



Notice d'introduction

à la modification n°1 du PLU de Vaucresson

Centre-ville – secteur gare

Orientations d'aménagement et de programmation

Document d'information complémentaire non porté au dossier d'enquête publique

Document réalisé en concertation avec le CAUE 92

Qu'est-ce qu'un CAUE ?

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

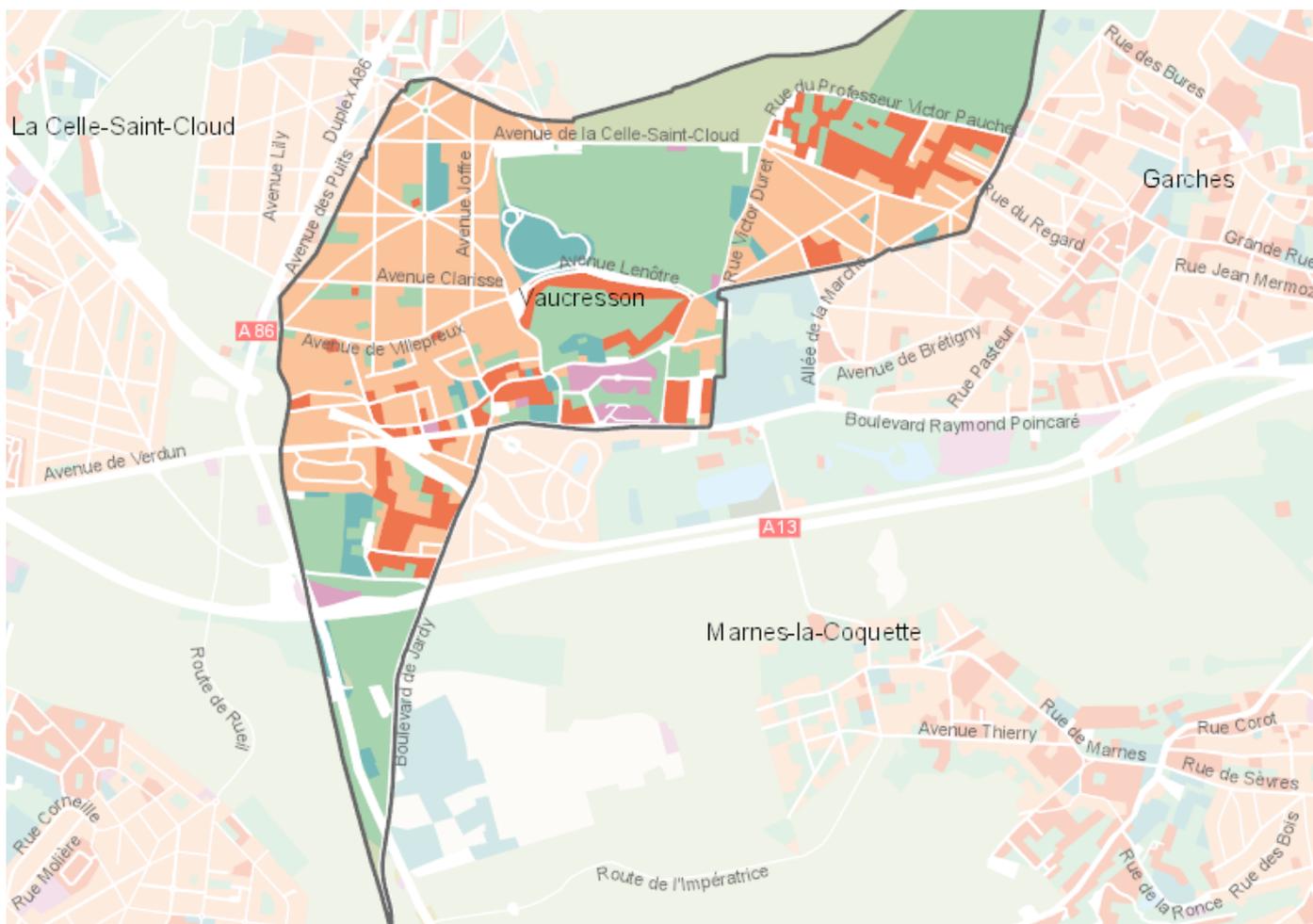
Le CAUE est un organisme investi d'une **mission d'intérêt public**, né de la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977.

Il a pour **objectif de promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement** dans le territoire départemental. L'architecture, les paysages et le patrimoine sont d'intérêt public. Le CAUE est créé à initiative des responsables locaux et présidé par un élu local. **C'est un organe de concertation entre les acteurs impliqués dans la production et la gestion de l'espace rural et urbain.**

OCCUPATION DU SOL SIMPLIFIÉE 2017

Vaucresson

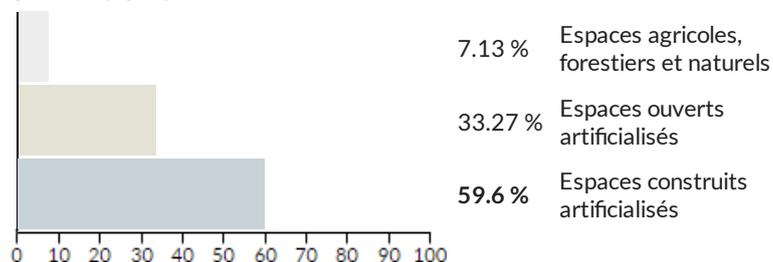
CARTOGRAPHIE



BILAN 2012 - 2017 (en ha)

Type d'occupation du sol	Surface 2012	Disparition	Apparition	Surface 2017	Bilan
1 Bois ou forêt	22.08	0	0	22.08	0
2 Milieux semi-naturels	0	0	0	0	0
3 Espaces agricoles	0	0	0	0	0
4 Eau	0	0	0	0	0
Espace agricoles, forestiers et naturels	22.08	0	0	22.08	0
5 Espaces ouverts artificialisés	103.85	-0.78	0	103.08	-0.78
Espaces ouverts artificialisés	103.85	-0.78	0	103.08	-0.78
6 Habitat individuel	111.47	0	0.97	112.44	0.97
7 Habitat collectif	32.04	0	0	32.04	0
8 Activités	6.41	0	0	6.41	0
9 Equipements	17.23	0	0	17.23	0
10 Transports	16.53	0	0	16.53	0
11 Carrières, décharges, chantiers	0.19	-0.19	0	0	-0.19
Espaces construits artificialisés	183.88	0	0.78	184.65	0.78
Total	309.81	-0.78	0.78	309.81	0

CHIFFRES CLÉS



I - Diagnostic

La suppression du COS au niveau national et les besoins en logements à proximité de Paris ont induit une pression foncière qu'il convient de maîtriser afin de constituer un paysage urbain qualitatif, tenant compte du bâti existant et des qualités de la topographie.

L'occupation du sol comptabilisée par l'IAU en date de 2017 montre une proportion d'environ un tiers pour les espaces ouverts et un autre tiers pour l'habitat individuel, le reste étant occupé par les bois ou forêts, les équipements, les transports et **l'habitat collectif. Ce dernier occupe 32 hectares, soit un peu plus de 10% du territoire communal.**

Pour autant, l'habitat collectif abrite les 2/3 des habitants de la commune.

Il se répartit en trois grandes entités, au sud du boulevard de la République (résidence Jardy notamment), dans le centre-ville et au sud de la rue du Professeur Victor Pauchet (Parc de Vaucresson et le Pré au Bois notamment).

Le centre ancien, au caractère de village très marqué (Grande Rue), accueille quelques commerces et services. Son développement est entravé par des discontinuités importantes et un bâti peu apte à recevoir d'autres activités. Il importe donc de le préserver.

Trois places ponctuent le centre-ville élargi jusqu'à l'église : la place de l'église, la place de la gare (place Charles de Gaulle) et la place Jean Salmon Legagneur.

La place de l'église consiste en un parvis assez restreint. L'absence d'équipements publics ou de commerces limite son animation aux rassemblements confessionnels.

La place de la gare est limitée à son rôle d'intermodalité de transports : lignes de bus (7), places de stationnement automobiles, emplacements pour les véhicules électriques, emplacement pour les deux roues. Le bâti qui la borde partiellement limite sa capacité d'extension ou d'accueil de nouveaux commerces ou services.

Un café qui occupe l'angle nord-est, avec une petite terrasse, retient des consommateurs pendant les beaux jours, mais ne saurait constituer un appel fort en raison de sa taille réduite.

Seule la place qui borde l'avenue Jean Salmon Legagneur peut porter une ambition d'espace public.

En effet, elle bénéficie d'une situation au croisement de flux piétons et d'une topographie à l'intersection d'un axe Nord-Sud paysager et d'un axe est-ouest routier de rayonnement départemental, mais dont le trafic a été apaisé au profit du piéton et du vélo.

Cette place est actuellement occupée par un parking et accueille le marché.

Des commerces situés sur sa face Est constituent déjà un linéaire sur 40 mètres.

La place elle-même, compte-tenu d'une opération immobilière à venir, formera un ensemble de près de 2500 m².

Elle est bordée au Nord par la rue de la Folie, qui prolonge la Grande Rue.

Elle est bordée au Sud par le boulevard de la République, qui intègre des commerces sur ses rives Nord et Sud.



La Grande Rue qui irrigue le centre ancien, le «village».



La place de l'église

Elle est un point de passage et de croisement pour plusieurs flux piétons : celui en provenance de la gare, celui en provenance de la Grande Rue, celui en provenance de l'avenue Jean Salmon Legagneur.

Deux équipements publics sont générateurs de «trafic», à proximité immédiate, de la place : le centre culturel La Montgolfière et le square de la Montgolfière, face au centre culturel.

Un projet de médiathèque, tout proche du centre culturel, augmentera encore l'attractivité du centre-ville et engendredra de nouveaux flux piétons.

Un aménagement récent valorise la liaison entre le centre culturel et la place Jean Salmon Legagneur.

En terme de topographie, l'axe Nord-Sud remonte côté Nord vers le plateau de Vaucresson (Domaine Théry), avec une dénivelée de 33 mètres pour une distance de 750 mètres et côté Sud vers la lisière et crête arborée de l'autoroute A13, avec une dénivelée de 27,50 mètres pour une distance de 560 mètres.

Cette disposition topographique induit des vues lointaines depuis le square vers la crête arborée de l'autoroute A13, qu'il convient de protéger, car elle constitue une respiration et une qualité de ciel indispensable.

La rive Sud du boulevard de la République présente un front bâti variant de R+4 à R+1.

La séquence à R+1 se termine avec la maison Besnus, réalisée par Le Corbusier, non classée aux Monuments historiques et malheureusement banalisée par des transformations successives.

Boulevard de la République, un garage occupe un emplacement important, qui sera valorisé par une fonction résidentielle et commerciale en RdCh (périmètre EPFIF).

Boulevard de Jardy, deux activités occupent elles aussi des emplacements qui gagneraient à être valorisés (le garage du fer Rouge et le site «Bâti-Grès») en logements et commerces/services de centre-ville.

L'ensemble de ces considérations montrent que des orientations volontaristes permettraient de valoriser et de renforcer ce centre-ville, avec notamment la structuration d'un espace public majeur : la place Jean Salmon Legagneur.



Place de la gare. Pôle intermodal (stationnement automobile, deux-roues, recharges véhicules électriques, allers-retours des autobus), elle se prête mal à un usage d'espace public convivial.



Face Est de la place «Jean Salmon Legagneur»



Place «Jean Salmon Legagneur», face Nord, vers le
Domaine Théry



Place «Jean Salmon Legagneur», face Sud, vers la lisière et la crête
arborée de l'autoroute A13.
Dans l'axe, la villa Besnus.
À droite de la photo, à la place du parking, projet d'habitat collectif avec
commerces et services à rez-de-chaussée.



La Montgolfière, centre culturel



Le square, face au centre culturel



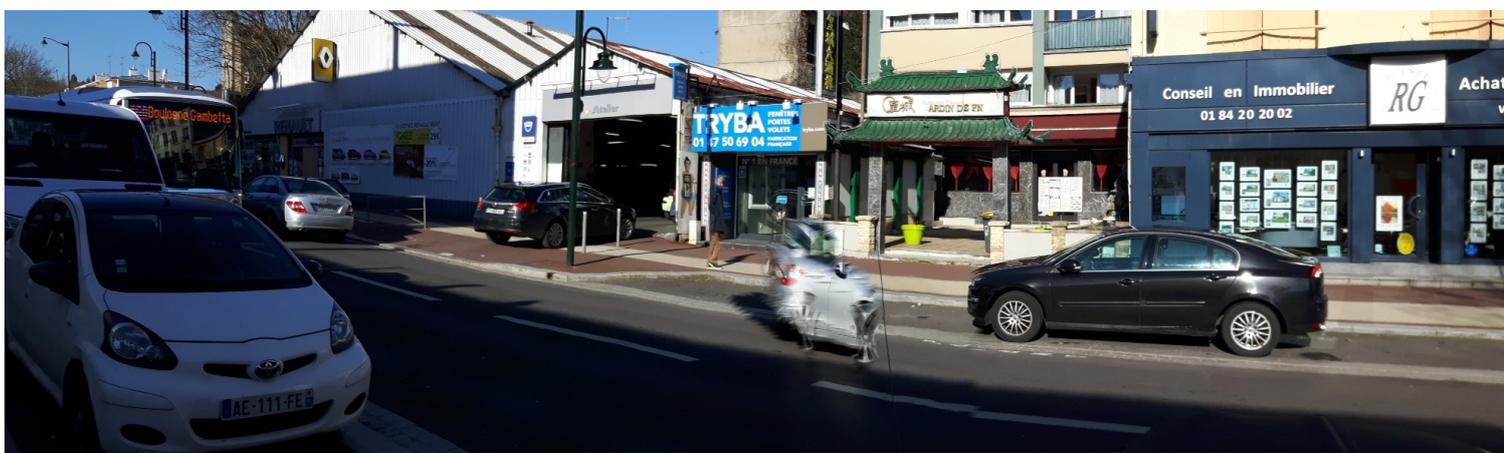
L'aménagement reliant la place «Legagneur» au square et au centre culturel.



Localisation du projet en cours de la médiathèque, tout proche du centre culturel.



Front urbain Sud du boulevard de la République
Disparité des hauteurs, variant de R+1 à l'Est, à R+4 à l'Ouest



Front urbain Nord du boulevard de la République. Disparité des hauteurs, des gabarits, vétusté de certains bâtis, activité inadaptée à un centre-ville.
Acquisitions foncières de l'EPIFIF



Le garage du Fer Rouge, boulevard de Jardy



«Bâti-Gres», boulevard de Jardy, une activité peu adaptée à un centre-ville.



Le parking au Sud de la voie ferrée, lieu d'un futur projet immobilier.

Deux autres enjeux sont à prendre en considération :

Le désenclavement des territoires au Sud de la gare SNCF

La taille des îlots et le système de voirie (constitué pour majeure partie de voies en impasses ou de voies en boucle) induisent de longs détours à effectuer par les piétons pour gagner la gare, alors qu'elle est très proche géographiquement (flux en provenance du collège et d'équipements sportifs, flux en provenance d'un ensemble important d'habitat collectif).

Un emplacement réservé a été délimité au PLU pour l'aménagement d'une circulation douce. L'actuel parking SNCF offre une opportunité d'opération de logements qui ferait partie du centre-ville.

L'objectif est donc bien celui d'une intégration urbaine avec désenclavement des territoires au Sud de la voie SNCF. L'actuel passage souterrain SNCF prendra le statut d'un espace public ouvert à tous les publics 24h/24.

Le souci d'intégration architecturale et paysagère des projets à venir

Des modifications devront être apportées au PLU afin de préciser les objectifs dans les secteurs UAa et UAb.

Des règles seront à préciser pour maîtriser la forme urbaine en regard du contexte.

Selon la largeur des voies, selon les séquences de hauteurs, qui actuellement varient de R+1 à R+4, selon les retraits, selon les perspectives paysagères à préserver, selon les particularités du découpage foncier, des épannelages seront constitués afin de composer un centre-ville spécifique de Vaucresson. Le bâti existant, lorsqu'il est intéressant, sera intégré et maintenu.

II - Le projet : une identité qualitative pour le centre-ville

Le diagnostic développé dans les pages précédentes induit «en creux» le projet porté par la collectivité :

- Maîtriser la forme urbaine d'un centre-ville à renforcer et valoriser
- Aménager un espace public majeur au carrefour des principaux flux piétons
- Désenclaver la partie Sud de la ville, au-delà de la gare.
- Valoriser un axe paysager reliant le Domaine Théry à la lisière arborée Sud de la ville

Pour ce faire, plusieurs actions concourent à structurer un projet d'ensemble porté par les Orientations d'Aménagement et de Programmation du centre-ville secteur gare.

- Modification du PLU, intégration architecturale des projets à venir : règles concernant la modulation de la hauteur (pour les voies supérieures ou inférieures à 12 mètres), réduction des gabarits, retraits du bâti pour élargir les trottoirs à 1,40 m minimum, emplacements réservés.

- Veille de l'épannelage des front urbains afin de ménager des transitions de hauteurs avec l'existant et de préserver l'axe paysager Nord-Sud évoqué plus haut.

- Opération immobilière de logements avec commerces à rez-de-chaussée donnant sur la place bordant l'avenue Jean Salmon Legagneur, pour intensifier l'offre commerciale de proximité.

- Aménagement d'une place en centre-ville, dont l'animation sera assurée par sa situation au croisement des flux piétons en provenance de la gare, des équipements publics et du pôle commercial renforcé (notamment brasserie avec terrasse aménagée pour un espace de convivialité).

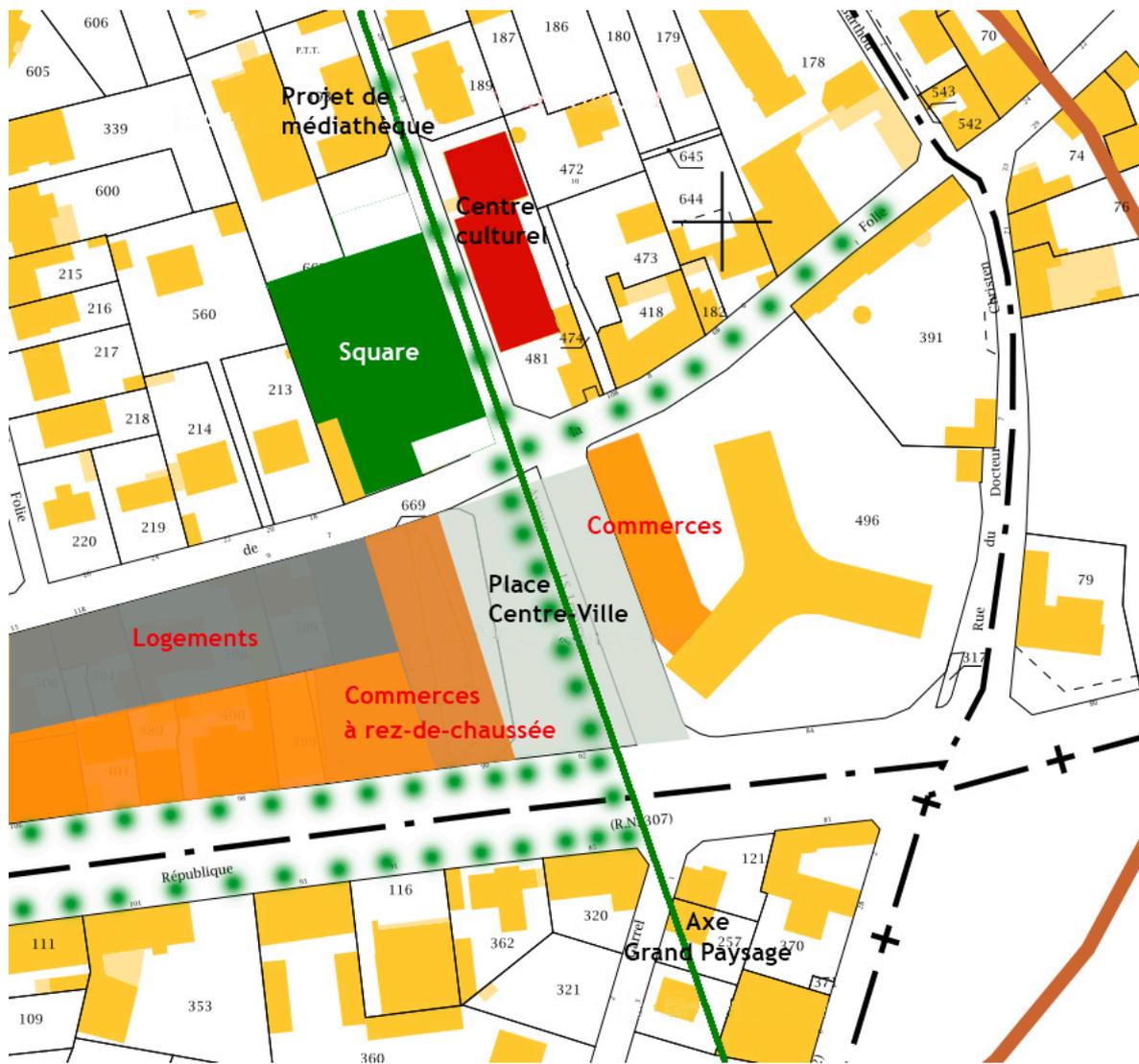
- Opération immobilière de logements en lieu et place du parking SNCF actuel, augmentant l'offre de logement aidés en centre-ville pour les familles.

- Acquisitions foncières et veille foncière réalisées par l'EPFIF boulevard de la République, afin de ne pas abandonner à l'initiative privée la maîtrise qualitative de ce front urbain.

- Création d'une voie de circulation douce permettant de relier les équipements scolaires et sportifs, ainsi que les logements collectifs de la partie Sud de la ville vers la gare (distance de 400 mètres environ à vol d'oiseau entre les collectifs les plus éloignés et la gare).

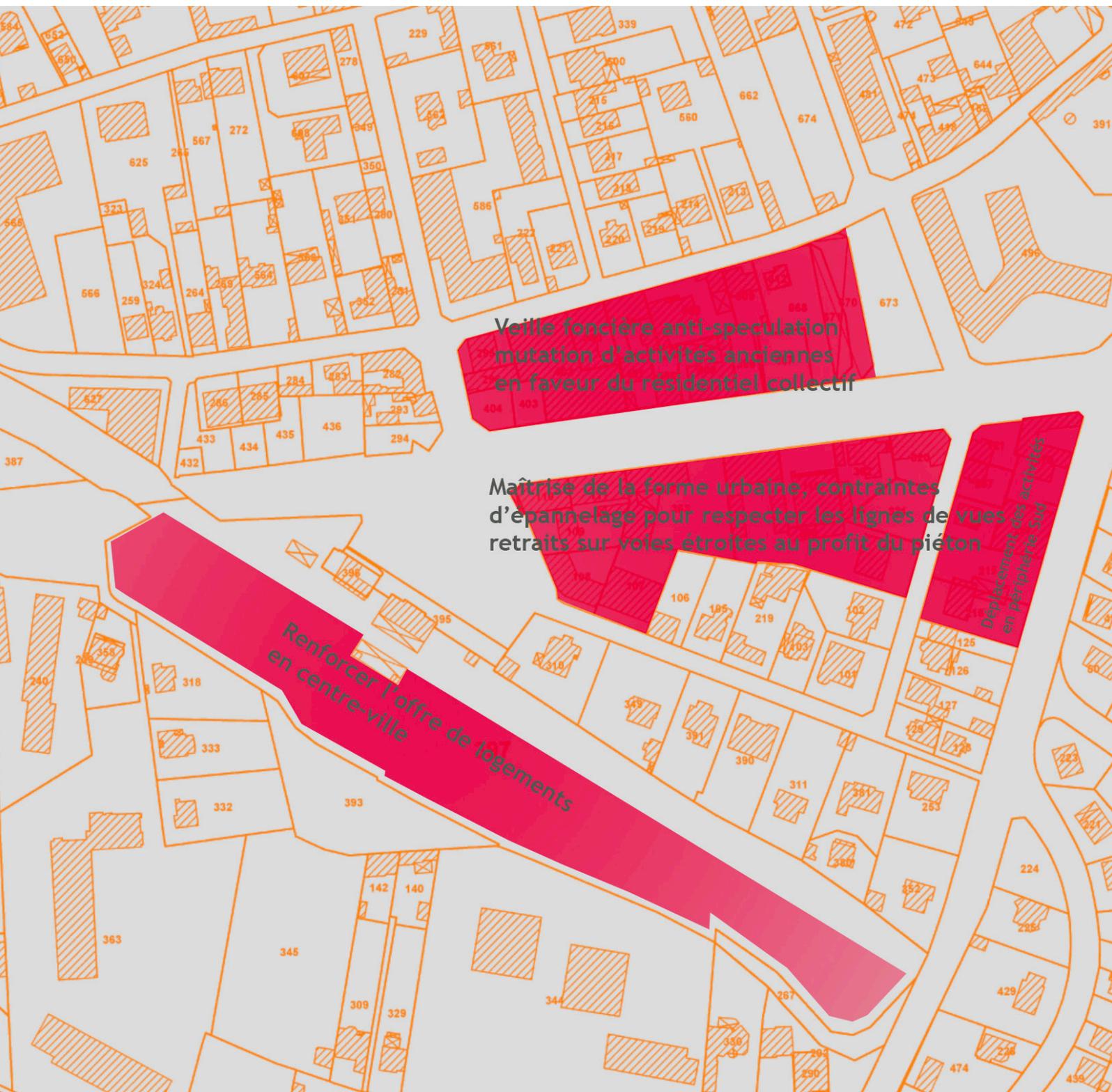
- Déplacement des deux activités boulevard de Jardy sur un terrain proposé dans le cadre de l'appel à projet «Inventons la Métropole du Grand Paris».

L'ensemble des dispositions évoquées plus haut montre l'ambition portée par la Ville : désenclaver et intégrer, offrir des logements pour tous, en structurant un centre-ville porté d'abord par un espace public fédérateur des projets à venir.



Un espace public à la croisée des chemins

- des flux piétons en provenance du centre ancien, du boulevard de la République et des plateaux
- un axe de Grand paysage, joignant le Domaine Théry à la lisière boisée Sud de la ville
- des commerces de proximité renforcés par les projets avec brasserie et terrasse
- des équipements culturels : la Montgolfière et le projet de médiathèque
- le square de la Montgolfière



Veille foncière anti-speculation
mutation d'activités anciennes
en faveur du résidentiel collectif

Maîtrise de la forme urbaine, contraintes
d'épannelage pour respecter les lignes de vues
retraites sur voies étroites au profit du piéton

Renforcer l'offre de logements
en centre-ville

Déplacement des activités
en périphérie Sud

Renforcer l'offre de logement collectif en respectant le site :

- maîtrise du foncier avec l'Établissement public foncier de la Région Île-de-France
- mutation des activités anciennes en faveur de résidentiel collectif
- respect des lignes de vues vers le grand paysage
- épannelage de transition, respectueux des différentes échelles du bâti
- retraits par rapport à l'alignement en faveur des piétons



Une voie de déplacement doux (en pointillés verts) pour désenclaver le quartier Sud.

Les rues et chemin figurés en gris montrent une distribution générale Est-Ouest avec des voies en impasse, obligeant le piéton à contourner des îlots de très grande taille pour rejoindre la gare.

Cependant, le cadastre montre la présence d'équipements et d'habitat collectif induisant un «trafic» piétons important.

La voie de déplacement doux prévue correspond donc à un besoin fonctionnel de base.