



PLAN LOCAL D'URBANISME DE VIROFLAY

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approbation le 24 avril 2013

Modification n°1 (simplifiée) le 23 juin 2016

Modification n°2 (simplifiée) le 12 janvier 2017

Modification n°3 (simplifiée) le 21 décembre 2017

Modification n°4 le 21 janvier 2021

Modification n°5 (simplifiée) le 21 décembre 2023

Accusé de réception en préfecture
078-217806868-20231227-60g-23-AU
Date de télétransmission : 27/12/2023
Date de réception préfecture : 27/12/2023

Sommaire

Préambule	3
Secteur des Arcades : centre de gravité des gares rive gauche et rive droite et de l'avenue du Général Leclerc	4
Contexte et état des lieux	5
Les objectifs d'aménagement	5
Les orientations de programmation	5
Permis de construire	5
Les orientations d'aménagement	6
Secteur Corby : une polarité d'entrée de ville à qualifier et à conforter	7
Contexte et état des lieux	7
Les objectifs d'aménagement	8
Les orientations de programmation	8
Permis de construire	8
Les orientations d'aménagement	9
Secteur Place de la Fête : une polarité en lisière de forêt à conforter, dans sa vocation mixte et son rôle de transition entre l'espace urbain et le massif forestier	10
Contexte et Etat des lieux	10
Les objectifs d'aménagement	11
Les orientations de programmation	11
Permis de construire	11
Les orientations d'aménagement	12

Accusé de réception en préfecture
078-217806868-20231227-60g-23-AU
Date de télétransmission : 27/12/2023
Date de réception préfecture : 27/12/2023

Préambule

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme issu de la loi de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite Grenelle 2, le PLU de Viroflay comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Établies dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), l'article L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme précise que les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Pour ce qui est de l'habitat, les transports et les déplacements, la commune de Viroflay est soumise aux dispositions du PLHi de Versailles Grand Parc et au PDU d'Ile de France. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ici décrites ne comprennent donc pas des dispositions spécifiques à l'habitat, les transports et les déplacements.

En revanche, la commune a souhaité établir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur certains secteurs aux enjeux stratégiques sur lesquels une maîtrise foncière publique est engagée en vue de la réalisation de projets nécessaires à la mise en œuvre des politiques portées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Pour chaque secteur concerné, les orientations d'aménagement et de programmation présentent l'état des lieux, précisent les objectifs visés, exposent les orientations programmatiques (logements, activités, équipements, etc.) et les principes de composition urbaine.

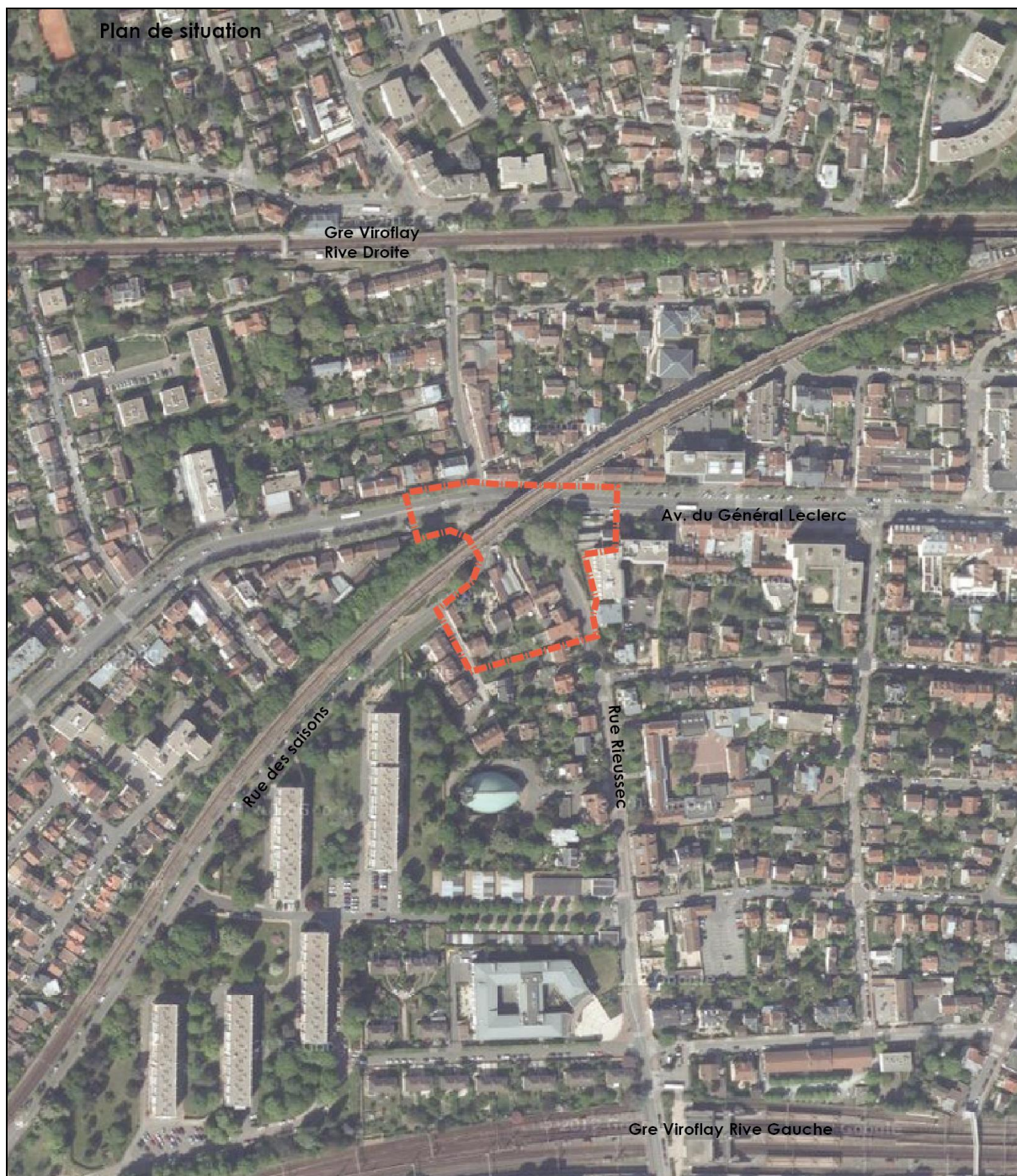
Sur ces secteurs, les travaux, constructions, opérations doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation et leur document graphique par application de l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme. Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions contenues dans le règlement écrit et graphique du PLU et ont été établies dans le respect du PADD, le PADD étant par conséquent le document de référence.

En cas de demande d'autorisation d'urbanisme, pour être autorisé, le projet devra être :

- **Conforme** au règlement du PLU, c'est-à-dire le respecter de façon stricte
- **Compatible** avec les OAP et leur document graphique, c'est-à-dire qu'elle ne l'interdise ou qu'il n'y ait pas de contradiction entre eux.

Accusé de réception en préfecture 078-217806868-20231227-60g-23-AU Date de télétransmission : 27/12/2023 Date de réception préfecture : 27/12/2023

Secteur des Arcades : centre de gravité des gares rive gauche et rive droite et de l'avenue du Général Leclerc



Accusé de réception en préfecture
078-217806868-20231227-60g-23-AU
Date de télétransmission : 27/12/2023
Date de réception préfecture : 27/12/2023

Contexte et état des lieux

Un lieu éminemment mutable dans la dynamique du centre-ville, au croisement des principaux circuits de déplacement des Viroflaysiens

- *Un secteur stratégiquement localisé :*
 - *au croisement des principaux axes de desserte de la ville Est / Ouest (avenue du Général Leclerc) et nord / sud (rues G. Péri et Rieussec),*
 - *à proximité immédiate des 2 gares SNCF Rive Gauche et Rive Droite (respectivement à 250 m et à 350 m), et de tous les commerces, services et équipements du centre-ville (Ecu de France, Marché, Médiathèque) ;*
- *Un carrefour routier complexe, marqué par la présence du viaduc SNCF, ne laissant qu'une place marginale aux piétons et aux circulations douces ;*
- *Un contexte urbain hétéroclite : des immeubles de type faubourg côté nord de l'Avenue du Général Leclerc, de beaux exemples de maisons en meulière du début du XX^e siècle rue Rieussec au sud du périmètre de l'OAP, et au sein même de l'OAP un ensemble bâti vieillissant ;*
- *Des terrains de la commune, et des équipements publics implantés dans le périmètre de l'OAP : « Arc'ados » et « la Forge » ;*
- *Un site d'OAP en articulation entre le centre-ville sur l'avenue du Général Leclerc et le Village.*

Les objectifs d'aménagement à l'échelle du périmètre

- *Recomposer l'image urbaine du secteur des Arcades par une densification cohérente avec les éléments forts du site environnant : le centre-ville, le carrefour en étoile, le viaduc ;*
- *Renforcer l'offre de logements par la construction de nouveaux bâtiments sur les îlots Germaine Delaunay et de la Forge ;*
- *Accueillir des commerces, services et équipements en rez-de-chaussée des immeubles pour participer à l'animation de la commune. En particulier, pourront être accueillis les équipements déjà existants sur le site, sa position centrale correspondant bien à leur vocation d'accueil ;*
- *Assurer une transition douce avec les secteurs d'habitat pavillonnaire de qualité notamment rue Rieussec en profitant de la topographie ;*
- *Un recul du nouveau front bâti par rapport aux Arcades est prévu. Ce recul se fera au bénéfice de l'espace public, pour améliorer le fonctionnement du carrefour au profit des circulations douces et pour mettre en valeur le viaduc, ouvrage d'art.*

Les orientations de programmation à l'échelle du périmètre

- *Environ 135 logements, dont au moins 30% de logements sociaux*
- *Près de 400 m² de commerces, services ou équipements en rez-de-chaussée*

Permis de construire

Les demandes d'autorisation de permis de construire ou d'aménager portant sur les unités foncières jouxtant toutes infrastructures et superstructures publiques situées dans un périmètre d'OAP seront soumises à la consultation des organismes publics et parapublics compétents.

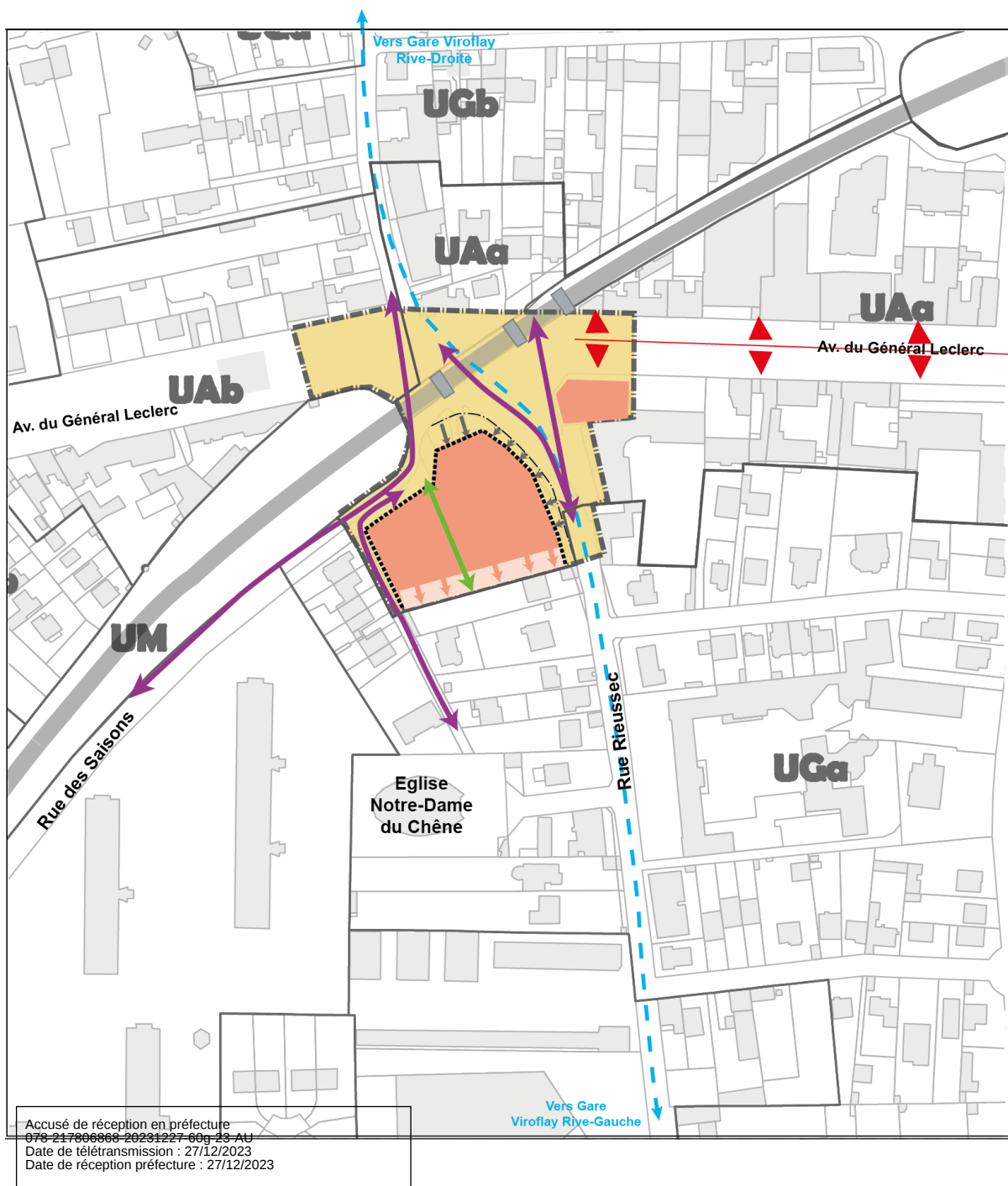
Accuse de réception en préfecture
078-217806868-20231227-60g-23-AU
Date de télétransmission : 27/12/2023
Date de réception préfecture : 27/12/2023

Les orientations d'aménagement

SECTEUR DES ARCADES

Schéma d'aménagement

- | | | |
|--|--|--|
|  Périmètre du projet |  Polygone des projets de construction à vocation mixte : habitat/activités économiques |  Alignements futurs à respecter |
|  Voie de chemin de fer. | Rez-de-chaussées actifs (commerces, artisanat, équipements d'intérêt collectif) sur rue |  Recul du front bâti |
|  Zonage |  Transitions douces vers tissu pavillonnaire |  Limite du front bâti actuel |
|  Les Arcades |  Espace public en cours de requalification |  Renforcement des itinéraires piétons |
|  Tracé indicatif du tramway T6 | |  Percée visuelle |
|  Linéaire commercial et artisanal | | |



Secteur Corby : une polarité d'entrée de ville à qualifier et à conforter



Contexte et état des lieux

- Un carrefour routier entre l'avenue du Général Leclerc et la rue Pierre Edouard (routes départementales RD 10 et RD 183) ne laissant qu'une place marginale aux piétons et aux circulations douces ;
- Un tissu urbain hétérogène, mêlant des immeubles collectifs (R+3 à R+6), à des maisons de ville ou des pavillons, dont la typologie n'est pas en adéquation avec l'échelle de l'avenue et ses trafics ;
- Un secteur d'ores et déjà en mutation avec des réalisations récentes et à venir à l'angle des rues Pierre Edouard et Corby, avec des rez-de-chaussée commerciaux, dont en prévision une brasserie et une boulangerie destinées à renforcer le noyau commercial existant ;
- Présence également de bureaux et de locaux d'activités. L'installation récente d'un centre de formation, tout comme celle prochainement d'une résidence pour jeunes actifs concourent à soutenir et à renforcer ce secteur, polarité secondaire ;
- Une maîtrise foncière majoritairement communale dans le périmètre de l'OAP, renforcée par l'acquisition de l'immeuble de bureaux situé au n° 191 avenue du

Accusé de réception en préfecture
078-21780689-2625127-00-2013-
Date de télétransmission : 27/12/2023
Date de réception préfecture : 27/12/2023

ainsi libérer le foncier mutable. Le maintien de ces services dans le secteur concourt à son animation.

Les objectifs d'aménagement

- Ce secteur est appelé à connaître une transformation qualitative permettant une plus grande expression de l'animation urbaine et favorisant la vie locale par le renforcement du commerce de proximité ;
- Recomposer l'îlot par l'implantation d'immeubles collectifs dédiés principalement à l'habitat pour conforter la vocation de centralité de l'ensemble du secteur ;
- Renforcer l'offre de logements par ces nouvelles implantations d'immeubles collectifs, Développer le commerce de proximité en front d'avenue, en vue d'offrir aux habitants et aux actifs des services en plus grand nombre et de qualité.

Les orientations de programmation

- Environ 100 logements, dont au moins 30% de logements sociaux.
- Avec la possibilité de développer des surfaces de commerces, équipements et services.

Permis de construire

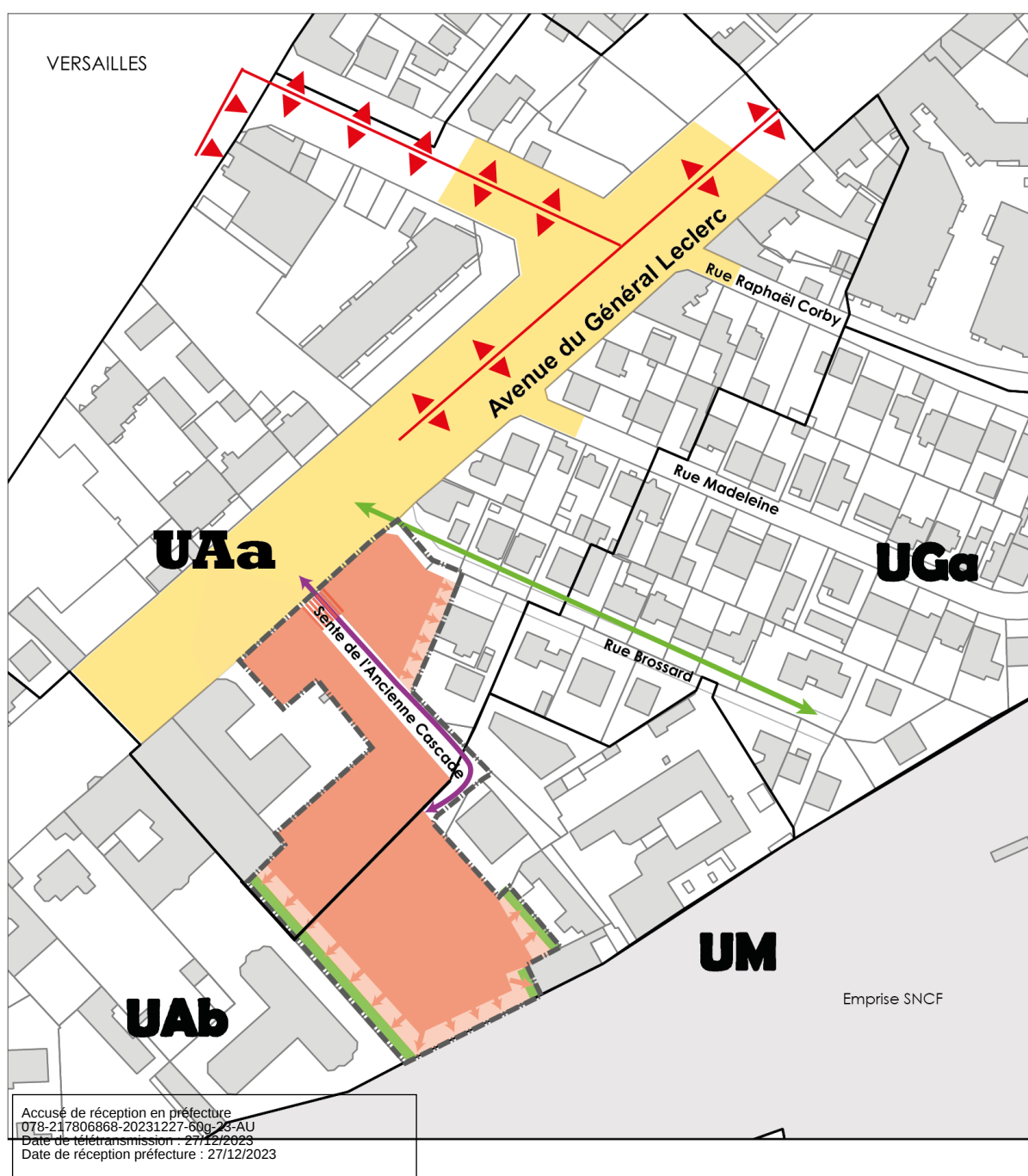
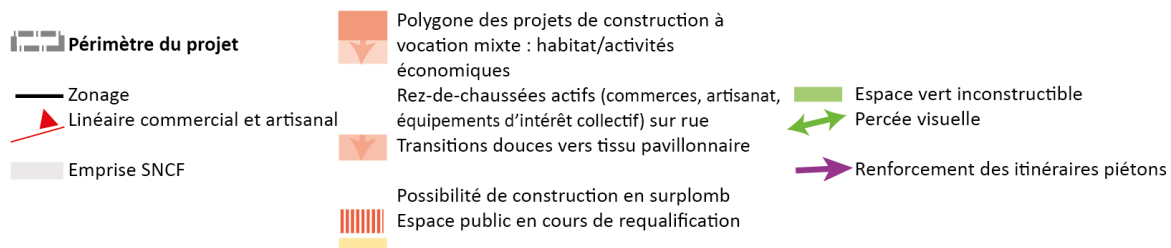
Les demandes d'autorisation de permis de construire ou d'aménager portant sur les unités foncières jouxtant toutes infrastructures et superstructures publiques situées dans un périmètre d'OAP seront soumises à la consultation des organismes publics et parapublics compétents.

Accusé de réception en préfecture
078-217806868-20231227-60g-23-AU
Date de télétransmission : 27/12/2023
Date de réception préfecture : 27/12/2023

Les orientations d'aménagement

SECTEUR CORBY

Schéma d'aménagement



Secteur Place de la Fête : une polarité en lisière de forêt à conforter, dans sa vocation mixte et son rôle de transition entre l'espace urbain et le massif forestier



Contexte et Etat des lieux

- Une localisation géographique privilégiée, à la fois en entrée de ville et dans le prolongement du Village le long de la rue Jean Rey ;
- Un site sensible du point de vue paysager et environnemental, étant donné sa situation en lisière de la forêt de Meudon ;

Accusé de réception en préfecture
078-217806868-20231227-60g-23-AU
Date de télétransmission : 27/12/2023
Date de réception préfecture : 27/12/2023

- La proximité de nombreux équipements (tennis de la Chaumière, Piscine, Stade des Bertisettes, Parc de Bon Repos, conservatoire de musique). Le parc de Bon Repos est un lieu de rassemblement festif ;
- Des maisons anciennes présentant un certain intérêt historique, dont la plus remarquable -le Pavillon Saint Vigor, situé au 34 de la rue Jean Rey- inscrit à l'inventaire des Monuments historiques ;
- Mais un lieu insuffisamment qualifié : encombré par le stationnement des véhicules notamment des bus. Ce secteur d'entrée de ville, longtemps hypothéqué par l'emprise du tracé de l'autoroute A86, qui a gelé toute initiative, souffre d'un manque de lisibilité en raison de la désuétude du Domaine de Bon Repos et des terrains propriété de l'Etat, en attente d'affectation. La réalisation de l'autoroute A86 en tunnel a conduit à créer sur une partie du terrain de l'Etat, dit la Source, un ouvrage de secours et de ventilation. La partie restante de ce terrain ainsi que la partie haute de Bon Repos offrent des capacités d'accueil pour des programmes de logements, en position de belvédère au-dessus des emprises SNCF offrant des vues lointaines sur la partie ouest de Viroflay et une partie de Versailles.

Les objectifs d'aménagement à l'échelle du périmètre

- Structurer la place de la Fête par la constitution d'un nouveau front bâti de part et d'autre des voies s'appuyant sur les constructions existantes pour offrir une cohérence urbaine à ce site ;
- Affirmer la polarité urbaine du site par l'apport d'une offre résidentielle accrue, de nouveaux commerces ou services et par l'implantation d'un équipement public festif ou sportif ;
- Assurer une transition entre cette entrée forestière et le Village ;
- Améliorer la lisibilité de l'espace public.

Les orientations de programmation à l'échelle du périmètre

- Environ 300 logements, dont au moins 30% de logements sociaux
- Avec la possibilité de développer des surfaces de commerces, équipements et services.

Permis de construire

Les demandes d'autorisation de permis de construire ou d'aménager portant sur les unités foncières jouxtant toutes infrastructures et superstructures publiques situées dans un périmètre d'OAP seront soumis à la consultation des organismes publics et parapublics compétents.

Accusé de réception en préfecture
078-217806868-20231227-60g-23-AU
Date de télétransmission : 27/12/2023
Date de réception préfecture : 27/12/2023

Les orientations d'aménagement

SECTEUR PLACE DE LA FÊTE

Schéma d'aménagement

 Périimère du projet

 Zonage

 Patrimoine bâti classé

 Alignements existants

 Patrimoine bâti remarquable

 Polygone des projets de construction

 Espace public à restructurer

 Espace vert inconstructible

 Alignements futurs à respecter

 Renforcement des itinéraires piétons

 Principes de liaisons douces

 Continuités vertes/ percées visuelles
(Mise en relation directe de
l'équipement et du parc de Bon Repos)

 Recul de 2m maximum
vis-à-vis de la voie

