

PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 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	Modification simplifiée n° 2 – Délibération de l'EPT « POLD »
23.09.2025	Modification n° 3 – Délibération de l'EPT « POLD »

Sommaire

PARTIE I – Introduction	3
PARTIE II – OAP	5
II.1 OAP n°1 : Site Débat	6
II.2 OAP n°2 : Ilot Porte Jaune	8
II.3 OAP n°3 : Grande Rue – n°221	10
II.4 OAP n°4 : Ilot de l’Abreuvoir	12
II.5 OAP n°5 : Angle rue du dix-neuf janvier/Porte Jaune	14

PARTIE I – INTRODUCTION

Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme en vigueur, le présent PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément à l'article L.151-7 du même code, ces OAP définissent, en cohérence avec le PADD :

- Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ;
- Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Conformément à l'article L.151-7 du même code, ces orientations peuvent notamment :

- 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, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 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 ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer [...], restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagements et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les périmètres des OAP sont repérés sur le plan de zonage.

Les autorisations de construire et d'aménager sur les sites concernés doivent être compatibles avec ces OAP, et conformes au règlement du PLU.

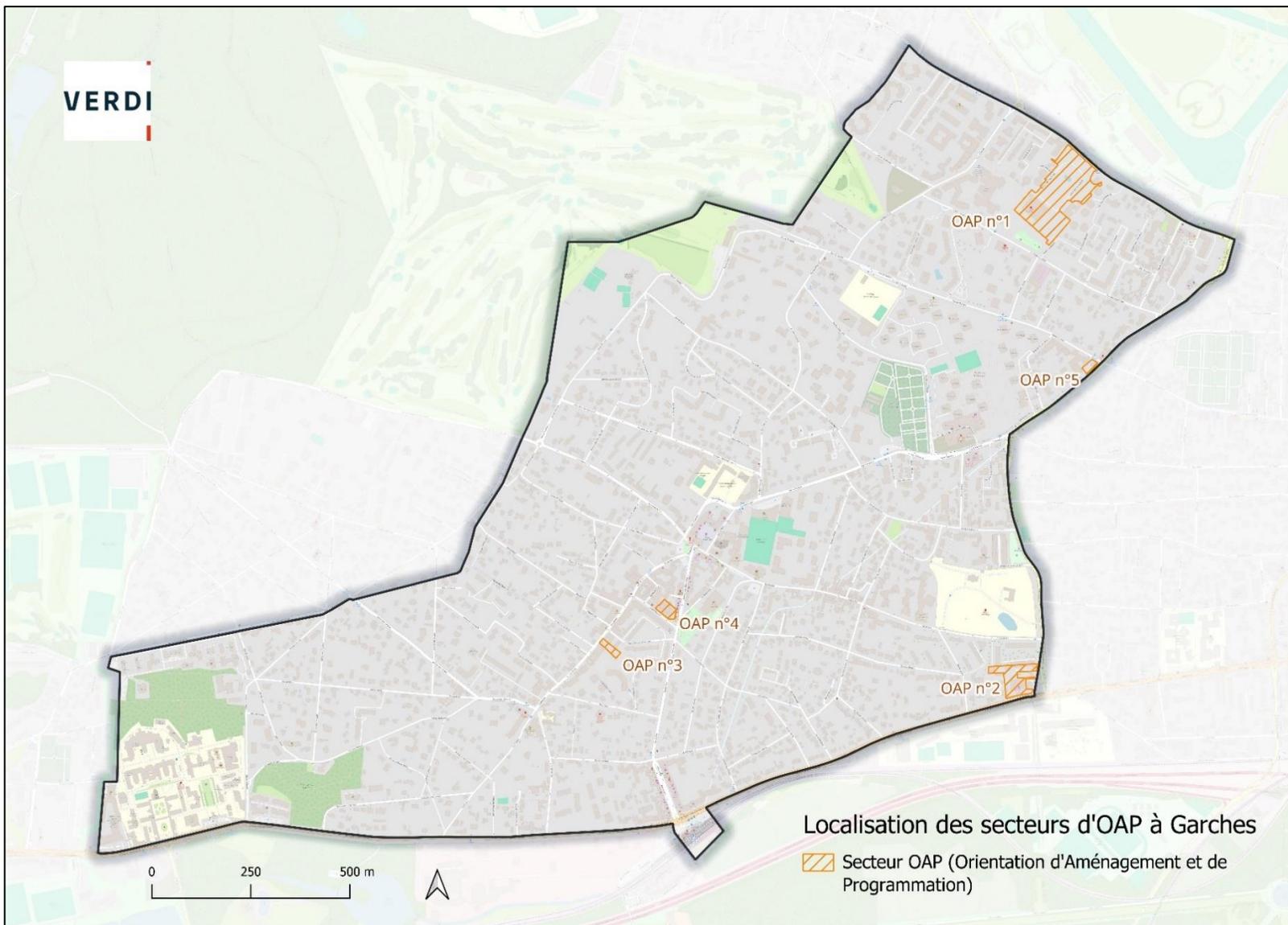


Figure 1 : Localisation des secteurs d'OAP

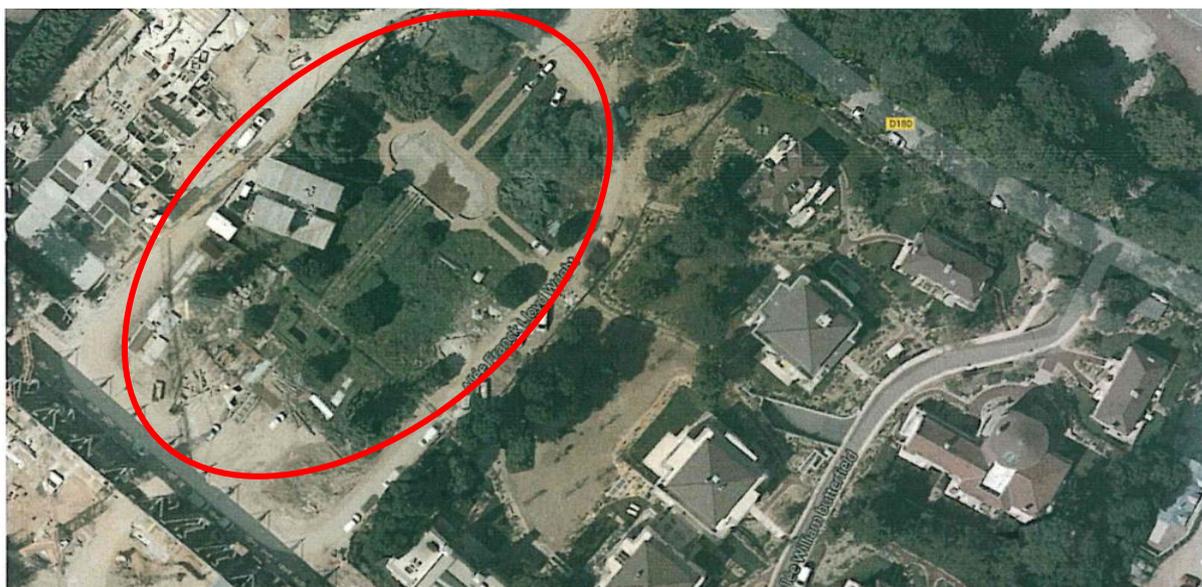
PARTIE II – OAP

Liste des Orientations de Programmation et d'Aménagement :

- OAP n°1 : Débat
- OAP n°2 : Îlot Porte Jaune
- OAP n°3 : Grande Rue - n°221
- OAP n°4 : Ilot de l'Abreuvoir
- OAP n°5 : Angle Rue du dix-neuf janvier / Porte Jaune

II.1 OAP n°1 : Site Débat

QUARTIER : Nord	SITE DEBAT	
Réf. au plan : 01	Cadastre : AB513, AB515, AB516, AB517, AB519, AB522, AB536, AB537	Propriétaire :
Programmation : Court terme	Adresse : 153, rue de Buzenval	COGEDIM
	Surface : 22 886 m²	8, avenue Delcassé
		75008 PARIS



L'ancienne propriété Débat 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.

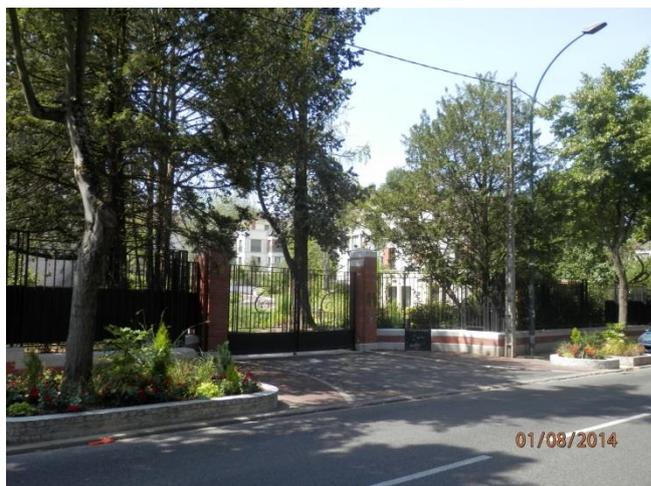
Reste à entreprendre la dernière tranche appelée « R2 » comprenant l'autre partie du bâtiment central dont il reste aujourd'hui uniquement la façade à conserver selon les prescriptions de l'ABF.

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 RI 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 seniors avec des services d'accompagnement,**
- **Mise en valeur du parc et des zones arborées.**

II.2 OAP n°2 : Ilot Porte Jaune

QUARTIER : Sud-Est	SITE : ILOT PORTE JAUNE	
Réf. au plan : 02	Cadastre : AI152, AI524, AI525, AI724, AI584	Propriétaire :
Programmation : Long terme	Adresse : 4, bd du Général de Gaulle et Porte Jaune et abords Surface : 5 299 m²	



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.

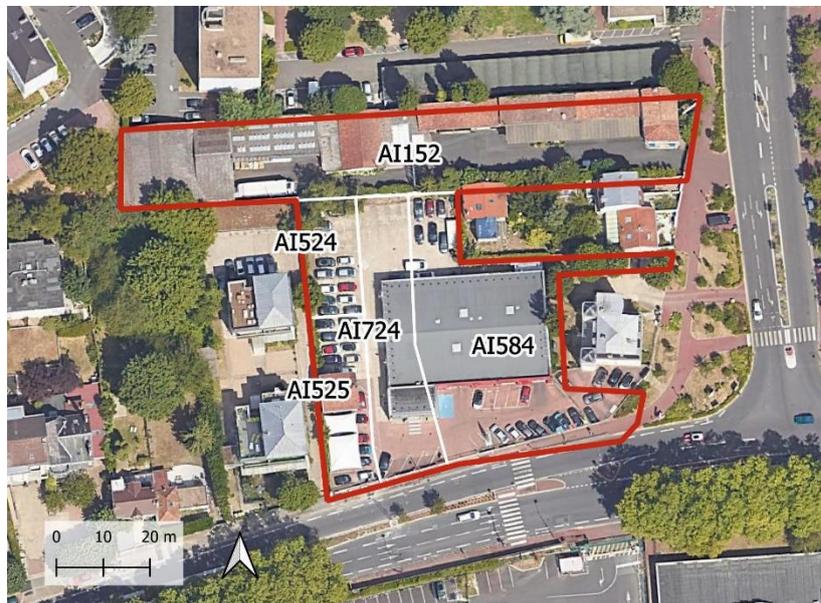
ORIENTATIONS DU SITE : ILOT PORTE JAUNE



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.**

II.3 OAP n°3 : Grande Rue – n°221

QUARTIER : Centre-ville	SITE : GRANDE RUE – N° 221	
Réf. au plan : 03	Cadastre : AK n° 628	Propriétaire :
Programmation : Moyen terme	Adresse : 221, Grande Rue Surface : 906 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.

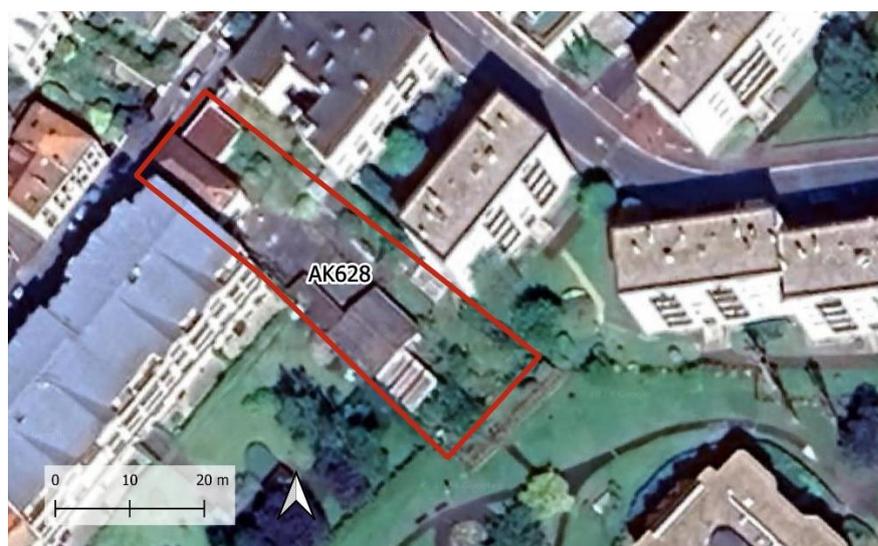
ORIENTATIONS DU SITE : GRANDE RUE N° 221



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 :

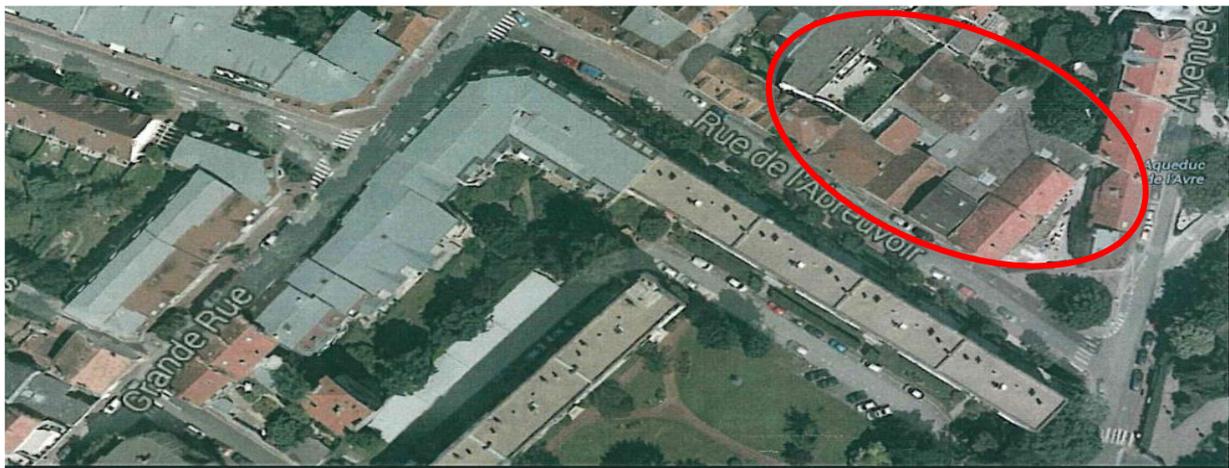


Équipement d'intérêt général à prendre en compte :

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

II.4 OAP n°4 : Ilot de l'Abreuvoir

QUARTIER : Centre-ville	SITE : ILOT DE L'ABREUVOIR	
Réf. au plan : 04	Cadastre : AK402, AK403, AK404, AK846	Propriétaire :
Programmation : Long terme	Adresse : avenue du Maréchal Leclerc/rue de l'Abreuvoir Surface : 1 469 m²	



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.

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.**

II.5 OAP n°5 : Angle rue du dix-neuf janvier/Porte Jaune

QUARTIER : Nord-Est	SITE : PARKING ANGLE RUE DU DIX-NEUF JANVIER/PORTE JAUNE	
Réf. au plan : 05	Cadastre : AD199, AD44	Propriétaire :
Programmation : Long terme	Adresse : Parking angle rue du 19 Janvier/Porte Jaune Surface : 678 m²	Conseil Général 92 2/16, bd Soufflot 92013 NANTERRE CEDEX



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.

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.**