PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DATE	OBJET
07.12.2015	Approbation du PLU – Délibération du Conseil Municipal de Garches
18.05.2020	Mise à jour n° 1 – Arrêté de l'EPT « POLD »
30.06.2020	Modification n° 1 – Délibération de l'EPT « POLD »
15.02.2022	Projet de modification simplifiée

PREAMBULE

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

Établies dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme précise que les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement d'une commune.

Dans ce cas, « les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, 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 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 (…) ». (Article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme).

La Ville a donc souhaité établir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur certains secteurs qu'elle a identifiés comme majeurs pour la mise en œuvre de ses politiques et orientations dans le projet d'aménagement et de développement durable :

- Les entrées de ville
- Les centralités et les pôles de quartiers.

Les orientations d'aménagement et de programmation présentent le contexte et les enjeux, précisent les objectifs visés, exposent les orientations programmatiques (logements, activités, équipements, …) et les principes de composition urbaine.

Ce chapitre présente, par conséquent, le contexte et les enjeux de chaque secteur ainsi que le parti d'aménagement retenu afin d'éclairer sur les raisons qui ont conduit la Ville dans ses projets selon son PADD. Rappelons que les descriptions qui suivent doivent toutefois être interprétées comme des orientations et non des contraintes réglementaires. Quand bien même certains projets paraissent aboutis, ils pourront subir des modifications et des transformations au stade de la demande du permis de construire.

Rappelons également la portée juridique des OAP : Ces orientations sont opposables dans un rapport de compatibilité à l'ensemble des projets qui s'inscrivent dans ces orientations. Elles sont complétées par le règlement du PLU. Elles sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager, de démolir et déclarations préalables. Elles permettent de fixer des orientations, conformément aux objectifs généraux définis par le PADD tout en laissant une marge de manœuvre aux constructeurs. Ces orientations répondent de manière concrète et opérationnelle aux éléments stratégiques du PADD en permettant de visualiser les secteurs stratégiques.

SOMMAIRE

I – INTRODUCTION 4-6

- Les entrées de ville 4
- Les centralités et les pôles de quartiers 4
- La carte des entrées de ville et centralités 5
- Le plan de situation des principaux projets 6

II – DESCRIPTIF 7-43

- Fiches d'orientations des sites concernés 8-43

I – INTRODUCTION

LES ENTRÉES DE VILLE

Par leur positionnement stratégique, les entrées de ville sont des secteurs à valoriser en accompagnant la restructuration de leur bâti dans un aménagement d'ensemble conjuguant besoins en logements, activités, transports et services.

Cette revalorisation des entrées de ville concerne :

- à l'Ouest, le secteur de l'hôpital Raymond Poincaré,
- à l'Est, le secteur du carrefour boulevard du Général de Gaulle/Porte Jaune,
- au Nord, le secteur de la rue du Colonel de Rochebrune.

Les enjeux sont de profiter des évolutions foncières susceptibles d'intervenir dans ces quartiers et en particulier sur des parcelles spécifiques pour entreprendre un réaménagement en vue de créer des environnements nouveaux et dynamiques autour desquels s'organisera une nouvelle vie de quartier.

Ces sites offrent une opportunité pour créer des ensembles paysagers et bâtis qui permettront d'obtenir de nouveaux lieux de vie et d'animation dans une cohésion d'ensemble à l'échelle de la commune. Il s'agit aussi d'intervenir en lien avec les communes riveraines compte tenu de leur mitoyenneté territoriale.

Dans cette perspective, la transformation de ces quartiers devra être exemplaire du point de vue du développement durable. Elle nécessitera la définition le plus en amont possible de schémas d'ensemble qui permettront de préciser les projets envisagés en concertation avec les habitants.

Ces opérations étant encore éloignées dans le temps, il convient, pour le moment, de les répertorier et de définir quelques grandes orientations qui mériteront d'être précisées dans une concertation participative et collaborative entre les participants : habitants, Élus, associations, constructeurs.

LES CENTRALITÉS ET LES POLES DE QUARTIERS

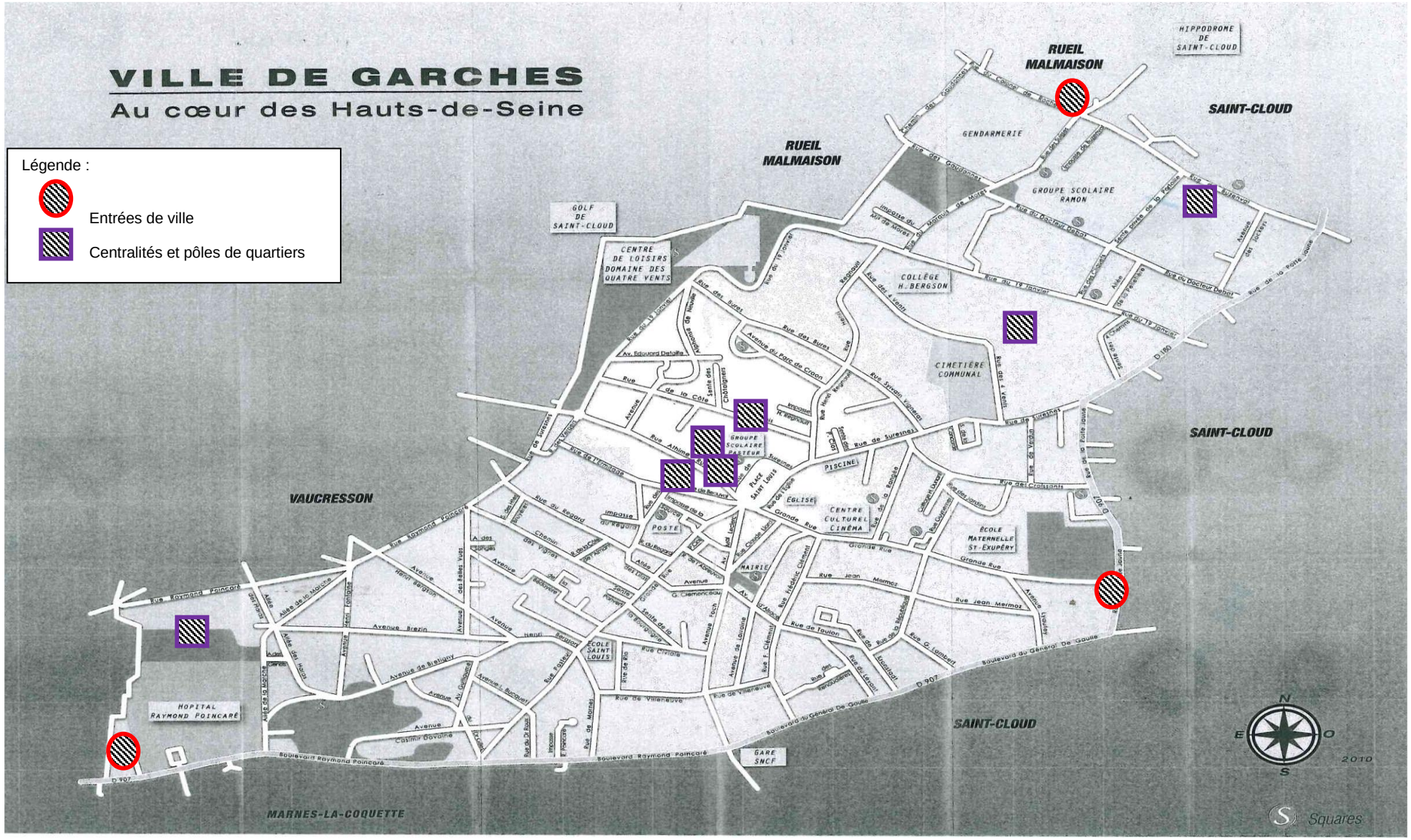
Le cœur de ville, par son positionnement géographique au centre de la commune, connaît nécessairement plusieurs programmes à venir car il s'agit de secteurs denses ou semi-denses qui ont vu leur bâti évoluer au cours du temps.

Les opérations d'éco-îlots de l'Église et l'opération de la Source sont rappelées dans les chapitres suivants d'autant qu'ils occupent des emplacements stratégiques dans l'organisation et la vie sociale au cœur de la cité.

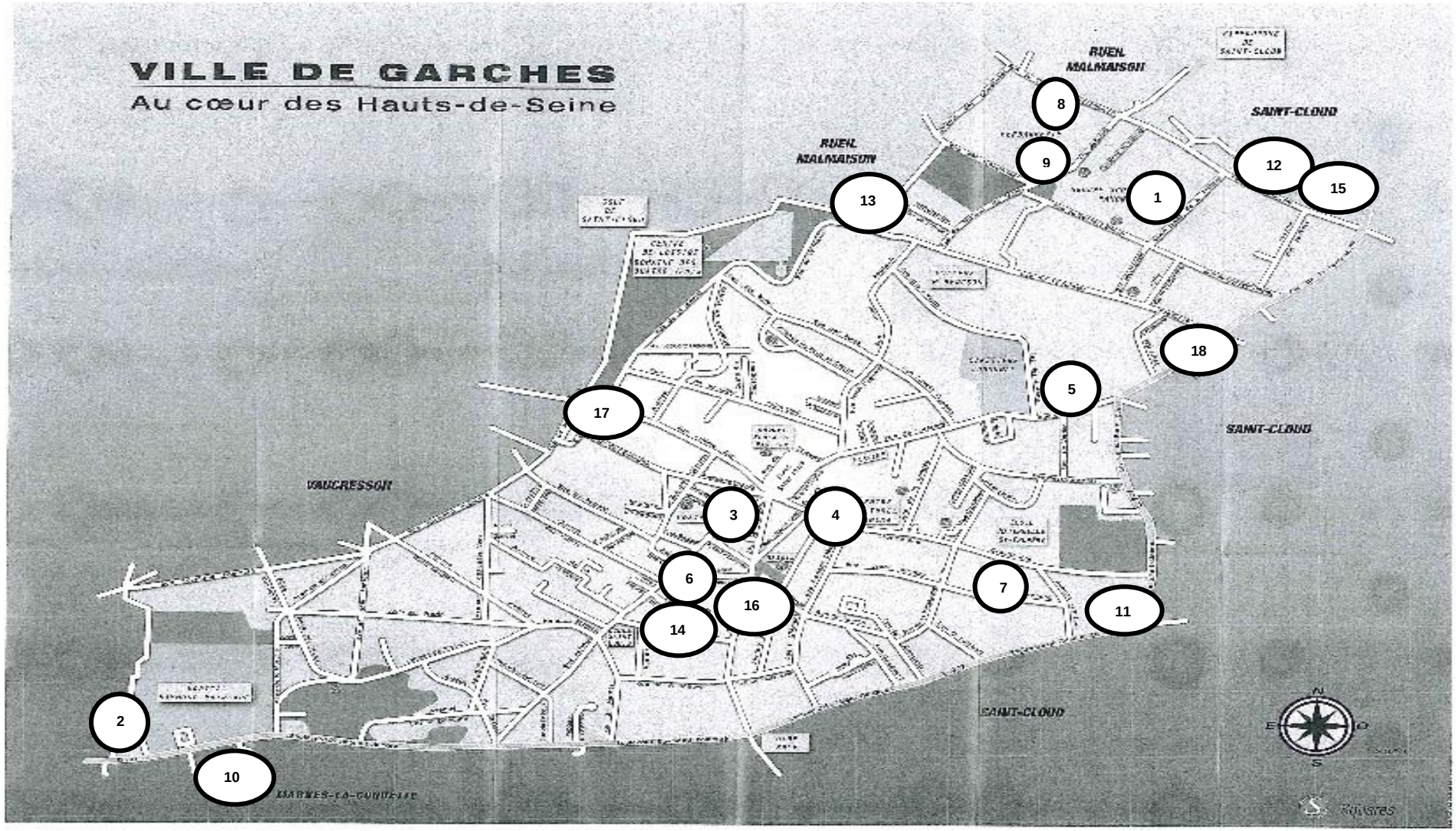
Il convient également de prendre en compte d'autres projets dans la Grande Rue qui sont plus isolés mais qui ont nécessairement un impact dans la rénovation de la Grande Rue. Le pôle de la Verboise mobilise un projet important pour le devenir du quartier car il associe la rénovation du centre commercial et la réalisation d'un programme de logements.

A plus longue échéance, d'autres sites ont été répertoriés mais il est encore difficile d'arrêter précisément un parti d'aménagement. Il convient, par conséquent, de s'en tenir à des orientations de principe qui devront être précisées ultérieurement.

CARTE DES ENTRÉES DE VILLE ET CENTRALITÉS



PLAN DE SITUATION



Opération 19 : Aménagement du site Debat en cours d'achèvement (inscrit pour mémoire – Voir PADD)
Opération 20 : Réalisation de maisons individuelles en secteur diffus (non décrit dans les OAP) voir PADD

II – DESCRIPTIF

L'objectif du descriptif est de préciser les opérations inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au titre des prévisions en matière de production de logements et d'activités.

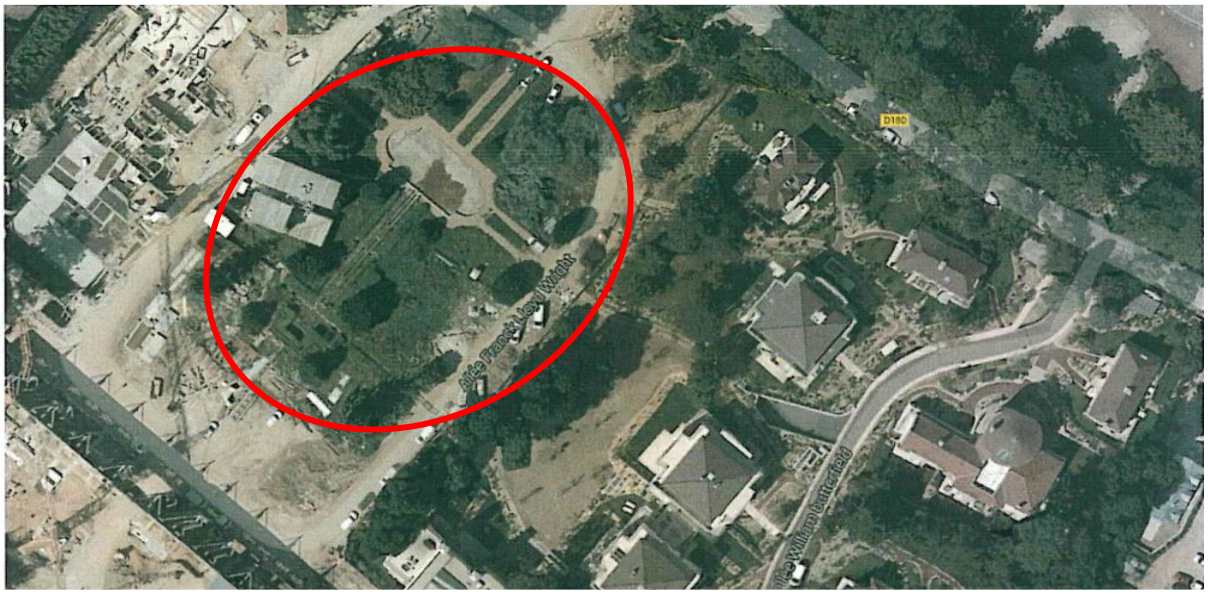
Il ne s'agit pas d'imposer dans ce chapitre des choix ou parti d'aménagement mais d'esquisser les orientations qui auront été validées dans la définition du PLU.

Les principaux projets sont donc repris au titre de la programmation sur le court, moyen et long terme en faisant valoir les préférences de la Ville.

Ce n'est toutefois qu'au stade de la demande du permis de construire que les choix de la Commune seront précisés.

Le règlement d'urbanisme, joint au PLU, trouve bien entendu à s'appliquer.

QUARTIER : **Nord**	**SITE DEBAT**	
Réf. au plan : **01**	Cadastre : **AB 536** Adresse : **153, rue de Buzenval** Surface : **2.100 m²**	Propriétaire : **COGEDIM** **8, avenue Delcassé** **75008 PARIS**
Programmation : **Court terme**		



L'ancienne propriété Debat a fait l'objet d'un secteur de plan masse UPM3 au POS pour organiser la rénovation du secteur qui est classé en site inscrit. Il s'agit d'un niveau de protection maximum du point de vue de l'environnement qui nécessite un avis favorable de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) lors de toutes interventions dans le domaine.

Un permis de construire groupé a été délivré le 10 janvier 2008 en distinguant plusieurs opérations : les parties Cottage (à l'Est) et Bel Air (à l'Ouest) avec un immeuble social le long de la rue de Buzenval ainsi qu'une moitié de l'ancien bâtiment du laboratoire aménagé en clinique ont été réalisés en 2013 et 2014.

Reste à entreprendre la dernière tranche appelée « R2 » comprenant l'autre partie du bâtiment central dont il reste aujourd'hui uniquement la façade à conserver selon les prescriptions de l'ABF.

Dans cette opération, la Ville souhaite voir la réalisation d'un programme de résidence avec des services destinés à l'accueil des séniors qui ont besoin d'un nouveau mode de logement adaptés à leurs exigences.

L'architecture devra respecter la définition retenue dans le permis initial pour préserver l'harmonie du site. Il conviendra d'en profiter pour valoriser les abords du futur bâtiment qui ouvrent sur l'espace jardin en offrant un paysage particulièrement remarquable.

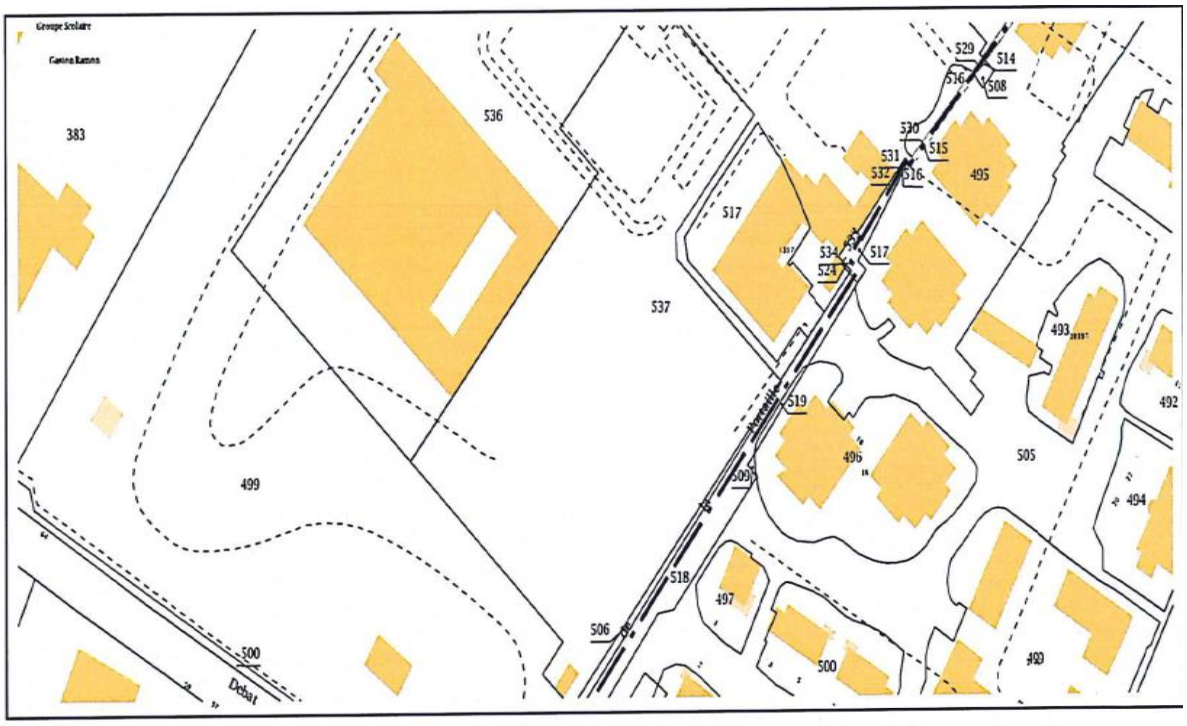
A ce titre, la piétonisation des espaces extérieurs devra être retenue comme une recommandation dans l'aménagement du site. Il en sera de même dans les moyens mis en œuvre pour pérenniser la structuration du parc dans sa composante paysagère et arborée.

ORIENTATIONS DU SITE DEBAT

Orientations d'aménagements :

- **Respecter l'architecture du site en conservant la façade principale du laboratoire selon le souhait de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France,**
- **S'en tenir à la volumétrie du permis de construire R1 qui a été accordé,**
- **Valoriser les espaces extérieurs et en particulier la partie du parc devant l'immeuble à édifier,**
- **Piétonniser les espaces extérieurs.**

PLAN CADASTRAL :



Équipement d'intérêt général à prendre en compte :

- **Réalisation d'une résidence pour les séniors avec des services d'accompagnement,**
- **Mise en valeur du parc et des zones arborées.**

QUARTIER : **Ouest**	**SITE : MAISON D'ACCUEIL SPÉCIALISÉE**	
Réf. au plan : **02**	Cadastre : **AM 230 – 488** Adresse : **14, sente Mazeleyre** Surface : **Travaux en cours**	Propriétaire : **Immobilière 3F** **159, rue Nationale** **75013 PARIS**
Programmation : **Court terme**		

L'Association des Paralysés de France et la S.A. HLM Immobilière 3F se sont entendues pour obtenir de l'Assistance Publique des Hôpitaux de Paris la cession d'une emprise foncière en limite de l'hôpital Raymond Poincaré pour entreprendre la création d'une Maison d'Accueil Spécialisée.

Située en bordure de commune avec Vaucresson, le bâtiment en cours d'édification permettra d'accueillir des personnes lourdement handicapées.

La conception de l'immeuble a été définie dans le sens d'un lieu de vie avec un ensemble de services médicaux et d'accompagnement.

Cette opération figure au titre du logement social et comprendra 30 studios qui devraient être livrés dans le courant de l'année 2015.

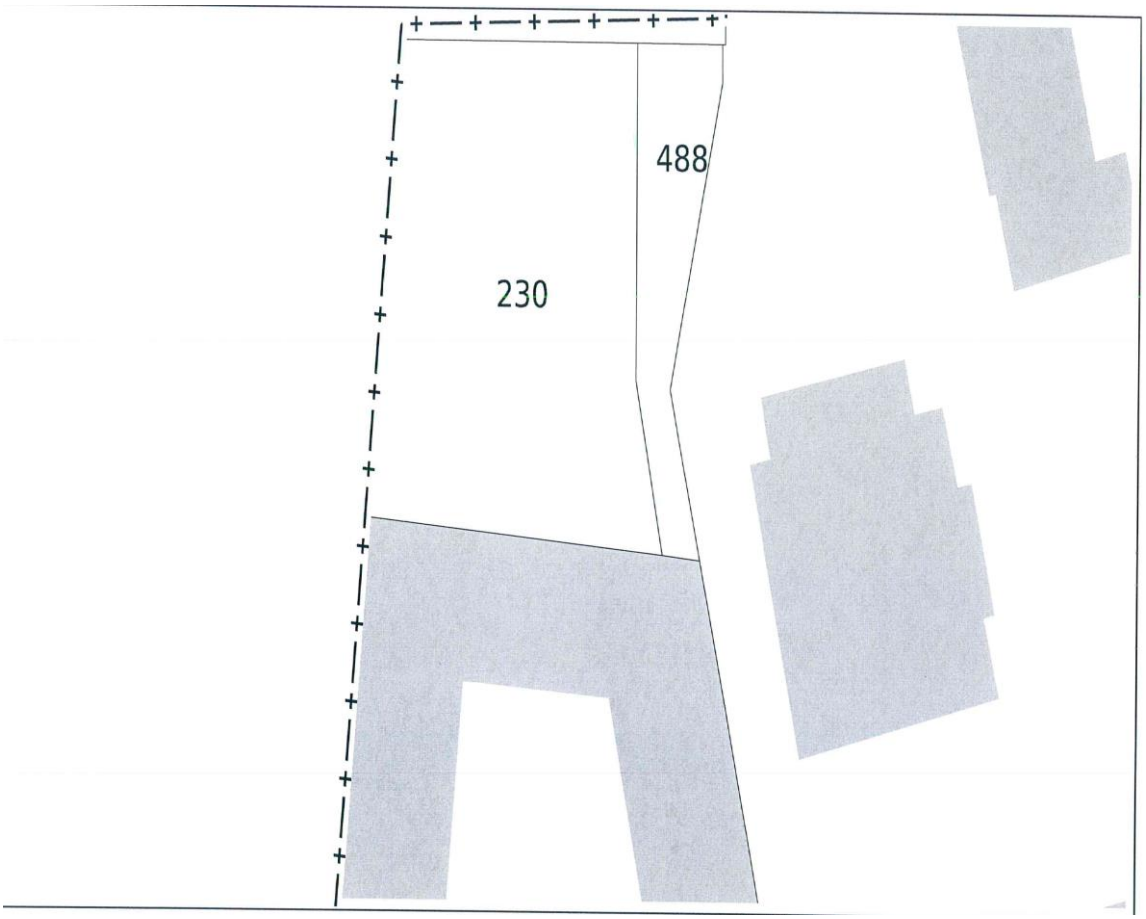
L'architecture se veut moderne en ouvrant sur de vastes espaces collectifs et de larges pergolas qui permettent de créer des zones d'échanges et de convivialité entre les étages.

ORIENTATIONS DU SITE : MAISON D'ACCUEIL SPÉCIALISÉE

Orientations d'aménagements :

- **Construction adaptée aux occupants en créant des espaces de vie ouverts sur l'extérieur,**
- **Architecture moderne et bien intégrée dans un environnement vert en bordure du Parc Naturel et Urbain,**
- **Implantation choisie pour libérer des perspectives depuis et hors de la construction à édifier.**

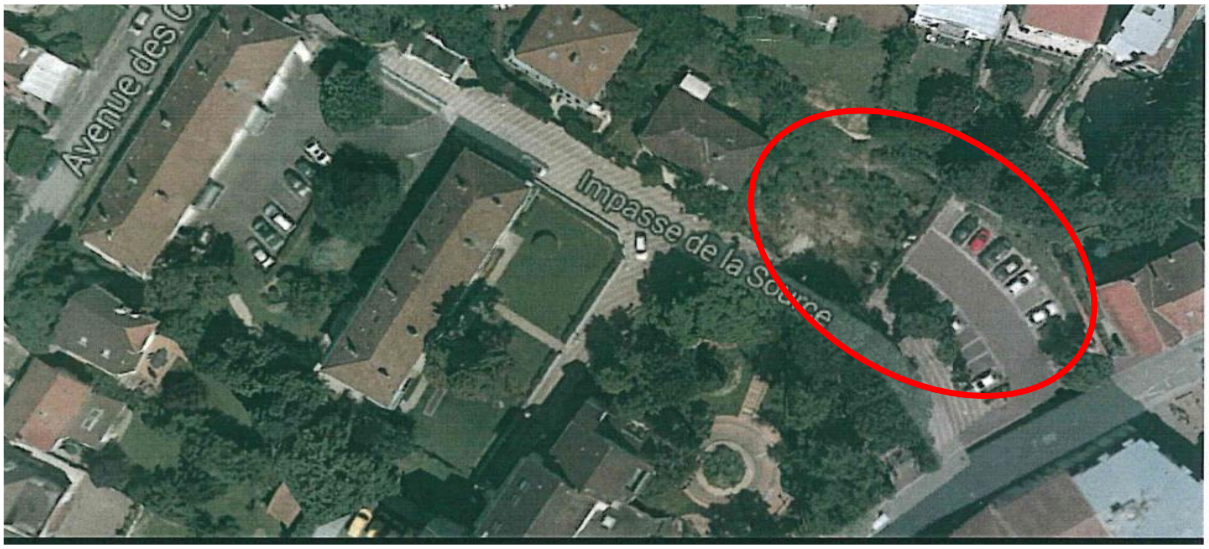
PLAN CADASTRAL :



Équipement d'intérêt général à prendre en compte :

- **Opération sociale à conventionner,**
- **Partenariat entre l'Association des Paralysés de France, la SA HLM Immobilière 3F, l'AP-HP et la Ville,**
- **Garantie d'emprunt de la Ville dans le financement de l'opération.**

QUARTIER : **Centre-Ville**	**SITE : ILOT DE LA SOURCE**	
Réf. au plan : **03**	Cadastre : **AL 337 – 537** Adresse : **Place de la Poste – 4, impasse de la Source** Surface : **1.230 m²**	Propriétaire : **MDH PROMOTION** **83, rue de Bercy** **75012 PARIS**
Programmation : **Court terme**		



Par une délibération en date du 31 mai 2010, la Ville s'est engagée à céder le foncier au prix de 2 M € (valeur 2010) nécessaire à cette opération à la société MDH PROMOTION qui a, en outre, obtenu un permis de construire pour réaliser 13 logements, un commerce et des équipements publics destinés à revenir à la Ville.

Dans ce programme, il est également prévu la réalisation de logements aidés que la Ville aidera à financer dans le cadre de la soulte liée à la vente du foncier.

L'architecture retenue s'inscrit dans le prolongement des constructions voisines de type « villageoise » en comprenant des maisons de ville accolées à un petit immeuble à l'angle des rues entre Grande Rue et Impasse de la Source.

Le permis de construire a été annulé par une décision du Tribunal Administratif le 23 avril 2013 et une procédure en appel est en cours.

La Ville confirme toutefois cette opération qui sera complétée pour partie d'un niveau supplémentaire pour atteindre R+2+comble afin de correspondre à la hauteur moyenne des immeubles côté Grande Rue et place de la Poste.

Le raccordement aux maisons existantes situées à l'extrémité de l'impasse de la Source sera effectué de manière progressive pour garantir une bonne insertion dans l'environnement.

La Ville profitera de la réalisation du programme pour repenser les abords notamment la place de la Poste, la Grande Rue et l'impasse qui méritent d'être valorisés et améliorés.

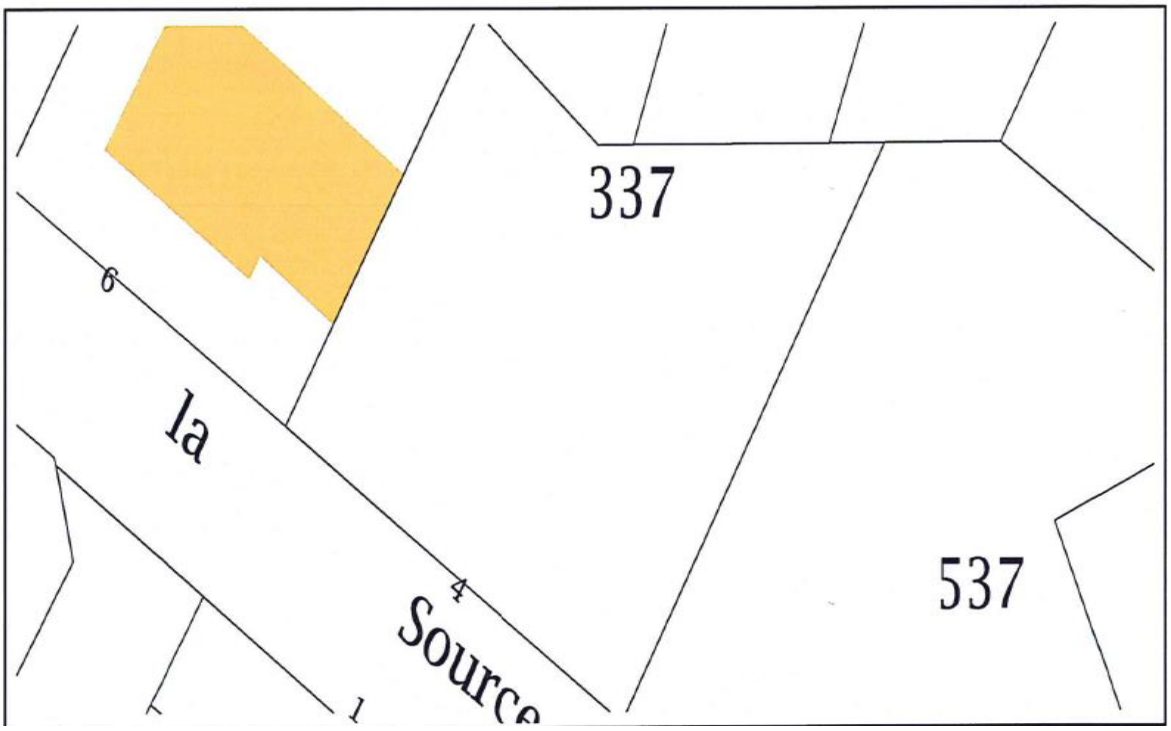
Un nouveau permis de construire sera, par conséquent, nécessaire sur les nouvelles bases du PLU.

ORIENTATIONS DU SITE : ILOT DE LA SOURCE

Orientations d'aménagements :

- **Respecter l'architecture traditionnelle du quartier de la Poste,**
- **Architecture progressive entre l'habitat dense côté Grande Rue et moyennement dense côté impasse de la Source,**
- **Valorisation des abords publics,**
- **Besoin d'esplanade côté Grande Rue.**

PLAN CADASTRAL :



Équipement d'intérêt général à prendre en compte :

- **Parking public de 40 places en sous-sol,**
- **Local municipal de 40 m²,**
- **Logements sociaux avec participation financière de la Ville,**
- **Cession d'emprise de voirie côté Grande Rue.**

QUARTIER : **Centre-ville**	**SITE : ÉCO-ÎLOT DE L'ÉGLISE**	
Réf. au plan : **04**	Cadastre : **AH n° 633 – 637 – 355 – 7**	Propriétaire :
Programmation : **Court terme**	Adresse : **4/6 et 6/12, rue de l'Église** Surface : **4.200 m²**	**BOUWFONDS MARIGNAN** **70, rue des Villiers** **92532 LEVALLOIS PERRET**

La Ville est propriétaire du foncier qui représente une surface de 3.157 m² sol. Un acquéreur a été désigné par délibération du Conseil municipal en date du 4 juillet 2011 en proposant une offre de prix s'élevant à 14 M€ (valeur 2010). Il prévoit de réaliser un programme immobilier de 4.200 m² hors œuvre comprenant 55 logements et des surfaces d'activités aux fins d'équipements publics. La Ville a également pris la décision, par une autre délibération du 4 juillet 2011, de se porter acquéreur de ces locaux. L'architecture et le parti d'aménagement ont été décidés après une concertation avec les habitants qui ont exprimé leur préférence sur le dossier qui a finalement été retenu par le Conseil municipal. Un permis de construire a été délivré le 30 avril 2013 mais il a été contesté au Tribunal Administratif de Cergy Pontoise. L'affaire n'a pas encore été audiencée et les travaux n'ont pas commencé.

Dans le cadre du PLU, il est donc utile de revenir sur ce projet et de préciser dans les orientations d'aménagement et de programmation que les principes architecturaux du projet initial sont maintenus afin de respecter le choix des Garchois. Les quelques modifications à intégrer concernent la prise en compte de 30 % de logements sociaux dans une légère adaptation pour créer les mètres carrés nécessaires tout en préservant l'économie générale de l'opération.

La fonctionnalité de l'ensemble est améliorée en rééquilibrant les façades. La perspective sur l'église s'en trouve valorisée et l'impact amoindri en ayant recours à une structure en espaliers pour la partie du projet en limite de la parcelle contre le presbytère. L'église étant dès lors au premier plan, elle est mieux mise en évidence et apparaît plus fortement qu'auparavant comme le monument central de la place Saint Louis.

Le végétal conserve toute sa place dans le traitement de l'espace non bâti et en particulier le mail planté en bordure de la rue de l'Église. La destination piétonne de cette voie renforcera l'accès à la place Saint Louis qui s'impose naturellement dans l'espace. La création d'une liaison piétonne inter-quartier traverse le projet. Elle permettra de rapprocher le quartier du Petit-Garches/Rangée par rapport au centre-ville en profitant du corridor créé le long des tennis des Meuries pour rejoindre à pied la place Saint Louis et ses commerces. L'obligation pour le constructeur d'édifier l'immeuble selon une méthodologie constructive qui privilégie les énergies renouvelables donne à ce projet une dimension durable voulue par la Ville dès le lancement de l'opération. Ce choix est confirmé et renforcé par la notion d'éco-îlot dans laquelle s'inscrit cette future réalisation. Au final, le programme devrait comprendre la création de 90 logements neufs environ dont une trentaine de logements sociaux et d'équipements publics.

ORIENTATIONS DU SITE : ÉCO-ÎLOT DE L'ÉGLISE

Orientations d'aménagements :

- **Projet d'éco-îlots performant en matière de développement durable,**
- **Architecture adaptée à la configuration du site et répondant aux souhaits des Garchois,**
- **Valorisation de la perspective sur l'église,**
- **Création d'espaces publics extérieurs mettant en valeur la place Saint Louis et ses abords,**
- **Création d'attiques avec toiture au dernier étage pour moins impacter sur l'environnement.**

PLAN CADASTRAL :

Équipement d'intérêt général à prendre en compte :

- **Une aire de stockage de 400 m²,**
- **Un parking public de 60 places,**
- **Une liaison piétonne inter-quartiers,**
- **Un espace vert de proximité,**
- **Des logements sociaux à hauteur de 30 % du total de logements.**

QUARTIER : **Nord**	**SITE ÎLOT DE LA VERBOISE**	
Réf. au plan : **05**	Cadastre : **AD n° 383** Adresse : **rue des 4 Vents** Surface : **4.000 m²**	Propriétaire : **M. SULTAN**
Programmation : **Court terme**		

Le propriétaire du centre commercial de la Verboise a le projet de restructurer cet équipement et d'accompagner cette opération par la construction d'un immeuble d'habitations à l'angle des rues de Suresnes et 4 Vents sur un délaissé de terrain actuellement en pelouse dont il est propriétaire.

Une concertation a été engagée auprès des copropriétés concernées à savoir les habitations des Provinces Sud dépendant de l'AFUL. Les assemblées ont validé le principe de l'opération à la fin de l'année 2014.

Si la Ville est favorable au projet qui permettra de créer les conditions pour revitaliser le centre commercial en y associant un habitat renouvelé, il convient cependant de l'accompagner en précisant les orientations d'aménagement et en tenant compte de l'urbanisme de la Verboise.

La création de 30 % de logements sociaux vient également à s'imposer. Suite aux réunions avec les habitants, la Ville a déjà obtenu de l'opérateur qu'il retienne une architecture en escaliers afin de préserver des perspectives à partir des mitoyens. Il a également été entendu que la dalle plantée destinée à couvrir le centre commercial respectera le niveau des acrotères existants dans sa partie principale.

La hauteur du bâtiment à construire sera adaptée à la configuration du site en tenant compte de la perspective visuelle à partir des autres bâtiments existants. Un soin particulier devra être pris pour créer les conditions favorables à une dynamique commerciale qui donnera la priorité à un commerce de proximité et de quartiers. L'objectif est d'intervenir d'une manière complémentaire par rapport aux autres pôles commerçants dans Garches en permettant à tous d'offrir les meilleures conditions de service à la clientèle. La réalisation de locaux commerciaux en rez-de-chaussée de la rue de Suresnes, le positionnement de l'entrée du centre commercial à l'angle des rues de Suresnes/4 Vents, un réaménagement du parking visiteurs sont des mesures favorables à retenir dans cette opération pour encourager et développer une zone marchande ouverte sur le secteur Nord/Est de la commune.

La sécurité des lieux sera particulièrement travaillée pour parvenir à des solutions d'exploitation pérennes. Le projet devra rechercher des méthodes constructives en étant les moins perturbantes possibles. Elles tiendront compte de l'environnement habité et de l'imbrication des constructions entre elles. Les espaces devront être clairement partitionnés pour garantir une bonne gestion future des circulations internes et externes.

ORIENTATIONS DU SITE : ÎLOT DE LA VERBOISE

Orientations d'aménagements :

- **Couvrir d'une dalle plantée l'actuel centre commercial à revaloriser,**
- **Améliorer les conditions de stationnement,**
- **Maintenir et développer un commerce de proximité y compris côté rue de Suresnes pour les habitants du quartier,**
- **Prévoir un parti d'aménagement tenant compte des habitations voisines en préservant au mieux les perspectives,**
- **Retenir une architecture bien intégrée aux immeubles existants.**

PLAN CADASTRAL :

Équipement d'intérêt général à prendre en compte :

- **Rénovation du centre commercial,**
- **Production de logements neufs dont 30 % de logements sociaux,**
- **Aménagement de parkings en sous-sol,**
- **Amélioration de la sécurité dans le centre et aux abords,**
- **Création d'un quartier commerçant et dynamique en relais du centre-ville,**
- **Fonctionnement des circulations internes et externes.**

QUARTIER : **Centre-ville**	**SITE : GRANDE RUE – N° 215**	
Réf. au plan : **06**	Cadastre : **AK n° 370** Adresse : **215, Grande Rue** Surface : **305 m²**	Propriétaire : **SCI 215 Grande Rue – 92380 GARCHES**
Programmation : **Court terme**		

Il s'agit d'une opération privée de faible ampleur située à l'angle de la Grande Rue et de la rue Clémenceau. La Ville y voit un intérêt général car ce projet permettra, dans le cadre d'une cession d'emprise, d'agrandir le trottoir du côté Grande Rue qui est actuellement étroit et difficilement praticable pour les piétons.

L'étroitesse de la parcelle oblige de retenir des solutions innovantes en matière de création de stationnement.

L'architecture devra suivre l'évolution de la Grande Rue en conjuguant tradition et modernité dans la conception de l'ensemble.

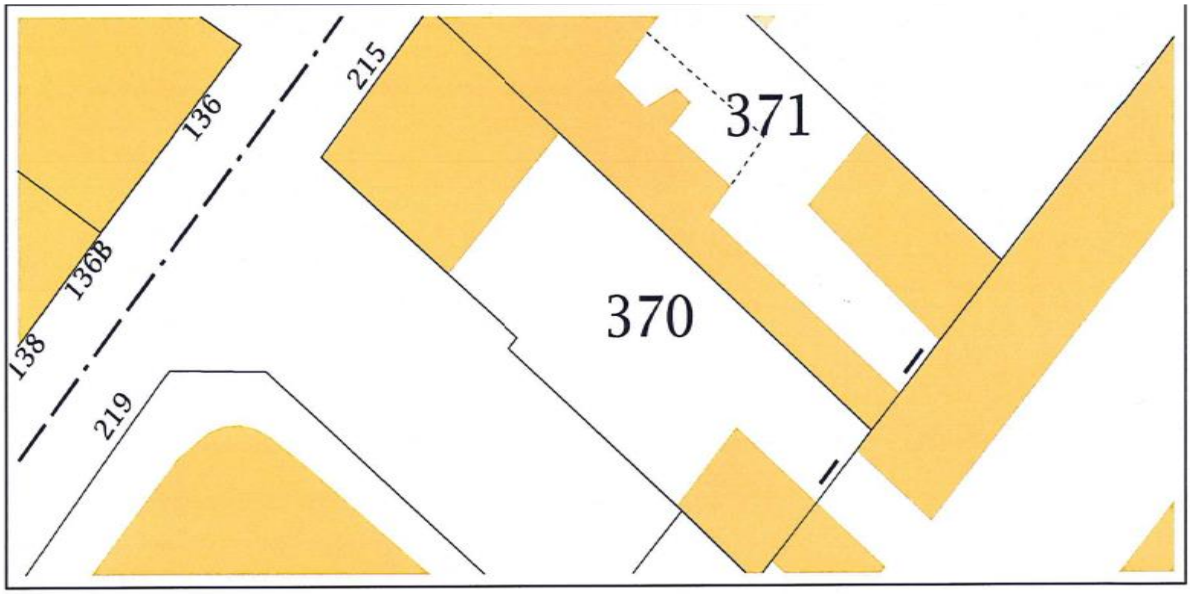
Le positionnement du bâtiment à construire devra veiller à préserver les perspectives depuis les immeubles mitoyens compte tenu de la forte imbrication des bâtiments dans un parcellaire exigu et comprenant un important vis-à-vis de part et d'autre.

ORIENTATIONS DU SITE : GRANDE RUE – N° 215

Orientations d'aménagements :

- **Construction à l'alignement des voies en respectant les retraits imposés au PLU pour l'élargissement des trottoirs,**
- **Reconstitution d'un bâti selon une architecture mixte et adaptée du côté Grande Rue et Clémenceau,**
- **Création d'un local commercial au rez-de-chaussée côté Grande Rue,**
- **Intégration par rapport au bâtiment mitoyen qui est particulièrement imposant.**

PLAN CADASTRAL :



Équipement d'intérêt général à prendre en compte :

- **Cessions de terrain pour élargissement des trottoirs (Grande Rue et Clémenceau),**
- **Modernisation d'un bâti vétuste,**
- **Aménagement de l'angle des rues,**
- **Adaptation d'un local commercial à maintenir.**

QUARTIER : **Centre-ville**	**SITE : RÉSIDENCE LYAUTEY (MERMOZ)**	
Réf. au plan : **07**	Cadastre : **AI n° 665/666** Adresse : **Grande Rue / avenue Lyautey / rue Jean Mermoz** Surface : **1.350 m²**	Propriétaire : **France Habitation 1, square Chaptal 92309 LEVALLOIS PERRET**
Programmation : **Court terme**		

La société HLM FRANCE HABITATION est propriétaire de l'ensemble immobilier social désigné par la résidence Lyautey située à l'angle des rues Jean Mermoz, Lyautey et Grande Rue. Il s'agit de plusieurs immeubles en plots construits dans les années 1950 sur une emprise foncière cédée, à l'époque, par la Ville.

Aujourd'hui, la société HLM prévoit de réaliser un nouvel immeuble social de 18 logements sur un espace de parking en ayant pris soin de reconstituer ailleurs dans le site ces emplacements.

Un projet de résidentialisation est d'ailleurs inscrit dans la programmation.

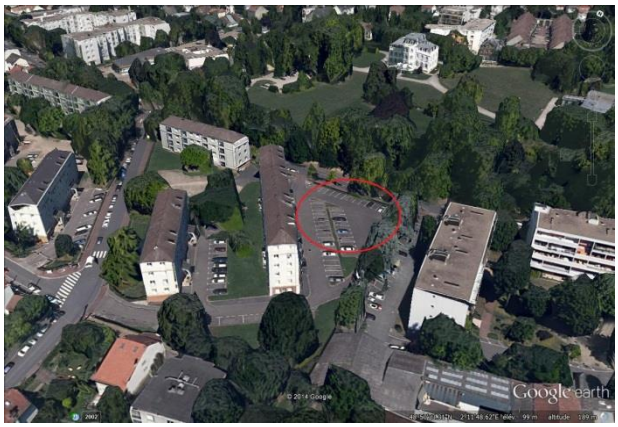
L'ensemble de l'opération a été travaillé et discuté avec l'association des locataires, la Ville et le constructeur qui sont parvenus à un accord sur le projet.

Le permis de construire a été délivré le 27 octobre 2014.

Il s'agit d'un immeuble de R+3 étages qui a été architecturalement travaillé en tenant compte des bâtiments existants, d'une nécessaire valorisation des espaces extérieurs et des vis-à-vis à partir des bâtiments les uns par rapport aux autres.

Par délibération, la Ville a accordé sa garantie d'emprunt dans cette opération sociale

ORIENTATIONS DU SITE : RÉSIDENCE LYAUTEY (MERMOZ)



Orientations d'aménagements :

- **Intégrer le programme dans un environnement déjà bâti en préservant les espaces libres et à revaloriser,**
- **Prévoir l'opération dans un ensemble à résidentialiser,**
- **Prendre en compte les vis-à-vis existants dans la résidence et aux abords,**
- **Conserver les capacités d'accueil en stationnement,**
- **Limiter les accès sur voie publique,**
- **Respecter les arbres de qualité à conserver.**

PLAN CADASTRAL :

Équipement d'intérêt général à prendre en compte :

- **Logements sociaux à conventionner,**
- **Résidentialisation et modernisation des constructions existantes du site.**

<table>
<tr><td>QUARTIER : Nord</td><td colspan="2">SITE : ÎLOT ROCHEBRUNE</td></tr>
<tr><td>Réf. au plan : 08</td><td rowspan="2">Cadastre : AB n° 395

Adresse : 70/72, rue du Colonel de Rochebrune

Surface : 778 m²</td><td rowspan="2">Propriétaire :

Copro du 70, rue du Colonel de Rochebrune</td></tr>
<tr><td>Programmation : Moyen terme</td></tr>
<tr><td colspan="3"> </td></tr>
<tr><td colspan="3">Le site est actuellement occupé par un immeuble de bureaux qui a été édifié dans les années 1990.

Aujourd’hui, propriété d’un fonds d’investissement, l’ensemble pourrait être mis à la vente d’autant que les activités qui l’occupent peinent apparemment à rester sur place.

L’inadaptation des surfaces, l’éloignement des transports et l’isolement par rapport aux autres activités rendent difficiles le maintien d’activités tertiaires à cet endroit. C’est pourquoi, la Ville est favorable à une mutation qui verrait la production de logements dont 30 % de logements sociaux dans un programme équilibré, pour répondre aux besoins à satisfaire dans le PLU.

Il faut aussi prendre en compte l’environnement comprenant déjà une résidence sociale de type PLUS/HLM à proximité. Une orientation mixte comprenant une part de logements intermédiaires PLS permettrait de préserver un équilibrage et de construire un parcours résidentiel dans le secteur.

L’aménagement à retenir devra suivre une implantation qui verrait des constructions implantées de manière isolées et entourées de zones de verdure. Il apparait essentiel de préserver les perspectives et d’éviter les vis-à-vis qui seraient préjudiciables aux habitants à partir des mitoyens.

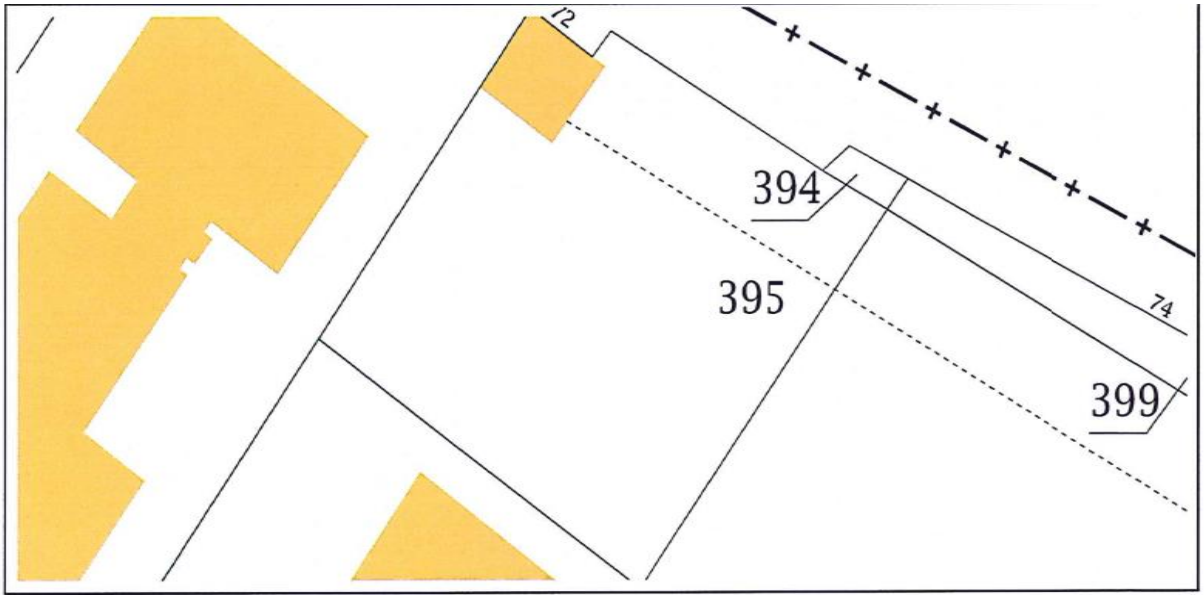
La végétalisation du site et la dimension d’intégrer une notion d’éco-quartier semblent s’imposer pour faire prévaloir dans cette opération une dimension en faveur du développement durable.</td></tr>
</table>

ORIENTATIONS DU SITE : ÎLOT ROCHEBRUNE

Orientations d'aménagements :

- **Programme d'éco-îlot nécessitant un effort particulier en matière de développement durable,**
- **Privilégier un environnement verdoyant au pourtour des immeubles à construire,**
- **Architecture modulaire avec création d'attique au dernier niveau,**
- **Créer des perspectives visuelles entre les bâtiments pour aérer le site et préserver les vis-à-vis à partir des mitoyens.**

PLAN CADASTRAL :



Équipement d'intérêt général à prendre en compte :

- **Créer 30 % de logements sociaux à conventionner,**
- **Valoriser un site qui a besoin d'être restructuré,**
- **Satisfaire une production de logements neufs,**
- **Favoriser, si possible, l'accès aux primo-accédants et jeunes ménages.**

QUARTIER : **Nord**	**SITE : ANCIENNE GENDARMERIE**	
Réf. au plan : **09**	Cadastre : **AB n° 309/324** Adresse : **36, rue des Suisses** Surface : **1.609 m²**	Propriétaire : **Conseil Général** **2/16, boulevard Soufflot** **92015 NANTERRE CEDEX**
Programmation : **Moyen terme**		

Le Conseil général des Hauts-de-Seine est propriétaire du terrain que la Ville lui a cédé dans les années 1990 et du bâtiment qui a accueilli la gendarmerie. Le regroupement des activités devrait conduire à libérer le site à compter du printemps 2015.

La Ville a immédiatement manifesté le souhait auprès de l'exécutif départemental de voir la réalisation, à cet endroit, de logements sociaux d'autant plus que les étages sont déjà aménagés en habitation.

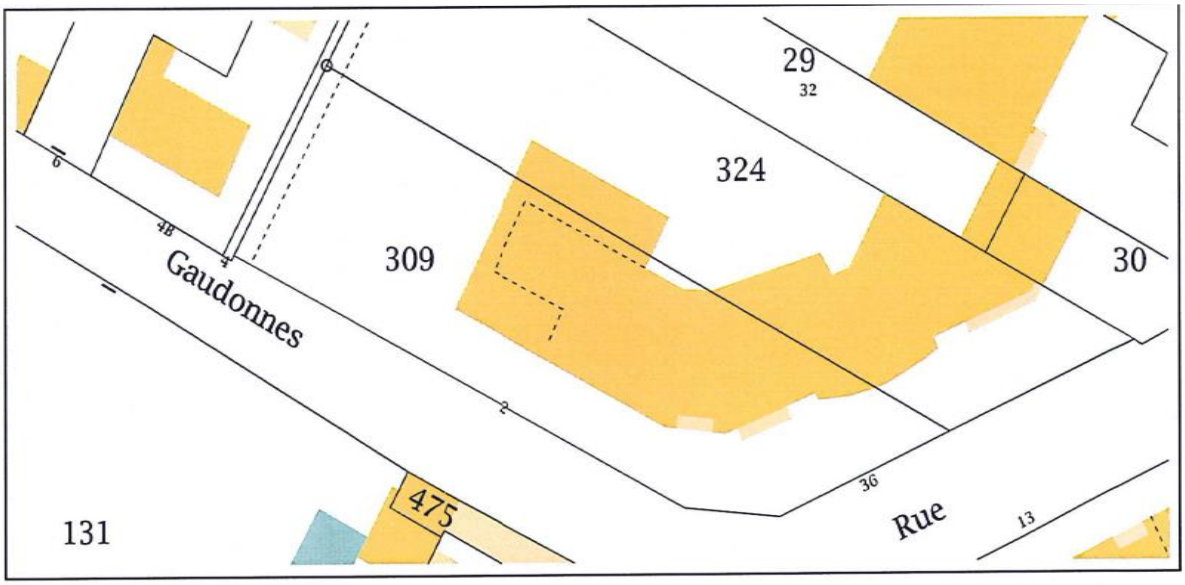
La transformation des locaux de services en logement au rez-de-chaussée permettrait de créer quelques appartements supplémentaires et de réaliser éventuellement une extension mesurée du côté de la rue des Gaudonnes.

ORIENTATIONS DU SITE : ANCIENNE GENDARMERIE

Orientations d'aménagements :

- **Changement de destination des locaux de services en logements,**
- **Respect du parti architectural dans les ajustements extérieurs au niveau des baies.**

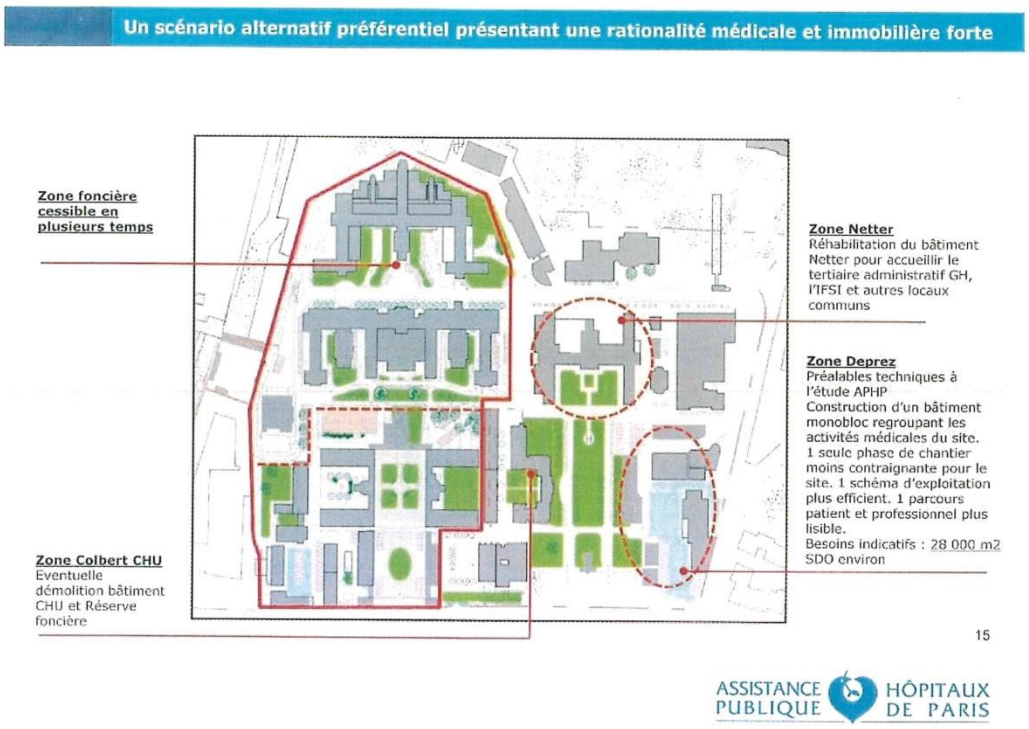
PLAN CADASTRAL :



Équipement d'intérêt général à prendre en compte :

- **Création de logements sociaux à conventionner.**

QUARTIER : **Ouest**	**SITE : HOPITAL RAYMOND POINCARÉ**	
Réf. au plan : **10**	Cadastre : **AM n° 7**	Propriétaire :
Programmation : **Moyen terme**	Adresse : **104, bd Raymond Poincaré** Surface : **1.592 m²**	**AP-HP** **3, avenue Victoria** **75184 PARIS**



L'hôpital Raymond Poincaré et ses abords occupent une position stratégique dans l'entrée de ville à l'Ouest de la commune en limite avec les communes de Vaucresson et Marnes la Coquette.

L'établissement hospitalier couvre une superficie importante comprenant les bâtiments de l'hôpital au Nord, propriété de l'AP-HP, un talus boisé propriété du Conseil général des Hauts-de-Seine à mi-hauteur et une résidence sociale au Nord, propriété de l'hôpital qui a été confiée par l'AP-HP à des prestataires sociaux dans le cadre de baux emphytéotiques.

Les bâtiments de l'hôpital sont particulièrement intéressants car ils respectent une architecture de briques correspondant aux établissements de santé du début XIXème siècle.

L'hospice Brézin comprenant la chapelle est un monument classé au titre des monuments historiques.

Si la Ville souhaite conserver l'hôpital Poincaré dans la commune, il semble cependant que l'AP-HP n'exclut pas l'abandon de certaines emprises dans son schéma directeur. Il faut reconnaitre que ces secteurs semblent mal ou peu utilisés et mériteraient d'être optimisés dans une requalification en logements.

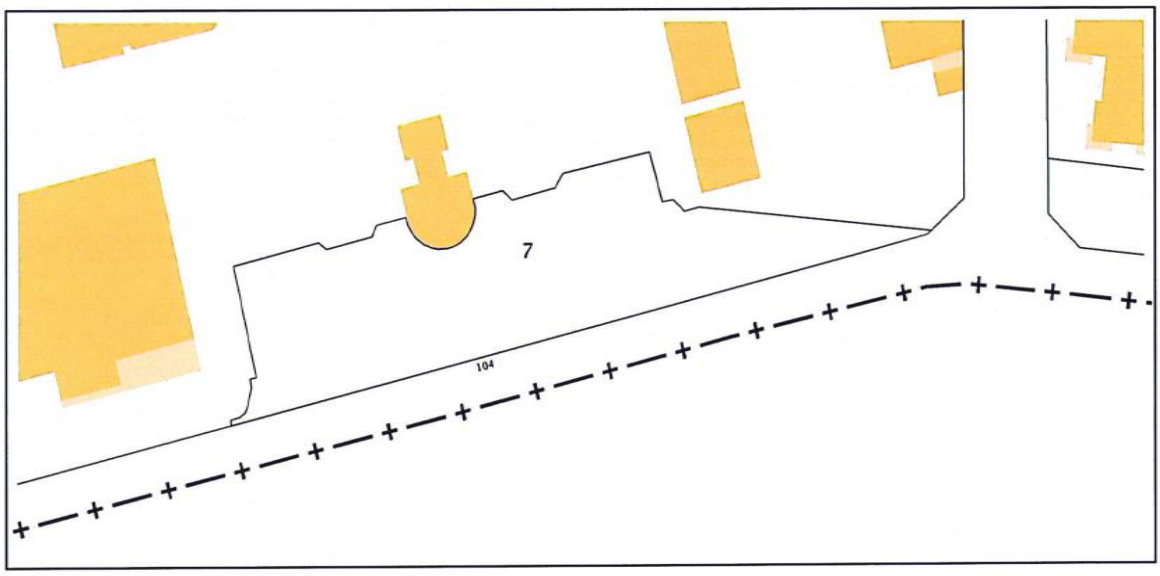
Pour le moment, les emprises n'ont pas été précisées par le propriétaire ce qui n'empêche pas la Ville de définir des orientations d'aménagement dans le cas où un projet viendrait à être décidé. Compte tenu de son positionnement stratégique, il devra nécessairement s'inscrire dans une opération d'éco-îlot retenant les principes d'un développement durable.

ORIENTATIONS DU SITE : HOPITAL RAYMOND POINCARÉ

Orientations d'aménagements :

- **Mixité logements et activités,**
- **Architecture en lien avec les bâtiments de l'hôpital et l'hospice Brézin classé en monument historique,**
- **Adaptation d'un urbanisme retenant la conception d'un éco-îlot compte tenu, en outre, de la proximité du parc naturel et urbain.**

PLAN CADASTRAL :



Équipement d'intérêt général à prendre en compte :

- **Définir une restructuration des zones cessibles dans un projet de mixité et de diversité de l'habitat,**
- **Effort sur les logements en faveur des jeunes ménages,**
- **Amélioration des transports collectifs dans les liaisons avec les gares.**

QUARTIER : **Sud-Est**	**SITE : ILOT PORTE JAUNE**	
Réf. au plan : 11	**Cadastre : AI n° 724**	**Propriétaire :**
Programmation : Long terme	**Adresse : 4, bd du Général de Gaulle et Porte Jaune et abords** **Surface : non définie**	

Il s'agit d'une entrée de ville pour Garches en mitoyenneté de la commune de Saint-Cloud qui se situe à l'angle du boulevard du Général de Gaulle et de la rue de la Porte Jaune qui sont les deux axes départementaux en périphérie Est de la commune.

Du côté Garches, il existe une parcelle d'une surface de 1.567 m² occupée par une activité commerciale comprenant une concession automobile.

A l'arrière, des entrepôts sont utilisés pour le stationnement de véhicules et matériels relevant d'une autre entreprise.

L'ensemble foncier présente, par conséquent, toutes les caractéristiques d'un site susceptible d'évoluer dans le temps en occupant une place particulièrement stratégique qui mérite de s'y intéresser dans le cadre du PLU.

Il s'agit, pour le moment, de montrer l'intérêt de la Ville sur une possible évolution du quartier alors même qu'il n'y a ni urgence, ni volonté de la part de la Ville de voir ce secteur subir une quelconque transformation.

Cette option ne pouvant toutefois être exclue, la Ville tient, par conséquent, à affirmer son choix au titre des orientations d'aménagement pour que cette entrée de ville mérite un traitement urbain qui devra associer habitat, activités et développement des transports collectifs.

Le centre-ville et la gare sont relativement proches (20 minutes à pied et 10 minutes à vélo) ce qui confère au quartier un intérêt de premier plan.

Dans le cas d'une mutation de parcelles, la Ville verra alors comment elle doit prendre position pour affirmer son choix d'être impliquée dans le réaménagement de cet angle de voies et dans la définition d'un projet qui devra également prendre en compte une évolution du bâti existant.

Ce sera ainsi l'occasion de renforcer l'attractivité du secteur qui présente un environnement semi-dense avec de nombreuses résidences y compris sociales.

ORIENTATIONS DU SITE : ILOT PORTE JAUNE

Orientations d'aménagements :

- **Définition d'un plan d'urbanisme aéré pour impacter le moins possible les abords,**
- **Privilégier une implantation en plots**
- **Rechercher une architecture d'intégration,**
- **Développer un pôle relais d'activités de quartier dans cette entrée de ville.**

PLAN CADASTRAL :

Équipement d'intérêt général à prendre en compte :

- **Création de commerces et d'activités en pôle relais,**
- **Réalisation de logements sociaux.**

<table>
<tr><td>QUARTIER : Nord</td><td colspan="2">SITE : RUE DE BUZENVAL</td></tr>
<tr><td>Réf. au plan : 12</td><td rowspan="2">Cadastre : AC 224

Adresse : 137, rue de Buzenval

Surface : 2.100 m² (1.065 m²)</td><td rowspan="2">Propriétaire :

M. GUIGUET DORON
143, rue de Buzenval
92380 GARCHES</td></tr>
<tr><td>Programmation : Moyen terme</td></tr>
<tr><td colspan="3">
</td></tr>
<tr><td colspan="3">Il s’agit d’une parcelle privée qui est actuellement occupée par un bâtiment d’habitation et une activité de contrôle automobile.

Dans le cas où le propriétaire viendrait à céder le foncier, il y a, à cet endroit, l’opportunité de réaliser un petit programme de logements en maintenant éventuellement une activité sur place.

La proximité de la parcelle, par rapport à la résidence du cottage dans l’ancien site Debat, impose de rechercher une architecture soignée et de qualité qui devra s’inscrire en accompagnement des existants mitoyens.

Une implantation en plot semble souhaitable pour préserver une perspective aérée notamment à partir de la rue.

Il est également souhaitable de créer un nouveau paysage dans cette parcelle qui est actuellement utilisée comme parking extérieur pour l’essentiel de sa surface.</td></tr>
</table>

ORIENTATIONS DU SITE : RUE DE BUZENVAL

Orientations d'aménagements :

- **Implantation en ordre discontinu en valorisant les perspectives,**
- **Prendre en compte l'architecture du Cottage pour obtenir une bonne insertion des immeubles à construire,**
- **Maintenir de l'activité commerciale,**
- **Valoriser les espaces verts par la plantation d'arbres.**

PLAN CADASTRAL :

Équipement d'intérêt général à prendre en compte :

- **Opérations mixtes d'activités et d'habitat avec 30 % de logements aidés,**
- **Valorisation du terrain en privilégiant les espaces arborés à créer dans le site en développant des constructions.**

QUARTIER : **Nord**	**SITE : GOLF DE SAINT-CLOUD**	
Réf. au plan : **13**	Cadastre : **AB n° 385** Adresse : **rue des Gaudonnes** Surface : **1.500 m²**	Propriétaire : **Saint-Cloud COUNTRY CLUB** **60, rue du 19 Janvier** **92380 GARCHES**
Programmation : **Court terme**		

Le golf de Saint-Cloud détient une parcelle dans l'enceinte des terrains du golf qui sert actuellement aux serres pour les plantations (côté rue des Gaudonnes).

Cet espace est peu utilisé d'où le projet d'entreprendre à cet endroit la construction de quelques logements pour le personnel de l'établissement.

La Ville est favorable à cette opération qui permettra de maintenir, sur place, des salariés qui ont besoin d'une proximité par rapport à leur lieu de travail et d'horaires adaptés au fonctionnement de cette activité.

Un déclassement a été effectué au plan de zonage pour permettre la réalisation de cette opération.

La composition urbaine sera de préférence traitée en ordre discontinu en conservant de larges perspectives entre les bâtiments pour limiter leur impact dans l'environnement.

Les bâtiments devront être limités en hauteur de manière à faciliter leur intégration d'autant qu'il faut prendre en compte un surplomb par rapport à la rue des Gaudonnes.

ORIENTATIONS DU SITE : GOLF DE SAINT-CLOUD

Orientations d'aménagements :

- **Construction de faible hauteur,**
- **Implantation en ordre discontinu,**
- **Valorisation des perspectives végétales,**
- **Adaptation du bâti au surplomb du terrain par rapport à la rue des Gaudonnes.**

PLAN CADASTRAL :

Équipement d'intérêt général à prendre en compte :

- **Logements de fonction pour les salariés du Golf de Saint-Cloud.**

QUARTIER : **Centre-ville**	**SITE : GRANDE RUE – N° 221**	
Réf. au plan : **14**	Cadastre : **AK n° 628**	Propriétaire :
Programmation : **Moyen terme**	Adresse : **221, Grande Rue** Surface : **982 m²**	**Mme GAMELON Fabienne** **221, Grande Rue** **92380 GARCHES**

Le bâti qui était constitué d'un entrepôt dans cette parcelle privée a connu un incendie dans les années 1990. Reste une construction d'habitation en bordure de rue.

La cession du foncier donnerait la possibilité de réaliser une construction neuve en prolongement de ce qui existe de part et d'autre de la parcelle comprenant des immeubles de bonne facture.

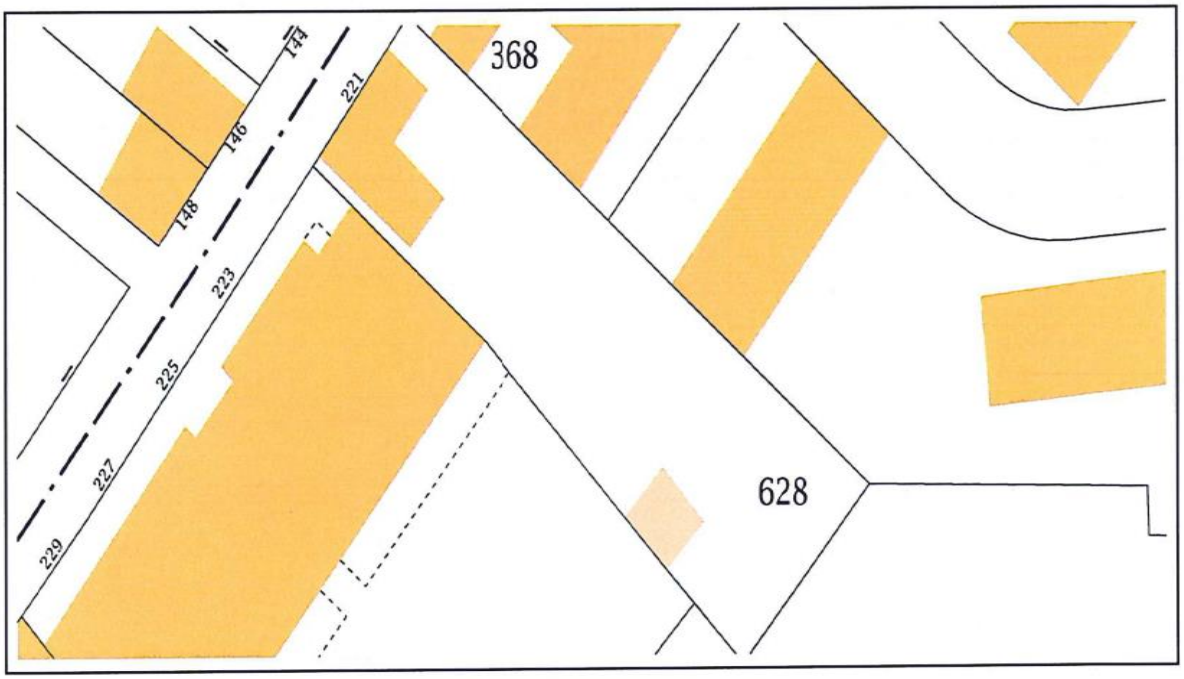
La Ville est donc favorable au comblement de cet intervalle étant entendu qu'il conviendra de prendre en compte les exigences en matière de logements sociaux et de reculement par rapport à l'alignement pour permettre un élargissement du trottoir, actuellement étroit, dans cette partie de la Grande Rue.

ORIENTATIONS DU SITE : GRANDE RUE N° 221

Orientations d'aménagements :

- **Construction à l'alignement de la voie après alignement au plan,**
- **Architecture en prolongement de ce qui existe de part et d'autre,**
- **Commerces en rez-de-chaussée pour renforcer le pôle d'activités dans cette partie de voie.**

PLAN CADASTRAL :



Équipement d'intérêt général à prendre en compte :

- **Elargissement du trottoir,**
- **Comblement d'une dent creuse au niveau du parcellaire,**
- **Valorisation d'un terrain en cœur de ville.**

<table>
<tr><td>QUARTIER : Centre-ville</td><td colspan="2">SITE : ANGLE BUZENVAL/JOCKEYS</td></tr>
<tr><td>Réf. au plan : 15</td><td rowspan="2">Cadastre : AC 111, 424, 423, 420

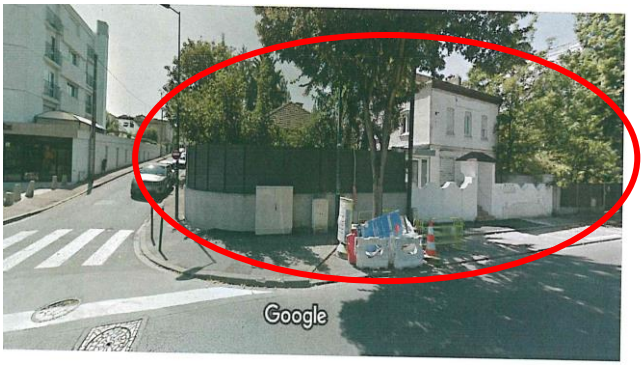
Adresse : 119/121, rue de Buzenval et 2/2bis, avenue des Jockeys

Surface : 1.585 m²</td><td rowspan="2">Propriétaires :
M. de COURVILLE – 121, rue de Buzenval et Mme BONZO – 1363, quai M. Dassault – Saint-Cloud 92210
M. KASMI – 119, rue de Buzenval
M. GUIVARC’H – 2 bis, avenue des Jockeys
M. GRILLOT – 28 bis, rue de la Croix – Nanterre 92000</td></tr>
<tr><td>Programmation : Court terme</td></tr>
<tr><td colspan="3">
</td></tr>
<tr><td colspan="3">Il s’agit de plusieurs propriétés privées où semblent se dessiner un projet de constructions neuves dans le cadre d’une vente de 3 parcelles par leurs propriétaires ;

Cette emprise foncière est particulièrement intéressante car elle complète la restructuration engagée dans la rue de Buzenval notamment dans le site Debat qui se situe à proximité.

L’architecture à venir devra donc tenir compte de cet environnement et du parti d’aménagement retenu aux abords (site Debat) qui préserve une cohérence architecturale dans l’aménagement de cette partie nord.</td></tr>
</table>

ORIENTATIONS DU SITE : ANGLE BUZENVAL/JOCKEYS



Orientations d'aménagements :

- **Recherche d'un parti d'aménagement en cohérence avec le site Debat qui lui est mitoyen,**
- **Architecture soignée en étant située en face de l'hippodrome de Saint-Cloud qui est un site classé.**

PLAN CADASTRAL :

Équipement d'intérêt général à prendre en compte :

- **30 % de logements sociaux,**
- **Possibilité d'habitat et d'activités.**

<table>
<tr><td>QUARTIER : Centre-ville</td><td colspan="2">SITE : ILOT DE L’ABREUVOIR</td></tr>
<tr><td>Réf. au plan : 16</td><td rowspan="2">Cadastre : n° 403 – n° 404 – n° 457

Adresse : avenue du Maréchal Leclerc/rue de l’Abreuvoir

Surface : 2.100 m²</td><td rowspan="2">Propriétaire :</td></tr>
<tr><td>Programmation : Long terme</td></tr>
<tr><td colspan="3">
</td></tr>
<tr><td colspan="3">Cet îlot foncier est particulièrement intéressant dans une réflexion d’ensemble car il comprend des activités commerciales et artisanales avec des potentialités en termes d’habitat en occupant une situation majeure en cœur de ville.

Le parcellaire qui le compose est toutefois étroit et impose une démarche globale dans l’évolution du site.

Plusieurs propriétaires le détiennent sans que des mutations se soient exprimées pour le moment sur des cessions.

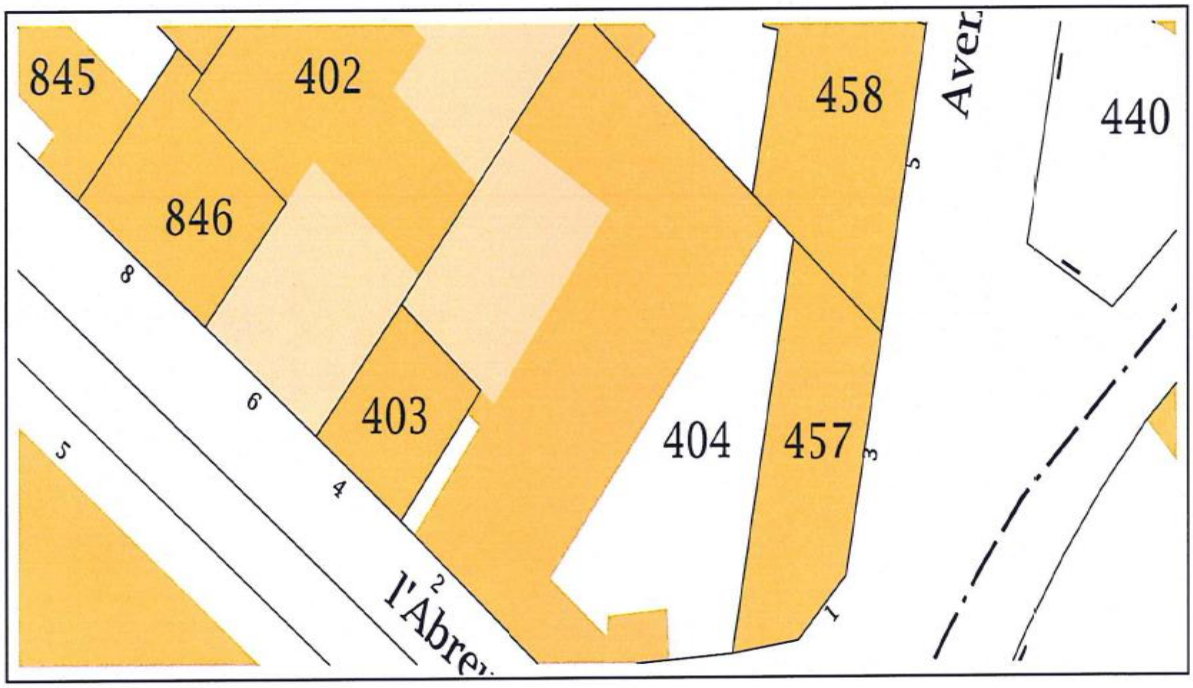
Il convient de rester vigilant car il est certain qu’une opération à cet endroit devra nécessairement s’entreprendre dans un partenariat incluant la Ville pour préserver les enjeux du site.</td></tr>
</table>

ORIENTATIONS DU SITE : ILOT DE L'ABREUVOIR

Orientations d'aménagements :

- **Implantation de constructions en front de voie,**
- **Respect des alignements nouveaux,**
- **Maintien d'un commerce et d'activités au rez-de-chaussée,**
- **Architecture adaptée à la configuration des existants et en prolongement de l'histoire du quartier.**

PLAN CADASTRAL :



Équipement d'intérêt général à prendre en compte :

- **Maintien et développement d'un commerce et d'un artisanat local,**
- **Conservation de l'image architecturale et du paysage traduisant le « Garches d'autrefois » dans sa composition urbaine,**
- **Elargissement du trottoir côté rue de l'Abreuvoir.**

QUARTIER : **Nord**	**SITE : 85 RUE DU 19 JANVIER / RUE ATHIME RUÉ (limite Vaucresson)**	
Réf. au plan : **17**	Cadastre : **AE n° 9 et AL 401** Adresse : **85, rue du Dix-Neuf Janvier et rue Athime Rué** Surface : **1.580 m² (900 m² et 680 m²)**	Propriétaire : **SMGSEVESC** **12, rue Mansart** **78000 VERSAILLES**
Programmation : **Court terme**		

85, rue du 19 Janvier

31, rue Athime Rué

Le Syndicat des Eaux de Versailles et de Saint-Cloud détient deux parcelles distinctes situées dans la rue du 19 Janvier qu'elle souhaite céder.

La Ville s'est intéressée à cette transaction en recherchant un opérateur social pour réaliser dans ces terrains quelques logements aidés au côté de logements en accession.

L'architecture devra être particulièrement soignée afin de s'intégrer parfaitement dans le paysage du quartier. Le parti d'aménagement devra retenir l'image d'une construction traditionnelle de grosses maisons.

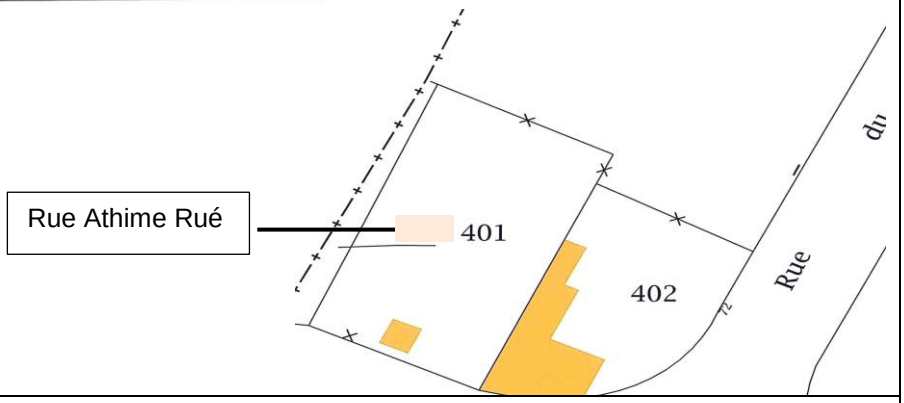
S'agissant d'un secteur faiblement dense, il convient de s'attacher à définir un urbanisme qui entendra privilégier une préservation des paysages et une bonne intégration des constructions dans le site.

ORIENTATIONS DU SITE : 85 RUE DU 19 JANVIER / RUE ATHIME RUÉ (limite Vaucresson)

Orientations d'aménagements :

- **Construction à implanter dans le respect des avoisinants compte tenu de l'environnement bâti,**
- **Tenir compte de la couverture végétale existante à préserver au mieux.**

PLAN CADASTRAL :



Équipement d'intérêt général à prendre en compte :

- **Volonté de réaliser au moins sur l'une des deux parcelles quelques logements aidés dans un projet proportionné à l'échelle du quartier,**
- **Démolir d'anciens réservoirs désaffectés et inesthétiques.**

<table>
<tr><td>QUARTIER : Nord-Est</td><td colspan="2">SITE : PARKING ANGLE RUE DU DIX-NEUF JANVIER/PORTE JAUNE</td></tr>
<tr><td>Réf. au plan : 18</td><td rowspan="2">Cadastre : AD n° 199

Adresse : Parking angle rue du 19 Janvier/Porte Jaune

Surface :</td><td rowspan="2">Propriétaire :

Conseil Général 92
2/16, bd Soufflot
92013 NANTERRE CEDEX</td></tr>
<tr><td>Programmation : Long terme</td></tr>
<tr><td colspan="3">
</td></tr>
<tr><td colspan="3">Le Conseil général des Hauts-de-Seine détient la propriété foncière de cette parcelle qui est dans le fait utilisée par la Ville de Garches aux fins d’un parking de surface dans l’attente de savoir ce qui sera fait de cette emprise.

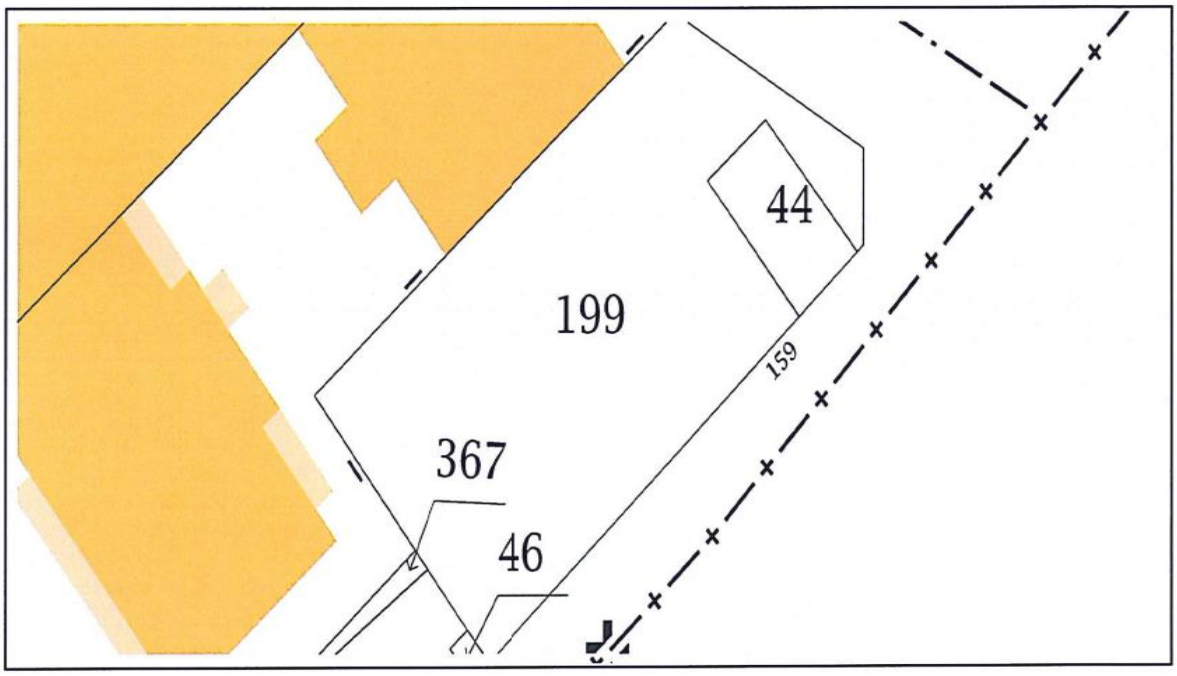
Le Département a le projet d’abandonner les délaissés de voirie dont elle n’a plus le besoin. La Ville a d’ores et déjà fait savoir qu’elle est intéressée pour récupérer le terrain qui permettra d’édifier un petit immeuble social à cet endroit.</td></tr>
</table>

ORIENTATIONS DU SITE : PARKING ANGLE RUE DU 19 JANVIER/PORTE JAUNE

Orientations d'aménagements :

- **Construction dans le prolongement des immeubles mitoyens**
- **Implantation à l'alignement côté rue de la Porte Jaune mais préservation d'un retrait côté rue du 19 Janvier.**

PLAN CADASTRAL :



Équipement d'intérêt général à prendre en compte :

- **Création de quelques emplacements de stationnement public,**
- **Logements sociaux conventionnés.**