



COMMUNE DE VAUCRESSON

Département des Hauts-de-Seine (92)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil de territoire en date du :

2 5 j u i n 2 0 1 9

Préambule	3
Orientations d'aménagement et de programmation.....	4
Orientation d'aménagement et de programmation – Centre Ville – secteur Gare	5
Orientation d'aménagement et de programmation – Théry-Caserne de CRS.....	8

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont définies à l'article L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme, article introduit par la loi dite Grenelle 2 du 12 juillet 2010, et son décret d'application traduit dans l'article R. 123-3-1.

Ledit article L. 123-1-4 prévoit que les OAP respectent les orientations définies par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Les OAP « *comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* » :

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

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

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. »

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de Vaucresson ont pour objet de préciser, au-delà des dispositions énoncées dans le corps du règlement local d'urbanisme, les conditions d'aménagement et d'équipement des secteurs présentant un enjeu particulier :

- Le centre-ville constitue la vitrine de la ville. La dynamique commerciale du centre-ville doit être soutenue. Les déplacements doux doivent être facilités et la production de logements doit permettre de répondre aux besoins des Vaucressonnais.
- La Division Théry présente un caractère d'ensemble paysager et architectural remarquable qu'il faut préserver. En conséquence, le possible changement d'affectation du terrain utilisé à ce jour pour la caserne des CRS doit être anticipé.

En cohérence avec le PADD de Vaucresson, ces OAP permettent de prévoir les actions et les opérations d'aménagement à mettre en œuvre afin de concilier le développement de la Ville, la valorisation et la préservation du cadre naturel, le développement des modes de déplacement doux (marche, vélo) entre les quartiers, le développement des accès aux transports collectifs.

Les OAP s'imposent aux futures opérations d'aménagement réalisées sur la Ville. Elles sont opposables aux tiers dans le cadre des autorisations d'occupation du sol ou des opérations d'aménagement d'initiatives publiques ou privées.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – CENTRE VILLE – SECTEUR GARE

1. RAPPEL DES ENJEUX

Le centre ancien, au caractère de village très marqué (Grande Rue), accueille quelques commerces. Son développement est entravé par des discontinuités importantes et un bâti peu apte à recevoir d'autres activités. Il importe donc de le dynamiser tout en préservant les éléments qui font le charme de Vaucresson.

Trois places ponctuent le centre-ville élargi jusqu'à l'église : la place de l'église, la place de la gare (place Charles de Gaulle) et la place Jean Salmon Legagneur (marché). Seule la place qui borde l'avenue Jean Salmon-Legagneur, par sa position géographique (croisement de flux piétons et cyclables, concertation de commerces de proximité et d'équipements publics...), peut porter une ambition d'espace public centralisateur.

Le boulevard de la République présente un front bâti variant de R+4 à R+1 ou s'y côtoie des commerces, des immeubles d'habitation, des bâtis anciens (maison Besnus) et des activités parfois inadaptées au caractère de centre-ville ancien (garage Renault).

Les îlots et le système de voirie au Sud de la gare SNCF (constitué pour majeure partie de voies en impasses ou de voies en boucle) induisent de longs détours à effectuer par les piétons pour gagner la gare, alors qu'elle est très proche à vol d'oiseau (flux en provenance du collège et d'équipements sportifs, flux en provenance d'un ensemble important d'habitat collectif). Un travail de désenclavement de ces territoires, donnant sur la gare et le centre-ville est donc rendu nécessaire.

En termes de topographie, l'axe Nord-Sud remonte côté Nord vers le plateau de Vaucresson (Domaine Théry), avec une dénivelée de 33 mètres pour une distance de 750 mètres et côté Sud vers la lisière et crête arborée de l'autoroute A13, avec une dénivelée de 27,50 mètres pour une distance de 560 mètres. Cette disposition topographique induit des vues lointaines depuis le square vers la crête arborée de l'autoroute A13, qu'il convient de protéger, car elle constitue une respiration et une qualité de ciel indispensable.

Conformément aux orientations identifiées dans le diagnostic pour le centre-ville, l'orientation d'aménagement et de programmation – centre-ville – secteur gare a pour objectif de :

- Pérenniser et affirmer le caractère de village de certains sous-secteurs (ex : Grande Rue)
- Donner une identité qualitative au centre-ville et renforcer sa centralité
- Diversifier l'offre de logements en favorisant la mixité sociale
- Prévoir la rénovation des îlots bordant le boulevard de la République
- Assurer la continuité commerciale entre la Grande-Rue et le boulevard de la République
- Améliorer les conditions de déplacements (liaisons douces, liaisons avec le Sud de la gare)
- Désenclaver les emprises au Sud de la gare par l'amélioration, l'aménagement et le renforcement de la liaison Nord/Sud
- Diversifier l'offre de places de stationnement pour répondre aux besoins en matière de logements et d'activités commerciales
- Assurer la qualité environnementale et végétale du centre urbain

Ainsi, le PADD fixe comme objectifs de :

- Requalifier le boulevard de la République pour en faire une nouvelle vitrine de la Commune
- Favoriser le renouvellement urbain dans le centre-ville
- Soutenir l'activité commerciale et les activités économiques

3. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

A l'échelle de l'OAP, l'objectif est de produire 400 logements environ dont au moins 50% de logements aidés.

Pour l'ensemble des zones, le coefficient de biotope par surface (CBS) se soustrait au calcul de pleine terre édicté à l'article UA.13 du règlement local d'urbanisme.

SECTEUR 1 : Terrains au Nord de la voie de chemin de fer

Concernant les constructions neuves, l'orientation d'aménagement et de programmation impose de respecter les formes urbaines ou le bâti spécifique de Vaucresson selon les principes suivants déclinés dans chacun des secteurs d'OAP :

- Se raccorder au bâti mitoyen existant en bon état pour éviter les pignons aveugles donnant sur l'espace public ;
- Préserver le bâti existant – de qualité ou d'intérêt – qui serait inclus dans un périmètre d'opération neuve ;
- Créer des formes de bâti assurant la transition avec le tissu existant par des épannelages dégressifs et des hauteurs plus douces en limite de zones et sous-zones, ainsi que sur les voies étroites ;
- Privilégier des retraits le long des voies étroites ;
- Effectuer des retraits sur le ou les deux derniers niveaux des constructions ;
- Réaliser un traitement architectural de qualité (rythmes des façades, proportions et volumétries adaptées...)
- Favoriser les liaisons douces
- Privilégier les ruptures de façades
- Favoriser les aménagements paysagers pour participer à la végétalisation de la Ville
- Limiter la hauteur plafond des constructions à 12 mètres le long de la rue de la Folie afin de préserver la jonction entre le centre-ville et les coteaux pavillonnaires
- Diversifier l'offre de logements en créant des logements aidés
- Développer les services d'intérêt général
- Favoriser l'implantation de commerces de proximité (artisanat et commerce de détail, restauration)
- Prévoir une offre de stationnement

SECTEUR 2 : Terrains au Sud de la voie de chemin de fer

- Diversifier l'offre de logements en créant environ 80 logements.
- Favoriser les toitures végétalisées
- Favoriser les constructions avec des qualités énergétiques et environnementales particulièrement performantes
- La SNCF conservera environ 200 places de stationnement pour ses usagers
- Favoriser les déplacements doux par la création de voies de déplacements piétonnes permettant de relier les différents quartiers à la gare
- Maintenir un passage public au niveau de la gare SNCF
- Préserver le caractère naturel des terrains potagers
- Favoriser les percées visuelles pour maintenir les cônes de vue depuis les coteaux Sud
- Améliorer les accès à ce secteur
- Se conformer aux distances réglementaires d'éloignement par rapport aux voies ferrées

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CENTRE VILLE - SECTEUR GARE



Principe de composition urbaine

- Périmètre de l'OAP
- Espaces publics
- Zone de projet
- Voies étroites
- Voies larges
- Bâtiments à conserver
- Linéaires commerciaux à renforcer
 - Linéaire principal (commerces et services de proximité, effect vitrine)
 - Linéaire secondaire (commerces, services et petit artisanat)
- Emplacements réservés pour la création d'une voie de déplacement doux
- Terrains à préserver en espaces verts
- Voies de déplacement doux
- Trame végétale à renforcer le long du boulevard de la République
- Arbres remarquables à préserver
- Lignes de vues à mettre en valeur
- Points de vue à préserver

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – THERY-CASERNE DE CRS

1. **RAPPEL DES ENJEUX** identifiés dans le diagnostic pour la Division Théry inscrite à l'inventaire de site du département des Hauts de Seine et inclus dans le parc naturel urbain (PNU) :

- Protéger les éléments d'architecture et paysagers remarquables en cohérence avec le classement de la Division en site inscrit
- Préserver la trame viaire originelle caractéristique de la Division
- Protéger et pérenniser le caractère boisé et forestier du site en cohérence avec le parc naturel urbain (PNU)

Ainsi, le PADD fixe comme objectifs de préserver le caractère paysager et architectural de la Division Théry et d'anticiper un éventuel départ de la caserne des CRS par une réflexion participative sur les formes architecturales, urbaines, paysagères et les fonctions que pourraient accueillir ce site.

2. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION:

Les mutations de ce quartier doivent à la fois valoriser le potentiel des constructions, diversifier l'offre de logements et encadrer les possibilités de construire en respectant une densification harmonieuse compte tenu du contexte paysager très spécifique à ce site inscrit à l'inventaire des sites du département des Hauts de Seine.

A ce titre, l'ensemble des projets doivent faire l'objet d'un traitement paysager et architectural de grande qualité afin d'assurer une bonne insertion des constructions dans le cadre de parc verdoyant entourant de grandes villas.

- Valoriser le potentiel des constructions et encadrer les possibilités de construire en respectant une densification harmonieuse
- Prévoir une qualité architecturale des constructions nouvelles, dans le respect des caractéristiques du site inscrit
- Prévoir un aménagement paysager de qualité en cohérence avec l'ensemble de la Division Théry et en particulier prévoir la création de haies bocagères alliant 3 essences indigènes afin de répondre aux exigences paysagères du Parc naturel urbain et du site inscrit et maintenir les arbres de moyen et grand développement existants sur le terrain
- Protéger le caractère remarquable du bâtiment dit « La Vaucressonnière » et favoriser sa mise en valeur
- Prévoir des logements aidés dans « la Vaucressonnière » et sur l'emprise constructible la plus proche dudit bâtiment

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Thery



Principes de composition urbaine :

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Périmètre de l'OAP |  | Bâtiment à conserver avec reconversion en bâtiment à usage de logement locatif social |
|  | Zone constructible |  | Vue à conserver |
|  | Aménagement paysager | | |
|  | Haie végétale (pouvant être percée par une voie) | | |