière physique qui n'est franchissable qu'en quelques points privilégiés, ce qui laisse deviner la présence d'un élément « frontière » pour les usagers.

Le versant Ouest est aujourd'hui très urbanisé et peu perceptible depuis Bourg-la-Reine, faute de recul visuel, Cependant, depuis le coteau de la Roseraie, le paysage est marqué par l'empreinte très forte de l'Allée d'Honneur et la végétation du lycée Lakanal, puis par une succession très dense d'urbanisations qui se succèdent jusqu'à Bagneux.

#### - **Le ru de Fontenay**

Sur le, parcours même de l'actuelle R.N, 20, on a une perception de relief marqué depuis le carrefour de l'Allée d'Honneur jusqu'à la rue de la Bièvre (point le plus bas), pour remonter ensuite sur Bagneux, Cependant, on oublie aujourd'hui qu'il s'agit du franchissement d'une unité géographique naturelle.

Depuis les versants du ru de Fontenay, de part et d'autre de l'axe qui mène aux Blagis, on a des perspectives très intéressantes sur certaines parties de la commune :

- Depuis Bagneux, sur le centre ville de Bourg-la-Reine et sur le lycée Lakanal et la tour Hennebique.
- Depuis l'avenue du lycée Lakanal qui descend vers la gare du R.E.R., sur le centre ville.

L'ensemble de ces vues et perspectives est à préserver à l'échelle du territoire communal et intercommunal.

Les clochers (Blagis, Sceaux, L'Hay-Ies-Roses), la tour Hennebique, les grandes allées plantées (Allée d'Honneur, avenue Galois, boulevard Carnot, alignement partiel de la R.N. 20) sont autant d'empreintes historiques qui marquent le paysage et forment des repères très forts pour les usagers, au sein d'une trame Urbaine dense.

Pour préserver ces éléments qui façonnent le paysage des Réginauburgiens, plusieurs mesures complémentaires sont mises en œuvre dans le P.O.S., notamment les espaces boisés à conserver, des épannelages modérés et progressifs suivant le relief et les caractéristiques du bâti, des emprises d'espace vert à respecter, ...

## **B ENTRÉES DE VILLE - UNITÉS PAYSAGÈRES URBAINES**

### **Les entrées de ville**

La perception des entrées de ville est essentielle et influe directement sur l'image que l'on a de la ville. Il faut établir une distinction entre les entrées de ville « administratives » et les entrées de ville « naturelles » qui ne coïncident pas toujours.

Sur la commune de Bourg-la-Reine, les entrées de ville Est et Ouest fonctionnent généralement bien. Sur les entrées Nord et Sud, on constate un décalage entre « limite administrative » et le lieu où on a le sentiment d'entrer dans Bourg-la-Reine.

Cette impression est sans doute liée à la conjugaison de plusieurs facteurs.

- Interruption de l'alignement d'arbres le long de la R.N. 20
- Division de l'axe historique en deux branches entre le boulevard du Maréchal Joffre et l'avenue du Général Leclerc
- Traitement des pointes d'îlots

Cette perception n'est pas forcément gênante pour les usagers. Cependant, les entrées en « pointe d'îlots » mériteraient d'être renforcées, notamment par des aménagements paysagers, afin de leur assurer une meilleure lisibilité.

## - Les unités paysagères

À travers les unités paysagères, on retrouve les grands éléments de la formation historique du paysage :

Une unité très forte autour de la R.N. 20 avec une échelle du bâti plutôt haute, assez similaire sauf dans le vieux centre (avenue du Général Leclerc), en dehors duquel l'urbanisation le long de la R.N. 20 est récente (XXème siècle).

Un centre ville que l'on identifie facilement par ses équipements publics, commerces, gare, marché et qui comprend les deux îlots centraux et une extension transversale qui s'étend depuis la gare du R.E.R. à l'Ouest et se prolonge sur une partie du boulevard Carnot à l'Est.

Une unité paysagère avec un parcellaire de grandes propriétés privées qui sont proches du centre ville, et dont l'origine est très ancienne.

Des quartiers périphériques dont le développement et les formes urbaines sont directement liés à l'occupation historique :

- Un quartier d'habitat collectif dense dit des « Bas-Coquarts » un C.E.S. et des gymnases situés au Nord-Ouest de la commune et issu de l'ancien quartier dit du « Petit Bagneux » , qui comprend également un quartier de petit pavillonnaire début du siècle.
- À l'Ouest du R.E.R.. un quartier pavillonnaire qui s'est étendu en raison de la proximité de la station. Il se poursuit sur Sceaux selon la même typologie de grandes parcelles avec de nombreux jardins privés
- Au Sud-Est, un autre quartier pavillonnaire dont la trame aérée est sans doute issue des anciennes pépinières. On y trouve une succession de rues avec de belles maisons en meulière, implantées de façon régulière sur de grandes parcelles.
- La frange Est de la commune, qui est un quartier pavillonnaire plus modeste, à la trame plus resserrée, développé sur le versant Est de la Bièvre, Il comprend quelques résidences d'habitat collectif et une emprise d'équipements publics importants-, (écoles, gymnase, cimetière, tennis, ateliers municipaux).

**B**

**DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES**

# 1

## LA POPULATION

### A. L'ÉVOLUTION RÉCENTE

La population sans double compte de la commune a évolué entre les derniers recensements, comme l'indique le tableau suivant :

	1962	1968	1975	1982	1990	1999
<u>Population</u>	17683	18711	18221	18070	18499	18251
Évolution récente :						
- Commune		+ 5,8 %	-2,7 %	,0,01 %	+2,37 %	-1,44 %
- <u>Département</u>		+5,7 %	-1,6 %	-3,70 %	2,026 %	-

Source : INSEE

La population est en diminution constante jusqu'en 1982. Cette décroissance a été la plus forte entre 1968 et 1975 (- 2,72 %). Elle est croissante entre 1982 et 1990 (+ 2,37 %). Cette croissance est supérieure à celle du Département (+ 0,26 %).

La population a diminué depuis 1990, elle était de, 18 251 en 1999.

### B LES FACTEURS DE L'ÉVOLUTION

L'évolution du nombre d'habitants est le résultat de plusieurs facteurs qui se conjuguent : la mouvement naturel, c'est-à-dire le solde entre les naissances et les décès, et le solde migratoire.

#### Le mouvement naturel

Le mouvement naturel de la population découle de l'addition de deux tendances lourdes qui sont, l'une, assez récente, la baisse du taux de natalité, l'autre, historique, la diminution du taux de mortalité. Son évolution est constatée dans le tableau suivant :

TAUX ANNUEL	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
<u>Natalité</u>	1,65	1,56	1,36	1,45	<u>1,46</u>
<u>Mortalité</u>	0,78	<u>0,85</u>	<u>0,82</u>	<u>0,85</u>	<u>0,86</u>
Mouvement naturel :					
- Commune	0,87	0,71	0,54	+0,60	+0,60
- <u>Département</u>	0,83	0,74	0,62	0,70	

Source : INSEE

Les taux de natalité sont faibles et en diminution constante jusqu'en 1982. Ils sont stables au-delà.  
 Les taux de mortalité sont stables et toujours inférieurs aux taux de natalité. Il en résulte un mouvement naturel toujours positif, décroissant jusqu'en 1982 et stable depuis cette date.  
 Le taux de mouvement naturel est inférieur à celui des communes urbaines du Département.

#### - Le solde migratoire

C'est la composante dynamique, mais aléatoire de l'évolution démographique, Le solde migratoire découle de comportements socio-économiques : emploi, marché foncier, ...

TAUX ANNUEL	1962 1968	1968 1975	1975 1982	1982 1990	1990-1999
Solde migratoire					
- Commune	0,07	1,09	0,67	0,30	0,75
- Département	+0,10	0,95	<u>1,13</u>	0,67	

Source : INSEE

Le solde migratoire est toujours négatif depuis 1968. Il a été particulièrement sensible (- 1,09 %) entre 1968 et 1975. Il demeure régulier entre 1982 et 1990, mais plus faible que celui du département. Il s'est accentué dans la période récente pour atteindre - 0,75 % par an.

#### - La croissance démographique

TAUX ANNUEL	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
<u>Mouvement, naturel</u>	0,87	0,71	0,54	0,60	<u>0,60</u>
<u>Solde migratoire</u>	0,07	-1,09	-0,67	-0,30	<u>-0,75</u>
Évolution globale :					
- Commune	<b>0,94</b>	<b>-0,38</b>	<b>-0,13</b>	<b>+0,30</b>	<b>-0,15</b>
- Département	<u>0,93</u>	<u>0,21</u>	<u>0,52</u>	<u>+0,04</u>	

Source : INSEE

**Résultat des évolutions distinctes du mouvement naturel, et du solde migratoire, le taux annuel de croissance de la population a été décroissant jusqu'en 1982.**

**Il était positif entre 1982 et 1990, et supérieur à celui du département, mais il est redevenu négatif entre 1990 et 1999.**

## C. LA STRUCTURE PAR SEXE ET AGE

L'évolution de la structure par sexe de la population totale figure dans le tableau suivant

	<b>1975</b>	<b>1982</b>	<b>1990</b>
<u>Hommes-</u>	<u>8588</u>	8389	<u>8603</u>
<u>Femmes</u>	9617	9710	<u>9908</u>
<u>% de femmes</u>	<u>52,8</u>	<u>53,6</u>	<u>53,5</u>
<b><u>TOTAL</u></b>	<b><u>18216</u></b>	<b><u>18050</u></b>	18511

*Source : INSEE*

La part de la population féminine est constamment dominante et relativement stable, proche de 54 %.

### Structure par âge

L'évolution de la structure par âge de la population est retracée dans le tableau ci-dessous :

	<b>0 à 19 ans</b>	<b>20 à 39 ans</b>	<b>40 à 59 ans</b>	<b>60 à 74 ans</b>	<b>75 ans et +</b>
1975	25,5 %	30,4 %	25,5 %	12,9 %	5,7 %
1982	23,7 %	32,1 %	24,5 %	12,6 %	7,1 %
1990	22,4 %	31,1 %	24,3 %	13,9 %	0,3 %
Département	23,5 %	33,5 %	25,0 %	11,6 %	6,4 %

On observe une réduction des populations jeunes et notamment des **moins** de 20 ans et une augmentation de la population âgée. La part des personnes de plus de 60 ans est plus élevée que dans l'ensemble du département.

La classe des adultes de 20 à 39 ans diminue, tandis que celle des 40-49 ans, après un léger recul, reste stable, mais ces classes sont moins représentées que dans le département.

## D. LA POPULATION ÉTRANGÈRE

L'évolution de la population étrangère est indiquée dans le tableau suivant :

	<b>1975</b>	<b>1982</b>	<b>1990</b>
Total	1422	1554	1301
- Hommes	781	798	644
- Femmes	641	756	657
% Commune	7,81	8,59	7,03
% Département	11,54	13,75	13,13

Le volume de la population étrangère est stable depuis 1975. Il représente 7,03 % de la population totale, taux inférieur à celui de l'ensemble du département.

## E. LA POPULATION ACTIVE

Le tableau suivant retrace l'évolution des effectifs de la population active et du taux d'activité.

	<b>1975</b>	<b>1982</b>	<b>1990</b>
<b>Population active</b>			
- Totale	8407	8603	8792
- Hommes	4810	4662	4638
- Femmes	3597	3 941	4154
<b>Taux d'activités</b>			
- Hommes	56,0	55,6	53,9
- Femmes	37,4	40,6	41,9
<b>Total</b>			
- Commune	46,2	47,5	47,5
- Département	50,5	51,1	50,9

L'effectif de la population active est croissant sur une longue période. Le taux d'activité croissant découle pour l'essentiel d'une forte augmentation du taux d'activité féminin. Le taux d'activité de la commune est inférieur à celui de l'ensemble du département.

## Catégories socioprofessionnelles

Le tableau ci-dessous traduit la répartition des résidents actifs par catégories socioprofessionnelles

	<b>Bourg-la-Reine</b>	<b>Département Hauts-de-Seine</b>
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	7%	6%
Cadres	35%	25%
Professions Intermédiaires	25%	23%
Employés	22%	28%
Ouvriers	11%	18%

On constate une évolution progressive des catégories socioprofessionnelles « dites supérieures » avec une croissance notable des professions libérales et des cadres,

## - Chômage

L'évolution du taux de chômage figure dans le tableau suivant :

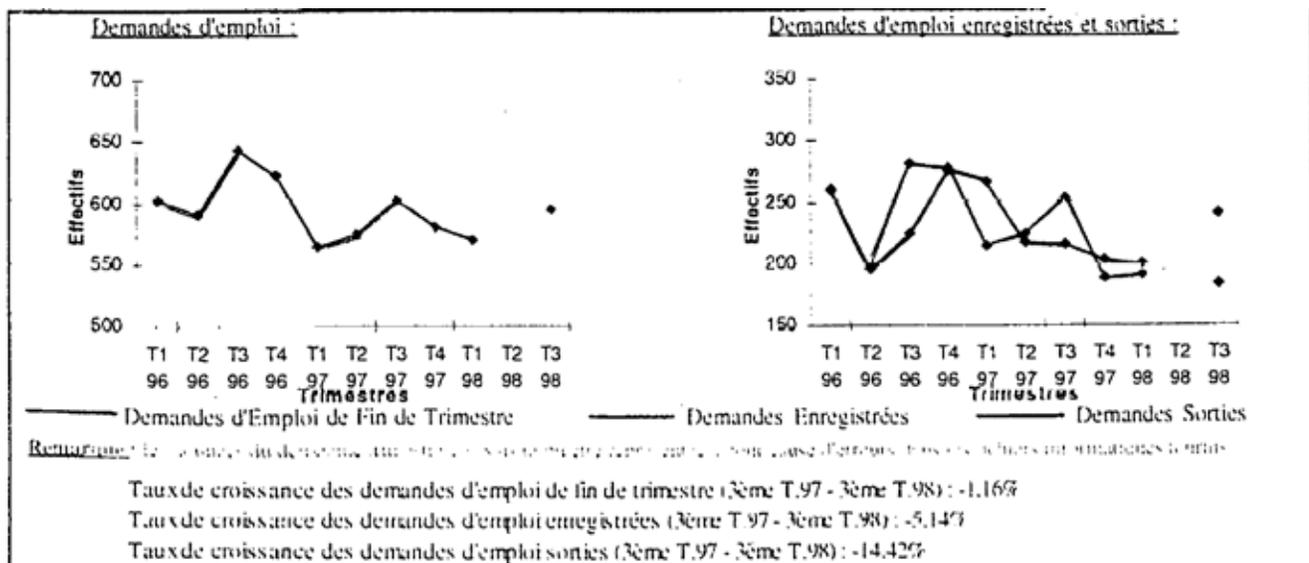
	1975	1982	1990
Nombre total de chômeurs	300	531	469
<b>Taux</b>			
- Total	3,6%	6,2%	5,3%
- Hommes	3,2%	5,0%	5,0%
- Femmes	4,1 %	7,5%	5,6%
Département	3,9%	7,3 %	7,9 %

Source : INSEE

Entre 1975 et 1990, le taux de chômage est stable, notamment celui des hommes. Il demeure toujours inférieur à celui de l'ensemble du département.

Ce taux s'explique par la proportion moindre des jeunes dans la population et la forte présence des catégories socioprofessionnelles supérieures, moins touchées par le chômage.

Les derniers chiffres, transmis par l'observatoire économique et illustrés dans les courbes ci-dessous ; traduisent une tendance favorable et continue de la baisse du nombre des demandeurs d'emploi.



Au 3ème trimestre 1998, la situation générale sur le chômage est la suivante :

- 595 demandes d'emploi de fin de trimestre soit 0,9 % de l'ensemble des demandes des Hauts-de-Seine.
- 240 demandes d'emplois enregistrées soit 0,9 % de l'ensemble des demandes enregistrées des Hauts-de-Seine.

- 184 demandes d'emploi sorties soit 0,8 % de l'ensemble des demandes sorties des Hauts-de-Seine.
- 238 chômeurs de longue durée soit 40 % de l'ensemble des demandeurs de la commune (taux départemental : 36,8 %).
- 49 chômeurs de moins de 25 ans soit 8,2 % de l'ensemble des demandeurs de la commune (taux départemental : 10,7 %).
- 123 cadres au chômage soit 20,7% de l'ensemble des demandeurs d'emploi de la commune (taux départemental : 15,8).

## 2

# LES LOGEMENTS

### A. L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENT

Suivant les données transmises par les recensements de population, l'évolution du parc de logement a été la suivante :

TYPE DE RÉSIDENCES	1962	1968	1975	1982	1990	1999	Département 1990
Résidences principales	5442	6211	6859	7376	7912	8078	590946
Résidences secondaires	28	27	70	124	326	212	22827
Logements vacants	166	271	456	480	457	724	43578
<b>TOTAL</b>	5636	6505	7385	7980	8695	9014	
<b>TOTAL DÉPARTEMENT</b>	49633 4	54528 9	59568 8	62596 1	65624 0		656851

*Source : INSEE*

Ce tableau illustre la croissance continue du nombre de logements. Cette croissance est stable entre 1975/1982 (+ 8 %), et entre 1982 et 1990 (+ 8,9 %). Elle est plus faible (+ 3,7 %) entre 1990 et 1999.

La part des logements vacants, de 6,0 % en 1982 est de 5,2 % en 1990 de l'ensemble du parc, contre 6,6 % pour l'ensemble du département. Elle est plus élevée en 1999 (8 %).

La part de la commune dans l'ensemble du département n'a cessé de croître, passant de 1,14 en 1962 à 1,32 % en 1990.

### B. LES CONSTRUCTIONS RÉCENTES

D'après les derniers recensements de population (sources INSEE.), le rythme de la construction de logements achevés a été le suivant :

**De 1975 à 1989 (sources : I.N.S.E.E. - R.G.P. 1990)**

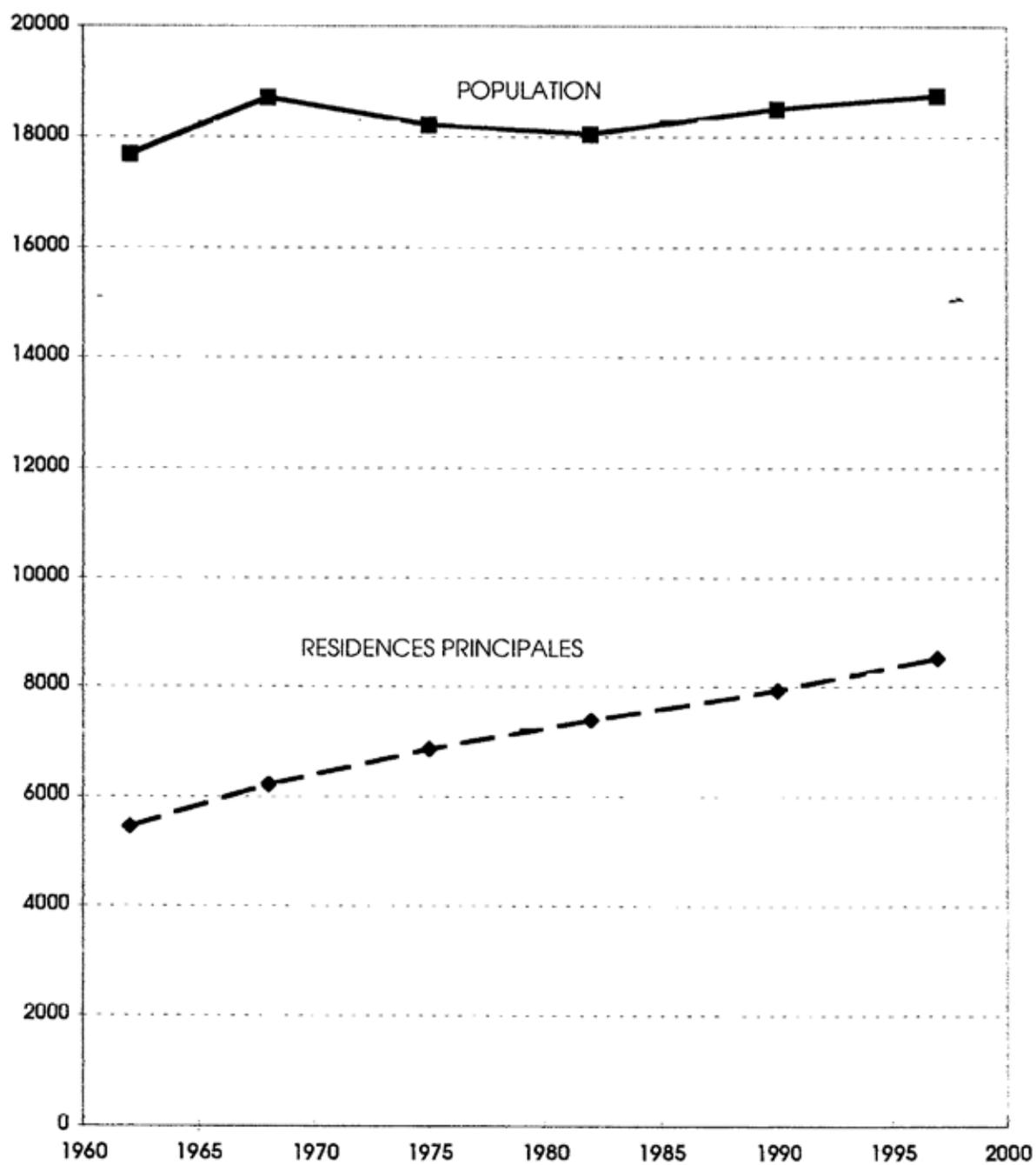
#### Sur la commune

1975/1981 818 logements, soit 117 logements par an  
1982/1989 892 logements, soit 111 logements par an

#### Sur l'ensemble du Département

1975/1981 63 715 logements, soit 9102 logements par an  
1982/1989 49 552 logements, soit 6 194 logements par an

## ÉVOLUTION COMPARÉE DE LA POPULATION ET DES RÉSIDENCES PRINCIPALES



Ces logements se répartissent selon l'époque d'achèvement de la construction comme l'indique le tableau suivant :

	<b>VARIATION ABSOLUE</b>	
	1975-1982	1982-1990
Résidences principales	772	768
Logements occasionnels	11	33
Résidences secondaires	15	30
Logements vacants.	20	61
<b>TOTAL LOGEMENTS</b>	<b>818</b>	<b>892</b>

*Source : I.N.S.E.E.*

On peut définir un taux d'effort de construction comme le rapport entre le nombre de logements construits et le volume de logements existants en début de période. Le taux d'effort annuel est passé de 1,6 % entre 1975-1982 à 1,4 % entre 1982-1990, taux nettement plus élevé que celui de la moyenne du Département (0,99 %),

### Les types de logements

La répartition des logements construits entre maisons individuelles et immeubles collectifs figure dans le tableau suivant :

	<b>1975-1982</b>		<b>1982-1990</b>	
	Maisons individuelles	immeubles collectifs	Maisons individuelles	immeubles collectifs
Résidences principales	61	711	82	686
Logements occasionnels		11	1	32
Résidences secondaires	1	14	1	29
<u>Logements vacants</u>	<u>1</u>	19	<u>3</u>	<u>58</u>
<b>TOTAL</b>	<b>63</b>	<b>755</b>	<b>87</b>	<b>805</b>
<u>Nombre de logements / an</u>	<u>9</u>	<u>108</u>	<u>12</u>	<u>101</u>
%	<u>7,7</u>	<u>92,3</u>	<u>9,7</u>	<u>90,3</u>

*Source I.N.S.E.E.*

On observe aisément que :

- Le rythme de construction des maisons individuelles a augmenté entre les deux périodes, passant de 9 à 12 par an, et leur part dans l'ensemble passe de 7,7 % (entre 1975 et 1982), à 9,7 % (entre 1982 et 1990).
- Le nombre de logements construits dans les immeubles collectifs est passé, entre les deux périodes, de 108 à 101 logements par an.

- **De 1990 à 1997**

Selon les statistiques de la Direction Régionale de l'Équipement, l'évolution du rythme de logements terminés à Bourg-la-Reine figure dans le tableau suivant :

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	TOTAL
<b>Type de logement</b>									
Individuel	5	5	3	3	6	8	3	3	36
Individuel groupé		0		0		0	0	0	0
<u>Collectif</u>	136	71	<u>113</u>	52	17	0	42	0	<u>431</u>
<b>Financement</b>									
PLA						0	0	0	<u>0</u>
PAP						0	0	0	<u>0</u>
PC	45				4	2	0	0	<u>51</u>
<u>Autres</u>	96	76	116	55	19	6	45	3	<u>416</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>141</u></b>	<b><u>76</u></b>	<b><u>116</u></b>	<b><u>55</u></b>	<b><u>23</u></b>	<b><u>8</u></b>	<b><u>45</u></b>	<b><u>3</u></b>	<b><u>467</u></b>

Source D.R.E.

On observe que sur les huit dernières années

- Le rythme de construction a été très ralenti comparé aux rythmes des périodes précédentes avec 58 logements par an, et a affecté l'individuel comme le collectif.
- La part du logement collectif est prédominante (92,3 %)
- - La part du logement non aidé est majoritaire (89 %)

### C. L'ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES

Parmi les données fournies par le recensement, la taille des ménages est un facteur important, car elle met en relation directe l'effectif de la population et le nombre de logements.

Les caractéristiques de l'évolution démographique et l'amélioration des conditions d'habitat dues à l'élévation du niveau de vie, induisent une tendance lourde de réduction de la taille des ménages.

Cette tendance se traduit par les chiffres du tableau suivant :

<b>PÉRIODE INTER CENSITAIRE</b>	<b>1968</b>	<b>1975</b>	<b>1982</b>	<b>1990</b>	<b>1999</b>
Population résidences principales	18251	17966	17818	18223	18054
<u>Résidences principales</u>	6211	<u>6859</u>	7376 7912	<u>8078</u>	
<u>Nombre personnes/logement</u>	2,938	2,619	2,416	2,300	2,230

Source : INSEE

La diminution de la taille des ménages est constante de 1968 (2,94 personnes par logement) à 1999 (2,23 personnes par logement),

## D. L'ACCUEIL DE LA POPULATION NOUVELLE

Une part des logements construits a été affectée à l'accueil de la population.

Le nombre de logements est égal à la différence de population des résidences principales, divisée par la nombre de personnes par ménage en fin de période.

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Différence de population des RP	- 148	405	-209
Taille des ménages	2,416	2,30	2,23
Nombre de logements	-61	176	-94

Dans la période récente, la diminution de la population des résidences principales a libéré 94 logements.

## E. LE DESSERREMENT

On doit considérer qu'une part des logements construits a été affectée au desserrement du parc, phénomène qui est lié à celui de l'évolution de la taille des ménages étudié ci-dessus.

Le nombre de logements affectés au desserrement est la différence entre le nombre de logements nécessaires pour loger la population de début de période au taux d'occupation de fin de période, et celui que cette même population occupait au début de période.

Ces chiffres sont reportés dans le tableau suivant

PÉRIODE INTER CENSITAIRE	1975-1982	1982-1990	1990-1999
<u>Nombre de logements RP au T2*</u>	<u>7436</u>	<u>7747</u>	<u>8172</u>
<u>Nombre de logements RP au T1 *</u>	<u>6859</u>	<u>7376</u>	<u>7912</u>
<u>Desserrement,</u>	<u>577</u>	<u>371</u>	<u>260</u>

\*T1 - Taux de début de période

\*T2 - Taux de fin de période

Le desserrement du parc a été très fort puisque 577 logements (soit 70,5 % des logements construits). ont servi ou desserrement entre 1975 et 1982.

Dans la période suivante, le desserrement a été moindre (41 %).

Dans la période récente, 260 logements ont été affectés au desserrement.

## F. LE RENOUVELLEMENT DU PARC

### - Renouvellement

On a précédemment constaté que le nombre de logements construits est supérieur à la croissance du parc total de logements. Une partie de l'ensemble des logements initiaux a donc disparu ou a été désaffectée. Le volume de ce renouvellement du parc apparaît dans le tableau suivant :

PÉRIODE INTER CENSITAIRE	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Logements construits	818	892	522
Augmentation du parc	595	715	319
Renouvellement	223	177	203
Taux annuel	0,43%	0,28%	0,26%

Le taux de renouvellement du parc a diminué, passant de 0,43 % environ à 0,26 % par an.

## G. L'AFFECTATION DES LOGEMENTS CONSTRUITS

### - Affectation globale

Le nombre total de logements construits peut donc être affecté, comme indiqué auparavant, à l'accueil de la population nouvelle, au desserrement et au renouvellement du parc, ainsi qu'aux mouvements intervenus dans le volume des résidences secondaires et des logements vacants, Ces résultats sont regroupés dans le tableau suivant :

PÉRIODE INTER CENSITAIRE	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Accueil population,	. -61	176	-94
Desserrement	578	371	260
Augmentation des résidences principales	517	546	166
Variation résidences secondaires +logements vacants	78	169	163
Renouvellement	223	177	203
Point mort	879	717	616
Logements construits	818	892	522
Augmentation du parc	595	715	319

Ce tableau permet de constater que dans la période récente :

- La diminution de la population des résidences principales a libéré 94 logements,
- Le nombre de logements construits est supérieur à la croissance du parc, différence traduisant l'importance du renouvellement, qui représente 38,9 % environ des logements construits.
- Les logements affectés au desserrement représentent 49,8 % des logements construits.

## H. AUTRES CARACTÉRISTIQUES DUPARC

### - Âge et état général du parc

La baisse singulière du taux de renouvellement du parc résidentiel s'explique aussi par la très forte proportion de logements tout confort et relativement récents , comme le traduisent les tableaux ci-après :

#### NIVEAU DE CONFORT DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 1990

	<b>Sans confort</b>	<b>Confort moyen</b>	<b>Tout confort</b>	<b>Total</b>
Effectif	83	487	7352	7922
%	1,00	6,20	92-80	100,00
Hauts-de-Seine	3,50	11,10	85,40	100,00

*Source : INSEE RGP 1990*

SANS CONFORT -> ni baignoire, ni douche, ni WC Intérieurs

TOUT CONFORT -> Baignoire ou douche, WC Intérieurs, chauffage central

CONFORT MOYEN -> Autres résidences principales

#### DATE D'ACHÈVEMENT DES CONSTRUCTIONS

	<b>Avant 1949</b>	<b>1949-1967</b>	<b>1967-1974</b>	<b>1975-1981</b>	<b>1982-1990</b>	<b>Parc total</b>
Effectif	2278	2894	1210	772	768	7922
%	28,80	36,50	15,30	9,70	9,70	100,00
Hauts-de-Seine	37,00	30,60	14,90	9,90	7,60	100,00

*Source : RGP 1990*

Globalement, le parc est très confortable 92,80 % en 1990 et cette situation s'est encore améliorée depuis, avec l'engagement de la Z.A.C., du centre ville, conduisant à la démolition des îlots Nord et Sud-Est. comportant des immeubles vétustes, et d'un immeuble de rapport délabré datant du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, situé 116 avenue du Général Leclerc.

Par ailleurs, le parc de Bourg-la-Reine est plus jeune que celui (lu département, avec une prédominance marquée du parc reconstruit après guerre (1946/1967), représentant près de 37 %. Les logements construits entre. 1982/1990 et les plus récents réalisés depuis 1991 accentuent encore cette tendance, avec un parc qui s'oriente principalement vers l'accession à la propriété, et l'investissement locatif.

L'âge du parc de logements et le nombre important de propriétaires, le niveau de revenus des habitants, expliquent le bon état général des constructions, y compris pour les plus anciennes, A l'exception de l'îlot Est avenue du Général Leclerc entre les rues de la Bièvre et Ravon, concerné par le projet d'élargissement de la R.N. 20 qui de ce fait, s'est dégradé.

## - Statut d'occupation

Le statut d'occupation des résidences principales figure dans le tableau ci-dessous

	Propriétaires	Locataires L. M.	H.	Locataires privés	Autres statuts	Total
Effectif	3768	1177		2393	584	7922
%	47,6	14,9		30,2	7,20	100
Évolution 1982-1990	18,6	+20,10		-1,10	-25,7	+ 7,80

On constate une croissance sensible des accédants à la propriété concomitamment à une baisse du nombre des locataires. Cette tendance est à mettre en relation avec la part importante des logements en accession.

## Taille des logements

Le tableau suivant indique l'évolution de la structure par taille des logements

	T1	T 2	T 3	T 4	T 5	T 6 et +	Total
1982	12,9	16,3	30,8	20,9	10,9	8,2	100
1990	12,9	18,1	28,5	20,1	11,7	8,7	100
Département	13,7	24,8	30,5	19,0	7,7	4,3	100

La part des petits logements est sensiblement plus faible que dans l'ensemble du département. Par contre, les grands logements (types 5 et +) sont en proportion plus nombreux que dans le département.

Ce parc de grands logements, qui comporte de nombreux logements anciens, augmente. Il est en majorité occupé par des propriétaires (80 %) et sous occupés (6 5 %),

## Localisation des constructions

D'après les analyses réalisées dans le cadre du P.L.H. (PC, DIA, certificats de conformité), il apparaît que la construction récente se situe principalement dans le centre ville avec une prédominance de petits logements (T1 et T2, représentant près de 50 % de la production).

Les constructions à destination de commerces et de bureaux ont été nombreuses dans la partie Nord du quartier central.

Les constructions individuelles pour habitation ont été plus importantes au Sud du centre ville,

En 1990 et 1993, les opérations de plus de 20 logements neufs livrés sont regroupées dans le quartier central, La réalisation de la Z.A.C. renforce cette tendance,

## **I. LE MARCHÉ IMMOBILIER**

Les données suivantes sont extraites de l'étude S.I.A.M. Bourg-la-Reine - Suivi du P.L.H. septembre 1999.

### **La location**

« L'offre en logements locatifs est constituée principalement de logements collectifs. Les logements locatifs individuels sont faiblement représentés ».

« Les prix de location sont les suivants

- T1 : de 50 à 55 F le m<sup>2</sup>
- T2 : de 55 à 65 F le m<sup>2</sup>
- T3 : de 60 à 75 F le m<sup>2</sup>
- T4 : de 70 à 80 F le m<sup>2</sup>

Les prix de location sont variables d'un quartier à un autre.

Le long de la nationale 20, les prix de location sont plus faibles en raison des nuisances (sonores, pollution, ...) liées à cet axe. Les délais de location sont également plus longs,

Par contre, les secteurs proches de la gare sont les plus recherchés et par conséquent les prix de location sont plus élevés et le rythme de mise en location plus rapide ».

### **L'accession**

« L'offre est constituée dans sa majorité de logements collectifs de taille moyenne. Les logements de petite taille ne sont pas très nombreux. Ils sont peu nombreux à la revente car ces dernières années, beaucoup de logements collectifs de petite taille ont été acquis dans le cadre de la loi Périssol, et sont par conséquent, mis en location.

Les prix moyens de vente sont les suivants

- T1 : de 300 000 à 550 000 F
- T2 : de 600 000 à 900 000 F
- T3 : de 700 000 à 1000 000 F
- T4 : de 800 000 à 1500 000 F

Le prix varie en fonction de la localisation sur le territoire communal

- Les secteurs les plus attractifs sont recensés à proximité de la gare. Certains logements, dans des résidences de standing, peuvent être cédés à plus de 25 000 F du mètre carré.
- Les logements, situés le long de l'avenue du général Leclerc (route nationale 20) et dans les quartiers limitrophes de Bagneux, enregistrent les prix de vente les plus faibles ».

Du fait de la petite taille de la commune et de l'absence de potentiel foncier, le volume du marché immobilier est relativement faible, et principalement composé de biens à la revente.

## **J. LE LOGEMENT SOCIAL**

### **- Effectifs**

« Le parc social de la commune de Bourg-la-Reine compte 1470 logements en 1993, soit 18 % du parc des résidences principales (source D.G.F.), Il s'agit de l'ensemble des logements sociaux permettant l'octroi d'allocations logements.

Le parc H.L.M. comptabilisait 1 177 logements (14,9 % des résidences principales) lors du recensement général de la population de l'I.N.S.E.E. en 1990,

Le parc total de deux organismes regroupe un ensemble de 1 004 logements :

- 517 pour l'O.P.H.L.M. de Bourg-la-Reine,
- 487 pour l'O.P.D.H.L.M. des Hauts-de-Seine.

56 % de ce parc est composé de T3 et T4, avec une proportion plus élevée dans le parc de l'Office Public d'H. L. M. de Bourg-la-Reine : 62,8 %.

Environ 70 % du parc de l'O.P.H.L.M. de Bourg-la-Reine est réhabilité en extérieur dans le cadre d'une politique de provisions pour grosses réparations et PALULOS.

La remise aux normes des appartements s'effectue au fur et à mesure de la libération des appartements.

Le parc de l'O.P.D.H.L.M. aux Blagis a été réhabilité dans le cadre d'une opération de D.S.Q.

Les logements sociaux se localisent principalement au Nord-Ouest et au centre de la commune ».

### **- La demande en logement social**

Depuis le 1er mai 1998, 587 demandes -de logement social ont été enregistrées par les services sociaux.

Le nombre de demandes par année d'enregistrement continue de croître. Depuis 1994, les demandes ont augmenté de 16,2 %, passant de 502 à 587 en 1998.

Sur l'ensemble des demandes enregistrées depuis le 1er mai 1998, 69,7 % sont émises par des personnes résidant dans la commune de Bourg-la-Reine.

Les personnes seules constituent près du tiers des demandeurs (31,2 %), et avec les ménages composés de deux personnes (28,9 %), ils représentent 60,1 % de la demande.

Les couples seuls ou avec enfants représentent 281 demandes (47,9 %). Les familles monoparentales ont formulé plus de 20 % des demandes (123 demandes).

La taille moyenne des ménages demandeurs a diminué depuis 1994, elle est passée de 2,53 en 1994 à 2,39 en 1999, et s'est rapprochée de la taille moyenne des ménages sur la commune en 1990 (2,3).

Les logements les plus demandés sont des 2 pièces (208 demandes) et des 3 pièces (204 demandes).

### 3

## LES ÉQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

### A. LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

#### Les écoles maternelles

##### Situation

À la rentrée 1998, la commune disposait de 26 classes réparties dans 4 écoles maternelles (3 publiques, 1 privée), dont la taille variait entre 4 et 10 classes. Le nombre d'élèves par classe était en moyenne de 27,6 élèves par classe dans le public.

##### Effectifs

Les effectifs (publics et privés) étaient de 732 élèves en 1998, le taux de scolarisation était donc de 0,08 élève par ménage, Les effectifs des écoles maternelles ont diminué depuis 1995, plus particulièrement dans les écoles publiques passant de 600 à 552 élèves. Les effectifs du privé restent stables.

##### Enseignement public

École Etienne Thieulin - La Faïencerie	7 classes	(1 classe fermée)
École des Bas Coquarts	4 classes	
École de la Fontaine Grelot	9 classes	(1 classe fermée)

##### Enseignement privé

Institut Notre-Dame	6 classes
---------------------	-----------

#### Les écoles primaires

##### Situation

En 1997, la commune disposait de 46 classes réparties dans 3 écoles primaires (2 publiques, 1 privée), dont la taille variait de 10 à 19 classes ; le nombre d'élèves par classe était de 26 élèves par classe dans l'enseignement public,

##### Effectifs

Les effectifs publics et privés étaient de 1 371 élèves en 1998. Le taux de scolarisation était donc de 0,16 élève par ménage.

Les effectifs des écoles primaires sont croissants depuis sept années, Ils sont passés de 989 en 1990, à 1040 en 1996.

- École Etienne Thieulin - La Faiencerie 18 classes (+ RASED)
- Groupe scolaire République 18 classes

### **Enseignement privé**

- Institut Notre-Dame 10 classes
- Institution Vallet 5 classes

### **Équipements des groupes scolaires**

#### **Cantine**

Les repas sont fournis en liaison froide, dans chaque école.

#### **Activités périscolaires**

- Centre de loisirs maternel : école Etienne Thieulin - La Faiencerie
- Centre de loisirs La Faiencerie
- Centre aéré de la Ronce, situé sur la commune de Marcoussis (91)

#### **Conclusion**

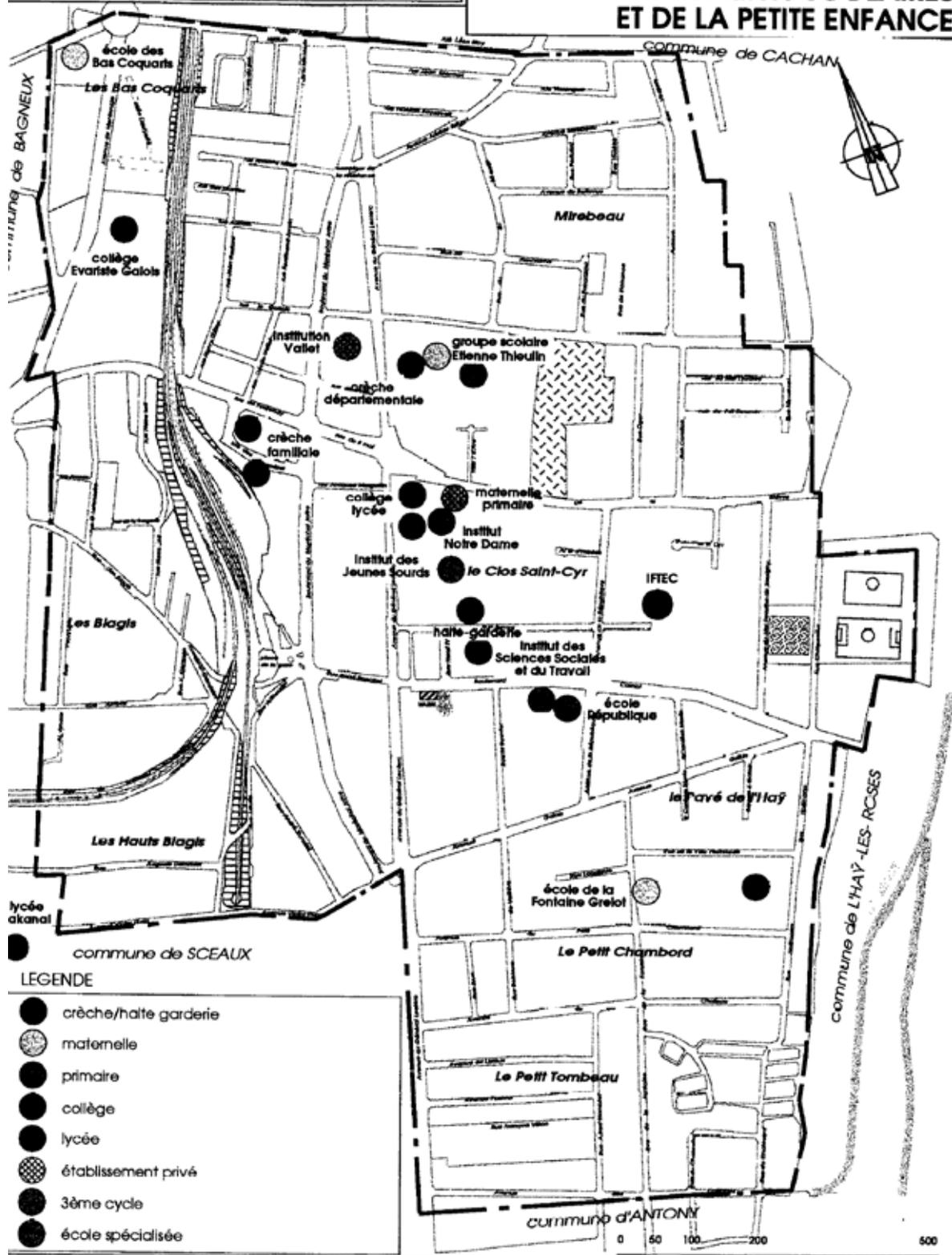
L'ensemble des groupes scolaires offre des installations de bon niveau, ce, malgré des constructions relativement anciennes, d'ailleurs, la plus ancienne avenue de la République, correspondant au développement des écoles institué par Jules Ferry,

On notera par ailleurs une répartition spatiale équilibrée sur l'ensemble du territoire et de nombreuses activités annexes intégrées à chacun des établissements, permettant aux enfants scolarisés, la pratique de nombreuses activités complémentaires.

La construction d'un groupe scolaire de 12 classes (5 maternelles, 7 élémentaires) rue de Fontenay a commencé en 1999 pour répondre aux besoins à venir de la population scolaire et améliorer le confort des élèves.

# BOURG - LA - REINE

# LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET DE LA PETITE ENFANCE



## **Enseignement secondaire**

C.E.S.

Enseignement public :

Collège Évariste Galois

17 classes (+ 6 classes en SEGPA)

Enseignement privé :

Institut Notre-Dame

26 classes (+ 3 classes enfants sourds)

## **Lycées**

Enseignement public :

Les lycées sont localisés sur les communes voisines

Lycées classiques :

- Lakanal (Sceaux)
- Marie Curie (Sceaux)

Lycées techniques :

- -L.E.P. Florian (Sceaux)
- L.E.P. Cachan
- L.E.P. Châtenay-Malabry

Enseignement privé

Institut Notre-Dame

12 classes

(Seul lycée situé sur la commune)

## **Troisième cycle**

- Institut des Sciences Sociales et du Travail Université Paris III Sorbonne Panthéon (16 boulevard Carnot)
- IFTEC - école de commerce privée

## **Écoles spécialisées**

- Institut des Jeunes Sourds - 5 rue Ravon
- I.M.E. ALTERNANCE - 23 bis rue Ravon
- E.M.P.R.O. - 36 rue du Colonel Candelot

## **Conclusion**

Bourg-la-Reine dispose d'un niveau d'enseignement secondaire et de 3ème cycle assez satisfaisant, en dehors toutefois des lycées publics non présents sur la commune,

Tous ces équipements privés et publics concentrent des capacités d'accueil importantes répondant en partie aux besoins des élèves Réginaburgiens et aussi des communes limitrophes.

La programmation de ces établissements dépend de la Région et du Département aucun projet d'équipement n'est envisagé à court terme, puisque le secteur est largement pourvu en la matière.

## **B. LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS**

Les équipements sportifs de la commune sont les suivants

- Complexe sportif des Bas-Coquarts, avenue de Montrouge
  - gymnase
  - halle de sports
  - plateau d'évolution
  - stand de tir
  - salle d'escrime
- Stade municipal rue Charpentier
- Les gymnases :
  - La Faïencerie
  - Les Bas-Coquarts
  - Carnot
  - Tennis

Les équipements sportifs sont en nombre suffisant, ils sont aussi bien répartis sur l'ensemble de la commune. ils offrent aussi un large choix pour divers types d'activités sportives, répondant parfaitement aux besoins actuels et futurs des Réginaburgiens.

## **C. LES ÉQUIPEMENTS SOCIAUX**

### **La Petite Enfance**

#### **Les crèches**

Crèches départementales :

- 47 avenue du Général Leclerc
- 34 rue Hoffmann
- Jardin d'enfants : 34 rue Hoffmann
- 1 bis rue des Rosiers (gestion municipale)

Crèche familiale municipale :

- 18 rue des Rosiers

Pouponnière Home Saint-Vincent:

- 9 rue Ravon

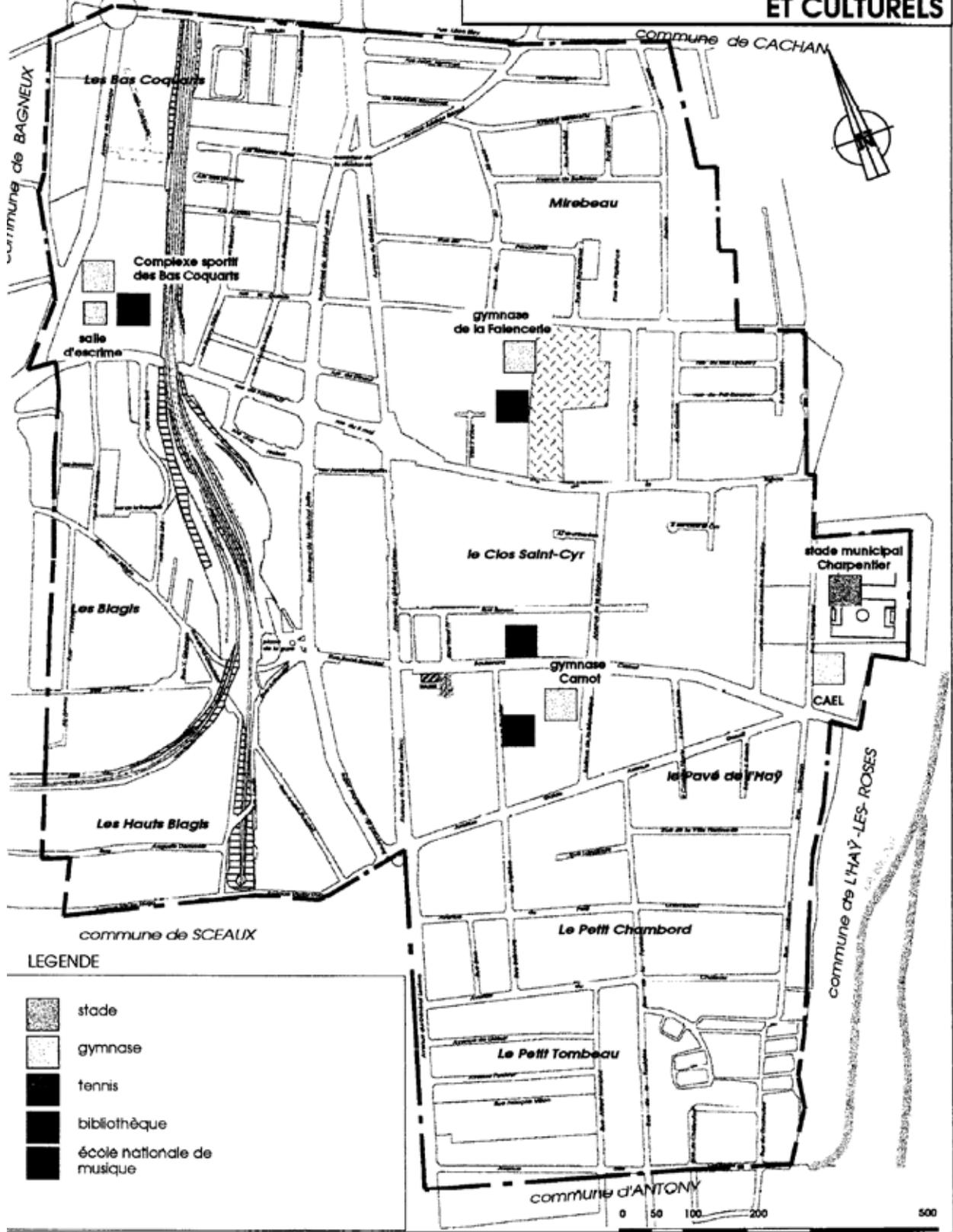
#### **Halte-garderie**

- 9 boulevard Carnot

### **Le troisième âge**

# BOURG - LA - REINE

# LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET CULTURELS



### Le troisième âge

- Résidence de la Vallée: 22 rue de la Ville Flamande
- Les Hespérides: 27 boulevard Carnot
- Le Vieux Chalet: 7 boulevard Carnot
- Maison Molière: 23 et 26 boulevard Carnot

### Établissements spécialisés

- Foyer logement Notre-Dame: 85 avenue du Général Leclerc
- LIVIE Alternance : rue Ravon
- E.M.P.R.O.: rue du Colonel Candelot
- Foyer Marguerite Rivard : 14 avenue Galois (réinsertion de femmes seules)
- Foyer des Jeunes Travailleurs : 4 rue B. de Vallière

### Les associations

La vie associative est très active dans la commune et concerne tous les domaines de la vie socioculturelle :

- Associations pour la Jeunesse (5)
- Associations à vocation sociale (9)
- Associations culturelles et de loisirs (22)
- Associations sportives (3)
- Amitiés internationales (6)
- Associations anciens combattants et autres coopérations (8)
- Associations pour l'environnement (13)

### Conclusion

Bon niveau d'équipement de Bourg-la-Reine dans le domaine social, notamment la petite enfance. Toutefois, la création d'un équipement de la petite enfance est prévu 106 boulevard Joffre pour répondre à la demande croissante des familles en volume et en diversité de l'offre de modes de garde, liée principalement à l'évolution du travail féminin et au développement du travail à temps partiel.

La construction de locaux, pour des associations à vocation sociale dans la ZAC. du centre ville prévue à partir de 2000, permettra de regrouper des associations et organismes à vocation sociale occupant actuellement des locaux inadaptés et de bénéficier de meilleures conditions de fonctionnement, de confort et d'accueil du public.

## **D. LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS**

- Centre d'Animation, d'Expression et de Loisirs (C.A.E.L.) : 6 villa Maurice
- Bibliothèque-Discothèque municipale : 7 rue Le Bouvier
- École Nationale de Musique, de Danse et d'Art Dramatique : 11 boulevard Carnot

## **Conclusion**

L'ensemble des équipements sociaux et culturels, qui représentent une charge importante pour la commune, offre un très bon niveau de services.

Avec ses projets de création (d'une nouvelle crèche) et d'extension du Centre d'Animation, d'Expression et de Loisirs, la commune veille à développer régulièrement ses capacités de garde des très jeunes enfants et d'animation auprès des adolescents.

L'amélioration et le développement de ces équipements va dans le sens du rajeunissement de la population et favorisera à terme, l'accueil de jeunes couples.

## **E. LES BÂTIMENTS ADMINISTRATIFS**

- Hôtel de Ville: 6 boulevard Carnot
- Mairie annexe: 1 boulevard Carnot
- C.C.A.S. : 1 boulevard Carnot
- Police Municipale : 6 boulevard Carnot
- Centre Technique Municipal: 29 rue de la Bièvre
- Marché couvert: 65 boulevard Joffre
- Office du Tourisme: 1 boulevard Carnot
- Poste principale: 98 avenue du Général Leclerc
- Gendarmerie : 143 avenue du Général Leclerc
- Poste de police: 7 place Condorcet
- Services Techniques, Service Urbanisme: 9 boulevard Carnot
- Gare R.E.R. : place de la Gare
- Le Cimetière: 27 rue de la Bièvre