



# **PLAN LOCAL D'URBANISME DE VIROFLAY**

## **PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

Approbation le 24 avril 2013

# Sommaire

Présentation du Projet d'aménagement et de développement durables.....	3
Le développement durable comme préalable .....	3
Le PADD, une pièce majeure du PLU.....	3
Anticiper les changements de demain .....	4
Les objectifs généraux de la commune de Viroflay.....	4
<b>Objectif 1 : Renforcer l'identité de la commune et améliorer sa cohérence urbaine .....</b>	<b>5</b>
Renforcer le caractère identitaire des quartiers centraux en travaillant sur les ambiances urbaines par le traitement de l'espace public .....	5
Confirmer et préserver la diversité des identités et ambiances qualitatives de la commune.....	7
<b>Objectif 2 : Accroître l'offre de logements et diversifier l'habitat .....</b>	<b>10</b>
Augmenter le nombre de logements des centralités existantes ou projetées desservies par les transports en commun ou à proximité des grands axes .....	10
Diversifier l'offre de logements afin de permettre le parcours résidentiel des viroflaysiens et la mixité sociale .....	11
Privilégier une nouvelle offre de logements de qualité qui s'intègre dans l'environnement et s'inscrit dans une démarche de développement durable .....	11
Optimiser les équipements existants et anticiper les futurs besoins.....	12
<b>Objectif 3 : Maintenir la qualité environnementale et paysagère.....</b>	<b>15</b>
S'appuyer sur la présence des deux forêts pour révéler les liens paysagers interquartiers / permettre la mise en réseau des espaces verts publics .....	15
Protéger les espaces naturels privés grâce à la préservation des cœurs d'ilots dans les secteurs pavillonnaires et les secteurs de logements collectifs .....	16
Prendre en compte les risques naturels et ceux induits par les grandes infrastructures et/ou relevant des activités pouvant entraîner des nuisances.....	16
<b>Objectif 4 : Dynamiser l'activité économique, préserver et renforcer le commerce de proximité .....</b>	<b>19</b>
Renforcer la vocation commerciale et économique du centre-ville, polarité principale de la commune.....	19
Renforcer les polarités de quartier existantes afin de répondre aux besoins actuels et futurs .....	19
<b>Objectif 5 : Faire évoluer les modes de déplacement .....</b>	<b>23</b>
Mettre en valeur le potentiel exceptionnel des cheminements piétons et renforcer le réseau de pistes cyclables. Privilégier les déplacements doux en les interconnectant .....	23
Adapter les stationnements privés en fonction de la nature des constructions et de leur localisation par rapport aux transports en commun .....	24
Réorganiser le stationnement public sur voirie, améliorer l'accessibilité des parkings publics existants .....	24

# Présentation du Projet d'aménagement et de développement durables

---

## Le développement durable comme préalable

**Quels que soient les secteurs d'activité, l'ambition « développement durable » s'impose dans tous les domaines et notamment en termes de développement territorial.**

En 1987, la Commission mondiale sur l'environnement et le développement donne dans le Rapport Brundtland cette définition du développement durable : *« un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Deux concepts sont inhérents à cette notion : le concept de "besoins", et plus particulièrement des besoins essentiels des plus démunis, à qui il convient d'accorder la plus grande priorité, et l'idée des limitations que l'état de nos techniques et de notre organisation sociale impose sur la capacité de l'environnement à répondre aux besoins actuels et à venir. »*

Ce concept général sur la préservation des ressources a ensuite été décliné à plusieurs niveaux dont celui de l'aménagement des territoires pour guider leur planification et organiser durablement leur développement. Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains n°2000 – 1208 du 13 décembre 2000 puis la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement les documents d'urbanisme doivent donc être élaborés suivant trois principes durables définis à l'article L121-1 :

### 1° L'équilibre entre :

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

**2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.

**3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique** à partir de sources renouvelables, **la préservation** de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

## Le PADD, une pièce majeure du PLU

L'article L123-1-3 du code de l'urbanisme précise que *« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** doit détailler le projet de la collectivité et fixer des objectifs à atteindre. Ces derniers servent de base à la délimitation des différentes zones du document graphique et à la rédaction du règlement - pour obtenir un développement équilibré des territoires.

## Anticiper les changements de demain

Les objectifs ont été pensés de manière à anticiper les changements à venir dans les prochaines années, tels que le développement de l'Opération d'Intérêt National de Versailles-plateau de Saclay dans le cadre du projet du Grand Paris qui aura des effets sur les transports et la demande de logement.

## Les objectifs généraux de la commune de Viroflay

Les objectifs de la mise en révision du POS ont été définis ainsi qu'il suit par le Conseil Municipal du 30 mai 2008 :

### Premier objectif :

RENFORCER L'IDENTITE DE LA COMMUNE ET AMELIORER SA COHERENCE URBAINE par la restructuration de l'avenue du Général Leclerc, par la confortation et la valorisation des différents pôles de centralité de la commune, par la mise en valeur des entrées de ville principales et secondaires, et par l'aménagement des espaces publics.

DEVELOPPER LE LIEN SOCIAL en particulier en améliorant l'accessibilité des bâtiments et des espaces publics.

### Deuxième objectif :

ACCROITRE L'OFFRE DE LOGEMENTS, ET DIVERSIFIER L'HABITAT, pour permettre une mixité sociale accrue, conformément aux objectifs arrêtés dans le cadre du Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI).

### Troisième objectif :

MAINTENIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE de Viroflay notamment par un traitement paysager des espaces publics, la prise en compte des massifs forestiers, la protection des espaces naturels publics ou privés, tout en préservant le caractère pavillonnaire de la commune

### Quatrième objectif :

DYNAMISER L'ACTIVITE ECONOMIQUE. PRESERVER ET RENFORCER LES COMMERCES DE PROXIMITE principalement au sein des pôles de centralité de la commune, pour répondre aux attentes des Viroflaysiens et créer des dynamiques de quartiers.

### Cinquième objectif

FAIRE EVOLUER LES MODES DE DEPLACEMENT en développant le réseau des circulations douces. Maîtriser le stationnement public et privé pour le rendre compatible avec les exigences de qualité environnementale.

Les enjeux définis issus du diagnostic ont permis de conforter ces objectifs et le PADD explique la manière dont la commune pourra atteindre ces objectifs d'une part à travers le développement et d'autre part par la préservation de son territoire.

## Objectif 1 : RENFORCER L'IDENTITE DE LA COMMUNE ET AMELIORER SA COHERENCE URBAINE

Le diagnostic a permis de mettre en évidence d'une part des qualités urbaines remarquables, notamment l'identité forte des quartiers de Viroflay et d'autre part des discontinuités ou incohérences sur certains secteurs localisés. A travers la mise en place du PLU, il s'agit de valoriser et préserver les secteurs homogènes et qualitatifs qui participent au caractère de la commune et encourager l'évolution des secteurs en déclin afin de renforcer l'identité de la commune et améliorer sa cohérence urbaine.

### Rappel des enjeux du diagnostic :

- Poursuivre l'évolution du cadre bâti afin de ne pas figer le territoire dans le passé en :
  - o favorisant la mutation de certains espaces de centralité et de ceux dont la qualité devrait être améliorée
  - o préservant les caractéristiques des quartiers et des ensembles architecturaux ou urbains homogènes
- Améliorer l'image urbaine de la commune et celle des espaces publics
- Maintenir la diversité du cadre bâti et préserver les constructions et ensembles de qualité
- Préserver et valoriser la richesse patrimoniale de Viroflay qui participe à l'identité et au charme de la commune
- Prendre en compte les contraintes naturelles liées à la structure géomorphologique de Viroflay dans les aménagements

### RENFORCER LE CARACTERE IDENTITAIRE DES QUARTIERS CENTRAUX EN TRAVAILLANT SUR LES AMBIANCES URBAINES PAR LE TRAITEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

**Transformer l'image de l'avenue du Général Leclerc par la création de séquences urbaines qui puissent rythmer la traversée de la commune et apaiser le trafic**

L'avenue du Général Leclerc est l'axe structurant de la commune de Viroflay, il s'agit donc d'y réaliser un projet cohérent avec son rôle de centralité. L'objectif est de poursuivre un projet de requalification générale des espaces publics le long de l'avenue afin qu'elle puisse devenir un lien fort entre les deux rives qui ne soit plus vécue/perçue comme une rupture urbaine difficilement franchissable. L'avenue du Général Leclerc se prête tout particulièrement à une redistribution des espaces et des circulations compte-tenu de sa largeur qui permet d'envisager un meilleur partage de l'espace public. La nouvelle configuration permettra de donner plus de place au piéton et améliorera le confort d'usage: restructuration et rééquilibrage de l'emprise de la voirie de manière séquencée afin de rythmer la traversée de la commune et d'atténuer son caractère monotone, aménagement d'espaces de convivialité, réaménagement du stationnement au bénéfice des piétons et des circulations douces.

Ces aménagements ont pour objectif d'améliorer l'image globale de l'avenue du Général Leclerc. Une étude dans ce sens est en cours de réalisation tout particulièrement sur ses secteurs stratégiques :

- **Le centre-ville de Viroflay : Donner de la lisibilité et de la qualité urbaine à ce secteur pour qu'il soit confirmé dans son rôle d'espace fédérateur principal de la commune.** En tant que centralité principale il doit être un secteur attractif et dense destiné à recevoir des commerces de proximité diversifiés, des services et des activités tertiaires.

Le centre-ville, qui s'étend de part et d'autre du marché, a récemment bénéficié d'aménagements de qualité notamment devant la bibliothèque et l'Ecu de France, mais il reste encore trop peu lisible et trop peu fonctionnel. De par son rôle unique au sein de la commune concentrant des usages indispensables au quotidien des Viroflaysiens, cette centralité principale devra notamment être affirmée par un traitement particulièrement soigné des espaces publics invitant à la promenade.

Plusieurs actions seront menées par la commune pour permettre d'accompagner ce renouveau des espaces publics.

- **Les Arcades, autour de la place Germaine Delaunay** : Ce secteur, marqué dans son identité par le viaduc, centre de gravité entre les deux gares, à vocation d'accueil d'activités tertiaires et de logements, doit être pensé dans une continuité du centre-ville. L'étude en cours définira le programme d'actions à mettre en œuvre pour l'aménagement de l'avenue du Général Leclerc au niveau de la place Germaine Delaunay afin de valoriser le lieu. De plus la configuration complexe du carrefour conjuguée à la présence du viaduc nécessite une restructuration de l'espace public, accompagnée d'une mise en valeur de cet ouvrage d'art emblématique de la commune.
- **L'entrée de ville Ouest depuis Versailles**: L'objectif est de requalifier l'espace public pour caractériser cette entrée de ville à l'Ouest de la commune.
- **Secteur Corby** : Les études récentes menées à l'initiative de la commune ont permis de définir les conditions du développement de ce pôle secondaire pour accroître la réalisation de commerces et de logements dans ce secteur. L'aménagement requalifiant de l'espace public accompagnera l'intensification urbaine de part et d'autre du carrefour et garantira l'animation du lieu.

#### **Encourager l'évolution des autres secteurs à fort potentiel par l'amélioration de la qualité des espaces publics**

Plusieurs secteurs, lieux d'arrivée sur la commune, nécessitent la requalification des espaces publics et l'évolution générale de leurs alentours à savoir les trois gares Rive Gauche, Rive Droite, Chaville-Vélizy et la place de la Fête.

- **Le secteur de la gare Rive Gauche** : conforter son rôle de pôle en associant l'offre de transports multimodale et le développement de nouveaux logements et d'activités tertiaires. En accompagnement, les espaces publics doivent gagner en cohérence de part et d'autre de la voie ferrée côté Village et côté place Bir-Hackeim.
- **Le secteur de la gare Rive Droite** : renforcer son rôle de pôle de quartier par la réalisation de nouveaux logements et de commerces. La présence de la gare ferroviaire, l'arrivée du tramway et la proximité de la zone d'activités de La Pépinière doivent garantir l'animation de cette centralité.
- **Le secteur de la place de Verdun et la gare Chaville-Vélizy** : conforter son rôle de pôle de quartier par le réaménagement de l'espace public et plus particulièrement de la place afin d'accroître la lisibilité des commerces, les espaces dédiés aux circulations douces (piétons, cyclistes...), d'améliorer les conditions d'accueil du marché forain. En accompagnement de ce réaménagement, les dispositions réglementaires du PLU permettront un développement du front bâti côté place pour le rendre plus structurant, et renforcer l'implantation de logements et de commerces supplémentaires.
- **La place de la Fête** : son histoire, la proximité de la forêt et sa situation d'entrée du « Village » lui confèrent une identité et un charme particuliers. Il s'agit d'offrir à ce lieu un projet qui prenne en compte ses atouts et reconstitue le cadre bâti à vocation résidentielle comme en témoignent les nombreux plans et cartes historiques, en particulier le cadastre napoléonien de 1812, en intégrant la restructuration de la place de la Fête et ses abords pour rendre l'ensemble du site plus facile d'accès pour les piétons. Un équipement pourra être créé en liaison avec le parc public de Bon Repos.

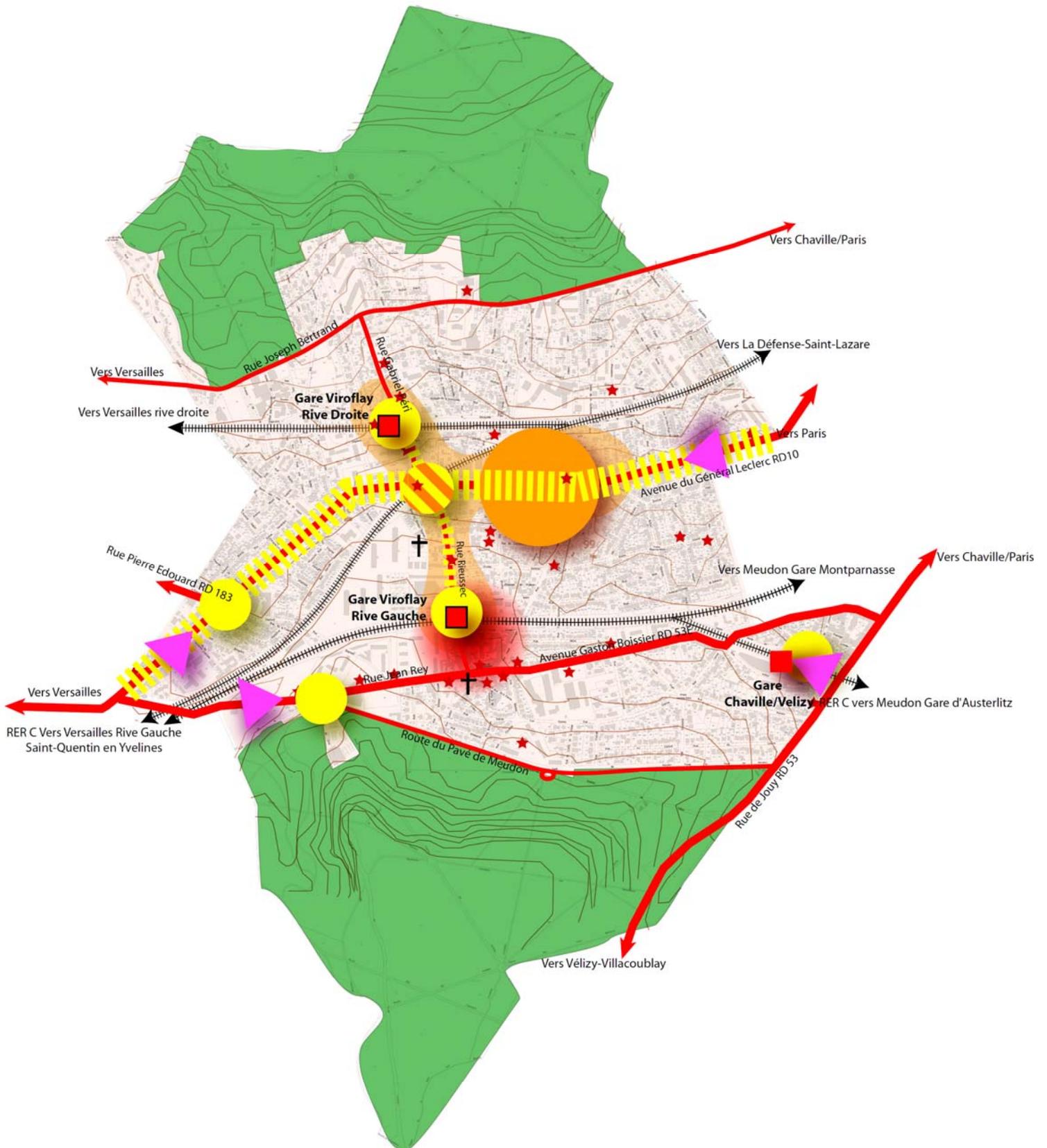


## CONFIRMER ET PRESERVER LA DIVERSITE DES IDENTITES ET AMBIANCES QUALITATIVES DE LA COMMUNE

Le diagnostic a confirmé la qualité et la diversité des ambiances urbaines des quartiers de Viroflay. La commune prévoit la préservation des formes urbaines cohérentes et la mise en évidence du caractère identitaire de chaque quartier.

- **La protection du centre ancien en garantissant la mise en valeur du patrimoine architectural de qualité:** Le centre ancien constitue un atout majeur de la commune et il s'agit de préserver son caractère « Village ». Dans le règlement du PLU une attention particulière sera portée sur les règles de construction (hauteurs, gabarit, alignement, matériaux, etc...) afin que les nouvelles opérations s'inscrivent en cohérence avec le caractère architectural et urbain particulier du village.
- **La préservation du caractère pavillonnaire de la commune :** Le charme de Viroflay tient en partie à ses pavillons de qualité, implantés sur les coteaux. Les règles d'urbanisme veilleront à garantir ces paysages caractéristiques de la commune en ajustant les règles d'urbanisme de telle sorte qu'elles continuent de protéger ces secteurs sensibles (préservation des cœurs d'îlots verts, limitation des divisions parcellaires)
- **La mise en valeur des bâtiments d'intérêt :** Un certain nombre de constructions ont été identifiées par le diagnostic comme étant d'intérêt :
  - Monuments historiques inscrits ou classés
  - Patrimoine architectural local tant communal que privéCes constructions seront recensées et bénéficieront de règles adaptées.

### OBJECTIF 1/ RENFORCER L'IDENTITE DE LA VILLE ET AMELIORER SA COHERENCE URBAINE



## LEGENDE

### Légende générale

-  Voies principales structurantes
-  Voies de chemin de fer traversant le territoire
-  Gares SNCF
-  Gares du futur tramway
-  Forêts à préserver et mettre en valeur

### Renforcer le caractère identitaire des quartiers centraux en travaillant sur les ambiances urbaines par le traitement de l'espace public

-  Transformer l'image de l'avenue du Général Leclerc en créant des séquences urbaines qui puissent rythmer la traversée de la ville et apaiser le trafic
-  Redonner de la lisibilité et de la qualité urbaine au centre-ville de Viroflay pour marquer l'espace fédérateur principal de la commune
-  Renforcer le centre de gravité à fort potentiel entre les deux gares et à l'entrée du centre-ville
-  Encourager l'évolution des secteurs à fort potentiel grâce à l'amélioration de la qualité des espaces publics pour créer de nouveaux lieux de rencontre et de convivialité
-  Améliorer l'image des entrées de ville
-  Renforcer les liens entre les centralités par la cohérence des espaces publics

### Confirmer et préserver la diversité des identités et ambiances qualitatives de la ville

-  Protection du centre ancien
-  Bâtiments communaux et privés remarquables à mettre en valeur
-  Equipements culturels à mettre en valeur
-  Secteurs homogènes à préserver

## Objectif 2 : ACCROITRE L'OFFRE DE LOGEMENTS, ET DIVERSIFIER L'HABITAT

Pour rendre le PLU compatible avec les engagements de la commune dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) et les orientations supra-communales, et pour maintenir l'attractivité de la commune, la réalisation de nouveaux logements à Viroflay est indispensable. La commune de Viroflay étant intégralement urbanisée, son développement ne peut s'envisager que dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. Le SDRIF prévoit que la densification du territoire se concentre prioritairement autour des gares afin d'encourager l'utilisation des transports collectifs. Le PLU devra donc permettre de rendre possible la production de logements aux alentours des gares et des pôles de centralités desservis en transports collectifs.

### Rappel des enjeux du diagnostic :

- Augmenter le niveau démographique de Viroflay de façon modérée en préservant l'équilibre général de la Commune
- Conserver un équilibre démographique avec une représentation de l'ensemble des classes d'âge de population. Créer les conditions permettant l'attractivité pour les jeunes ménages
- Contribuer à répondre à la demande croissante de logements en Ile-de-France et en particulier à Viroflay en poursuivant l'effort de construction de logements sur la commune
- Renforcer la diversité du parc de logements en proposant davantage de logements sociaux et des logements accessibles aux primo-accédants afin de permettre les parcours résidentiels
- Renforcer la mixité sociale de l'habitat et mettre en œuvre les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat
- Exploiter le potentiel de développement de la commune dans ses différents secteurs de centralité
- Prendre en compte et permettre la mise en œuvre des politiques intercommunales en particulier dans le domaine de l'habitat, au travers du PLH, et des déplacements, dans le cadre du projet de Plan Local de Déplacement intercommunal
- Adapter de façon continue le niveau et l'offre d'équipements en fonction de la population

### **AUGMENTER LE NOMBRE DE LOGEMENTS DES CENTRALITES EXISTANTES OU PROJETEES DESSERVIES PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN OU A PROXIMITE DES GRANDS AXES**

Viroflay est une commune attractive qui présente de nombreux avantages notamment pour des jeunes ménages avec enfants, néanmoins les possibilités de parcours résidentiels restent limitées notamment pour les primo-accédants. Un certain nombre de secteurs de densification urbaine ont été identifiés pour assurer le desserrement des ménages sur Viroflay, résorber l'habitat vétuste, voire insalubre, accueillir de nouveaux habitants et participer à l'effort de production de logements en région Ile-de-France :

#### **1-Le long de l'avenue du Général Leclerc**

- **Le centre-ville** : de par sa fonction même de centralité principale.

-**Les secteurs manquant de cohérence urbaine ou vétustes** : à savoir secteur Corby, secteur Arcades et secteur Dalloz/Herbron.

Le PLU permettra la constitution de fronts urbains cohérents et structurants plus ou moins continus pour percevoir au-delà de l'avenue du Général Leclerc les secteurs résidentiels et les coteaux paysagers. La réalisation de nouvelles constructions permettra de répondre aux besoins en logements, d'assurer la viabilité de nouvelles activités économiques et d'en garantir le bon développement.

## 2-Dans les secteurs à fort potentiel

- **les secteurs des trois gares** : Leur potentiel de développement urbain est compatible avec les orientations du SDRIF qui prévoient la création de nouveaux logements prioritairement à proximité des gares pour inciter aux déplacements en transport en commun et réduire les déplacements automobiles.

- **le secteur de la place de la Fête** : Deuxième entrée de ville Ouest, menant directement au centre ancien de Viroflay, ce secteur a longtemps été laissé à l'écart notamment compte-tenu des incertitudes liées au passage de l'A86. L'objectif est de permettre la renaissance de ce quartier et de renforcer sa relation avec le Village, la gare Rive Gauche et la forêt à proximité immédiate. Autrefois, ce quartier présentait une structure assez dense avec des constructions implantées à l'alignement. Il s'agira de retrouver cette forme urbaine: une place de la Fête structurée, encadrée par un nouveau bâti articulé avec les constructions anciennes conservées.

Sur chacun de ces secteurs, des constructions de logements collectifs devront être réalisées. Sur certains sites, pour mettre en œuvre l'aménagement recherché, des opérations d'ensemble seront menées pour en assurer la cohérence urbaine. Les règles d'urbanisme traduiront ces orientations.

Ce renouveau de la ville sur la ville s'inscrit dans les objectifs de développement durable du territoire à l'échelle nationale puisqu'en réinvestissant ces secteurs, la commune répond aux orientations du Grenelle de l'environnement: renouvellement urbain, développement à proximité des gares pour le renforcement de la production de logements et le rapprochement des fonctions (logements, commerces, activités, services, transports en communs)



### DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS AFIN DE PERMETTRE LE PARCOURS RESIDENTIEL DES VIROFLAYSIENS ET LA MIXITE SOCIALE

La structure de la commune présente aujourd'hui une part importante de maisons individuelles sur les 2/3 de son territoire. Le niveau élevé des prix du marché immobilier ne permet pas le maintien des jeunes ménages. La tendance actuelle au desserrement des ménages et à la décohabitation mettent en évidence la nécessité de produire des logements, notamment des logements de petite taille et des logements locatifs privés et sociaux.

Pour répondre à ce besoin en nouveaux logements, les règles du PLU seront adaptées pour permettre l'évolution des secteurs cités ci-dessus. La Commune elle-même pourra être moteur sur certains sites pour initier une dynamique de projet à court terme.

Par ailleurs, afin d'atteindre les objectifs légaux en termes de production de logements sociaux, il est prévu pour chaque nouvelle opération d'habitations collectives, un pourcentage minimum de logements sociaux. Cette disposition induira leur intégration optimale dans le territoire communal.



### PRIVILEGIER UNE NOUVELLE OFFRE DE LOGEMENTS DE QUALITE QUI S'INTEGRE DANS L'ENVIRONNEMENT ET S'INSCRIT DANS UNE DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Il s'agira de privilégier des matériaux et des installations qui permettent de s'inscrire dans une démarche de développement durable. Les dispositions réglementaires encourageront la réalisation de constructions écologiques et la mise en place de système de récupération des eaux pluviales, de gestion de déchets, de création de locaux vélos, etc... Les techniques de construction évoluant rapidement et les formes urbaines se réinventant continuellement, les règles seront assez souples pour ne pas empêcher la réalisation de projets mais assez « encadrantes » pour garantir une harmonie et une cohérence d'ensemble. Il s'agit aussi au-delà du règlement, d'encourager et de mettre en valeur des démarches individuelles (travaux permettant de faire évoluer l'habitat vers une plus grande autonomie énergétique).



## OPTIMISER LES EQUIPEMENTS EXISTANTS ET ANTICIPER LES FUTURS BESOINS

### Optimiser les équipements existants

Après une période de baisse démographique, la commune de Viroflay a presque retrouvé son niveau le plus élevé de population atteint en 1968. Le diagnostic a identifié globalement une légère baisse de la fréquentation des équipements scolaires maternels et élémentaires ces dernières années malgré l'augmentation du parc de logements pendant la même période. La réalisation de nouveaux logements sur les secteurs de développement identifiés dans le PLU pourrait avoir pour conséquence d'infléchir cette tendance. Cependant les équipements scolaires bénéficient d'une capacité suffisante pour absorber une probable augmentation démographique, conséquence possible de l'accroissement de l'offre de logements prévue dans le PLU.

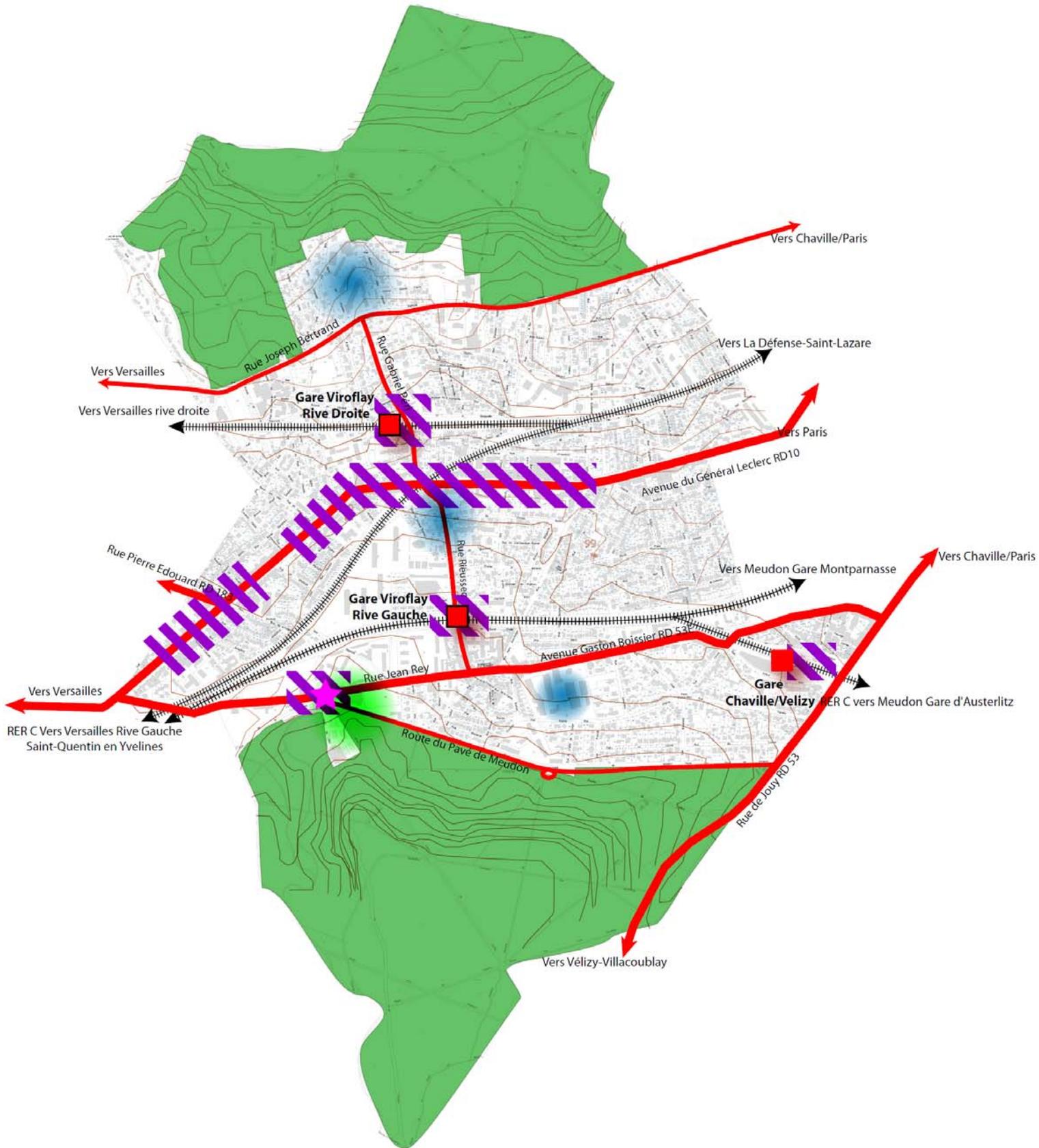
En ce qui concerne le collège Jean Racine, dit collège « 600 », il dispose d'une réserve de capacité d'accueil supérieure à celle requise pour des collèges de cette taille.

### Anticiper les futurs besoins

Secteur Place de la Fête : la création d'un équipement public en synergie avec la mise en valeur du parc de Bon Repos permettra à chaque habitant de découvrir, voire de redécouvrir, le parc et ce secteur. Son aménagement s'accompagnera également d'une requalification du front bâti, des espaces publics et de la création de liaisons douces.

D'une façon générale, les règles d'urbanisme devront permettre l'agrandissement potentiel de l'ensemble des équipements publics tout en prenant en compte l'offre d'équipements des communes environnantes notamment culturels et sportifs.

### OBJECTIF 2/ ACCROITRE L'OFFRE DE LOGEMENTS ET DIVERSIFIER L'HABITAT





## LEGENDE

### Légende générale

-  Voies principales structurantes
-  Voies de chemin de fer traversant le territoire
-  Gares SNCF
-  Gares du futur tramway
-  Forêts à préserver et mettre en valeur

### Augmenter le nombre de logements des centralités existantes ou projetées bien desservies par les transports en commun ou à proximité des grands axes

-  Secteurs de densification

### Optimiser les équipements existants et anticiper les nouveaux besoins

-  Pôles d'équipements scolaires capables d'absorber les nouveaux élèves à court et moyen terme
-  Pôle d'équipements de la place de la Fête
-  Nouvel équipement à créer dans le secteur place de la Fête

## Objectif 3 : MAINTENIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Viroflay possède un patrimoine naturel exceptionnel. Il s'agit de veiller à sa préservation et à sa mise en valeur mais aussi d'utiliser ce potentiel rare en Ile-de-France pour qu'il accompagne positivement le développement de la commune.

### Rappel des enjeux du diagnostic :

- Valoriser les espaces d'identité de la commune, en particulier ses entrées de ville et les franges entre les espaces forestiers et les espaces urbains au nord et au sud de la commune
- Préserver et valoriser la qualité et la diversité des vues remarquables qui constituent des évènements dans le paysage de Viroflay
- Affirmer la vocation récréative des massifs boisés, en tant qu'espaces de détente et de loisirs tout en prenant en compte la nécessaire protection de ces espaces naturels
- Préserver et renforcer la trame paysagère et urbaine, celle-ci pouvant constituer des éléments de continuité biologique entre les deux massifs boisés situés au nord et au sud de la commune
- Favoriser l'utilisation des potentiels de ressources énergétiques renouvelables locales dans les opérations de réhabilitation ou de construction de logements ou d'équipements publics
- Améliorer la gestion des déchets à l'échelle de Versailles Grand Parc
- Réduire les émissions polluantes
- Réduire les nuisances sonores
- Maintenir la qualité des eaux souterraines grâce à une gestion optimale des eaux de surface afin d'éviter les pollutions diffuses

### **S'APPUYER SUR LA PRESENCE DES DEUX FORETS POUR REVELER LES LIENS PAYSAGERS INTERQUARTIERS / PERMETTRE LA MISE EN RESEAU DES ESPACES VERTS PUBLICS**

Si les deux forêts de Meudon au sud et de Fausses Reposes au nord, sont un atout important pour la commune et sa renommée, elles sont cependant peu perceptibles et séparées l'une de l'autre par la vie urbaine. L'objectif est de tisser le lien entre ces deux forêts, par la mise en valeur des sentes, jardins publics, alignements d'arbres existants ou à créer et l'identification de parcours de circulation douce.

Le PLU devra permettre de:

- protéger les espaces naturels, atouts majeurs de Viroflay
- garantir les points de vue et les perspectives sur la commune, notamment la visibilité des coteaux (hauteurs des constructions ajustées, discontinuité du bâti, etc...)
- créer de nouvelles perspectives notamment sur les bâtiments d'intérêt (exemple : L'église Notre Dame du Chêne aujourd'hui peu visible)
- mettre en valeur des squares et parcs publics, améliorer leur visibilité
- conserver les alignements d'arbres
- mettre en valeur le parc de Bon Repos (ouverture, perméabilité visuelle, accessibilité, etc...)
- réaliser de nouvelles sentes piétonnes, notamment en lien avec les grandes résidences afin d'améliorer les circulations piétonnes et de relier les pôles de centralité tout en garantissant la tranquillité des résidents



## **PROTEGER LES ESPACES NATURELS PRIVES GRACE A LA PRESERVATION DES CŒURS D'ÎLOTS DANS LES SECTEURS PAVILLONNAIRES ET LES SECTEURS DE LOGEMENTS COLLECTIFS**

Viroflay est une commune résidentielle composée de nombreux jardins privés et de grandes résidences entourées de parcs paysagers (Clos Saint Vigor, Les Cèdres, par exemple). Ces jardins privés et cœurs d'îlots verts contribuent fortement à l'ambiance paysagère de qualité de la commune. De ce fait ils seront préservés et protégés, notamment en évitant leur morcellement, pour maintenir la qualité paysagère des différents quartiers.



## **PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET CEUX INDUITS PAR LES GRANDES INFRASTRUCTURES ET/OU RELEVANT DES ACTIVITES POUVANT ENTRAINER DES NUISANCES**

Toute activité humaine est génératrice de risques et/ou nuisances plus ou moins nocives. Le développement de la commune devra donc se faire en limitant les impacts sur les personnes et le milieu naturel.

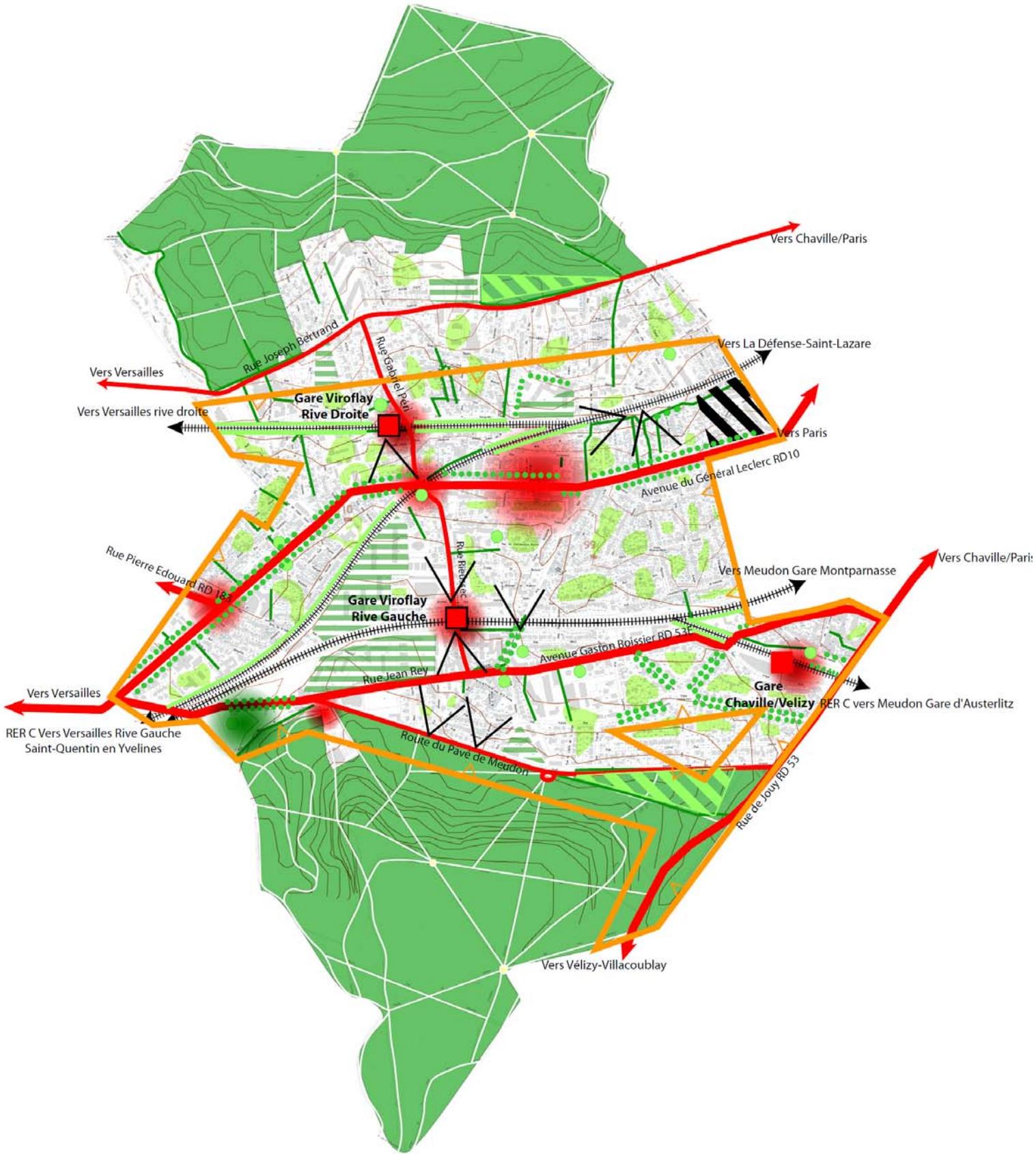
Ainsi, la très bonne accessibilité routière et ferroviaire de Viroflay a pour revers l'exposition de la quasi-totalité du territoire urbanisé aux nuisances sonores. Le PLU fera le rappel du classement acoustique des infrastructures de transports terrestres (arrêté préfectoral du 10 octobre 2000) et du code de la construction concernant la réglementation de protection phonique des constructions contre le bruit des infrastructures terrestres afin de limiter l'exposition aux bruits des habitants ou usagers.

Le PLU reprendra les objectifs de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc concernant la gestion du tri sélectif. En particulier, il sera prévu l'implantation de points d'apport volontaire (containers enterrés) répartis sur le domaine public dans l'ensemble des quartiers.

Par ailleurs, le PLU interdira l'installation d'activités nuisantes dans les secteurs résidentiels.

L'extrémité Est de la commune au nord de l'avenue du Général Leclerc est soumise à un risque de mouvements de terrain (anciennes carrières). Par ailleurs le territoire communal est concerné de manière non uniforme par des risques de retrait-gonflement des argiles (aléa nul à fort selon les secteurs). Dans ces secteurs l'Etat réglemente les constructions afin de réduire les dommages aux personnes et aux biens. Le PLU rappellera ces dispositions.

### OBJECTIF 3/ MAINTENIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE T PAYSAGERE



## LEGENDE

### Légende générale

-  Voies principales structurantes
-  Voies de chemin de fer traversant le territoire
-  Gares SNCF
-  Gares du futur tramway
-  Forêts à préserver et mettre en valeur

S'appuyer sur la présence des deux forêts pour révéler les liens paysagers interquartiers/ permettre la mise en réseau des espaces verts publics

-  Une topographie marquée
-  Vues remarquables à préserver
-  Squares et jardins existants
-  Espaces arborés de qualité
-  Parcs forestiers existants
-  Alignements d'arbres existants
-  Talus SNCF plantés existants
-  Sentes piétonnes à préserver/renforcer
-  Voies forestières
-  Rayonnement du parc de Bon Repos à intensifier
-  Centralités à relier

Protéger les espaces naturels privés grâce à la préservation des coeurs d'îlots dans les secteurs pavillonnaires et les secteurs de logements collectifs

-  Coeurs verts d'îlots à préserver

Prendre en compte les risques naturels et ceux induits par les grandes infrastructures et/ou relevant des activités pouvant entraîner des nuisances

-  Risque de mouvement de terrain à prendre en compte dans les aménagements
-  Zone de nuisances sonores à prendre en compte dans les aménagements

## Objectif 4 : DYNAMISER L'ACTIVITE ECONOMIQUE, PRESERVER ET RENFORCER LE COMMERCE DE PROXIMITE

La commune a fait réaliser plusieurs études de développement économique sur la commune de Viroflay. Ces dernières ont recensé les secteurs privilégiés pour la localisation ou le renforcement de l'offre de services, activités, commerces, bureaux et ont notamment mis en évidence le nécessaire renforcement de la polarité principale du centre-ville.

### Rappel des enjeux du diagnostic :

- Maintenir un bon niveau d'emplois sur la commune en continuant d'accueillir des activités économiques
- Conserver un tissu économique diversifié avec notamment des PME, PMI, artisans
- Maintenir la présence d'un commerce diversifié en particulier dans les pôles de centralité et dans ceux dont la qualité urbaine devrait être améliorée

### RENFORCER LA VOCATION COMMERCIALE ET ECONOMIQUE DU CENTRE-VILLE, POLARITE PRINCIPALE DE LA COMMUNE

Le centre-ville est marqué par la présence de « locomotives », c'est-à-dire des enseignes commerçantes ou des équipements qui ont un effet d'entraînement: le marché couvert, le pôle culturel, des services comme la Poste, des magasins de vente au détail de petite et moyenne surfaces. Le marché est un atout majeur, qui répond aux besoins des Viroflaysiens et qui participe également au rayonnement du commerce sur les communes environnantes.

La vocation mixte du centre-ville doit être affirmée. Il s'agit de conforter le noyau commercial déjà globalement cohérent et de renforcer l'accueil d'activités tertiaires et l'offre de logements en vue d'intensifier la fréquentation et l'animation de ce pôle.

Des actions devront être conduites en direction de l'aménagement de l'espace public, d'une amélioration de la qualité esthétique et de la visibilité des vitrines commerciales. Sur ce dernier point, les dispositions du PLU définiront des surfaces et des hauteurs de locaux de plain-pied propices à l'implantation de commerces.

### RENFORCER LES POLARITES DE QUARTIER EXISTANTES AFIN DE REpondre AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS

- **Secteur Corby**

L'objectif est d'organiser une place commerçante autour du carrefour formé par l'avenue du Général Leclerc, la rue Pierre Edouard et la rue Raphaël Corby pour conforter cette centralité et le noyau commercial existant.

Le périmètre de ce pôle sera déterminé de façon à donner une cohérence à cette place de part et d'autre de l'avenue du Général Leclerc. Les dispositions du PLU définiront une répartition des densités du bâti pour harmoniser les épaulements des constructions existantes et futures, et privilégieront

l'implantation de commerces à rez-de-chaussée des immeubles et d'activités tertiaires pour garantir la vitalité du secteur.

- **Secteur de la gare Rive Droite**

L'arrivée du tramway (T6) Chatillon-Viroflay, la proximité de la zone d'activités économiques de la Pépinière, la présence d'une offre commerciale encore insuffisante sont des éléments déterminants du développement du commerce de proximité autour de la gare et du renouvellement urbain sur le pourtour de la place Stalingrad pour accentuer l'identité de ce pôle et accompagner la volonté de la commune de rechercher un rééquilibrage du commerce au profit du coteau Rive Droite.

- **Secteurs Gare Rive Gauche et « Village »**

L'offre de commerces de proximité au sein du secteur ancien de Viroflay, le « Village », est cohérente mais présente des signes de fragilité du fait de l'implantation récente d'activités non commerciales aux lieux et place d'anciens commerces.

La qualité du « Village », la présence des gares ferroviaires et du tramway T6, la proximité de nombreux équipements publics qui génèrent des flux conséquents de piétons et d'automobiles rendent indispensables la mise en valeur du site, le renforcement du noyau commercial de part et d'autre de la gare, le développement du tissu tertiaire déjà marqué par la présence du siège social de la société Bongrain, accompagnés d'une nécessaire recomposition de l'espace public.

- **Secteur des Arcades**

Centre de gravité au carrefour des grands axes : l'avenue du Général Leclerc et les rues Rieussec et Gabriel Péri, à équidistance des deux gares Viroflay Rive Droite et Viroflay Rive Gauche, et en entrée ouest du centre-ville : cette situation privilégiée donne à ce secteur une vocation d'accueil d'activités tertiaires en particulier.

De par la proximité des transports en commun, les normes de stationnement seront adaptées pour ne pas trop contraindre la réalisation d'opérations mixtes de logements et de bureaux et pour encourager l'utilisation des déplacements « doux ».

- **Secteur Place de Verdun – gare de Chaville-Vélizy**

L'offre commerciale de ce pôle reste attrayante avec un marché forain qui joue son rôle de « locomotive » à l'échelle d'un quartier intercommunal (Viroflay – Chaville). Néanmoins l'implantation progressive d'établissements bancaires et immobiliers sur des emplacements à forte commercialité fragilise le tissu commercial de proximité traditionnel. De plus les possibilités de renouvellement urbain sont limitées.

Les actions porteront sur l'aménagement de l'espace public de la place de Verdun, en cohérence avec celui de la rue de Jouy pour accorder une place plus importante aux circulations douces et valoriser la visibilité des commerces sédentaires et forains et sur l'évolution du bâti autour de la Place en privilégiant des locaux de plain-pied configurés pour l'accueil de commerces de proximité (surfaces, hauteurs, etc.).

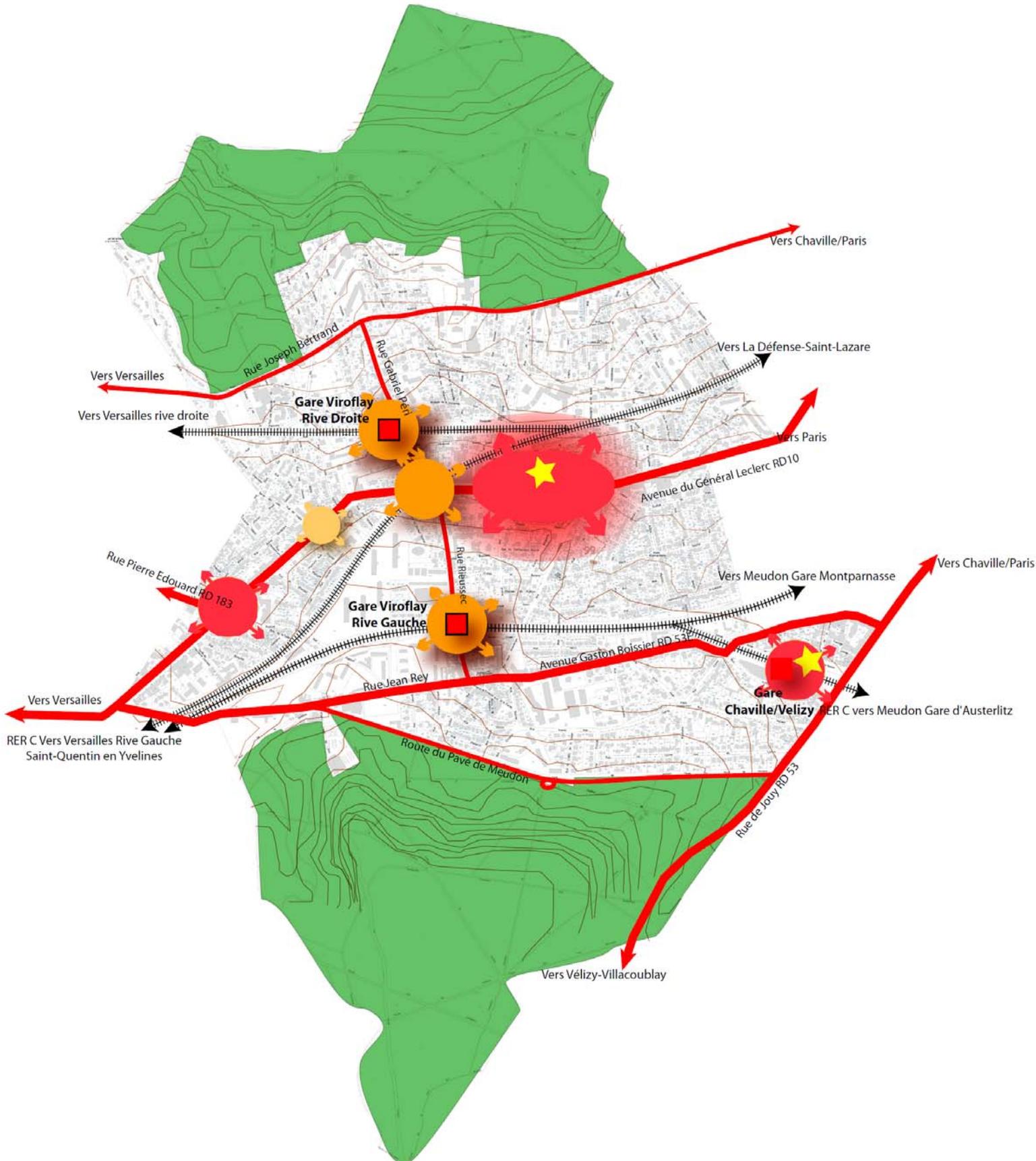
Pour renforcer la vitalité de ce secteur, le terrain supportant le parc relais et la gare routière, activités exclusivement associées à celle de la gare SNCF, se verra attribuer une vocation élargie à l'implantation d'activités tertiaires et de logements.

La création de ce nouvel îlot devra s'accompagner d'une articulation directe avec la Place de Verdun pour instaurer des échanges entre ces deux quartiers se situant de part et d'autre de la voie ferrée.

- **Le secteur Dalloz/Herbron – avenue du Général Leclerc** - bien que moins stratégique, doit également être confirmé dans sa vocation économique

Du fait de sa bonne desserte routière et en transports en commun, il constitue un secteur intermédiaire de transition entre le centre-ville, qui commence aux Arcades, et le secteur Corby. Il est plutôt destiné à l'accueil d'activités artisanales et de services pour conforter celles existantes et garantir la diversité des activités économiques sur le territoire communal.

**OBJECTIF 4/ DYNAMISER L'ACTIVITE ECONOMIQUE. PRESERVER ET RENFORCER LES COMMERCES DE PROXIMITE**





## LEGENDE

### Légende générale

-  Voies principales structurantes
-  Voies de chemin de fer traversant le territoire
-  Gares SNCF
-  Gares du futur tramway
-  Forêts à préserver et mettre en valeur

### Renforcer la vocation commerciale et économique du centre-ville, polarité principale de la ville



Marchés existants



Centralité principale à renforcer  
(commerces, services, bureaux)

### Renforcer les polarités de quartier existantes afin de répondre aux besoins actuels et futurs



Centralités secondaires à renforcer et/ou créer  
(vocation commerciale et/ou tertiaire à développer)



Secteurs "gares" de dynamisation des activités existantes  
et création d'un secteur "Arcades" destiné à l'implantation de  
locaux tertiaires



Secteur intermédiaire destiné à l'implantation  
d'activités artisanales et de services

## Objectif 5 : FAIRE EVOLUER LES MODES DE DEPLACEMENT

Viroflay est une commune à taille humaine, les distances à parcourir entre les différentes polarités (centralités principale et secondaires, gares, équipements publics...) sont rarement supérieures à 15 minutes de marche. Il convient donc d'encourager la pratique des circulations douces et de faire évoluer les modes de déplacements. Pour ce faire deux actions seront poursuivies prioritairement : le développement et la mise en réseaux de cheminements des circulations douces (amélioration de la qualité des espaces publics, sécurisation des cheminements, continuités, etc...) et la réduction de l'impact de la voiture sur l'espace public notamment par la réorganisation du stationnement public et privé.

### Rappel des enjeux du diagnostic :

- Réduire les nuisances liées à la circulation de transit dans la commune
- Restructurer le stationnement sur l'espace public et favoriser l'utilisation des parcs publics de stationnement
- Améliorer les liaisons inter quartiers
- Renforcer l'inter modalité des transports collectifs pour tenter de limiter le « rabattement » automobile sur les gares
- Renforcer la continuité de parcours en mode doux
- Sécuriser les parcours piétons en améliorant notamment les conditions de traversée des lieux difficiles

### METTRE EN VALEUR LE POTENTIEL EXCEPTIONNEL DES CHEMINEMENTS PIETONS ET RENFORCER LE RESEAU DE PISTES CYCLABLES. PRIVILEGIER LES DEPLACEMENTS DOUX EN LES INTERCONNECTANT

La voiture doit perdre de sa prédominance sur l'espace public pour devenir un mode de déplacement parmi d'autres. Cet objectif est partagé à une échelle bien supérieure à celle de la commune, et il s'agit pour Viroflay d'affirmer cette volonté de diversifier les modes de déplacement. Les sentes sont nombreuses et de qualité sur le territoire communal et permettent aux piétons et aux cyclistes de se déplacer tout en étant protégés de la circulation automobile. Demain, le piéton et le cycliste devront pouvoir se déplacer de manière confortable et sécurisée y compris sur les grands axes routiers comme l'avenue du Général Leclerc, la rue Gabriel Péri ou la rue Rieussec. La commune a initié la mutation de plusieurs voies, par exemple par la création de bandes cyclables sur les parties est et ouest de la RD10 et au niveau du centre-ville. Plusieurs actions seront menées à l'initiative de la commune et de l'intercommunalité afin de poursuivre ces aménagements et de les étendre à d'autres voies.

De plus l'extension du réseau des sentes à de nouvelles sentes permettra de raccourcir les distances entre les différentes polarités et d'éviter le recours systématique à la voiture. En particulier cet objectif pourrait être atteint en rendant possible la traversée piétonne de certaines grandes emprises privées sans porter atteinte à la tranquillité de leurs résidents.

Enfin le projet de la commune vise à développer un réseau de cheminements alternatifs à la voiture – en particulier des pistes cyclables – vers les différentes polarités, et notamment vers les 3 gares idéalement réparties sur le territoire communal.

En bref il s'agit de définir plusieurs grands axes de circulations douces permettant de relier les pôles stratégiques (écoles, équipements culturels, gares, commerces, activités...), de passer d'une rive à l'autre de la commune et de relier les quartiers entre eux en s'appuyant sur la topographie et sur les projets supra-communaux tel que le Plan local de déplacements de Versailles Grand Parc.



## ADAPTER LES STATIONNEMENTS PRIVES EN FONCTION DE LA NATURE DES CONSTRUCTIONS ET DE LEUR LOCALISATION PAR RAPPORT AUX TRANSPORTS EN COMMUN

Le PLU devra prévoir des mesures en matière de stationnement destinées à inciter au renouvellement des différents secteurs urbains identifiés et à favoriser l'usage des transports en commun :

- Des normes de stationnements assouplies pour encourager l'installation de nouveaux commerces, activités et/ou bureaux et la réalisation de nouveaux programmes résidentiels au sein des pôles de centralités et à proximité des gares

Le PLU devra également prévoir des normes de stationnement pour désengorger les voies publiques :

- réalisation de stationnements obligatoires à l'intérieur des parcelles pour les secteurs pavillonnaires et en souterrain pour les nouvelles opérations de logements collectifs.
- pour encourager les Viroflaysiens à se déplacer autrement, le PLU imposera des normes de stationnements vélo pour les constructions neuves de logements collectifs ou de bureaux (locaux vélos accessibles facilement). Parallèlement les espaces publics devront être équipés de bornes vélos.

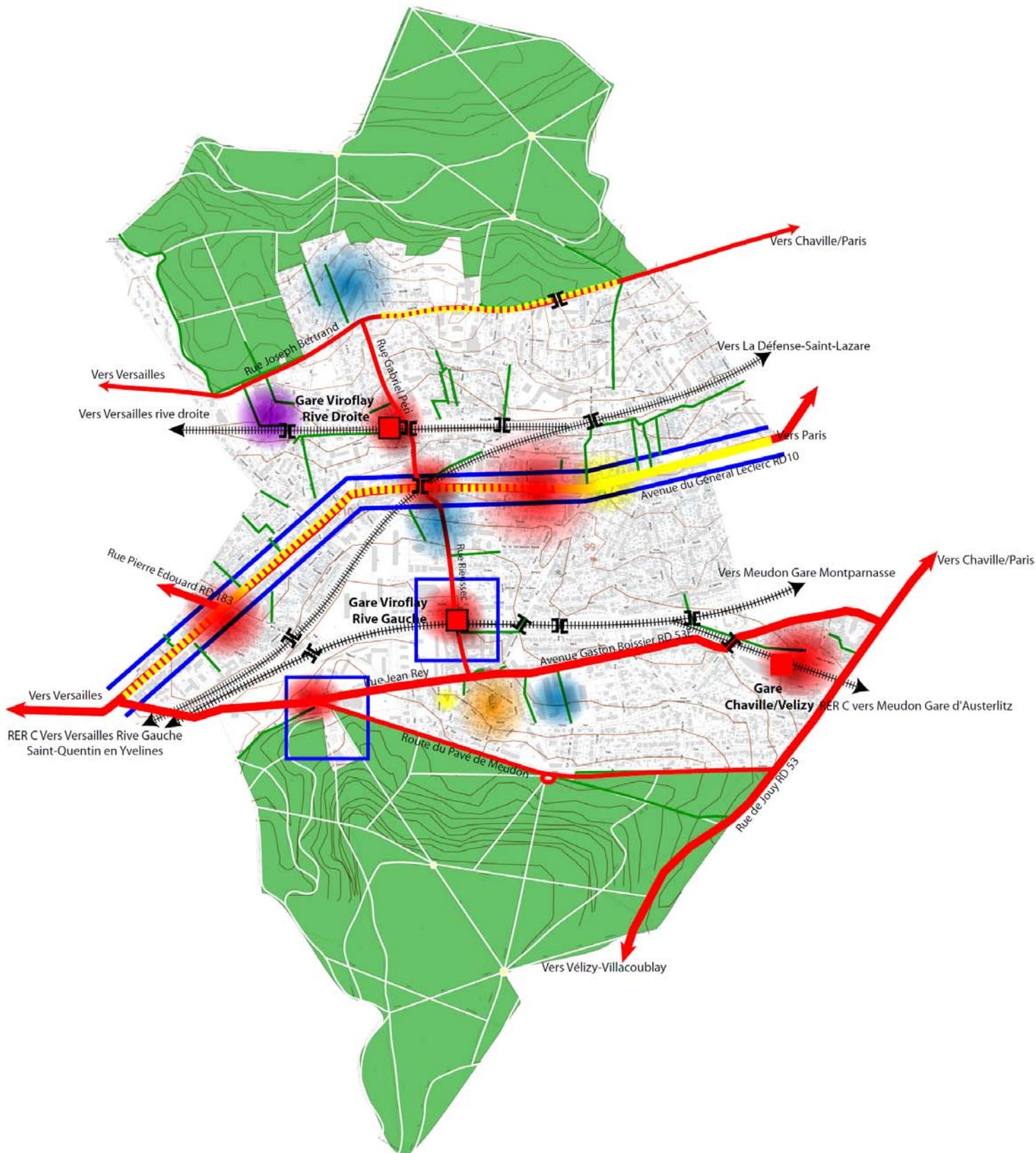


## REORGANISER LE STATIONNEMENT PUBLIC SUR VOIRIE, AMELIORER L'ACCESSIBILITE DES PARKINGS PUBLICS EXISTANTS

En accompagnement des dispositions règlementaires du PLU sur le stationnement privé, la commune agira sur la réorganisation du stationnement public.

Ce dernier est omniprésent sur la voirie et parfois compliqué. C'est le cas particulièrement sur l'avenue du Général Leclerc : accès à certaines places contraignant les véhicules à bloquer la circulation lors de leurs manœuvres (stationnement en épis), véhicules garés en double file, stationnement sauvage, parkings publics sous utilisés. Plusieurs actions seront menées à l'initiative de la Commune afin de résoudre les difficultés liées au stationnement, notamment la réorganisation du stationnement de surface le long de l'avenue du Général Leclerc pour limiter l'impact de la voiture sur l'espace public. La réduction du nombre de places de stationnements sur voirie sera accompagnée d'une meilleure visibilité/accessibilité aux parkings publics (logique du stationnement déporté).

### OBJECTIF 5/ FAIRE EVOLUER LES MODES DE DEPLACEMENT





## LEGENDE

### Légende générale

-  Voies principales structurantes
-  Voies de chemin de fer traversant le territoire
-  Gares SNCF
-  Gares du futur tramway
-  Forêts à préserver et mettre en valeur

Mettre en valeur le potentiel exceptionnel de cheminements piétons et doux de la ville et renforcer le réseau de pistes cyclables.

Privilégier les déplacements doux en les interconnectant

-  Passages de voie facilitant la traversée
-  Sentes piétonnes à préserver/renforcer
-  Pistes cyclables à renforcer
-  Pistes cyclables projetées à court terme
-  Centralités de plus ou moins grande importance
-  Pôles d'équipements scolaires
-  Pôles culturels
-  Centre ancien
-  Pôle d'activités

Réorganiser le stationnement public sur voirie, améliorer l'accessibilité des parkings publics existants

-  Restructuration du stationnement de surface
-  Satisfaire aux besoins actuels et futurs de stationnement