

Plan Local d'Urbanisme

3 – Documents réglementaires

3.1 - Orientations d'Aménagement et de programmation

Projet de modification n°2

Sommaire

Le rôle des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le PLU	3
1 - Préserver, valoriser et conforter la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire	4
2 - Accompagner un développement urbain maîtrisé rue de Versailles.....	8
3 - Le centre-ville	10

Le rôle des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le PLU

Conformément au 1er alinéa de l'article L.123 et à l'article L 123-1-4 du code de l'urbanisme en vigueur, le PLU doit comporter des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour « mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. »

« Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.»

Le PLU de Ville d'Avray fait le choix d'inscrire des orientations d'aménagement et de programmation relatives à :

- La trame verte et bleue présente sur la commune
- Les modalités d'aménagement sur une petite partie ouest de la rue de Versailles

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la Ville, ces orientations permettent de prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour concilier développement de la Ville, valorisation fonctionnelle et préservation de ses paysages emblématiques, de son cadre naturel et de l'environnement, qualité du traitement des espaces publics et collectifs au sein de terrains publics ou privés, développement des modes doux (marche, vélo), etc....

Les orientations d'aménagement par secteur ou par quartier s'imposent en termes de compatibilité aux futures opérations d'aménagement réalisées sur la commune, elles sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement d'initiatives publiques et privées.

1 - Préserver, valoriser et conforter la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire

L'objectif de ces orientations d'aménagement et de programmation est de mettre en évidence la cohérence d'ensemble de mesures portant à la fois sur des terrains et des espaces de partage, qu'ils soient publics ou privés, dès lors qu'ils ont un rôle à jouer dans :

- ❑ La protection et la mise en valeur du patrimoine arboré et boisé de Ville d'Avray et les continuités avec les territoires limitrophes.
- ❑ La protection, voire la restauration, de corridors écologiques. Ces derniers constituent des voies de déplacement empruntées par la faune et la flore, reliant des réservoirs de biodiversité à l'échelle de la ville (parcs et jardins des cœurs d'îlots, mails, zones humides) et à une échelle élargie (forêt de Fausses Reposes, Domaine de Saint-Cloud, espaces résidentiels des communes voisines, talus SNCF...).
- ❑ La valorisation des liens historiques, géographiques et fonctionnels de Ville d'Avray avec l'eau : par la protection du réseau de rus, rivières et étangs qui contribuent à l'identité des paysages de la commune, tout autant qu'à la gestion des eaux pluviales, et par le rappel des précautions à prendre autour du passage d'aqueducs.
- ❑ La poursuite des aménagements favorables aux déplacements par modes actifs (la marche, le vélo) en particulier par des cheminements dédiés et sécurisés.

Le schéma page suivante met ainsi en évidence les éléments qui sont à prendre en compte dans les modalités d'aménagement ; certains sont reportés à une échelle plus précise sur le plan de zonage du PLU ou sur le plan des servitudes d'utilité publique.

❖ **Prendre en compte le voisinage immédiat de la Forêt de Fausses Reposes et du Domaine de Saint Cloud.**

Outre les prescriptions du PLU qui s'imposent aux nouvelles constructions sur les terrains limitrophes de la zone N et aux abords du Domaine de Saint-Cloud (hors du territoire communal), la façon dont les terrains sont aménagés doit permettre de favoriser des cônes de vue vers ces espaces forestiers proches, en particulier depuis l'espace public. L'aménagement des parties de terrains libres doit contribuer le plus possible à la mitoyenneté des espaces verts avec les espaces forestiers, dans une logique de maillage et de pénétration de la nature, voire de la forêt, en ville.

Les modalités d'accès aux parkings dédiés à l'accueil des promeneurs (Parkings des Cerisiers et du Trou Pouilleux) sont également à conserver, voire améliorer de façon à assurer les meilleures conditions possibles au traitement paysager et à la sécurité des usagers et des cyclistes fréquentant la piste cyclable limitrophe.

▪ **Marquer et conforter la présence de l'eau sur la Ville.**

Les éléments du réseau de surface (rus, rivière et étangs) sont des éléments patrimoniaux et paysagers fondamentaux dans les principes d'aménagement de Ville d'Avray. Ces emprises et leurs abords immédiats sont strictement préservés de toute urbanisation. En accompagnement, les OAP inscrivent l'exigence du soin particulier à

apporter au traitement de leurs abords plus éloignés mais toujours en co-visibilité. Dans la mesure du possible, les choix du traitement des sols seront tournés vers des surfaces naturelles (ou en ayant l'aspect) perméables ou drainantes.

La présence de l'eau est également marquée dans le sol de Ville d'Avray, avec :

- la présence de la Fontaine du Roi, classée au titre des Monuments Historiques, rue de Saint Cloud ;
- le passage d'aqueducs enterrés, faisant l'objet de contraintes réglementaires sur les travaux et aménagements de leurs abords. Elles sont précisées dans les servitudes d'utilité publique détaillées dans les annexes du dossier de PLU.

▪ **Renforcer les exigences paysagères aux abords des Espaces verts protégés.**

Le plan de zonage du PLU délimite des espaces verts protégés (EVP). Ils correspondent, dans de nombreux quartiers de Ville d'Avray aux espaces marqués par leur très fort caractère végétalisé, le plus souvent accompagné d'arbres de hautes tiges. Ils jouent un rôle important dans le cadre paysager de la propriété concernée (publique ou privée), dans le paysage de l'espace public, voire dans les paysages plus lointains, notamment pour ceux situés en coteaux et sur les pentes les plus inclinées. Ils ne sont pas constructibles, mais peuvent faire l'objet d'aménagements légers, en lien avec leur usage (cheminement, mobilier de loisirs, ..).

En accompagnement, les OAP inscrivent l'exigence du soin particulier à apporter au traitement de leurs abords, par exemple en évitant la proximité d'une construction avec les limites de ces espaces, ce qui pourrait les fragiliser. Dans la mesure du possible, les choix du traitement des sols seront tournés vers des surfaces perméables ou drainantes.

▪ **Préserver les parcs de Lesser, du Château et Delagrangé, éléments d'un maillage cohérent.**

Le parc de Lesser est une aire de détente pour les habitants et un repère de biodiversité important, puisqu'il constitue un refuge de la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO). Sa position traversante en cœur d'îlot en fait également un élément de cheminement piéton vers les autres quartiers de Ville d'Avray et vers Sèvres, notamment la gare du Transilien Sèvres-Ville d'Avray.

Le PLU marque aussi l'objectif de protéger le cœur de l'îlot voisin à l'ouest, également traversé par la rivière anglaise et ses abords arborés.

Deux autres parcs publics sont venus récemment compléter l'offre d'espaces verts au cœur de la Ville (Delagrangé, du Château).

Le parc du Château a été conçu afin de conserver un maximum des éléments marquants du site : la haie de charmilles bordant l'axe historique vers le château, la haie d'ifs, les topiaires et la glacière. Afin d'offrir une liaison rapide et directe à travers le parc entre l'avenue Thierry et la rue de Saint-Cloud, une sente est créée le long du terrain du collège. Situé entre la place Charles de Gaulle et la crèche, le parc Delagrangé offre des ouvertures permettant une liaison directe du Nord au Sud. Ainsi deux liaisons sont mises en place de chaque côté du parc et permettent aux différents usagers de traverser le parc et de profiter de celui-ci plutôt que de le contourner par la rue de Versailles. Un accès supplémentaire à l'Est du Parc permet la liaison avec le Colombier situé à proximité. De grands tapis verts et des gradins paysagers permettent le repos et la détente.

- **Conforter la superposition entre cheminements courts dédiés aux modes de déplacements actifs et proximité des espaces naturels.**

Le plan de zonage du PLU repère les sentes publiques ou privées et les conforte dans leur usage principalement dédié aux piétons et aux cyclistes.

Il s'agit des sentes suivantes (les lettres renvoient au document graphique suivant) :

A - Sente du Nord	H - Mail
B - Sente Gadet	I - Sente Lemerre
C - Sente Saintié	J - Sente des Bergeronnettes
D - Sente des Champs Dieux	K - Cheminement du Stade
E - Sente des Lilas	L - Sente du château
F - Sentier des Lilas	M - Sente du Colombier
G - Sente du Docteur Bosvieux	N - Sente du Parc de Lesser

Le plus souvent, elles longent, traversent ou mènent à des espaces verts, arborés ou forestiers ou accompagnent des rus ou étangs. En parallèle de leur protection, les OAP inscrivent l'exigence du soin particulier à apporter au traitement de leurs abords, par exemple en évitant la proximité d'une construction avec leurs emprises. En effet, le caractère de cheminement implique un impact visuel important des aménagements et constructions implantées à proximité. Le plus grand soin sera apporté sur tous travaux, constructions, extensions sur les terrains limitrophes de ces cheminements.

Il en est de même le long des pistes cyclables actuelles et futures : en particulier, l'aménagement de nouveaux accès voitures donnant sur ces emprises est à limiter et à positionner avec la plus grande vigilance pour le maintien de l'objectif de sécurité des usagers. Le traitement des accès (mobilier, couleur, matériaux) fera l'objet de soins particuliers.

Pour mémoire, les projets **inscrits dans le schéma directeur des liaisons douces de GPSO** reposent sur les continuités cyclables sur la RD985 (rue de Versailles et rue de Saint-Cloud) et la RD407 (rue de Marnes).

Certains éléments du maillage d'espaces qualitatifs aménagés pour les piétons et les vélos circulations cyclistes trouvent une réponse dans l'aménagement de zones de rencontres : la vitesse y est limitée à 20km/heure et l'espace public organisé de façon à apaiser la circulation automobile qui n'est plus prioritaire. C'est déjà le cas pour le tronçon ouest de la rue Balzac ; la continuité de cet aménagement sur le tronçon est, jusqu'en limite de Sèvres est prévue à court terme.

Orientations d'Aménagement et de Programmation - Trame Verte et Bleue



2 - Accompagner un développement urbain maîtrisé rue de Versailles

La zone UB du PLU concerne une grande partie de la rue de Versailles, notamment avec une succession de secteurs UBb, UBc et UBd.

Sur cette partie de la ville, la diversité d'occupation des parcelles associée au nouveau règlement permet de favoriser la mise en œuvre de projets de logements, sur des emplacements réservés pour la production de logements, et ailleurs, en fonction d'initiatives publiques ou privées.

Ces projets devront faire l'objet de mixité sociale au-dessus du seuil de 6 logements ou de 400m² de surface de plancher et la diversité des fonctions urbaines est facilitée notamment en autorisant le commerce en secteurs UBc et UBd.

La partie la plus à l'ouest de la rue Versailles connaît des difficultés dues à son enclavement et à son éloignement des équipements, services et équipements du centre-ville.

L'objectif est de redynamiser ce quartier en y favorisant la production d'une nouvelle offre de logements. De plus, l'apport de nouveaux habitants permettra aussi d'envisager le développement de commerces de proximité dans ce quartier qui en est dépourvu aujourd'hui (secteurs UBc et UBd). La revitalisation du quartier est également liée à sa desserte par des lignes de bus, Autolib', et de récents aménagements pour les circulations douces.

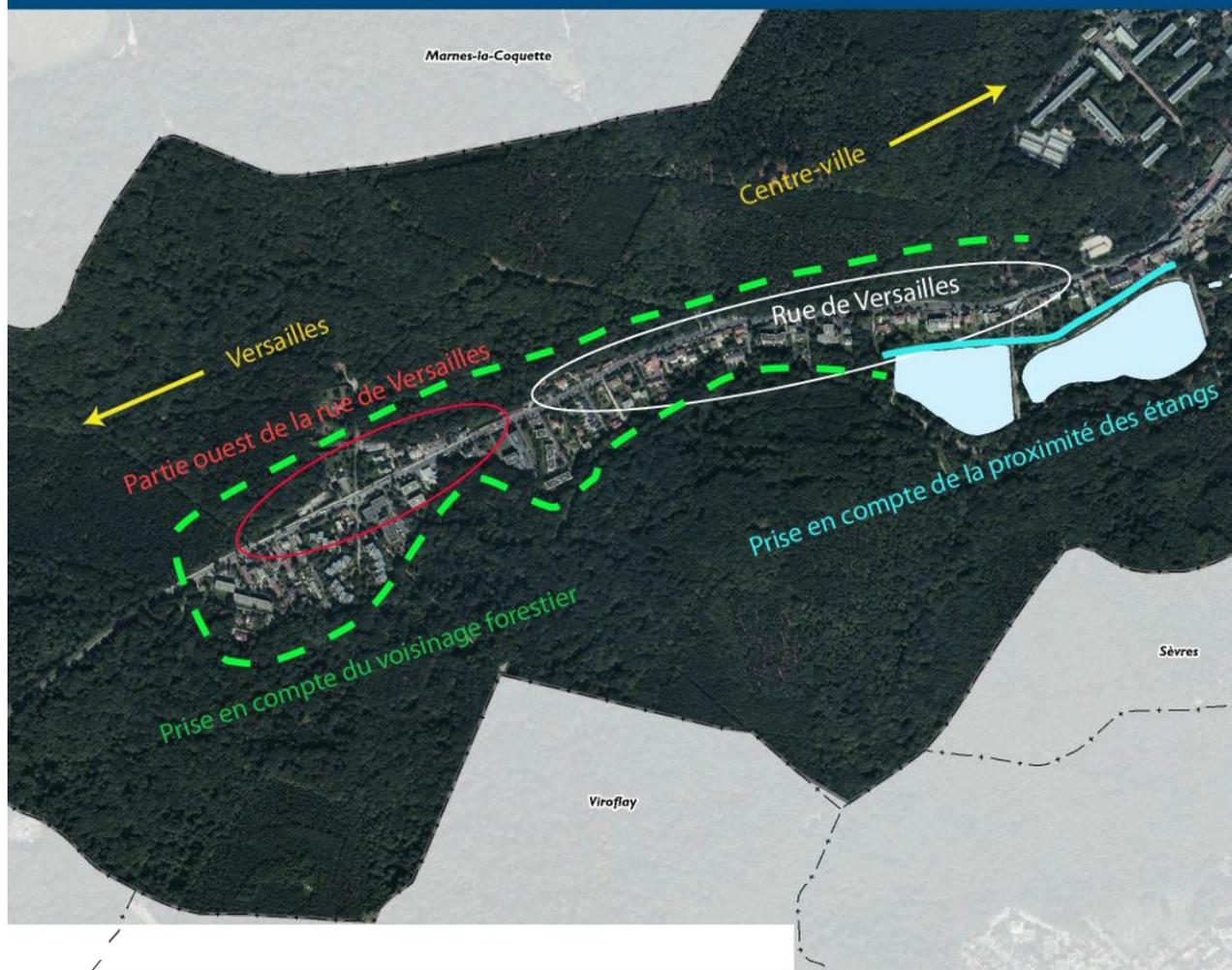
La partie ouest de la rue de Versailles traduit néanmoins des spécificités : une trame parcellaire très hétérogène en terme de dimensions (largeurs, profondeur..) et des occupations de sols mutables pour parties (cessations d'activité, potentiels de mutations et / ou densification sur quelques terrains). Cinq terrains de ce quartier sont d'ailleurs inscrits en emplacements réservés pour des programmes de logements avec mixité sociale.

Les mutations de ce quartier doivent à la fois :

- valoriser des potentiels de construction, traduits dans des projets d'initiatives publiques ou privées ;
- encadrer des possibilités de construire respectueuses d'une densification harmonieuse compte tenu du contexte paysager et forestier très spécifique de ce quartier de Ville-d'Avray.

A ce titre, l'ensemble des projets mitoyens de la zone N devront faire l'objet d'un traitement architectural et paysager de très grande qualité de façon à assurer la meilleure insertion possible des constructions dans un cadre naturel exceptionnel.

Et il sera accordé une grande attention de qualité de traitement des espaces libres situés entre les constructions et l'alignement. Les clôtures devront obligatoirement être les plus transparentes possibles afin de permettre la visibilité des espaces naturels à proximité, et de faciliter les déplacements de la petite faune.



3 – Le centre-ville

1/ Le contexte : un enjeu fondamental de dynamisation urbaine.

Situé au cœur d'un site réputé sur le plan touristique par ses étangs, le projet de réaménagement du centre-ville s'inscrit dans une démarche de construction d'identité de ville nature dotée d'un riche patrimoine architectural et paysager, autour de l'excellence environnementale, la performance énergétique et la qualité architecturale. L'ambition est de développer un cœur de ville vivant, tout au long de la journée répondant à tous les besoins et à tous les rythmes des familles et des actifs pour renforcer l'attractivité et la qualité de vie à Ville d'Avray

2/ Le site

L'OAP porte sur le cœur de ville de la commune et plus particulièrement sur 4 sites immédiatement mutables ou à moyen terme identifiées comme des zones à enjeux stratégique. Face à la pression immobilière, la ville souhaite garder la maîtrise des formes de renouvellement urbain et architectural en cours ou à venir, en cherchant à les valoriser pour offrir de nouveaux services à la population.

Ces opportunités foncières immédiates ou à venir sont les suivantes :

- **Site n°1 : situé au** 12 rue de Sèvres (parcelle cadastrée AH 227 d'une contenance de 23688m² en zones UA et UE du PLU) Cette parcelle est occupée pour sa partie Nord vers la Rue de Sèvres par un parking.
- **Site n°2 : situé au** 9 rue de Versailles (parcelle cadastrée AH 165 d'une contenance de 6 197m² en zones UA du PLU. Cette parcelle comprend la maison PRADIER inscrite au patrimoine de la ville – R + 1 + combles, un bâtiment accueillant une crèche et une ancienne école primaire qui sert de locaux pour les associations et qui accueille aujourd'hui le RAM RAP. Ces deux bâtiments sont aujourd'hui vieillissants, partiellement vacants et d'importants travaux sont nécessaires pour les maintenir au niveau des normes actuelles.
- **Site n°3 : situé à l'angle** rue de Sèvres / rue de Saint-Cloud (parcelle cadastrée AC 356 d'une superficie de 562m² en zone UA du PLU) Cette parcelle a aujourd'hui un usage de parking public de 11places.
- **Site n°4 : situé à l'angle** rue de Marnes / rue de Versailles (parcelle cadastrée AI 142 d'une superficie de 1574m² et parcelle cadastrée AI 143 d'une superficie de 1395m² en zone UA du PLU) Cette parcelle comprend un bâtiment accueillant le bureau de la poste actuellement sur dimensionné au regard de l'activité postale et bancaire présente. La Ville possède le niveau 1.

3) Les enjeux du secteur et les orientations portées par la ville :

➤ Un développement urbain maîtrisé et multifonctionnel sur les 4 sites identifiés

- Prise en compte du besoin de logements de typologie variée :
 - Créer des logements libres et sociaux pour satisfaire aux obligations du PLH intercommunal et de la loi SRU. La Ville entend profiter de ces opportunités foncières pour prolonger son ambitieuse politique de développement de l'offre de logement, tant libres que sociaux. La mixité sociale sera au centre des préoccupations, le but étant de favoriser le développement d'un parcours résidentiel cohérent des jeunes puis des familles et des seniors.
 - Les différentes typologies de logement (accession, logement social, foyer logement) devront être spatialement répartis au sein de ces 4 parcelles de sorte qu'une mixité générationnelle et sociale puisse voir le jour.
 - Accueillir un foyer logement pour personnes âgées pour remplacer et développer l'actuel foyer des Sapins Bleus situé 115 rue de Versailles.

- une nouvelle offre d'équipement de qualité au service de la population :
 - Reconstruire une nouvelle crèche en remplacement de la crèche Pradier existante en garantissant le maintien de l'offre.
 - Créer une maison médicale pour permettre le renouvellement et le développement de l'offre médicale en attirant de jeunes praticiens, la diminution drastique du nombre de généraliste étant une menace réelle à horizon 5 ans à Ville d'Avray
 - Disposer d'une offre d'espaces de travail conforme aux attentes des actifs dagovéraniens : co-working, bureaux en location moyenne/ courte durée.
- renforcement de l'offre commerciale :
 - Renforcement des linéaires et continuités commerciales
 - Développement d'une offre de commerce et de services associés conformes aux nouveaux modes de consommation

➤ La promotion des modes de déplacement doux renforçant le schéma de trame verte et bleue (OAP n°1)

- Conforter et améliorer l'offre de stationnement public en recherchant une solution allant vers le stationnement public en sous-sol de sorte à dégager les espaces de surface pour favoriser une utilisation apaisée de l'espace urbain.
- Une réflexion devra être mise en œuvre sur la gestion de la logistique urbaine pour accompagner le développement de l'offre de commerce et de service en centre-ville .
- Faciliter les déplacements doux entre les différents équipements ou bâtiments en mettant en œuvre l'OAP n°1 et plus précisément son volet « *conforter la superposition entre cheminements courts dédiés aux modes de déplacements actifs et proximité des espaces naturels* ».

En effet le centre-ville est déjà marqué par un maillage unique de sentes et de mails desservant les principaux équipements publics et le reliant aux espaces naturels tels que les étangs et la forêt. Ce réseau est clairement repéré dans l'OAP n°1 : sente du Docteur Bosvieux, du Colombier, mail Lemerre, le cheminement du stade. Ainsi ces circulations seront au centre des préoccupations pour la mise en œuvre de l'OAP Centre-Ville. Elles devront non seulement être maintenues mais également développées et renforcées.

- Renforcer le rôle structurant et fondamental de la place Charles de Gaulle au cœur de la vie Dagovéranienne : Actuellement destinée au stationnement automobile, à l'accueil des marchés hebdomadaires (3 par semaine) et des manifestations de la ville (forum des associations, fête de Noël, fête de la musique, etc. ...), la place Charles de Gaulle constitue le cœur battant du centre-ville autour duquel tout le monde se croise et se retrouve. L'ambition de la commune est de renforcer le rôle structurant de cette place, véritable agora qui ouvre l'accès aux principaux équipements publics, sportifs, culturels et de loisirs de la ville, un pôle d'animation permanente accueillant usagers des équipements publics, clients des commerces de la rue de Sèvres et de la rue de St Cloud, flâneurs du parc Schumann, résidents de la future résidence de personnes âgées, parents des enfants des écoles et de la nouvelle crèche, promeneurs des Etangs, etc.

➤ Promouvoir une politique énergétique, environnementale et architecturale ambitieuse et exemplaire :

- Une attention particulière sera ainsi portée sur les performances énergétiques et environnementales de chaque construction. Le respect et la promotion de la biodiversité et l'intégration dans l'environnement urbain mais aussi naturel et paysager, devront être des axes structurants dans l'élaboration des futurs projets.
- La recherche de la mise en valeur de la nature en ville sera un axe majeur de réflexion, dans un souci permanent de respect de la biodiversité et des trames vertes, bleues et brunes.

- La recherche de l'excellence devra également présider aux choix architecturaux des différentes constructions. Le centre-ville est marqué par la présence de monuments historiques classés ou inscrits comme la Fontaine du Roy, l'église Saint Nicolas et Saint Marc ou le Château du baron Thierry. Toute nouvelle construction ou aménagement devra prendre en compte ce bâti d'exception sans pour autant se ranger derrière la facilité d'une architecture de compromis ou pastiche. La Commune a rédigé une Charte Architecturale et Paysagère comportant des préconisations en matière d'insertion, d'implantation ou encore de choix des matériaux, auxquelles les porteurs de projet pourront se référer.

