

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

*PLU révisé approuvé par délibération du Conseil de Territoire en date du 27 juin 2017*

**Projet Modification n°2**



## Article L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme

*Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant notamment sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et le projet. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Il doit les mettre en œuvre.

Les OAP « spatialisées sur un secteur » ont pour principal intérêt d'inscrire les futurs projets opérationnels dans la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement et de développement durables du PLU.



# OAP n°1

## Secteur Hôtel de Ville

### Principes généraux

Cette OAP exprime les principes généraux du projet. Les cahiers des charges qui seront élaborés en phase opérationnelle donneront les aspects détaillés du projet.

Ce projet ambitieux et concerté avec les habitants depuis 2010 vise à dynamiser ce pôle de centralité situé entre la gare RER et les 4 Cités en aménageant un lieu attractif, vivant et accueillant.

Le périmètre du projet a été défini pour créer une meilleure articulation entre les deux rives de l'avenue Paul Doumer, de l'Hôtel de Ville à son environnement et entre le fond de vallée et la Bièvre.

## 1) Programmation

### Programme

- Le programme compte environ 350 logements avec une offre diversifiée permettant une mixité sociale. Les logements seront situés à proximité immédiate des équipements, des transports et des services de la ville.
- le renforcement du commerce avenue Paul Doumer accompagné d'une animation des espaces publics de part et d'autre de l'esplanade.
- Des équipements publics regroupés sur un site (Hôtel de Ville, galerie municipale, Point Information Jeunesse) pour plus de lisibilité et de liens avec les autres équipements existants (médiathèque, Maison des Solidarités, équipements scolaires, parking public, etc.), et l'extension de l'école Barbusse.

### Principes architecturaux et urbains

①

#### Ilot Belvédère

- Un immeuble remarquable, d'architecture particulièrement soignée, signal de la centralité dans le paysage, repère de la présence de l'Hôtel de Ville, à l'articulation entre la ville haute et le fond de vallée, comprenant des logements en accession, ainsi qu'une programmation d'équipements et/ou d'activité économique aux rez-de-chaussée ;
- Une programmation ouverte sur les espaces publics ;
- Une implantation du bâti privilégiant les vues lointaines vers l'aqueduc et le coteau ;
- Un lien travaillé à l'Hôtel de Ville.

②

#### Ilot Rive Nord côté Henri Barbusse

- Des rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation visant à accueillir une programmation ouverte sur l'avenue (commerces, activités économiques...);
- Extension du groupe scolaire Barbusse ;
- Création d'un front bâti animé sur l'avenue Paul Doumer, avec une diversité volumétrique, un épannelage et des façades variés ;
- Constitution d'un épannelage qui assure une transition architecturale qualitative avec les ensembles pavillonnaires environnants ;
- Lien de qualité avec l'école.

③

#### Ilot Rive Nord côté jardin

- L'intégration de percées visuelles vers le coteau et le ciel depuis un espace vert public à créer ;
- Constitution d'un épannelage qui assure une transition volumétrique qualitative avec les habitations et jardins en contre-bas, sur la rue Joachim de Bellay.

④

#### Ilot Rive Nord côté Raspail

- Un système architectural qui tire partie du talus et de la différence de niveau entre l'avenue Paul Doumer et l'avenue François Vincent Raspail, notamment dans le traitement des façades et l'organisation intérieure des bâtiments ;
- Un traitement qualitatif des rez-de-chaussée – côtés avenue Doumer et avenue François-Vincent Raspail – en lien avec les espaces publics de ces avenues ;
- L'organisation et la valorisation d'un cheminement doux public ;
- Un traitement qualitatif des toitures des volumes bas, visibles depuis l'espace public et les logements alentours.

⑤

#### Ilot Bièvre

- Une volumétrie qui conserve la vue de l'aqueduc depuis le belvédère. Un traitement qualitatif des toitures des volumes bas, visibles depuis les étages élevés et du belvédère ;
- Une volonté de créer de véritables façades sur la Bièvre afin d'animer les abords de la future promenade, ainsi que sur la liaison vers la Bièvre et l'avenue François-Vincent Raspail.

⑥

#### Ilot Esplanade

- Architecture dialoguant particulièrement avec le bâti patrimonial existant ;
- Des rez-de-chaussée ouverts sur l'avenue et l'esplanade, pouvant accueillir un programme qui anime les espaces publics environnants.



# OAP n°1

## Hôtel de Ville

### Schéma d'implantation et de programmation



-  Périimètre de l'OAP
-  Îlot à dominante logement
-  Hauteur maximale autorisée par îlot et principe de dégressivité vers les quartiers pavillonnaires
-  Îlot mixte (logements, activités, équipements)
-  Îlot équipements publics
-  Construction existante
-  Préservation et valorisation des bâtiments existants
-  Ouverture des façades des constructions vers la Bièvre et la liaison Bièvre
-  Distance de retrait égale à la hauteur du bâtiment

## Secteur Hôtel de Ville

### 2) Espaces publics, circulations et stationnement

#### Déplacements et circulations douces

- Développement et valorisation d'un maillage de liaisons lisibles et confortables pour les modes de déplacements actifs ;
- Adaptation des liaisons en fonction de la topographie (escaliers ou pans inclinés/rampes) ;
- Des connexions avec le maillage existant qui font du secteur de l'Hôtel de Ville un carrefour dynamique à l'échelle de la ville.

#### Traitement des espaces publics

- Développement et valorisation d'espaces publics partagés notamment la réalisation d'une esplanade, d'un jardin public et le prolongement de la coulée verte sur l'avenue Paul Doumer ;
- la valorisation du paysage, ainsi que des vues vers le coteau, le fond de vallée et l'aqueduc, comprenant la réalisation d'un belvédère vers la Bièvre et l'aqueduc ;

#### Esplanade

Il s'agit d'un espace public majeur du quartier. En plus de son rôle de représentation et de mise en valeur de l'Hôtel de Ville, cet espace a une vocation d'accueillir une multitude d'usages : expositions, vide-greniers, cérémonies, etc.

Pour cela, cet espace devra être le plus plat possible, tout en se connectant d'une manière fluide aux espaces publics des abords. Cet espace devra permettre une accessibilité des personnes à mobilité réduite aux équipements et espaces publics.

Il pourra accueillir des ambiances, des aménagements différenciés en lien avec ses abords, notamment sur la placette (côté rue Sidobre) et sur le belvédère côté mail Gaston Doiselet. Il sera principalement minéral, afin de pouvoir être support d'usages urbains intenses et multiples. Le mobilier urbain permettra l'appropriation quotidienne de cet espace par les habitants et usagers, tout en respectant les usages évènementiels ponctuels.

#### Liaison vers la Bièvre

Il s'agit d'un espace public menant de l'avenue François-Vincent Raspail à la Bièvre. Cet espace public sera végétalisé et en pente douce.

#### Stationnement

- Le stationnement privé sera réalisé en sous-sol afin de profiter d'un maximum de surface paysagère dans le secteur ;
- Un parking public attenant à la Mairie sera construit en sous-sol avec celui de l'équipement.

- l'apaisement et la sécurisation de l'avenue Paul Doumer ainsi que la création des parcours piétons et cyclables entre la Bièvre et la gare et entre les équipements scolaires et culturels avec l'aménagement des abords du Collège Dulcie September vers l'avenue de la Convention et la Bièvre.

#### Jardin public

Il s'agit d'un espace planté ouvert sur le paysage de la vallée de la Bièvre. Le traitement sera cohérent des deux côtés de l'avenue Paul Doumer ;

Les arbres devront cadrer les vues et non pas les cacher. Un parking public souterrain pourra être réalisé sous une partie du jardin côté Mairie. Une hauteur suffisante de terre végétale sur la dalle de parking sera prévue afin de permettre de planter cet espace.

#### Belvédère

Cet espace sera à l'articulation entre l'avenue haute (Doumer) et l'avenue basse (Convention/Raspail), permettant des vues lointaines sur la vallée de la Bièvre et l'aqueduc. Il accueillera un ouvrage liant les deux niveaux. L'aménagement des espaces publics devra permettre des usages extérieurs en lien avec les rez-de-chaussée du bâtiment adjacent.

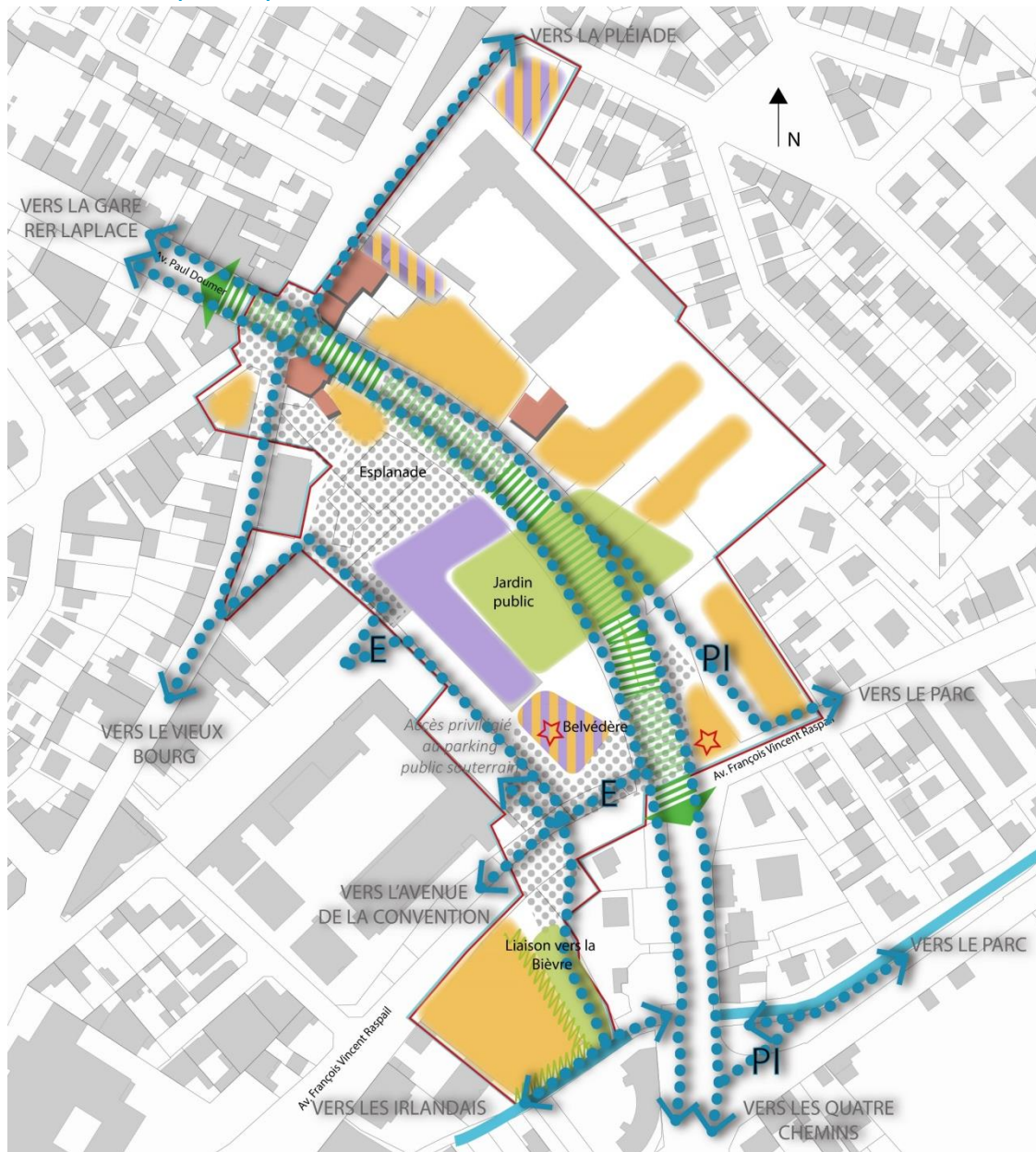
#### Du pied de l'immeuble remarquable à la liaison Bièvre











Cet espace extérieur situé entre le pied de l'immeuble remarquable et le collège ne devra plus être apparenté à un arrière et sera requalifié de manière notamment à contribuer à valoriser les liens entre les rez-de-chaussée des bâtiments environnants, le mail G. Doiselet, l'avenue François-Vincent Raspail et la liaison vers la Bièvre.

# OAP n°1

## Hôtel de Ville

### 2) Schéma des espaces publics et des circulations



- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Périmètre de l'OAP   |  | Plan incliné   |
|  | Espace public vert structurant   |  | Escaliers  |
|  | Espace public minéral structurant  |  | Ilôt faisant le lien entre la partie haute et la partie basse de la vallée |
|  | Aménagement qualitatif de l'avenue Paul Doumer assurant la cohésion des espaces publics (Coulée verte départementale...) |  | Transition paysagère de qualité  |
|  | Liaison douce publique   |  | La Bièvre redécouverte   |



## Secteur Hôtel de Ville

### 3) Valorisation du paysage

Le projet améliore la lisibilité du grand paysage d'Arcueil et de la Vallée de la Bièvre dans lequel il s'insère. Il y exprime plus clairement ses fonctions de centralité (mairie, galerie municipale, collège...) en faisant notamment évoluer les volumétries du bâti, les dimensions des retraits, l'aménagement des espaces publics. Il valorise également ses relations paysagères avec la Vallée de la Bièvre :

En préservant des vues, vers le coteau depuis le carrefour Laplace / Doumer (au dessus des de l'avenue F.V. Raspail (A)) ; vers l'aqueduc depuis le pont de l'avenue Doumer (au-dessus des constructions de l'avenue de la Convention (B));

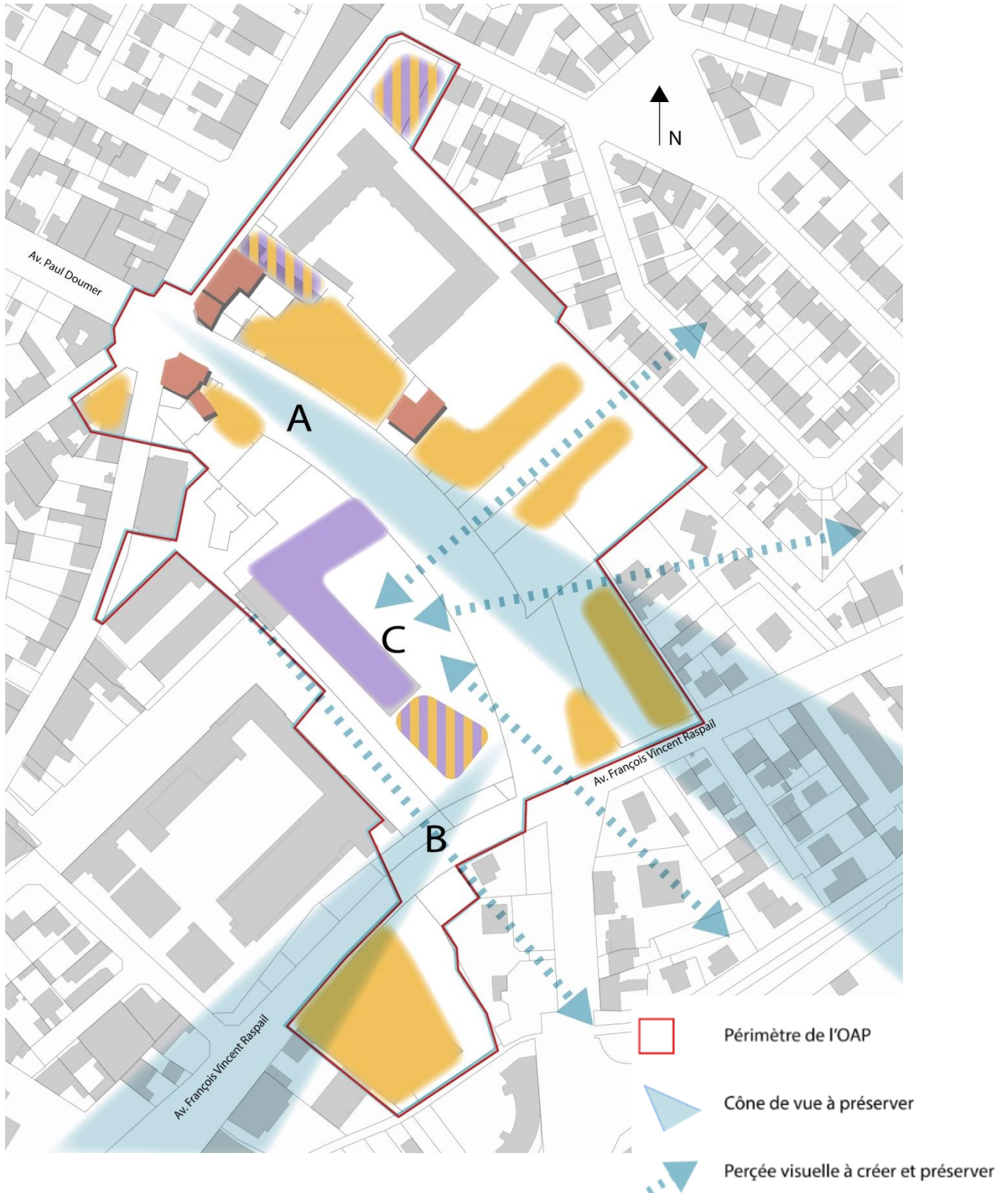
En créant des percées visuelles de l'îlot Rive Nord depuis le jardin public vers le Coteau (C).

Le projet s'attache aussi à valoriser le paysage urbain de proximité, au sein du secteur de l'Hôtel de Ville. Il crée de nouveaux espaces publics (jardins publics, liaison vers la Bièvre et le mail G. Doiselet, carrefour Doumer/Barbusse /Sidobre, etc.). Il préserve également le patrimoine bâti de qualité (122 rue Marius Sidobre, 1 avenue Doumer, etc.) tout en y associant harmonieusement des architectures contemporaines soignées et variées (de styles et de gabarits) témoignant de l'histoire du site et de la diversité comme richesse arcueillaise.

# OAP n°1

## Hôtel de Ville

### 3) Valorisation du paysage





## Secteur Hôtel de Ville

### 4) Coefficient de biotope

Le Coefficient de Biotope vise à fixer une obligation de maintien ou de création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, surface au sol artificialisée mais végétalisée sur une certaine profondeur, toitures et murs végétalisés...

Le coefficient de biotope contribue ainsi à concrétiser les objectifs suivants en matière de qualité de l'environnement:

- garantir et améliorer le microclimat et l'hygiène atmosphérique,
- garantir et développer la fonction des sols et la gestion des ressources en eau,
- créer et revaloriser l'espace vital pour la faune et la flore,
- améliorer l'environnement de l'habitat.

Il est demandé d'atteindre une part de surface non imperméabilisée ou éco aménageable de 20 % du sous-secteur couvert par l'OAP, hors unités foncières comportant des constructions existantes.

# OAP n°2

## Convention / Bièvre

### Principes généraux

Le secteur de l'avenue de la Convention constitue l'accroche entre le secteur de l'Hôtel de Ville et le centre ancien. Axe structurant situé en fond de vallée de la Bièvre, l'avenue de la Convention est caractérisée par une mixité fonctionnelle où les activités à dominante artisanales côtoient des sites plus résidentiels et le centre ancien commerçant. L'objectif est de parvenir à un embellissement général de cet axe, de préserver les activités économiques et d'y accueillir de nouveaux logements.

Les principales orientations du projet portent sur :

### Programme

- La réalisation d'une centaine de logements avec une offre diversifiée à proximité des équipements et des transports ;
- Le maintien des activités économiques, notamment artisanales ;
- Des bâtiments de logements et/ou d'activités renouvelés afin de favoriser la mixité des fonctions et le dynamisme de l'avenue.

### Principes architecturaux et urbains

- Des volumes et des hauteurs qui respectent l'épannelage en fond de vallée : les bâtiments en front d'avenue s'élèveront à R+2, et au-delà d'une bande de 15 mètres mesurée depuis la rue, ils pourront atteindre R+3. Cette prescription spécifique renvoie au plan de zonage.
- Des transitions soignées et paysagères avec les espaces résidentiels alentours ;
- Créer de véritables façades sur la Bièvre afin d'animer les abords de la future promenade.

### Déplacements et circulations douces

- Des liaisons nouvelles le long et vers la Bièvre ;
- Un nouveau cheminement doux entre l'avenue de la Convention et la rue Cauchy ;













### Traitement des espaces publics

- Des espaces publics à revaloriser ;
- La réalisation d'une promenade paysagère le long de la Bièvre ;
- Le jardin partagé provisoire rue Cauchy pourra être transféré sur un autre site arcueilais. À terme, l'ensemble intégrant la maison adjacente pourrait accueillir un programme de logements.
- Un principe de « fil vert » déployé des deux côtés de l'avenue visant à l'embellir, la verdir et l'aérer. Ces aménagements paysagers qualitatifs en front de rue peuvent se matérialiser par des pieds d'immeubles végétalisés, l'existence de jardinets, des clôtures végétales ou murs végétalisés, des alignements d'arbres...

# OAP n°2

## Convention / Bièvre



- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Périmètre de l'OAP   |  | Réouverture de la Bièvre et création d'une promenade.  |
|  | Îlot à dominante logement  |  | Principe d'aménagement d'une promenade paysagère le long de la Bièvre                                |
|  | Obligation d'ouvrir les façades des constructions vers la Bièvre       |  | Carrefour à traiter (bâti et espace public)  |
|  | Îlot mixte à dominante d'activités économiques (notamment artisanales) |  | Principe d'aménagement paysager qualitatif du front de rue (retrait végétalisé, clôture végétale...) |
|  | <b>Îlot d'équipement public à implanter</b>                            |  | Liaison douce à créer  |
|  | Îlot de bâtiments qualitatifs à préserver                              |  | Vue vers l'aqueduc à préserver   |
|  | Bande de 15 mètres mesurée depuis la rue                               |  | « Jardin provisoire »  |