

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE

# Plan Local d'Urbanisme

## VILLECRESNES

| <b>ELABORATION</b>                | <b>1 ère REVISION</b>    |
|-----------------------------------|--------------------------|
| prescrite le :<br>28 mars 2009    | prescrite le :           |
| arrêtée le :<br>28 février 2011   | arrêtée le :             |
| approuvée le :<br>20 janvier 2012 | approuvée le :           |
| modifiée le :                     | modifiée les :           |
| révision simplifiée le :          | révision simplifiée le : |
| mise à jour le :                  | mise à jour le :         |

PIECE N° 2.2

**PROJET  
D'AMENAGEMENT  
ET DE  
DEVELOPPEMENT  
DURABLE**

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Monchavant 77250 ECUELLES  
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

Vu pour être annexé à la délibération du :  
20 janvier 2012

**- ELABORATION DU PLU DE VILLECRESNES -**  
**- projet mai 2010 -**

**LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

**I - PREAMBULE : LES BASES JURIDIQUES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

- **Art. L. 123-1.** - **Les plans locaux d'urbanisme** exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

**« Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.**

« Ils peuvent, en outre, comporter **des orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. » [ ... ]**

« Le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. »

- **Rappel article L 123-5 du code de l'urbanisme - Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.**

**« Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques. »**

- *Rappel article R- 123-6 du code de l'urbanisme* - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

**Art. L. 123-9. - Un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement mentionné à l'article L123-1, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. Dans le cas d'une révision, ce débat peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme. [ ... ]**

- **Nouvel Art. R. 123-3 (décret du 9 juin 2004) - Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.**

Nouvel Art. R. 123-3 -1 (décret du 9 juin 2004) - Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1.

Nouvel Art. R. 123-3 -2 (décret du 9 juin 2004) - **Les dispositions relatives aux zones d'aménagement concerté, prévues aux a et b de l'article L.123-3, figurent dans le règlement du plan local d'urbanisme ou dans les orientations d'aménagement ou leurs documents graphiques.**

\*

\*

\*

## **II - LA QUESTION DU "DEVELOPPEMENT DURABLE" DANS LES PLANS D'URBANISME**

- Concernant le "développement durable", cette notion renvoie à la nécessité de justifier, dans le P.L.U., du caractère "durable" des dispositions retenues.

Par exemple, les spécialistes de la recherche urbaine considèrent la ville "compacte"<sup>1</sup> comme davantage conforme aux principes du développement durable que la ville extensive (avec dix logements à l'hectare, voire moins), en raison :

- d'une **moindre consommation d'espaces**,
- d'une plus **grande efficacité des réseaux de transports collectifs**,
- d'une **meilleure accessibilité** aux commerces et aux équipements,
- d'un meilleur rendement des réseaux d'adduction et d'évacuation (au regard de leur linéaire),
- d'une meilleure dynamique économique, etc.

Cet axiome connaît des limites, liées principalement aux rapports sociaux, rendus plus délicats dans la densité humaine, ainsi qu'aux choix des populations, davantage tournés vers le logement individuel. Cela nécessite alors de trouver un équilibre entre "l'étalement urbain", considéré comme non souhaitable, même s'il correspond aux aspirations portées vers le logement résidentiel, et "l'entassement", source de divers effets indésirables.

**La "ville verte" (qui n'est pas antinomique avec la ville compacte ...), entre aussi dans les critères du développement durable, en termes de gestion d'une densité végétale qui fait pendant à la densité construite, en termes d'espaces publics, de développement des circulations piétonnières et cyclables (dites "circulations douces").**

Cette question ne se posera de façon immédiate que pour les terrains qui restent à construire, et pour les quartiers qui peuvent être densifiés. Elle se posera sur le long terme en ce qui concerne les principes retenus pour la restructuration de la ville et de développement des « circulations douces » (piétonnières, cyclables).

Le règlement d'urbanisme peut apporter une première solution (avec la définition de la superficie minimale des terrains, de la hauteur maximale, de l'emprise au sol, du coefficient d'occupation des sols), et les "orientations particulières d'aménagement" permettent de préciser l'emplacement des espaces publics, des voies, et plus généralement le fonctionnement urbain (voir ci-avant : les bases juridiques du PADD).

**Étudier un plan local d'urbanisme consiste donc principalement à définir les besoins fonciers (à échéance d'une décennie à deux décennies), au regard des choix qui ont été retenus par le conseil municipal, en réponse aux questions suivantes :**

**quelles perspectives démographiques, avec quels types de logements, quelles possibilités de développement économique, quels types d'offres en services divers à la population ? Où construire ? Que préserver de l'urbanisation ?**

**C'est un document prévisionnel et réglementaire qui vise à définir ce qu'il sera possible de réaliser dans la prochaine décennie, mais non à décider des opérations de constructions : ces choix devront ensuite faire l'objet de débats spécifiques, en termes de programmation, dans le cadre général défini par le P.L.U.**

1

(telle que la ville hausmannienne, avec de l'ordre de 100 logements à l'hectare ou plus)

### III - LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE VILLECRESNES

- Trois grandes orientations que la Commune s'est donné pour élaborer le plan local d'urbanisme : (délibération du 28 mars 2009)

- **Améliorer les équilibres socio-économiques de la ville :**

- Permettre un développement global équilibré comportant des objectifs de mixité, de diversité de l'habitat, et une densité raisonnée.

- Favoriser le développement économique, en aménageant les espaces nécessaires à l'accueil de nouvelles entreprises, en renforçant la diversification des activités, et en pérennisant l'offre commerciale de proximité.

- **Valoriser les milieux naturels et construits :**

- Privilégier la qualité de l'environnement, en préservant et en valorisant les espaces naturels.

- Valoriser le cœur de la ville, sans pour autant négliger les lieux de centralité existants ou à créer dans d'autres quartiers et améliorer le cadre de vie.

- **Améliorer les conditions de déplacements :**

- Fluidifier la circulation automobile, pour un meilleur partage de la voirie et mieux organiser le stationnement.

- Réguler les échanges et les déplacements, améliorer les rotations, encourager l'usage des transports notamment en mode apaisé.

- Constat général après analyse de la structure urbaine de Villecresnes :

- **Une « trame verte » omniprésente.**

- **Une « trame résidentielle » à forte densité végétale.**

- **Deux coupures urbaines majeures**, représentées par le **Bois de la Justice** et la **Vallée du Réveillon**.

- **Des éléments de centralité.**

- **Une accessibilité routière restreinte.**

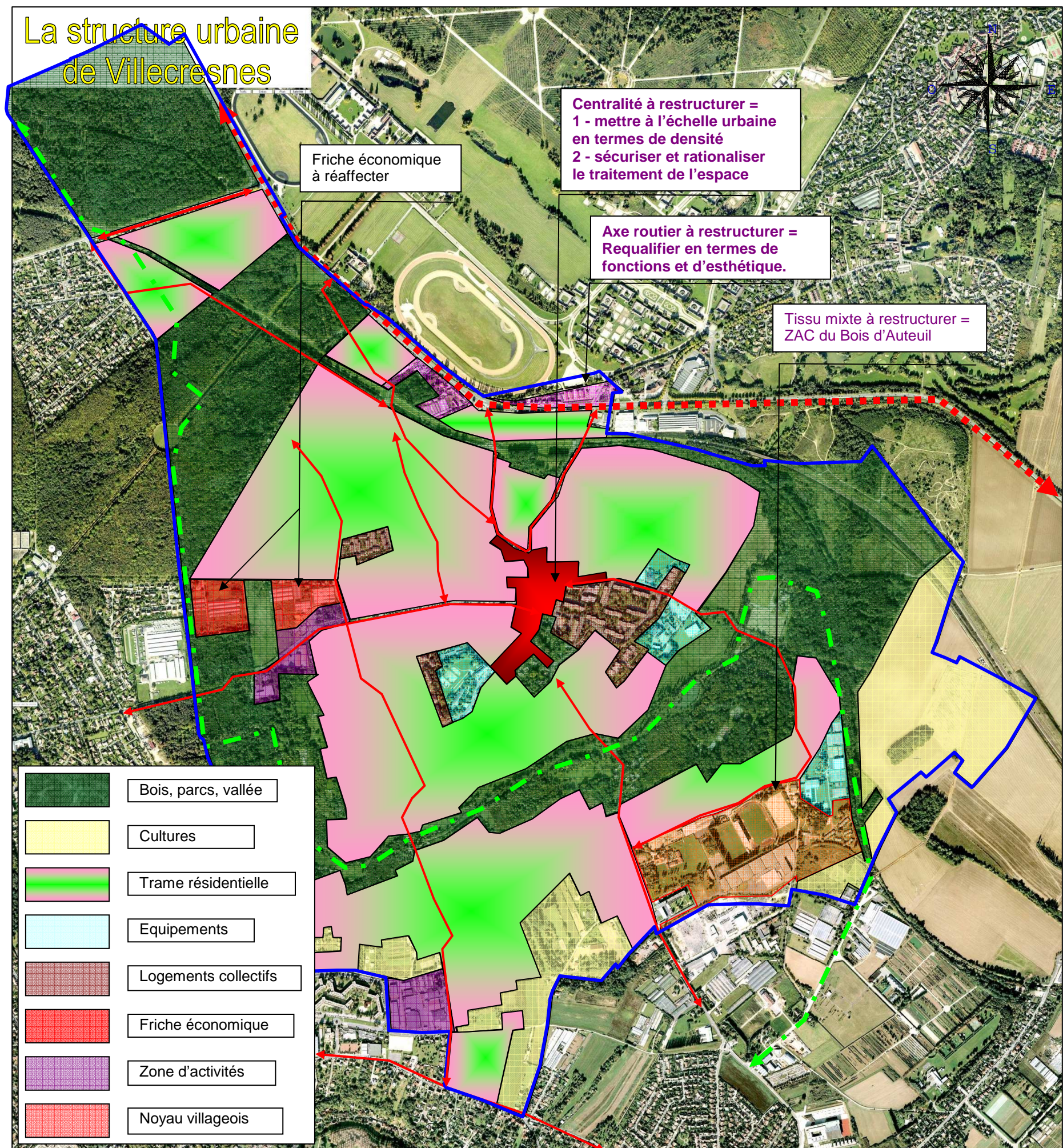
- **Observation générale quant aux enjeux du P.L.U : compte tenu de la rareté des espaces constructibles ou à réaffecter, le P.L.U représente sans doute la dernière opportunité de rééquilibrage du territoire, en termes de population - habitat – équipements (et de dynamique économique).**

\*

\*

\*





### L'urbanisme de Villecresnes se caractérise par :

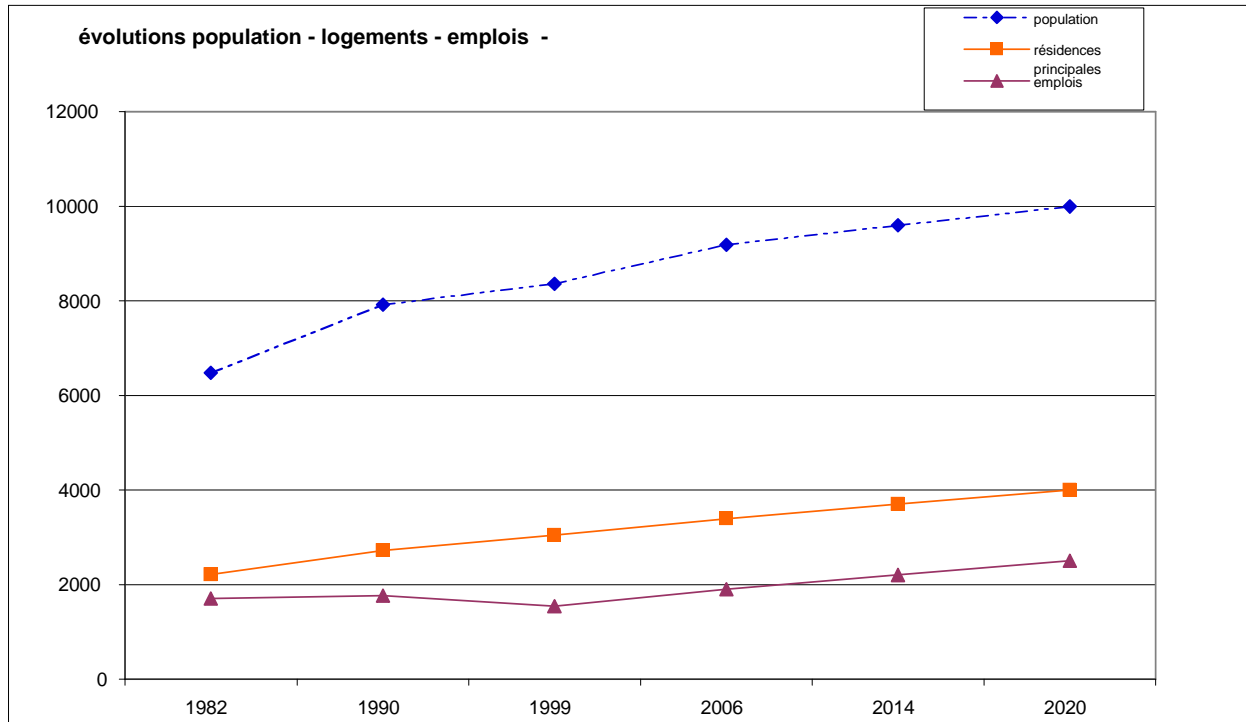
- **Une « trame verte » omniprésente**, représentée par les cœurs d'îlots du tissu d'habitat individuel, les espaces verts des opérations d'habitat collectif, les espaces publics paysagers, les plantations de rives et des coteaux du Réveillon, les espaces agricoles interstitiels et le Bois des Glands, la forêt des Camaldules. **Enjeu : renforcer et pérenniser ces caractéristiques.**
- **Une « trame résidentielle » à forte densité végétale**, représentée par les quartiers d'habitat individuel (75 % du tissu urbain construit), qui participe de la trame verte, au moins en termes d'ambiance paysagère globale. **Enjeu : gérer une relative densification du tissu construit, tout en préservant les cœurs d'îlots et le fonctionnement urbain.**
- **Deux coupures urbaines majeures**, représentées par le **Bois de la Justice** et la **Vallée du Réveillon**, lesquelles scindent le tissu construit en **trois entités** : le quartier de Gros-Bois, au Nord, la ville structurée autour du centre et la rive gauche du Réveillon. La première et la dernière entités sont peu ou prou enclavées par rapport aux voies routières, avec des « bouts-de-la-ville » parfois peu engageants. **Enjeu : renforcer et sécuriser les liaisons inter-quartiers (confer : plan de circulation).**
- **Des éléments de centralité**, disséminés le long de quelques axes de desserte (RN 19, RD 53), avec un pôle central historique dont le potentiel de développement paraît nettement sous utilisé. **Enjeu : restructurer le centre-ville par une opération d'aménagement intégrée (constructions et espaces publics), requalifier les implantations périphériques.**
- **Une accessibilité routière restreinte**, commandée par la RN 19, avec plusieurs points d'accès dont les caractéristiques géométriques sont inadaptées au fonctionnement d'une ville de 10 000 habitants. **Enjeu : mettre en application le plan de circulation.**



### 3.1 - Définir des perspectives équilibrées en matière de démographie, de logement, d'emplois et d'équipements publics :

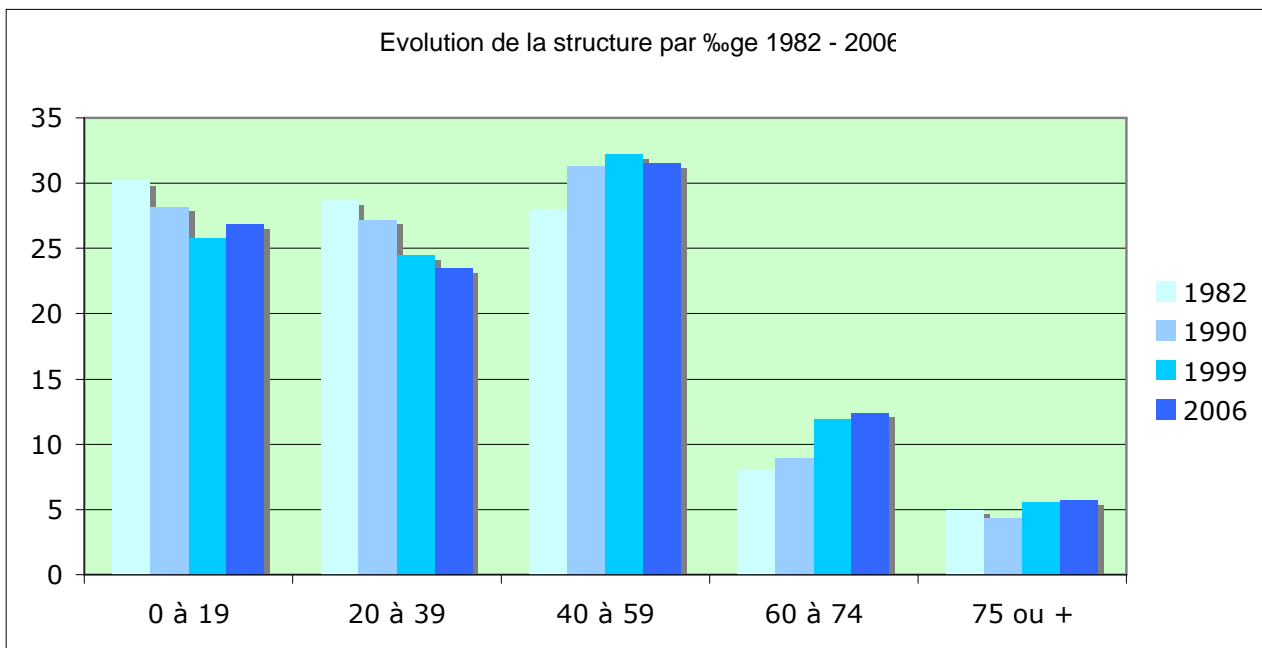
#### 3.1.1 Constat : (Les causes)

Une **attractivité** du territoire liée à la richesse et à la diversité de son **site naturel** (forêt, vallée), comme au caractère souvent qualitatif de son urbanisme. Une attractivité liée aussi à sa position **en frange de la « Petite Couronne »** et des centres urbains proches (Paris, Créteil), à la desserte ferrée (Boissy-St-Léger, Brunoy et Yerres) et autoroutière (RN 104, A 86).



Une augmentation régulière de la population depuis 1982, avec une tendance à la stabilisation.

|                        | 1982 | 1990 | 1999 | 2006 | 2014 | 2020  |
|------------------------|------|------|------|------|------|-------|
| population             | 6472 | 7921 | 8361 | 9190 | 9600 | 10000 |
| résidences principales | 2216 | 2719 | 3048 | 3395 | 3700 | 4000  |
| emplois                | 1704 | 1767 | 1546 | 1909 | 2200 | 2500  |



- Une population qui augmente, mais une structure démographique marquée par une **tendance régulière à l'accroissement des plus de 60 ans** en pourcentage, depuis 1982 :
  - une augmentation tendancielle des 40 à 59 ans qui s'arrête en 1999,
  - une diminution de la taille moyenne des ménages (2,88 en 1982, 2,68 en 2006), pas à son étiage ? <sup>2</sup>
  - un indice de jeunesse encore supérieur à 1, en 2006 (< 20 ans / > 60 ans, soit 2467 / 1652 ≈ 1,50).
- Un renchérissement du prix des terrains constructibles et des logements (certes général ...).

Une offre locative forte (17 % en 2006 et moins de 10 % de logements sociaux – 7,8 % au 1<sup>er</sup> janvier 2008), **et une diversité dans la taille des logements sans doute insuffisante** pour favoriser un équilibre démographique à long terme : les logements de 1 à 3 pièces ne représentent que 29,1% ; contre 60,6 % dans le canton.

Un nombre de résidences secondaires et de logements vacants en 2006 (respectivement 128 et 182) qui représente encore un potentiel en termes d'augmentation des résidences principales.<sup>3</sup> Un nombre de logements antérieurs à 1949 (14 % en 2006), qui constitue un potentiel pour la réhabilitation.

- Un besoin en équipement scolaire marqué par **des effectifs peu nombreux** (en 2008 / 2009) :
  - écoles maternelles : 12 classes et 342 élèves, 3400 ménages (soit 0,10 élève/log).
  - écoles élémentaires : 24 classes et 645 élèves, soit 0,19 élèves par logement.

- **Un nombre d'emplois en augmentation.**

|             | nombre d'actifs | total des emplois | actif ayant son emploi dans la commune | venant de commune ext <sup>ri</sup> eure | actifs allant □ l'ext <sup>ri</sup> eur | % actifs ayant son emploi sur place | ch <sup>TM</sup> meurs |
|-------------|-----------------|-------------------|--|--|---|-------------------------------------|------------------------|
| <b>1982</b> | 3 224           | 1 704             | 814                                    | 890                                      | 2 267                                   | 25,2%                               | 143                    |
| <b>1990</b> | 4 063           | 1 767             | 926                                    | 841                                      | 2 742                                   | 22,8%                               | 249                    |
| <b>1999</b> | 4 111           | 1 546             | 593                                    | 953                                      | 3 219                                   | 14,4%                               | 299                    |
| <b>2006</b> | 4 548           | 1 909             | 659                                    | 1 250                                    | 3 595                                   | 14,5%                               | 316                    |

**Un plan d'occupation des sols qui ne présente plus que des espaces de renouvellement urbain et des espaces constructibles périphériques.**

**Un site de centre-ville sous-utilisé, notamment en termes de développement économique (commerces, bureaux, services)**

### 3.1.2 Impacts : (Les effets)

Un risque d'accentuation de l'augmentation des plus de 40 ans, avec une incidence probable, à terme, sur le solde naturel.

Une évolution tendancielle de la démographie qui nécessite donc une réflexion (et une action à travers le P.L.U ...): **quel niveau de population en 2015 / 2020, avec quels types de logements (en taille et statut d'occupation) ?**

« Durant la période 1982 – 2006, on observe de façon synthétique une augmentation de 2 713 habitants, pour 1 179 résidences principales supplémentaires : **2,30** habitants supplémentaires par nouvelle résidence principale. Cette réalité doit inciter à la prudence quant aux perspectives démographiques futures, établies au regard de la construction de logements. »

**Un risque à maîtriser, en ce qui concerne la vitalité économique du centre-ville.**

<sup>2</sup> 2785 enfants de moins en 25 ans en 2006.

<sup>3</sup> Le nombre de logements vacants nécessite d'être analysé.



### 3.1.3 Objectifs : (La politique à mener)

Organiser pour le logement une offre progressive, compatible avec le niveau d'équipements actuel ou prévu (écoles, principalement).

Faciliter la réhabilitation des logements anciens (475 en 2006) et vacants (182 en 2006).

Diversifier l'offre de logements, pour équilibrer la structure par âge des populations = **mettre en œuvre le programme local de l'habitat (PLH)**, avec 330 logements dont 123 logements sociaux, durant la période 2007 – 2013. **L'objectif de production moyen est de 50 à 60 logements par an à échéance 2020.**

*Un niveau d'équipement qui doit être adapté aux évolutions démographiques : celles qui sont constatées (vieillessement), et celles qui sont souhaitées (la demande des jeunes ménages ?).*

Promouvoir la revitalisation économique de la ville, dans le cadre communautaire.

#### Quels scénarios de développement démographique à l'horizon 2015 - 2020 ?

|   | 1982  | 1990  | 1999  | 2006  | 2020   | delta<br>1982/1990 | delta<br>1990/1999 | delta<br>1999/2006 | delta<br>2006/2020 |
|---|-------|-------|-------|-------|--------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| population sans double compte                                       | 6 472 | 7 921 | 8 361 | 9 190 | 10 000 | 1 449              | 440                | 829                | 810                |
| taux d'occupation   | 2,88  | 2,87  | 2,70  | 2,68  | 2,50   | -0,01              | -0,17              | -0,02              | -0,18              |
| population résidences principales                                   | 6 386 | 7 804 | 8 230 | 9 099 | 10 000 | 1 418              | 426                | 869                | 901                |
| résidences principales  | 2 216 | 2 719 | 3 048 | 3 395 | 4 000  | 503                | 329                | 347                | 605                |
| résidences secondaires  | 167   | 115   | 113   | 128   | 128    | -52                | -2                 | 15                 | 0                  |
| logements vacants   | 182   | 172   | 120   | 182   | 100    | -10                | -52                | 62                 | -82                |
| parc total  | 2 565 | 3 006 | 3 281 | 3 705 | 4 228  | 441                | 275                | 424                | 523                |
| logements construits  |       |       |       |       |        | 525                | 438                | 148                | 600                |
| renouvellement (logt T0- logt T1 + construits)                      |       |       |       |       |        | 84                 | 163                | -276               | 77                 |
| variation RS + LV   |       |       |       |       |        | -62                | -54                | 77                 | -82                |
| deserrement (population RP en T0/ taux d'occupation T1) - RP en T 0 |       |       |       |       |        | 9                  | 171                | 23                 | 244                |
| <b>point mort</b>   |       |       |       |       |        | <b>31</b>          | <b>280</b>         | <b>-176</b>        | <b>239</b>         |
| <b>effet démographique</b>  |       |       |       |       |        | <b>494</b>         | <b>158</b>         | <b>324</b>         | <b>361</b>         |

|   | 1982  | 1990  | 1999  | 2006  | 2020   | delta<br>1982/1990 | delta<br>1990/1999 | delta<br>1999/2006 | delta<br>2006/2020 |
|---|-------|-------|-------|-------|--------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| population sans double compte                                       | 6 472 | 7 921 | 8 361 | 9 190 | 10 000 | 1 449              | 440                | 829                | 810                |
| taux d'occupation   | 2,88  | 2,87  | 2,70  | 2,68  | 2,60   | -0,01              | -0,17              | -0,02              | -0,08              |
| population résidences principales                                   | 6 386 | 7 804 | 8 230 | 9 099 | 10 000 | 1 418              | 426                | 869                | 901                |
| résidences principales  | 2 216 | 2 719 | 3 048 | 3 395 | 3 846  | 503                | 329                | 347                | 451                |
| résidences secondaires  | 167   | 115   | 113   | 128   | 128    | -52                | -2                 | 15                 | 0                  |
| logements vacants   | 182   | 172   | 120   | 182   | 100    | -10                | -52                | 62                 | -82                |
| parc total  | 2 565 | 3 006 | 3 281 | 3 705 | 4 074  | 441                | 275                | 424                | 369                |
| logements construits  |       |       |       |       |        | 525                | 438                | 148                | 500                |
| renouvellement (logt T0- logt T1 + construits)                      |       |       |       |       |        | 84                 | 163                | -276               | 131                |
| variation RS + LV   |       |       |       |       |        | -62                | -54                | 77                 | -82                |
| deserrement (population RP en T0/ taux d'occupation T1) - RP en T 0 |       |       |       |       |        | 9                  | 171                | 23                 | 104                |
| <b>point mort</b>   |       |       |       |       |        | <b>31</b>          | <b>280</b>         | <b>-176</b>        | <b>153</b>         |
| <b>effet démographique</b>  |       |       |       |       |        | <b>494</b>         | <b>158</b>         | <b>324</b>         | <b>347</b>         |

### 3.1.4 Moyens : (les outils de l'aménagement à mettre en place : le P.L.U, l'action foncière, etc.)

Le règlement du P.L.U, pour déterminer l'affectation des sols ; échelonner si nécessaire l'offre de terrains à construire, et faciliter les réhabilitations de logements anciens.

L'action auprès d'organismes spécialisés (organismes HLM, ANAH, bailleurs privés) pour la réhabilitation des logements anciens. La maîtrise des coûts fonciers (par le droit de préemption urbain, l'action de l'Etablissement public foncier régional).

*Valider le choix d'une restructuration du centre-ville et d'une réaffectation des anciennes serres (l'Allée Royale). Intégrer dans le P.L.U la ZAC du Bois d'Auteuil.*

## 3.2 - Développer la centralité de la ville et l'activité économique (commerces, services, production)

### 3.2.1 Constat : (Les causes)

Un nombre d'emplois qui augmente, après une diminution (de 1 546 emplois en 1999 à 1 909 en 2006), et un « taux d'équipement » (au sens des inventaires communaux DATAR), qui est significatif.

Mais aussi une polarisation de plus en plus importante des habitants vers les centres urbains proches, pour les lieux de chalandise (que l'on appelle « *évasion commerciale* »).

*La centralité de Villecresnes n'est pas à l'échelle d'une collectivité de 10 000 habitants : les sites commerciaux sont aujourd'hui soit sous dimensionnés (Place du Gal de Gaulle, rue du Lt Dagorno, rue de Cercay), soit disséminés aux franges de la ville.*



Ci-dessus : commerces rue de Cercay.

Ci-dessous : commerces rue Dagorno.



|   | 2009                   |
|---|------------------------|
|   | Pages Jaunes (compl't) |
| . office religieux hebdomadaire               |                        |
| . alimentation g'n'rale                       | 3                      |
| . caf   | 2                      |
| . tabac                                       | 1                      |
| . vente de quotidiens                         | 1                      |
| . ma'onnerie                                  | 7                      |
| . pl%otrie - peinture                         | 6                      |
| . menuiserie - charpente                      | 7                      |
| . plomberie chauffage - couverture            | 18                     |
| . r'paration auto                             | 8                      |
| . ligne d'autocar ou SNCF                     | 4                      |
| <b>A - DE BASE PRIV'S</b>                     | <b>57</b>              |
| . □coles maternelles (dont une priv'e)        | 4                      |
| . □coles primaires                            | 2                      |
| . terrain de grands jeux                      | 2                      |
| . terrain de petits jeux                      | 1                      |
| . salle des f'etes                            | 1                      |
| . Biblioth'que (fixe ou mobile)               | 1                      |
| <b>A' - DE BASE PUBLIC (pr'sence/absence)</b> | <b>11</b>              |
| . boulangerie - p%otisserie                   | 4                      |
| . boucherie - charcuterie                     | 2                      |
| . coiffeur                                    | 6                      |
| . carburant                                   | 1                      |
| . lectricit' g'n'rale                         | 4                      |
| . m'decin g'n'raliste                         | 4                      |
| . infirmier                                   | 7                      |
| . restaurant, caf'-restaurant                 | 8                      |
| <b>B - INTERMEDIAIRES ( plus "urbains")</b>   | <b>36</b>              |
| . hospice, maison de retraite                 | 1                      |
| . ambulance                                   | 1                      |
| . coll'ge                                     | 1                      |
| . droguerie-quincaillerie                     | 0                      |
| . r'paration machines agricoles               | 0                      |
| . banque ou caisse d'pargne                   | 4                      |
| . librairie-papeterie                         | 2                      |
| . v'tements                                   | 1                      |
| . march' (nombre de jours par mois)           | 8                      |
| . chaussures                                  | 0                      |
| . supermarch', grandes surfaces               | 2                      |
| . pharmacie                                   | 2                      |
| . v't'rinaire                                 | 3                      |
| <b>C - SUPERIEURS (les plus rares)</b>        | <b>25</b>              |
| <b>TOTAUX</b>                                 | <b>129</b>             |

\*

\*

\*

### 3.2.2 **Impacts** : (Les effets)

L'**évasion commerciale** des habitants contribue à fragiliser le commerce local ; **elle génère en outre une forte mobilité**, alors que les voies sont déjà saturées.

La réelle diversité commerciale et de services contribue toutefois à placer la ville parmi les plus attractives, pour des ménages à la recherche d'un logement en milieu « résidentiel » et proche de Paris.

Cette centralité est aussi par nature **fragile**, et nécessite un accompagnement en termes de politique d'aménagement, pour faciliter le maintien et le développement des commerces : « **d'abord, ne pas nuire** ».

### 3.2.3 **Objectifs** : (La politique à mener)

Aménager (construire et reconfigurer) l'espace public central ; développer et réguler le stationnement de manière à faciliter l'accès aux commerces et services.

Soutenir la démographie, de manière à conserver un potentiel de consommateurs ...

Conforter et si possible développer les activités économiques locales déjà présentes, afin de renforcer le tissu social de la ville (et la fréquentation des commerces).

### 3.2.4 **Moyens** : (les outils de l'aménagement à mettre en place : le P.L.U, l'action foncière, etc.)

Extrait article L 123-1 : (les plans locaux d'urbanisme peuvent)

**« 7° bis.-Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ; ».**

**Appliquer le droit de préemption sur les baux commerciaux.**

**Mener dans le cadre du P.L.U les études de pré-faisabilité pour le centre-ville et les anciennes serres (avec un programme de 250 logements / 6 ha.), pour définir des « orientations d'aménagement ».**



\*

\*

\*

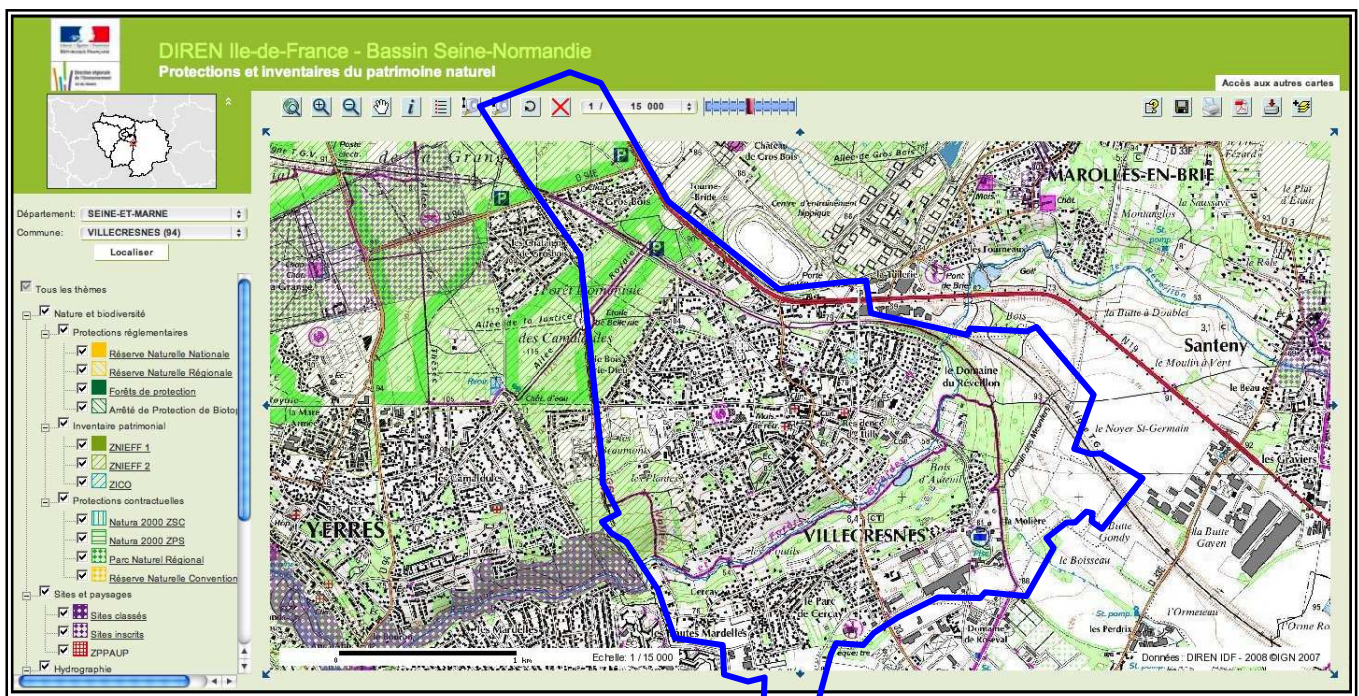


### 3.3 – Pérenniser et mettre en valeur les milieux naturels et construits :

#### 3.3.1 Constat : (Les causes)



Un site naturel boisé et de vallée, déjà identifié sur les cartes géographiques dès le XVIII<sup>e</sup> siècle. Ce cadre naturel représente un facteur d'attraction pour les résidents.



On note une absence de : Site NATURA 2000, de sites classés ou inscrits au titre de la loi de 1930, d'espaces naturels protégés au titre de la loi de 1976, etc., mais le site comporte d'autres espaces protégés :

- ZNIEFF de type II : n° 110001628 « BASSE VALLEE DE L'YERRES », d'une superficie de 1 336 hectares. Géomorphologie : Vallée (code 54). Critères d'intérêt patrimoniaux : Ecologique (10) et Faunistique (20).
- ZNIEFF de type II : n° 110001703 « BOIS NOTRE-DAME ET DE LA GRANGE », d'une superficie de 4 863 hectares. Géomorphologie : Plateau (code 61). Critères d'intérêt patrimoniaux : Ecologique (10) ; Faunistique (20) ; Amphibiens (24) ; Reptiles (25) ; Oiseaux (26) ; Mammifères (27) ; et Floristique (30).
- ZNIEFF de type I : n° 110001631 « LES GRANDS GODEAUX », d'une superficie de 37 hectares. Géomorphologie : néant. Critères d'intérêt patrimoniaux : Faunistique (20) ; Insectes (22) ; Mammifères (27) ; et Floristiques (30).



Les espaces forestiers représentent, de même que la « coupe verte », une richesse paysagère et (ou) biologique majeure. Ci-dessous : le Bois des Glands et la coupe verte sous laquelle circule le TGV.



L'espace construit de Villecresnes se distingue aussi par une imbrication du végétal jusque dans la trame construite. Cette interpénétration du végétal et des constructions procure une relative continuité des ambiances visuelles, **à forte densité végétale.**



La présence de la vallée du Réveillon confère aussi une continuité dans la « Trame Verte » de Villecresnes. Ci-dessous à gauche : les espaces publics visibles depuis la rue du Réveillon. A droite l'ambiance à forte densité végétale perceptible depuis la rue de l'Etoile.





La ville est aussi caractérisée, à travers tout son tissu résidentiel mais principalement aux abords du centre, par une forte continuité des effets de rue, avec la présence de murs de clôture en maçonnerie qui assurent une perception visuelle homogène et soignée.

De nombreuses demeures « bourgeoises » – datant pour la plupart de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle – ponctuent en outre le tissu résidentiel. Les valeurs historique, symbolique et architecturale de ces constructions nécessitent de poser la question d'une protection dans le P.L.U.



Villecresnes est aussi marquée, principalement sur ses périphéries (les « bouts-de-la-ville »), par des quartiers caractérisés par des espaces publics moins urbains ... et par un urbanisme que l'on qualifiera « d'informel ».



\*

\*

\*



### 3.3.2 **Impacts** : (Les effets)

**Un potentiel d'attractivité du territoire** pour les habitants (logement résidentiel, sport et tourisme ...), qui représente une richesse à exploiter.

**Une image qualitative très affirmée**, en raison d'un traitement souvent attentionné des espaces publics et construits.

Les maisons anciennes bénéficient fréquemment d'un effort de **réhabilitation** (qui nécessite d'être encadré par le règlement, pour conserver les modes de faire antérieurs).

Des « bouts-de-la-ville » et des entrées de ville qui méritent une attention particulière, identique à celle qui prévaut pour le reste de la commune.

### 3.3.3 **Objectifs** : (La politique à mener)

**Mettre à profit le potentiel d'attractivité de la ville pour de nouveaux habitants, sans compromettre ce qui fait sa qualité actuelle.**

Renforcer la protection des espaces naturels, gérer leur utilisation (**classement des bois, espaces publics, plantations d'alignement, arbres remarquables**).

Mettre en valeur les richesses construites dans le patrimoine bâti ancien.

Améliorer le traitement actuel de la frange urbaine, ainsi que des entrées de ville (entre l'urbanisation et les espaces naturels ; **les « portes » de la ville**).

Définir un optimum qualitatif pour les constructions contemporaines et les bâtiments anciens.

### 3.3.4 **Moyens** : (les outils de l'aménagement à mettre en place : le P.L.U, l'action foncière, etc.)

Le zonage du P.L.U., pour déterminer l'affectation des sols et protéger les espaces naturels.

Des actions (en cours) pour améliorer le traitement de l'espace public : effacement de réseaux, aménagement de la voirie, etc.

La mise au point d'un **règlement qualitatif** (mais adapté aux enjeux économiques et différencié), tant pour les constructions anciennes que pour les constructions neuves ou d'activités.

**Identifier les arbres, les murs d'alignement et les demeures remarquables.**

**Favoriser l'implantation d'éco-constructions.**

\*

\*

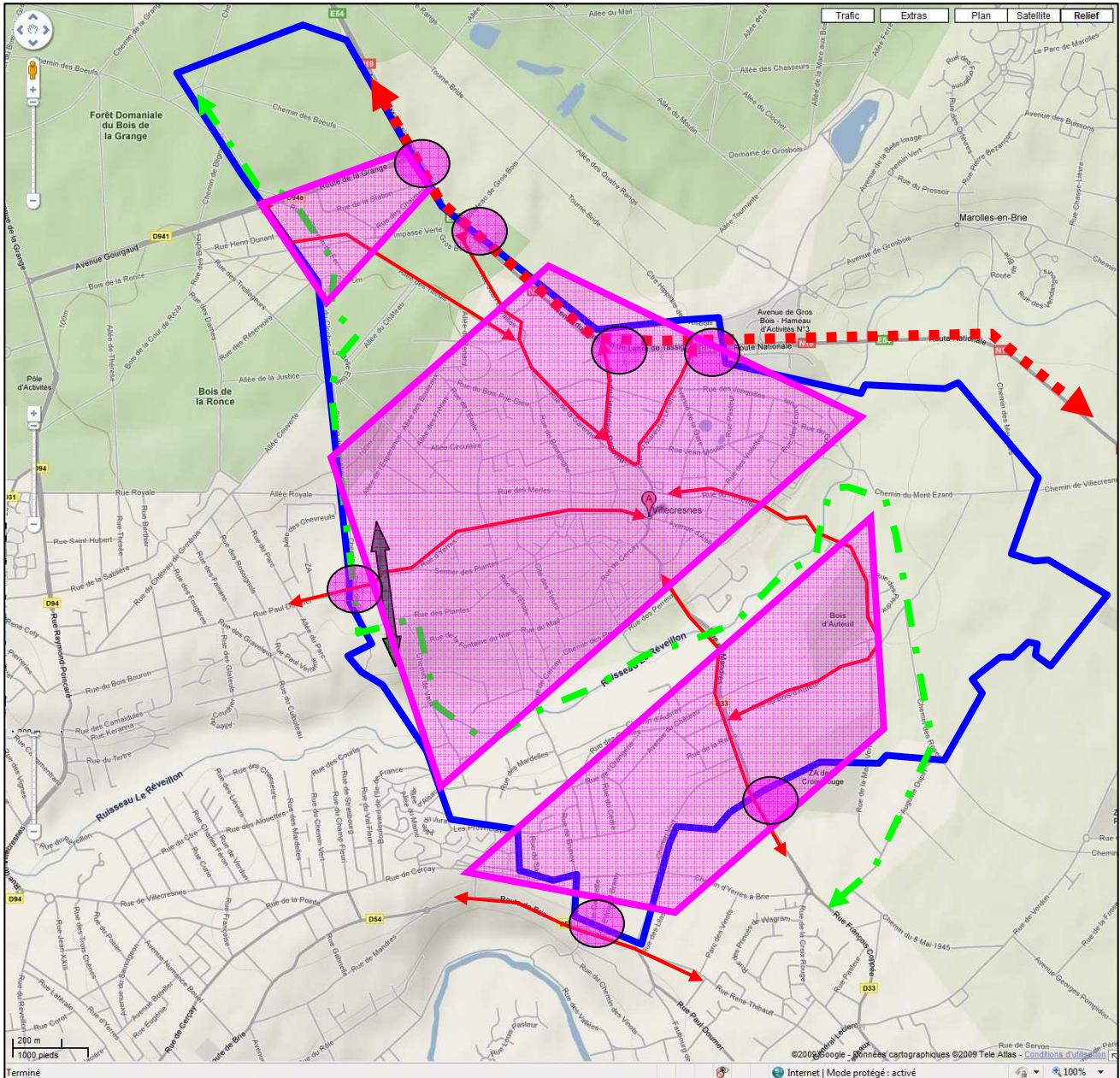
\*

### 3.4 - Mettre en œuvre le plan local de déplacements :

#### 3.4.1 Constat : (Les causes)

- Le site construit de Villecresnes est disjoint entre trois entités, scindées par les bois et la vallée du Réveillon. Il est desservi par un petit nombre de points d'accès.

La ville dispose d'un niveau important en équipements généraux. Toutefois, les équipements manquants, commerciaux et de services, contraignent les habitants à se déplacer à Boissy-St-Léger, ou plus loin, en « mobilisant de la mobilité ».



- Les principales voies de communication qui structurent le territoire communal sont :
  - **La RN 19, en limite Nord, dont le niveau de fluidité (ou plutôt de saturation), commande l'accessibilité à Villecresnes.**
  - **La RD 33**, depuis la RN 19 jusqu'à Mandres-les-Roses et Boussy-Saint-Antoine.
  - **La RD 53**, depuis Brie-Comte-Robert jusqu'à Brunoy, qui tangente Villecresnes au Sud.
- Une accidentologie qui représente 18 accidents corporels par an entre 2003 et 2007.

- En matière de déplacements, **plusieurs lignes de transport par bus** permettent de relier, principalement, Villecresnes aux gares RER A et D.

*Le réseau de transports collectifs, pour la commune de Villecresnes, se compose de trois lignes principales :*

- ligne 23 (Setra) : 47 services / jour / sens,
- ligne I (Strav) : 17 services / jour / sens,
- ligne U : 4 services / jour (2 matin et 2 le soir),

*Les lignes 12, 21 et 22, sur la RN 19, assurent en outre 63 services / jour / sens ; la ligne M (zone d'activité de Cercay) assure 17 services / jour / sens.*

### **3.4.2 Impacts :** (Les effets)

Une ville, au caractère résidentiel affirmé, qui souffre d'une accessibilité routière peu performante.

La desserte en transports en commun existe, mais est-elle à même de concurrencer efficacement la voiture individuelle ?

***Une sécurité routière qui nécessite une attention constante, dans la traversée de la ville et notamment place du général de Gaulle comme aux carrefours sur la RN 19.***

### **3.4.3 Objectifs :** (La politique à mener)

Prendre en compte, dans la notion d'accessibilité au centre-ville, les déplacements par la marche et les personnes handicapées : développer des parcours sécurisés, améliorer le déplacement des personnes à mobilité réduite.

Assurer la rotation du stationnement des véhicules, notamment dans les quartiers commerçants.

- ***Intégrer le plan local de déplacements dans le P.L.U.*** Cinq orientations stratégiques :

- 1- Priorité à la vie locale et aux chalandes dans le centre ville.
- 2- Un réseau vert (à pied et à vélo) de quartier à quartier sûr et confortable.
- 3- La reconquête de la N19 : fluidité, convivialité et embellissement.
- 4- Deux lignes de transports en commun performantes vers les gares RER A et D.
- 5- Des aménagements de voirie simples, cohérents et acceptables.

### **3.4.4 Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place : le P.L.U, l'action foncière, etc.)

- **Sept mesures concrètes à mettre en œuvre (délibération du 3 juillet 2009) :**
  - Engager la sécurisation des carrefours dangereux et des traversées piétonnes.
  - Apaiser la circulation sur le « Y » de la rue du Lieutenant Dagorno et requalifier le cœur de ville.
  - Interdire les poids lourds en transit (sous réserve de l'acceptation des villes riveraines).
  - Interdire la circulation des poids lourds dans le centre ville.
  - Limiter la vitesse à 30 km/h dans Villecresnes.
  - Optimiser l'offre de stationnement.
  - Mettre en place des pédibus vers les écoles.
  - Restructurer le réseau des bus.
- Les prescriptions de l'article 12 (stationnement) du règlement du P.L.U. : imposer une offre de stationnement suffisante (exemple : avec un minimum de 2 places extérieures - mais situées dans la propriété - plus une place couverte).

\*

\* \*