

## **B – LE PAYSAGE NATUREL ET URBAIN :**

### 1 : Les lignes du paysage naturel

- Situé sur le plateau de Brie (le plateau Briard), Villecresnes est implantée de part et d'autre des coteaux du Réveillon (affluent de l'Yerres), qui structure le paysage du plateau. Cette vallée contribue à rompre son uniformité, avec des pentes plus accentuées et ses nombreux boisements rivulaires. Elle offre ainsi à la ville un cadre de vie original, et mis en valeur par une action coordonnée.



Ci-dessus et de gauche à droite : vue du Réveillon depuis la rue de Cerçay (photo de droite prise vers l'ouest, celle du centre, vers l'est, et à gauche, l'illustration révèle le point de confluence du Réveillon avec la rivière de l'Yerres, à Yerres). Une ripisylve quasi-continue souligne le tracé du cours d'eau. Ci-dessous et de gauche à droite : vue vers le sud-est sur la vallée boisée du Réveillon et les installations sportives. L'espace naturel est aussi marqué par la forêt : vue de gauche, le chemin des Bœufs, menant au cœur de la forêt domaniale du Bois de la range.



## 2 : Les caractéristiques du paysage construit

- Historique de l'occupation humaine récente : (source POS 2004)

La situation spécifique de la commune est due à la présence d'importants espaces boisés et paysagers, ainsi qu'à son site privilégié sur les coteaux de la vallée du Réveillon. Ils ont permis de contenir l'urbanisation. L'analyse du site identifie les caractéristiques suivantes : une urbanisation de lotissements regroupés autour du noyau ancien et qui s'étend sur les coteaux, une large bordure de massifs boisés, et une coulée verte, au fond de la vallée du Réveillon.

A l'origine, Villecresnes s'est organisée en village-rue, selon un ordonnancement continu. Le bâti est venu structurer de façon intense la partie est de la voie principale formée par l'actuelle rue du Lieutenant Dagorno – rue de Cerçay, constituée sur l'autre côté d'une succession de grandes propriétés (autrefois ceintes de murs de pierre) qui offraient une vue vers la vallée. Les murs de clôtures qui donnent une compacité à l'organisation villageoise renforcent l'unité d'ensemble et participent à l'identité du lieu.

Les dépendances de la propriété du château de Cerçay s'organisent le long de l'actuelle rue de Brunoy. Elles ont laissé des traces dans le bâti actuel. Il ne subsiste que des cours communes, un pigeonnier, d'anciens bâtiments de services, etc.

Quant aux cours communes, elles sont concentrées dans le noyau ancien, le long de l'actuelle rue de Brunoy, face à l'ancien château et le long de la rue de Cerçay. Cette organisation remonte certainement au XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles.

La trame viaire révèle encore l'existence que quelques sentes rurales, vestiges de l'ancien village agricole. Elles constituent dans tous les cas une caractéristique subsistante du tissu de la ville à préserver.

- L'Eglise Notre Dame de l'Assomption, inscrite à l'Inventaire des Monuments Historiques : (source : P.O.S. 2004)

De deux textes anciens concernant le hameau de « Villa-creana », datés de 1097 et de 1159, il serait possible de déduire l'existence d'un lieu de culte primitif à Villecresnes et dont la façade ouest de l'église actuelle, serait un vestige.

Le tympan roman surmontant le portail n'est pas sculpté mais peint, et l'on devine encore un motif herbacé. Les moellons de meulière sont disposés en épi, ou arête de poisson, appareillage de maçonnerie courant à la fin du premier millénaire.

Au XII<sup>e</sup> siècle, Villecresnes fait l'objet d'une donation de menue dîme par l'évêque de Paris à l'abbaye d'Yerres. Villecresnes, qui couvrait à l'origine Mandres, n'est érigée en paroisse que vers le XIII<sup>e</sup> ou le XIV<sup>e</sup> siècle.

Dans la seconde moitié du XIII<sup>e</sup> siècle, l'édifice est partiellement reconstruit. Le chevet roman devient plat, caractéristique de la région briarde, et l'on édifie un collatéral au sud. Le clocher, lui aussi modifié, conserve néanmoins ses bases primitives.







Poutres polychromes

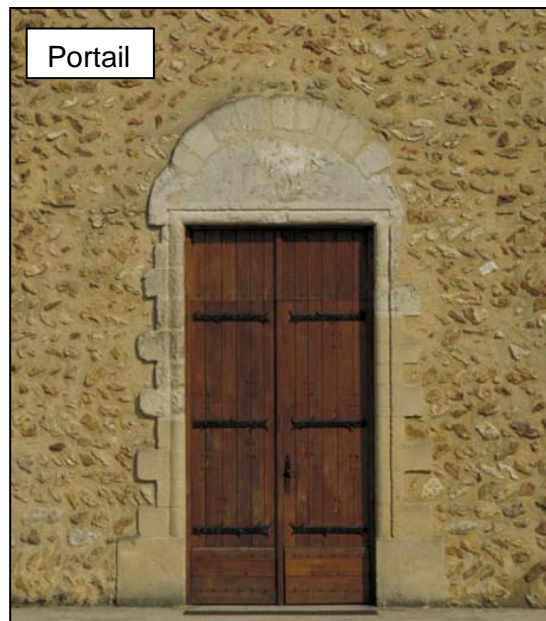
C'est grâce à des concessions de chapellenies dans l'église au XVII<sup>e</sup> siècle et à des mentions d'interventions que nous connaissons l'existence de chapelles latérales, dont la démonstration nous serait autrement restée inconnue : les Chapelles Sainte Geneviève (collatéral sud) et Sainte Radegonde (collatéral nord), qui existaient dès l'origine.

Au moment de la révolution, les biens possédés par l'église furent vendus comme biens nationaux.

L'église aurait souffert de l'occupation russe en 1814. Quelques réparations y sont faites en 1841. Jusqu'en 1845, se trouvaient adossées au pignon ouest de l'église deux petites constructions en appentis, ainsi que l'ancienne « maison d'école » (qui servit de 1801 à 1821).

En 1861, on signale « le mauvais état où se trouve le clocher et la couverture de la façade de l'église ». Les travaux seront exécutés en 1863.

Il faut ensuite attendre 1981 pour que la façade ouest et la base du clocher soient restaurées. Le parvis est créé cette année là.



Portail



Chapiteau sculpté

C'est en 1987 que l'église est inscrite à l'inventaire des monuments historiques. C'est au cours de ces travaux que l'on a découvert de remarquables tableaux, lesquels ont été donnés à restaurer en 1993, ainsi que les colonnes anciennes dans la chapelle de la Vierge.

Il est à noter que le cimetière était situé autour de l'église jusqu'en 1821. Quant au presbytère, il fut construit dans la première moitié du XVII<sup>e</sup> siècle, dont il ne reste qu'un escalier à deux noyaux, puis dans la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle (entre 1875 et 1790). Il a bénéficié d'une restauration en 1994.



Ci-dessus et de gauche à droite (rue de Cerçay) : Le Château de Villecresnes, érigé au XVII<sup>e</sup> siècle, est une demeure austère qui commandait le principal Fief de Villecresnes. Certaines associations culturelles y sont installées, ainsi que deux logements de gardiennage.

Le Château dit « le Fief », propriété qui a été morcelée à la Révolution, et le château du XVIII<sup>e</sup> siècle sera remplacé vers 1880 par une très belle demeure bourgeoise. Il sera acheté par la Commune en 1981 et il deviendra le Fief, centre culturel de Villecresnes qui accueille le conservatoire de musique et les expositions. Enfin, une vue sur le dernier étage d'une très belle demeure bourgeoise située également rue de Cerçay (face à la Maison de retraite).

- Le patrimoine architectural de Villecresnes recèle de plusieurs autres bâtiments singuliers :

- Le Manoir de Beaumont :

Il a été acquis par la Commune en 1993. Les anciens locaux de la Maison de retraite Saint-Pierre, ancien Fief de Beaumont érigé par la duchesse d'Angoulême en 1631, ont été rénovés et préservés. Certains services de la Mairie s'y sont installés et une dizaine de logements sociaux ont été aménagés dans le bâtiment situé dans la cour.

- Le Château de Cerçay :

Il est séparé du centre par la vallée du Réveillon (situé rue de Brunoy). Ce château était le siège d'une importante seigneurie que l'on trouve évoquée au XIV<sup>e</sup> siècle par le nécrologue – registre des morts – de Yerres. Le principal fief est tenu au XV<sup>e</sup> par la famille des Budé, seigneur de Yerres, et dont on retrouve la présence en la seigneurie de Villiers. Comme les autres fiefs de Villecresnes, il passe au XVII<sup>e</sup> siècle entre les mains des seigneurs de Gros Bois.

Le château de Cerçay est acheté en 1865 par Eugène Rouher, homme politique dévoué à la cause bonapartiste. Plusieurs fois ministre de Napoléon III, président du Sénat en 1869, il exerce une telle influence sur les dernières années du second empire qu'on le surnomme le « vice-empereur ». Après la défaite de Sedan. Véritable chef du parti bonapartiste, il se retire à Cerçay et y complotte contre la République.

. Les remises :

Vendu par Charlotte de Montmorency à François de Salmatory, chevalier de l'Ordre de Saint-Michel, le château demeure un temps dans sa descendance. Un nouveau bâtiment est édifié avant 1770, avec remises et pigeonnier. A la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, les propriétaires abandonnent peu à peu leurs prérogatives au profit de Monsieur, frère du roi, comte de Provence et duc-pair de Brunoy. Saisi comme bien national à la Révolution, le château sera démoli vers 1930. N'en demeurent que les vestiges fortement remaniés, remises et pigeonnier, tous deux, propriétés privées.

. Le pigeonnier :

Relique du château, le pigeonnier, édifié au XVIII<sup>e</sup> siècle et totalement remanié, pour ne pas dire reconstruit, au XIX<sup>e</sup> siècle. Il conserve néanmoins son principal intérêt : un plan carré, unique dans la région.

- Le Château dit « le Fief » :

En 1732, le fief de l'Hôtel des jardins, tel qu'il est constitué depuis plusieurs siècles, connaît ses dernières heures. G.François de Chapuis, capitaine de cavalerie, propriétaire de la ferme seigneuriale en tant qu'héritier de Boyet, conteste au seigneur de Gros bois, G.L. de Chauvelin, les droits sur la seigneurie de Villecresnes. Il va jusqu'à apposer, sur l'église de Villecresnes des placards de sa main interdisant à Chauvelin, ministre de Louis XV<sup>e</sup>, de se dire seigneur de Villecresnes. Mains procès sont intentés, qu'il perdra tous. En 1753, Chauvelin propose une transaction : il morcelle son fief de l'Hôtel des jardins, créant le fief Duchez en faveur du fils Chapuis, A. Gaspard de Chapuis Duchez. Malgré l'antériorité et les droits de seigneurie qui sont attachés à l'Hôtel des jardins, le nouveau fief prendra tout de suite l'appellation « fief de Villecresnes », appellation encore courante de nos jours. La propriété est morcelée à la Révolution, et le château du XVIII<sup>e</sup> siècle sera remplacé vers 1880 par cette belle demeure bourgeoise, qui appartient un temps à la famille Desmarais. Acheté par la commune en 1981, il devient le Fief, centre culturel de Villecresnes, il accueille le conservatoire de musique et les expositions. La bibliothèque municipale, installée tout d'abord au Fief, déménage en 1995 à Château-Gaillard.

- Le Château de Villecresnes :

Erigée au XVII<sup>e</sup> siècle, cette demeure austère mais imposante commandait le principal fief de Villecresnes, dit l'Hôtel des jardins dont on connaît déjà l'existence à la fin du XIV<sup>e</sup> siècle tenu par G.Chapellet, sous la domination du seigneur d'Yerres. Composée à l'origine d'un château, d'une ferme, d'un parc, d'un jardin, d'une cour, de logements et de communs, la propriété fut divisée au fil des ans.

- La Ferme :

Construite en même temps que le château au XVII<sup>e</sup> siècle et détruite en partie après 1810, elle fut rachetée par la commune en 1961. Elle est composée d'une grande cour et de 1573 m<sup>2</sup> de bâtiment. Elle fut aménagée pour l'accueillir la brigade villecresnoise des Sapeurs Pompiers de Paris qui resta là jusqu'à la construction du nouveau bâtiment de secours, route de Mandres en 1994. Un gymnase réservé aux arts martiaux, les ateliers des services techniques municipaux ainsi que les quartiers des policiers auxiliaires du Plateau Briard occupent actuellement le bâtiment.

- Le Château Gaillard :

Grande et majestueuse, cette demeure figure déjà en 1760 sur l'atlas du marquisat de Gros Bois, sous l'appellation de Château Gaillard. Remaniée au XIX<sup>e</sup> siècle, cette demeure est aujourd'hui propriété communale (rue du Lieutenant Dagorno). Elle a entièrement été rénovée en 1995 par la Municipalité (dans le cadre des opérations du second contrat régional relatif à la mise en valeur du patrimoine villecresnois). La bibliothèque municipale, installée tout d'abord au Fief, a été transférée en 1995 au Château-Gaillard.



### La Mairie :

La hauteur imposante du corps de bâtiment central, le volume du toit brisé à forte pente ainsi que de belles caves voûtées laissent supposer que la construction remonte au XVII<sup>e</sup> siècle. Elle fut achetée par la commune en 1873 pour y établir la Mairie. En 1878, l'architecte parisien Louis Rivière modifia la façade en appliquant des chaînes de plâtre aux angles et des chambranles moulurés aux fenêtres. Il ajouta également une école de garçon au sud et les dépendances au nord. En 1978, le premier étage et les combles du corps central du bâtiment, jusqu'alors aménagés en appartements, furent transformés en bureaux afin d'accueillir le secrétariat du Maire et le service financier. La salle du conseil municipal et les bureaux des services techniques furent construits en 1982. Les façades extérieures, ainsi que l'accueil furent restaurés en 1990.

### L'école :

La première école recensée à Villecresnes est tenue en 1672 par le maître d'école Jean Charpentier, qui fait également office d'auxiliaire du curé, sacristain, chantre, bedeau et sonneur de cloche. La situation se prolongera jusqu'au XIX<sup>e</sup> siècle. L'école est alors située dans une chambre du presbytère, puis dans une maison adossée à l'église, et le maître, outre ses fonctions à la cure, est aussi accessoirement vigneron ou maçon. Autrement dit, l'instruction n'est souvent assurée que pendant l'hiver. En 1840, la commune achète une maison, aujourd'hui disparue, sur l'actuelle place de l'église. En 1878, c'est une partie de la mairie qui fait office de lieu d'instruction, jusqu'à la construction du bâtiment actuel en 1907.



Ci-dessus et de gauche à droite :

La Mairie (et l'église dans le prolongement), dont la hauteur imposante du corps de bâtiment central, le volume du toit brisé à forte pente, ainsi que de belles caves voûtées laissent supposer que la construction remonte au XVIII<sup>e</sup> siècle. Le bâtiment fut achevé par la Commune en 1873 pour y établir la Mairie.

*Le tissu construit se signale aussi par des architectures privées présentant un intérêt architectural, datées du début du XX<sup>e</sup> siècle :*

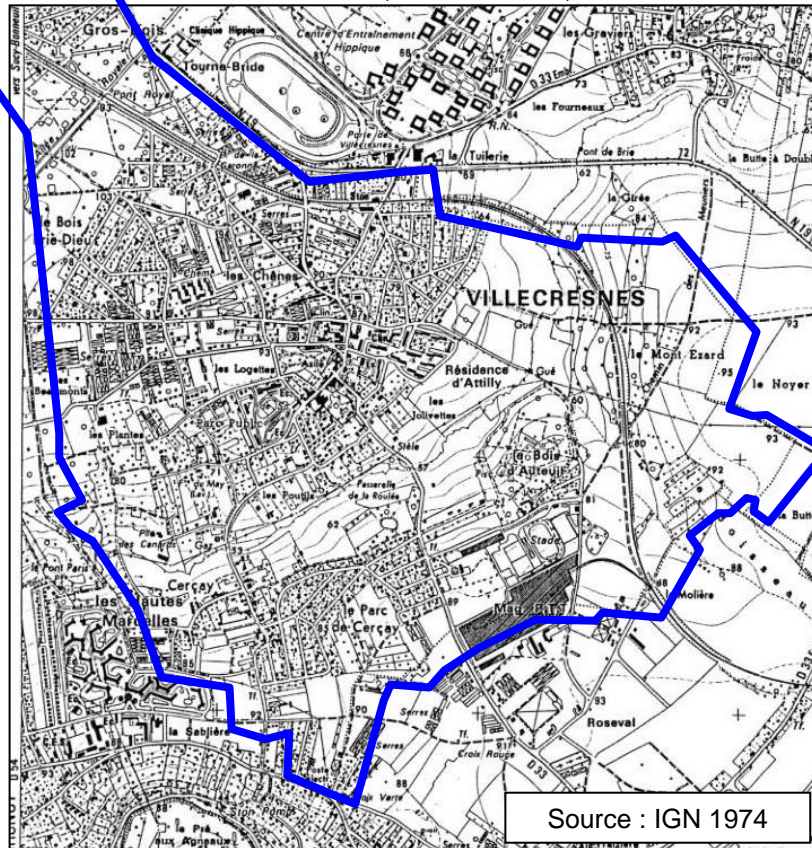
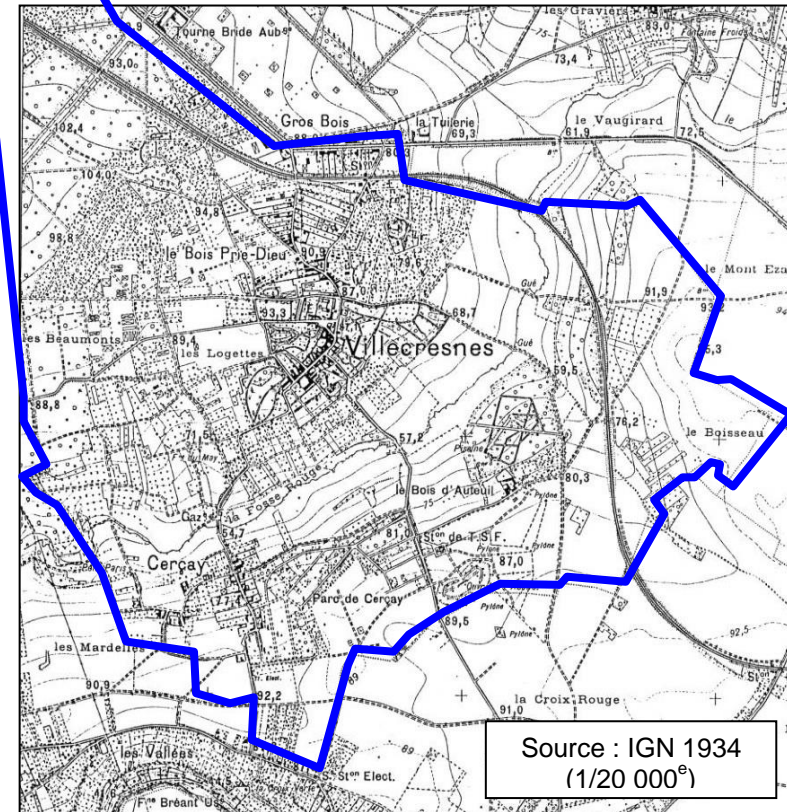
*Au centre, une « demeure bourgeoise », élevée sur trois niveaux, et édifiée le long de la rue de Brunoy. A droite, une « demeure bourgeoise », édifiée rue de Bourgogne, et qui présente une volumétrie et des modénatures dignes d'intérêt ...*



• Développement de l'urbanisation :

En dehors du noyau ancien, l'espace rural a été progressivement urbanisé sous la forme de lotissement, après les années 1914 (voir ci-contre : carte IGN de 1934) :

- 1920 : lotissement des Bois (lots de 300 à plus de 1 000m<sup>2</sup>) ;
- 1925 : lotissement des Trois Communes (lots de 400 à 500 m<sup>2</sup>) ;
- 1925 : quatre lotissements de la Gare :
  - . lotissement des Roses (de 300 à 350 m<sup>2</sup>) ;
  - . lotissement des Mahonias (de 350 à 400 m<sup>2</sup>) ;
  - . lotissement des Violettes (de 300 à 400 m<sup>2</sup>) ;
  - . lotissement le Fief.
- 1930 : lotissement des Châtaigniers de Gros Bois (de 500 à 600 m<sup>2</sup>) ;
- 1931 : lotissement de Cerçay (de 300 à 500 m<sup>2</sup>) ;
- 1955 : lotissement du Bois d'Auteuil (de 300 à 700 m<sup>2</sup>).



Les années 60 sont marquées par le développement de l'habitat collectif : construction des résidences Emmaüs, des Fleurs, du Manoir d'Attilly.

L'urbanisation s'est aussi dispersée le long d'anciens chemins ruraux (quartiers des Plantes et des Beaumonts).

Les années 70 ont marqué le début des zones pavillonnaires, telles que l'Habitat communautaire ou la Clairière du Parc (voir carte IGN de 1974 ci-contre).

Après 1968, on voit apparaître des bâtiments collectifs au sud du centre (quartier d'Attilly, en 1969), l'Habitat communautaire (1972), le lotissement du Réveillon (1976), le lotissement du Bois d'Auteuil (1977), le lotissement des Logettes (1982, modifié en 1983) et le lotissement du Clos Saint-Pierre (1998).

## **C – CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION :**

### 1 : Structure démographique et évolution

- Taux d'accroissement annuels :
- entre 1975-1982 : + 0,98 % (dont + 0,16 % taux de variation annuel du mouvement naturel et + 0,82 % taux de variation annuel du solde migratoire) ;
- entre 1982-1990 : + 2,56 % (dont + 0,37 % taux de variation annuel du mouvement naturel et + 2,19 % taux de variation annuel du solde migratoire) ;
- entre 1990-1999 : + 0,60 % (dont + 0,32 % taux de variation annuel du mouvement naturel et + 0,28 % taux de variation annuel du solde migratoire) ;
- entre 1999-2006 : + 1,40 % (dont + 0,30 % taux de variation annuel du mouvement naturel et + 1,10 % taux de variation annuel du solde migratoire).

L'analyse présentée **ci-après se fonde uniquement sur des données officielles et légales**, c'est-à-dire celles des différents recensements généraux de population.

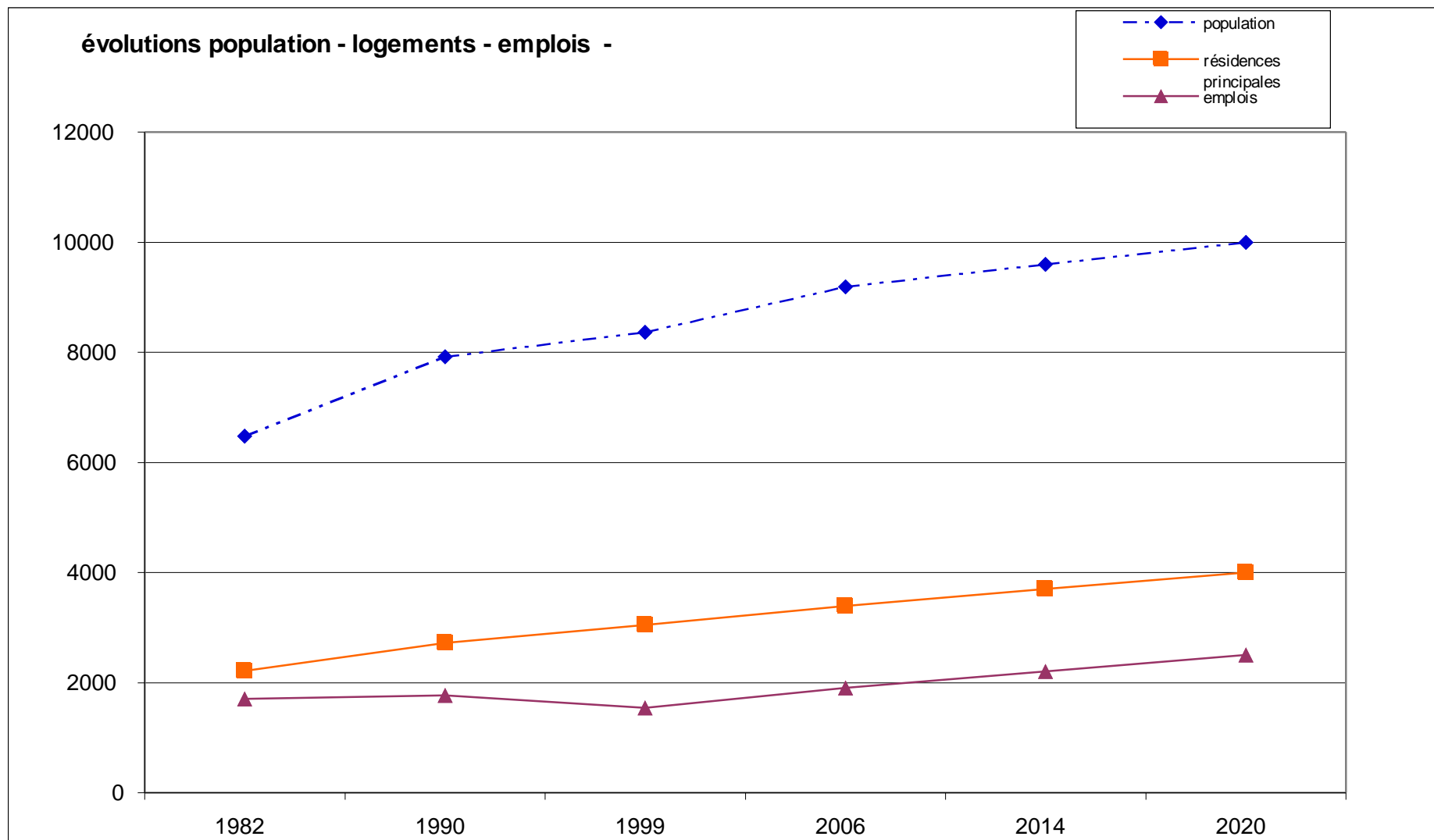
population sans double compte		commune	% canton	canton
<b>population 1982</b>	niveau	6 472	20,7%	31 219
	solde migratoire	358		1 667
	solde naturel	72		1 446
<b>population 1990</b>	niveau	7 921	38,2%	20 721
	solde migratoire	1 240		5 485
	solde naturel	209		583
<b>population 1999</b>	niveau	8 361	36,6%	22 829
	solde migratoire	204		1 226
	solde naturel	236		882
<b>population 2006</b>	niveau	9 190	37,7%	24 346
	solde migratoire	651		986
	solde naturel	178		531

Les résultats du recensement de la population de 2006 proviennent de l'INSEE : chiffres-clés et tableaux détaillés issus des enquêtes annuelles de recensement réalisées de 2004 à 2008 en partenariat avec les communes (résultats millésimés 2006 du recensement de la population). Si l'on considère ces quatre périodes, on peut remarquer que la population communale est en augmentation constante, ceci résulte à la fois d'un excédent naturel, et d'un taux d'apport migratoire :

- de 1975 à 1982, on assiste à une augmentation de la population (le taux d'accroissement annuel correspond à + 0,98 %), laquelle résulte essentiellement des soldes, migratoire et naturel, tous deux positifs (le solde migratoire étant toutefois nettement plus important) ;
- de 1982 à 1990, on observe une évolution démographique beaucoup plus forte qu'au cours de la période précédente (+ 2,56 % l'an), sous l'effet d'un solde migratoire positif en augmentation significative et d'un solde naturel lui aussi en progression ;
- de 1990 à 1999, on constate ici un net ralentissement de l'accroissement de population (+ 0,60 %) résultat d'un solde naturel en légère baisse et d'une diminution significative du solde migratoire (de + 2,19 % à + 0,28%) ;
- de 1999 à 2006, la population opère à nouveau une progression (1,40 % l'an), principalement sous la pression d'un solde migratoire positif de nouveau en hausse, tandis que le solde naturel, toujours positif, tend à régresser.



- **Graphe des évolutions démographie / logement de Villecresnes :**



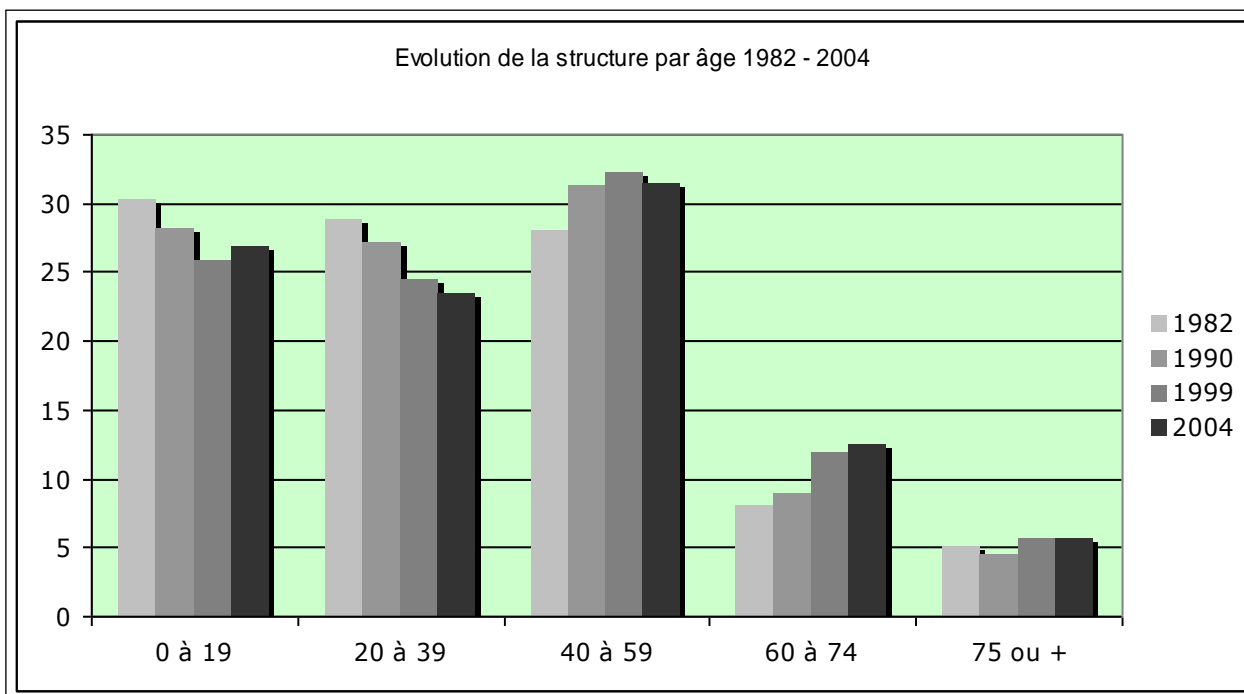
• **Structure par âge :** (source INSEE 1982, 1990 et 1999 – 2004, compte tenu que le recensement de 2006 ne traite pas des mêmes tranches d'âges que celles entre 1982 et 1999)

• On constate un certain vieillissement de la population, tendanciel depuis 1982. En 2004, toutefois, Villecresnes semble en très légère phase de rajeunissement (due aux plus jeunes, les 0/19 ans).

Il est peu aisé de quantifier cette évolution en l'absence de données chiffrées.

Les valeurs éditées par l'INSEE indiquent :

- une diminution tendancielle (en %) des 20 à 39 ans (lesquels restent sous-représentés par rapport au département), au profit d'une certaine augmentation des plus de 60 ans,
- un important déséquilibre de la structure par âge des moins de 20 ans, avec une évolution vers une surreprésentation des 10 à 14 ans (liée à l'âge auquel les parents accèdent à la propriété à Villecresnes),
- un indice de jeunesse (< 20 ans / > 60 ans) qui s'élève à environ 1,5 en 2004 (1,49).



	0 à 19	20 à 39	40 à 59	60 à 74	75 ou +	TOTAL
Val de Mame 1999 pour comparaison %	24,8	31,2	26,4	11,4	6,2	100,0
<b>1982</b>	1961	1863	1815	517	327	6483
<b>%</b>	30,2	28,7	28,0	8,0	5,0	100,0
<b>1990</b>	2241	2158	2484	704	353	7940
<b>%</b>	28,2	27,2	31,3	8,9	4,4	100,0
<b>1999</b>	2147	2044	2682	992	468	8333
<b>%</b>	25,8	24,5	32,2	11,9	5,6	100,0
<b>2004</b>	<b>2389</b>	<b>2081</b>	<b>2791</b>	<b>1100</b>	<b>506</b>	<b>8867</b>
<b>%</b>	26,9	23,5	31,5	12,4	5,7	100,0

	0 à 4	5 à 9	10 à 14	15 à 19	TOTAL
Val de Mame 1999 pour comparaison %	23,6	26,7	25,4	24,3	100,0
<b>1982</b>	291	503	597	570	1961
<b>%</b>	14,8	25,7	30,4	29,1	100,0
<b>1990</b>	404	571	566	700	2241
<b>%</b>	18,0	25,5	25,3	31,2	100,0
<b>1999</b>	354	533	659	601	2147
<b>%</b>	16,5	24,8	30,7	28,0	100,0
<b>2004</b>					
<b>%</b>					



## 2 : Activités et emplois

- **Population active et emploi :** (source INSEE 1982,1990 et 1999)

**Le taux d'activité :**  $\frac{\text{population active}}{\text{population totale}}$       **Le taux d'emploi :**  $\frac{\text{nombre d'emplois}}{\text{nombre d'actifs}}$

Ce dernier taux constitue un indicateur du nombre d'emplois offerts par l'aire d'étude et donc de sa vitalité économique ; il ne préjuge évidemment pas du niveau de l'emploi sur place de la population active locale (voir deuxième tableau : l'emploi sur place en 1982, 1990 et 1999).

- À titre de comparaison : l'ensemble de la région Île-de-France présentait des *taux d'emplois* de **97 %** en 1975 et de **95 %** en 1982 et 1990 ; il était de **92 %** en 1999 ; communes des franges de l'agglomération de Paris, présentaient des taux d'emploi de 61 % en 1975 et de 60 % en 1982.

On observe que la population active augmente quasiment au même rythme que l'ensemble des habitants : le pourcentage d'actif avoisine constamment les 50 % (49,5 % en 2006). Ce taux représente un assez bon « score », signe d'un poids important des tranches d'âge actives et d'une part significative de population active féminine (parents tous deux actifs)

Le taux d'emploi de 1990 est significatif, pour une commune essentiellement résidentielle. Il est cependant en diminution jusqu'en 1999 (avec une perte de 221 emplois entre 1990 et 1999).

On constate en outre, depuis 1982, une baisse du taux d'emploi sur place contribuant à ramener Villecresnes, en 1999 (14,4 %), à une valeur inférieure à celle de l'ensemble des communes du département du Val-de-Marne (17,9 % en 1999 et 24,9 % en 1990...).

Le tableau ci-contre indique en outre une accentuation des migrations domicile-travail (dite *migrations pendulaires*) entre Villecresnes et les pôles d'emploi attractifs pour les habitants.

Le nombre d'actifs ayant leur emploi dans la commune diminue sensiblement : environ - 36,0 % (926 en 1990 ; 593 en 1999), tandis que le nombre d'actifs allant à l'extérieur augmente lui de plus de 17 % sur la même période (2 742 en 1990 ; 3 219 en 1999). Dans le même temps, on note un nombre d'actifs ayant les entreprises de Villecresnes pour lieu de travail qui progresse d'environ 13 %.

	1982	1990	1999	2006
<b>population</b>	6472	7921	8361	9190
<b>actifs</b>	3224	4063	4111	4548
<b>emplois</b>	1704	1767	1546	1701
<b>taux d'activité</b>	<b>49,8</b>	<b>51,3</b>	<b>49,2</b>	<b>49,5</b>
<b>taux d'emploi</b>	<b>52,9</b>	<b>43,5</b>	<b>37,6</b>	<b>37,4</b>

	nombre d'actifs	total des emplois	actif ayant son emploi dans la commune	venant de commune extérieure	actifs allant à l'extérieur	%actifs ayant son emploi sur place	chômeurs
<b>1982</b>	3224	1704	814	-	2267	25,2%	143
<b>1990</b>	4063	1767	926	841	2742	22,8%	249
<b>1999</b>	4111	1546	593	953	3219	14,4%	299
<b>2006</b>	4548	1909	659	1250	3595	14,5%	316

• Migrations professionnelles domicile – travail :

(Sources : fichiers MIRABEL 1990 et 1999 – les données de 2007 n'étaient pas publiées à la date de la rédaction du rapport).

N'ont été comptabilisés, pour 1990, que les mouvements supérieurs à 30, pour les sorties, et à 20, pour les entrées, ainsi que pour 1999, ceux supérieurs à 40 (sorties) et à 20 (entrées) ...

• En 1990, les principaux pôles d'emploi attractifs pour les actifs de Villecresnes étaient représentés par **Paris** (748 sorties), **Créteil** (282), Saint-Maur-des-Fossés et Boissy-Saint-Léger (aux alentours de 110), et dans une moindre mesure, des pôles tels que celui de Bonneuil-sur-Marne (93) ou Limeil-Brévannes (84).

Dans le sens des entrées, Villecresnes exerçait une attraction sur les communes de Brunoy (plus de 11 %), Yerres (8,1 %), et Mandres-les-Roses (6,1 %).

• En 1999, les grands centres d'emploi intéressants les actifs étaient toujours représentés par **Paris** (cependant en net recul, en valeurs absolues, comme en valeurs relatives : - 4,9 points), **Créteil** (379) qui, à l'inverse, renforce son attractivité par rapport à 1990, et Boissy-Saint-Léger (125) qui se stabilise (en valeur relative).

Mais on note aussi que Rungis n'exerce plus qu'une attractivité marginale sur Villecresnes (pour mémoire, 40 sorties en 1990), et qu'une large part des pôles d'emplois restants sont en recul par rapport à 1990.

Dans le sens des entrées, Villecresnes exerçait encore, en 1999, une certaine attraction sur les habitants de Brunoy (74 entrées), Yerres (68) et Mandres-les-Roses (50).

On constate en outre l'arrivée de 30 nouveaux actifs en provenance de Périgny. Quant aux actifs de Boussy-Saint-Antoine et de Santeny, ils ne sont plus comptabilisés en raison de leurs valeurs inférieures au seuil défini ci-avant.

	Destination	NB de sorties et %	NB d'entrées et %	Emplois /actifs	Sorties / actifs	Entrées / emplois
1990	Paris	<b>748 soit 27,3 %</b>	25 soit 3,0 %			
	Brie-Comte-Robert (77)	40 soit 1,5 %	44 soit 5,2 %			
	Combs-la-Ville (77)	<i>négligeable</i>	32 soit 3,8 %			
	Boussy-Saint-Antoine (91)	<i>négligeable</i>	21 soit 2,5 %			
	Brunoy (91)	54 soit 2,0 %	<b>96 soit 11,4 %</b>			
	Epinay-sous-Sénart (91)	-	33 soit 3,9 %			
	Yerres (91)	43 soit 1,6 %	68 soit 8,1 %			
	Boissy-Saint-Léger	106 soit 3,9 %	37 soit 4,4 %			
	Bonneuil-sur-Marne	93 soit 3,4 %	-			
	Créteil	<b>282 soit 10,3 %</b>	<i>négligeable</i>	1 67 / 3814	2742 / 3814	841 / 1767
	Limeil-Brévannes	84 soit 3,1 %	26 soit 3,1 %	soit	soit	soit
	Maisons-Alfort	46 soit 1,7 %	<i>négligeable</i>	46,3%	71,9%	47,6%
	Mandres-les-Roses	30 soit 1,1 %	51 soit 6,1 %			
	Marolles-en-Brie	31 soit 1,1 %	31 soit 3,7 %			
	Orly	40 soit 1,5 %	-			
	Rungis	40 soit 1,5 %	-			
	Saint-Maur-des-Fossés	108 soit 3,9 %	21 soit 2,5 %			
Santeny	<i>négligeable</i>	24 soit 2,8 %				
Sucy-en-Brie	59 soit 2,2 %	31 soit 3,7 %				
Villeneuve-Saint-Georges	46 soit 1,7 %	<i>négligeable</i>				
Vitry-sur-Seine	39 soit 1,4 %	<i>négligeable</i>				
	Destination	NB de sorties et %	NB d'entrées et %	Emplois /actifs	Sorties / actifs	Entrées / emplois
1999	Paris	<b>721 soit 22,4 %</b>	32 soit 3,3 %			
	Brie-Comte-Robert (77)	49 soit 1,5 %	33 soit 3,4 %			
	Combs-la-Ville (77)	<i>négligeable</i>	26 soit 2,7 %			
	Brunoy (91)	43 soit 1,3 %	<b>74 soit 7,8 %</b>			
	Epinay-sous-Sénart (91)	<i>négligeable</i>	21 soit 2,2 %			
	Yerres (91)	40 soit 1,2 %	68 soit 7,1 %			
	Boissy-Saint-Léger	125 soit 3,9 %	34 soit 3,6 %			
	Bonneuil-sur-Marne	98 soit 3,0 %	<i>négligeable</i>	1546 / 3812	3219 / 3812	953 / 1546
	Créteil	<b>379 soit 11,8 %</b>	29 soit 3,0 %	soit	soit	soit
	Limeil-Brévannes	94 soit 2,9 %	<i>négligeable</i>	40,6%	84,4%	61,6%
	Maisons-Alfort	47 soit 1,4 %	<i>négligeable</i>			
	Mandres-les-Roses	56 soit 1,7 %	50 soit 5,2 %			
	Marolles-en-Brie	<i>négligeable</i>	28 soit 2,9 %			
	Orly	43 soit 1,3 %	-			
	Périgny	<i>négligeable</i>	30 soit 3,1 %			
	Saint-Maur-des-Fossés	81 soit 2,5 %	<i>négligeable</i>			
	Sucy-en-Brie	77 soit 2,4 %	28 soit 2,9 %			
Villeneuve-Saint-Georges	59 soit 1,8 %	<i>négligeable</i>				



## **D - LE LOGEMENT ET LES ÉQUIPEMENTS :**

### **1 : Structure et évolution du logement**

• **La notion de point mort** correspond aux logements construits dans une hypothèse de stabilité démographique : s'il y a croissance de population des résidences principales, la production de logements est supérieure au point mort, s'il y a régression, elle lui est inférieure.

Les besoins en logements liés au point mort sont de trois types :

- le renouvellement, c'est-à-dire le remplacement des logements détruits ou désaffectés, (ainsi que la suppression de logements dans un même immeuble) ;
- la compensation de l'accroissement (ou de la diminution...) du nombre de résidences secondaires et de logements vacants ;
- la compensation du desserrement, c'est-à-dire l'impact de la baisse du nombre moyen d'occupants par résidence principale, sur la part des logements construits qui a contribué à l'augmentation démographique.

	1982	1990	1999	2006	delta 1982/1990	delta 1990/1999	delta 1999/2006
population sans double compte	6472	7921	8361	9 190	1449	440	829
taux d'occupation	2,88	2,87	2,70	2,68	-0,01	-0,17	-0,02
population résidences principales	6386	7804	8230	9099	1418	426	869
résidences principales	2216	2719	3048	3395	503	329	347
résidences secondaires	167	115	113	128	-52	-2	15
logements vacants	182	172	120	182	-10	-52	62
parc total	2565	3006	3281	3705	441	275	424
logements construits					525	438	148
renouvellement (logt T0- logt T1 + construits)					84	163	-276
variation RS + LV					-62	-54	77
desserrement (population RP en T0/ taux d'occupation T1) - RP en T 0					9	171	23
<b>point mort</b>					<b>31</b>	<b>280</b>	<b>-176</b>
<b>effet démographique</b>					<b>494</b>	<b>158</b>	<b>324</b>

Nota : taux d'occupation 2006 non communiqué dans la fiche "chiffres clés" (obtenu en divisant la population des ménages de 2006 par le nombre de résidences principales de 2006). \* Logements construits avant 2004 (de 2000 à 2003).

• **L'effet démographique** mesure la consommation de logements due uniquement à l'augmentation de population = nombre de logements construits - point mort = variation du nombre d'habitants des RP en T1 / taille moyenne des ménages en T1.

• Il faut ici en particulier noter :

- Le « renouvellement » négatif des logements entre 1999 et 2006 : l'augmentation du parc total est nettement supérieure au nombre de logements construits, ce qui témoigne d'un phénomène de création de logements multiples dans un même immeuble.

- Pour la période 1982/ 1999, le nombre de logements construits était en diminution. Le rythme moyen annuel de construction était en effet de 66 entre 1982 et 1990 ; il est tombé à 49 au cours de la période suivante.

- L'importance du desserrement, principalement entre 1990 et 1999 : 39 % des logements créés ont - statistiquement parlant - contribué à accueillir la population issue de la décohabitation (et / ou des ménages moins nombreux) ; ce besoin ne représentait qu'à peine 2 % des logements construits au cours de la précédente période, et 15,5 % entre 1999 et 2006.

Le rythme moyen annuel de construction depuis 1982, d'environ 46 logements par an, s'il est révélateur de l'attractivité de Villecresnes, il n'est pas non plus la seule source d'augmentation du nombre de résidences principales. La diminution du nombre de résidences secondaires, comme de logements vacants, jusqu'en 1999, a contribué (bien que de façon marginale) à la préservation du patrimoine bâti traditionnel et permet l'accueil d'une population nouvelle sans consommation de foncier supplémentaire. Elle a contribué à augmenter le nombre de résidences principales de près de 120 logements.

- En ce qui concerne l'incidence nette, en termes d'augmentation du nombre d'habitants, de l'accroissement du parc de résidences principales, on note les évolutions ci-après.

- Entre 1982 et 1990, le nombre de résidences principales augmentait de 503, et la population (des résidences principales) de 1 418 habitants, soit une incidence de **2,82** habitants par logement nouveau, chiffre plutôt élevé, qui met en valeur le mouvement observé précédemment (augmentation cohabitation : de 2,9 habitants/logement).

- Entre 1990 et 1999, on assiste au phénomène de décohabitation (à 2,7 habitant/logement). L'augmentation de la population des résidences principales (+ 426 habitants), et du nombre de résidences principales (+ 329) se traduit par environ **1,29** habitant supplémentaire par nouvelle résidence principale.

- Durant la période 1999 - 2006, on observe toutefois un ralentissement de ce mouvement, avec une augmentation de 869 habitants, pour 347 résidences principales supplémentaires : **2,50** habitants supplémentaires par nouvelle résidence principale.

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.**

• En termes de composition du parc de logements de 1999, on observe une forte dominante de maisons individuelles (environ 74 %), mais aussi un pourcentage significatif de logements locatifs au regard du canton (près de 25 %), et une proportion élevée de logements de 5 pièces et plus (41,6 %, soit quasiment 26 points au-dessus de la moyenne du Val-de-Marne).

Le niveau de confort s'est amélioré depuis 1990. On observe aussi un taux de motorisation, des ménages possédant au moins deux voitures, supérieur de 25 points à la moyenne départementale, indicateur d'une nécessité qui peut être imputable à une desserte de transports en commun insuffisante ...

nombre de résidences principales	type		Statut d'occupation			nombre de pièces					installations sanitaires		nombre de voitures			époque d'achèvement*				
	maison indiv	logt collect	ptaire	loca-taire	logé gratuit	1	2	3	4	5 et +	WC ext	ni bain ni douche	0	1	2&+	<49	49-74	75-81	82-89	>90
1990	2031	642	2188	416	121	63	249	636	725	1052	74	58	308	1303	1114	552	1375	571	525	_
2725	74,5	23,6	80,3	15,3	4,4	2,3	9,1	23,3	26,6	38,6	2,7	2,1	11,3	47,8	40,9	18,3	45,5	18,9	17,4	
1999	2246	746	2389	528	116	92	268	627	784	1262	57	16	282	1405	1346	498	1301	557	477	438
3033	74,1	24,6	78,8	17,4	3,8	3,0	8,8	20,7	25,8	41,6	1,9	0,5	9,3	46,3	44,4	15,2	39,8	17,0	14,6	13,4
2006	2686	957	2702	571	122	88	271	628	802	1606	-	69	347	1467	1581	475	1227	1089		586
3395	79,1	28,2	79,6	16,8	3,6	2,6	8,0	18,5	23,6	47,3	-	2,0	10,2	43,2	46,6	14,1	36,3	32,2		17,4
1999 Canton (7086) %	6428	1101	6139	1267	280	195	513	1073	1650	4255	141	42	509	3129	4048	1246	2282	1479	2013	1359
1999 Val-de-Marne 499404	83,6	14,3	79,9	16,5	3,6	2,5	6,7	14	21,5	55,4	1,8	0,5	6,6	40,7	52,7	14,9	27,2	17,7	24	16,2
1999 Val-de-Marne 499404	23,8	73,8	43,5	52,4	4,1	8,9	20,4	31,3	23,7	15,7	2,3	1,7	27,1	53,5	19,4	28,2	47,1	8,1	7,5	9,1



## 2 : Les équipements : facteurs du développement

- Eau :

L'alimentation en eau potable est assurée par la Lyonnaise des Eaux, Centre Ile-de-France Sud – concessionnaire du service de distribution d'eau potable. L'eau distribuée provient, d'une part, de l'usine de traitement de Morsang-sur-Seine, et a pour origine l'eau de Seine, et d'autre part, des petites usines de la Vallée de l'Yerres (Varennes – Périgny). La canalisation de transport d'eau est longue de 1 870 mètres.

- Assainissement :

Le Schéma Directeur d'Assainissement de la Région Parisienne définit la commune de Villecresnes comme faisant partie de la zone de collecte de la station d'épuration interdépartementale pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (S.I.A.A.P.) située à Valenton (usine de traitement Seine Amont).

L'écoulement des eaux superficielles s'effectue vers le Réveillon ou vers l'Yerres par les canalisations d'eaux pluviales. L'exutoire du réseau des eaux pluviales de la rue de Mandres et du chemin Vert est équipé d'un bassin de rétention et d'un dépollueur. Cet équipement a été construit dans le cadre du plan quinquennal 1992/1996.

- Ordures ménagères :

L'enlèvement et le traitement des ordures ménagères de la commune de Villecresnes sont organisés par le SIVOM de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts. Le SIVOM assure la collecte sélective des déchets, le traitement par méthanisation et compostage, le recyclage des emballages, la gestion de trois déchetteries et le nettoyage des communes. La collecte des déchets ménagers a lieu deux fois par semaine. Les objets encombrants sont ramassés six fois par an.

Le SIVOM dispose d'une déchetterie où sont recueillis les déchets en fonction de leur nature. Il existe également un service de collecte de bacs jaunes (emballages, magazines et journaux), de bacs verts (déchets résiduels) et de bacs marron (bio-déchets). Douze points pour l'apport volontaire du verre sont également disponibles dans la commune.

- Equipement administratif :

- Une Mairie. Un bureau de Poste.

- Equipement de culte :

- Un édifice religieux, un cimetière.

- Equipements sportifs et de loisirs :

- Un gymnase (le gymnase de la Ferme) ; une halle de sports « D. Pironi » (halle et terrain de rugby) ; une piscine de 50 mètres ASPTT (photo ci-contre) ; une salle polyvalente ; un stade « G. Vandar » (terrain de foot stabilisé et pelouse) ; deux terrains de tennis couverts et un terrain de pétanque.



• Equipements scolaires :

Trois écoles maternelles (12 classes : Ecole du Château, Ecole des Fleurs, Ecole du Réveillon) et deux écoles élémentaires (24 classes Ecole d'Attilly, Ecole des Merles) qui bénéficient de la restauration scolaire et proposent des activités périscolaires (source : « Bienvenue dans nos écoles » pour la rentrée 2008/2009 - www.villecresnes.fr).

• Les taux de scolarisation sont les suivants : En 1989/1990 : pas de chiffres disponibles.

En 1998/1999 : enfants scolarisés à Villecresnes :

- écoles maternelles : 356 élèves sur 3048 résidences principales (soit 0,12 élève/log).
- écoles élémentaires : 581 élèves soit 0,19 élève par logement.

En 2008/2009 : enfants scolarisés à Villecresnes :

- écoles maternelles : 12 classes et 342 élèves, 3400 ménages (soit 0,10 élève/log).
- écoles élémentaires : 24 classes et 645 élèves 0,19 élève par logement.

Les établissements secondaires sont : les collèges « la Guinette », rue du Réveillon, et « Simone-Veil », à Mandres-les-Roses, ainsi que le lycée Guillaume-Budé à Limeil-Brévannes ; le lycée Christophe-Colomb et le lycée professionnel Montaleau, à Sucy-en-Brie.

• Equipements généraux : (liste ci-contre)

**a : exploitation** des « Pages Jaunes », actualisée et complétée. Classification tirée d'une étude de fréquence DDE sur l'évolution de l'équipement des communes rurales (en Seine-et-Marne).

On observe que le taux d'équipement de Villecresnes présente un bon niveau en équipements et (ou) services. Ce niveau constitue un atout supplémentaire pour un développement équilibré... et un facteur d'assimilation, d'intégration, de la population nouvelle installée dans les lotissements les plus récents.

• La zone commerciale du Sallé :

- Un supermarché ; un magasin de bricolage-outillage ; un atelier de réparation de véhicules et magasin d'accessoires automobiles ; une station essence et de nettoyage de véhicules.

• Les services :

- Un bureau de poste, des auto-écoles, un cabinet d'assurance, une agence de voyage, des agences immobilières, des banques, des professions libérales telles un notaire, un avocat, des architectes, un géomètre, des bureaux d'études divers, etc.

	<b>2009</b>
	<b>Pages Jaunes (complété)</b>
. office religieux hebdomadaire	1
. alimentation générale	2
. Café	2
. tabac	1
. vente de quotidiens	4
. maçonnerie	9
. plâtrerie - peinture	2
. menuiserie - charpente	12
. plomberie chauffage - couverture	5
. réparation auto	4
. ligne d'autocar ou SNCF	42
<b>A - DE BASE PRIVÉS</b>	<b>42</b>
. écoles maternelles (dont une privée)	4
. écoles primaires	2
. terrain de grands jeux	2
. terrain de petits jeux	1
. salle des fêtes	1
. Bibliothèque (fixe ou mobile)	1
<b>A' - DE BASE PUBLIC (présence/absence)</b>	<b>11</b>
. boulangerie - pâtisserie	4
. boucherie - charcuterie	3
. coiffeur	8
. carburant	0
. électricité générale	6
. médecin généraliste	4
. infirmier	5
. restaurant, café-restaurant	3
<b>B - INTERMEDIAIRES ( plus "urbains")</b>	<b>33</b>
. hospice, maison de retraite	1
. ambulance	2
. collège	1
. droguerie-quincaillerie	0
. réparation machines agricoles	0
. banque ou caisse d'épargne	3
. librairie-papeterie	2
. vêtements	1
. marché (nombre de jours par mois)	8
. chaussures	0
. supermarché, grandes surfaces	1
. pharmacie	3
. vétérinaire	2
<b>C - SUPERIEURS (les plus rares)</b>	<b>24</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>110</b>

- Un marché de détail, deux fois par semaine.
- Les zones d'activités :
  - Secteur le long de la RN 19 : ventes de véhicules automobiles, de piscines, de garages, mécanique, vente de vérandas, magasin de reprographie, etc.
  - Secteur de la zone du Salé : industrie, garage, peinture, plomberie, couverture, moulage plastique, etc.
  - Secteur Beaumont 1 : atelier artisanal (bâtiment communal) qui comporte dix cellules (moto, imprimerie, décoration, tapisserie, maintenance informatique, boulanger, luminaires, électronique, peinture, etc.).
  - Secteur Beaumont 2 : atelier artisanal comportant huit cellules.
  - Secteur de la zone de dépôt des PTT et France Télécom, située rue de Mandres.
- Equipements sanitaires et sociaux :
  - Une maison de retraite privée « Saint-Pierre » ; une halte garderie communale ; un centre de loisirs communal ; un relais communal d'assistantes maternelles ; un centre PMI départemental. Un service d'ambulance. Cinq dentistes, quatre médecins généralistes, une clinique médicale, sept infirmiers / infirmières, six kinésithérapeutes, etc. Deux pharmacies.

Une grande partie de ces équipements est regroupée dans la Vallée du Réveillon, espace naturel qui offre la possibilité de nombreux sports et loisirs.

Le sentier de Promenade Randonnée, circuit pédestre de 7 km autour de Villecresnes permet aux promeneurs d'effectuer le tour de la commune sans être gêné par les véhicules et d'en apprécier les nombreux espaces naturels. Il longe le Réveillon et traverse la ville d'Est ou Ouest avant de suivre le chemin de Beaumont dans les bois du Petit Beaumont. Il traverse ensuite le bois des Plantes, de Beaumont, de la Fosse aux Biches, dans l'axe du château de Gros Bois (monument classé au titre des Monuments Historiques) pour croiser enfin le chemin de la coulée verte.

- Equipements de santé et d'hygiène :
  - Un centre diététique et de remise en forme, une clinique vétérinaire, un centre de radiologie et d'analyses médicales ; médecine générale ; optique ; pédiatrie ; gynécologie ; orthoptie ; pharmacies ; kinésithérapie ; chirurgie dentaire ; ophtalmologie, etc.
- Equipements culturels :
  - Une bibliothèque, un cinéma ; une salle polyvalente ; un centre culturel « le Fief » (musique et chant) ; des ateliers culturels (dans le château de Villecresnes).
- Autres :
  - Un terrain permettant d'accueillir les nomades est aménagé sur la rive gauche du Réveillon, bordée par le chemin de Vaux.



## **E - UNE POLITIQUE LOCALE ET SOUTENABLE DES TRANSPORTS**

### 1 : La question des transports dans la planification locale : brève approche théorique

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, de décembre 1996, oblige les agglomérations (de plus de 100 000 habitants) à établir un plan de déplacements urbains. Il s'agit de définir les principes d'organisation des déplacements de personnes et du transport des marchandises, de la circulation et du stationnement.

*Cette méthode peut servir de guide pour décliner une réflexion sur les transports à l'échelon local d'un P.L.U.*

Quant aux objectifs généraux, il s'agit essentiellement d'organiser *autrement* les déplacements, au service du *développement durable* et dans le respect de six orientations : la diminution de la circulation automobile ; le développement des transports collectifs, de la bicyclette et de la "marche à pied" ; l'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie d'agglomération ; l'organisation du stationnement sur le domaine public ; le transport et la livraison de marchandises ; l'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à favoriser le transport de personnel, l'amélioration de la sécurité des déplacements.

- Le diagnostic :

L'objectif du diagnostic est de traiter des problèmes locaux et de comprendre les raisons des dysfonctionnements en expliquant et en évaluant leur gravité et leur origine. "La finalité du diagnostic est de pouvoir éclairer le choix des solutions à mettre en œuvre"<sup>1</sup>. Le point de départ passe par l'étude des données socio-économiques, de la pratique des déplacements et des documents d'urbanisme, afin de dégager les influences réciproques du développement urbain sur les déplacements et de ceux-ci sur l'urbanisation.

La gestion de la circulation et l'aménagement de la voirie devront être évalués à travers :

- l'usage du réseau par les véhicules individuels motorisés (étude des débits et vitesses) ;
- la relativisation des objectifs (en termes de confort des infrastructures) ;
- le stationnement et son usage (occupation, rotation des véhicules, respect de la réglementation) ;
- les outils de mesure (enquêtes d'occupation, de rotation et les données d'exploitation).

- Les scénarios : "À travers les scénarios, il s'agit d'organiser la confrontation des cultures, des enjeux et des critères des différents acteurs, c'est-à-dire de négocier la définition de la stratégie en matière de déplacements"<sup>2</sup>.

- Le projet : "Le projet se concrétise par un ensemble d'actions, répondant aux objectifs précis définis dans le scénario retenu".

Le projet retenu prendra en considération tous les modes de déplacements. Les orientations contenues dans le(s) projet(s) devront être coordonnées avec les différents documents de planification. Il est nécessaire d'identifier les facteurs d'augmentation des distances ainsi que les choix de développement urbain (requalification des tissus existants ou création de nouveaux espaces d'activités ou d'habitats).

---

<sup>1</sup> p. 52 guide méthodologique relatif au PDU, élaboré en 1996 par le Ministère de l'Équipement, du Logement, des Transports et du Tourisme.

<sup>2</sup> p. 119 : Un outil pour concevoir la stratégie des déplacements : l'approche des scénarios.

## 2 : Le diagnostic de Villecresnes à partir des moyens de transport

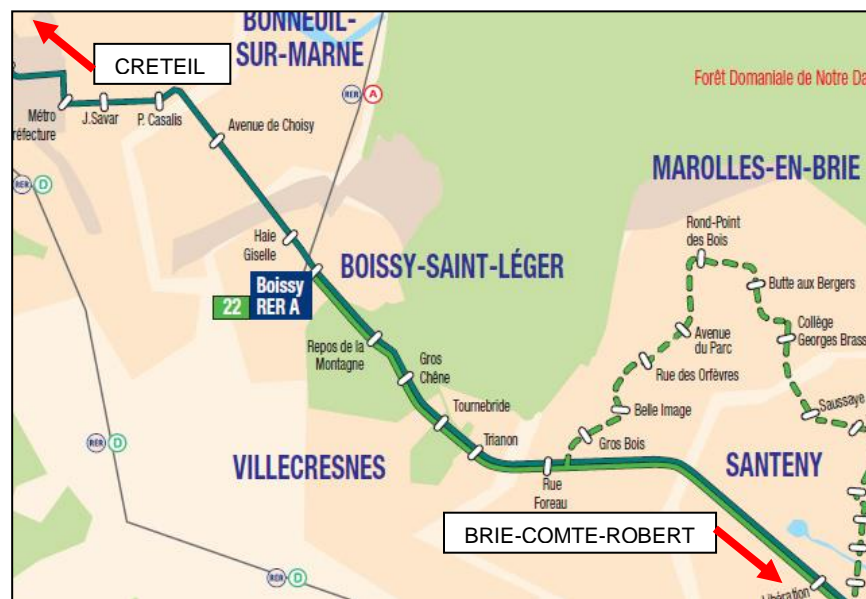
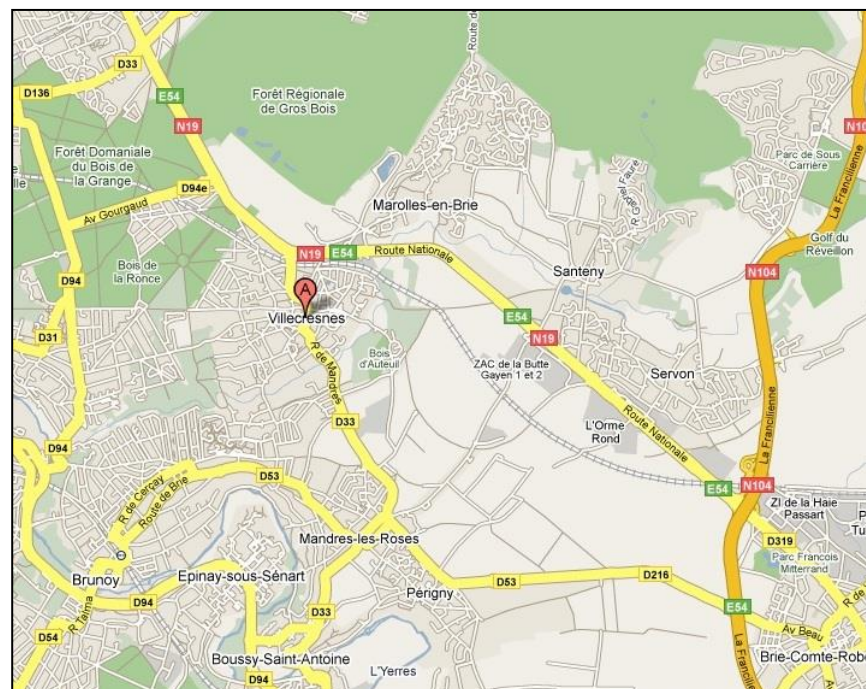
- Villecresnes bénéficie de voies de communication importantes :
- Deux axes routiers d'importance nationale sont proches de Villecresnes :  
La RN 104, la RN 19 et l'A 86.
- Deux axes routiers d'importance régionale desservent la ville :  
La RD 33 et la RD 53.
- Les dessertes ferrées les plus utilisées sont représentées par les gares de Yerres, Boissy –Saint-Léger et Combs-la-Ville.

### Transports en commun :

Un réseau d'autobus passe sur le territoire communal, il comprend 4 lignes de la SETRA (40.12 / 40.21 / 40.22 / 40.23) reliant Créteil, Boissy-Saint-Léger, le centre ville de Villecresnes et Brie-Comte-Robert, la ligne 25 de la STRAV qui relie le centre ville à la gare SBCF de Yerres ainsi qu'une ligne interne à Villecresnes qui dessert tous les quartiers de la commune.

Le réseau ferroviaire dessert les villes proches de Villecresnes et permet de rejoindre :

- Yerres : gare SNCF permet d'aller à Paris-Gare de Lyon ou Melun et Fontainebleau (Seine-et-Marne).
- La gare RER de Boissy-Saint-Léger permet d'aller jusqu'à Paris centre en passant par les communes de Sucy-en-Brie, Saint-Maur, Champigny, Joinville, Nogent-sur-Marne, Fontenay-sous-Bois et Vincennes qui ont toutes une gare sur cette ligne.
- La gare du Métro de Créteil permet l'accès au réseau RATP parisien.
- Circulations douces : La Coulée Verte. Le sentier de la Promenade Randonnée, circuit pédestre de 7 km autour de Villecresnes permet aux promeneurs d'effectuer le tour de la commune sans être gêné par les véhicules et d'en apprécier les nombreux espaces naturels.





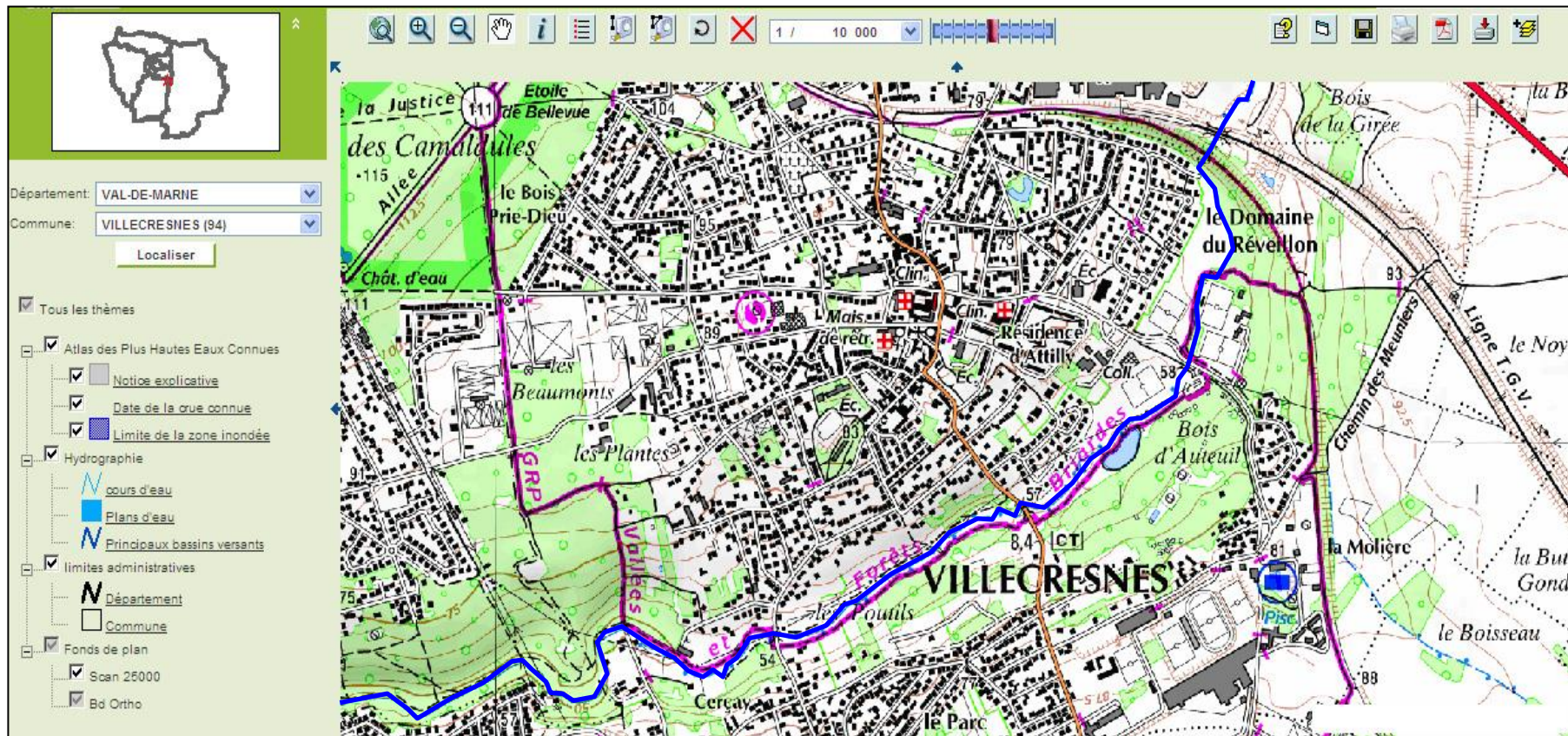
## F - CONTRAINTES PHYSIQUES ET RÉGLEMENTAIRES

### 1 : Contraintes liées au site

Les contraintes les plus marquantes sont représentées par la topographie, qui détermine la sensibilité spécifique des paysages naturels et construits, ainsi que par la présence d'infrastructures routières à débit élevé, principalement la RN 19.

- Le réseau hydrographique :

Des zones inondables sont imputables au cours du Réveillon, mais celles-ci n'ont pas été cartographiées. Les risques de débordement des cours d'eau, même petits, sont toutefois à prendre en compte dans les choix d'urbanisation, compte tenu soit du relief des vallons, soit du caractère de varennes inondables des abords du village. Ces risques d'inondation, en cas de fortes précipitations limitent tout développement de l'urbanisation aux abords immédiats de la rivière.





Néanmoins, l'atlas des zones inondées par les plus hautes eaux connues (carte ci-dessus), mis en ligne sur le site de la DIREN Ile-de-France, ne répertorie pas d'inondation aux abords du Réveillon. Pour autant, il s'agit d'un recueil purement historique, qui n'a aucune valeur réglementaire ; les limites de crues répertoriées ne correspondent pas forcément à des limites de zones aujourd'hui inondables mais à des limites de zones effectivement inondées par des crues passées. Cette cartographie correspond donc à un scénario déjà observé mais toujours susceptible de se reproduire.

Il est à noter que la commune Villecresnes n'est pas munie d'un plan de préventions des risques d'inondations.

- La protection des milieux naturels :
- ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique).
- Espaces boisés : nombreux et variés dans leur localisation (forêt, ripisylve et bosquets en espaces agricoles).

Ces bois représentent un intérêt à la fois sur le plan de la diversité des biotopes, de la régulation hydrologique et des paysages naturels. Ils doivent de ce fait être préservés de l'urbanisation et du défrichement.

- Archéologie :

[La commune est concernée par plusieurs sites archéologiques](#) (source : P.O.S. 2004)

Le laboratoire départemental d'archéologie fait état d'un potentiel archéologique, notamment médiéval, qu'on n'a pu retrouver aujourd'hui. Il est probable que subsistent sur le territoire communal, et, malgré l'urbanisation, des vestiges archéologiques de toutes époques, particulièrement de la période médiévale.

Les indices concernent essentiellement des mégalithes néolithiques (5000 / 2000 av. J.C.) dont une table dolménique trouvée au bois d'Auteuil, ainsi qu'un menhir brisé signalé au Mont Ezard, aujourd'hui disparu. La région de Villecresnes fait en effet partie d'un centre mégalithique : la présence de menhirs à Bussy-Saints-Antoine (classé en 1911), Brunoy, Courtmer, Villeneuve-le-Roi (classé en 1887) et sur le territoire communal en témoigne.

On trouve ainsi dans la commune, un menhir en grès dont les morceaux subsistent à la croisée des chemins, l'un allant de Villecresnes à Santeny, l'autre (chemin des Meuniers) du Bois d'Auteuil à Marolles.

Un grès tabulaire découvert en 1954 près du Bois d'Auteuil paraît être une pierre contemporaine du menhir. Il reposait sur un plan horizontal d'environ 8 m<sup>2</sup> dans un terrain en pente. Il était placé sur 2 massifs de meulière séparés par un large vide. Aujourd'hui, il est installé dans le parc du château.

Les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941 sont applicables sur le territoire, selon l'article 14 de l'ordonnance du 13 septembre 1945, qui prévoit que toute découverte fortuite à caractère archéologique devra faire l'objet d'une déclaration immédiate, ainsi que les dispositions de la loi n 80.532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

De plus, la loi n 2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive, et son décret d'application du 16 janvier 2002 sont également à prendre en considération. La D.R.A.C. devra être consultée sur toute demande relative à l'occupation des sols dans les secteurs archéologiques délimités.

## 2 : Contraintes diverses

- Objectifs de qualité des eaux :

Cours d'eau débits d'étiage en l/s	Carte des objectifs de qualité (arrêté préfectoral du 2 novembre 1990)	
	Etat actuel	Objectifs
Le Réveillon	1 B	1B

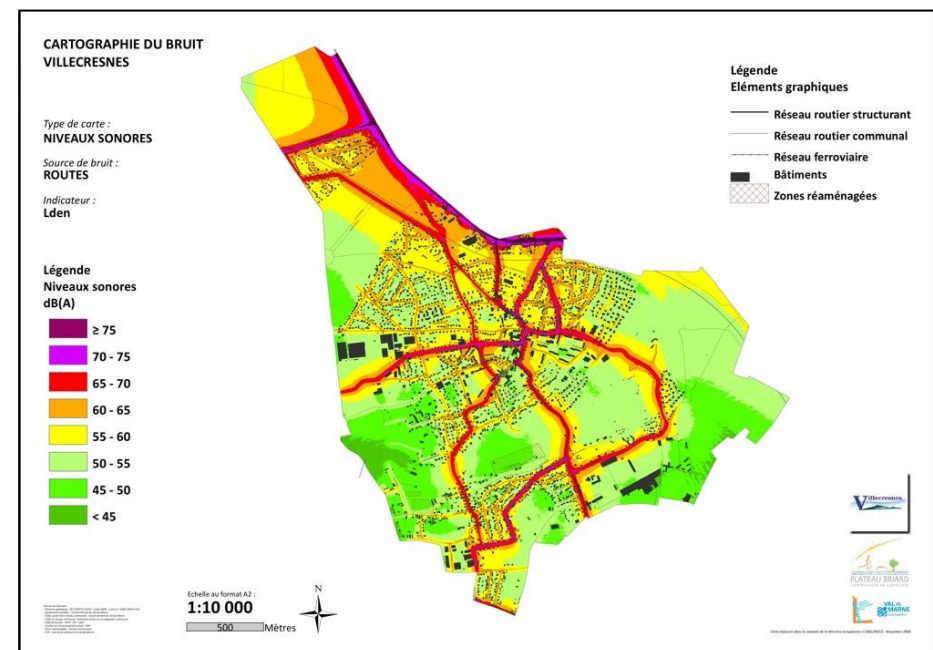
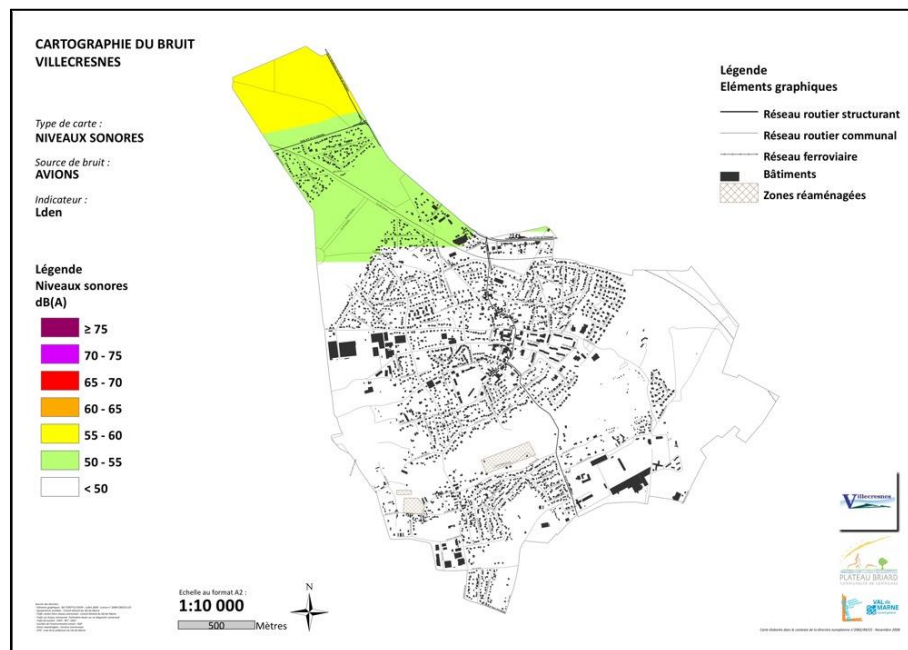
NOTA : Les classes de qualité présentent les principales caractéristiques suivantes, en fonction du degré de salinité du milieu (pour plus de précisions, se reporter aux annexes de l'arrêté préfectoral) :

- Classe 1 A : sans observation
- Classe 1 B : eau potable, abreuvement, poisson vit et se reproduit normalement
- Classe 2 : irrigation possible, poisson vit normalement mais la reproduction est aléatoire
- Classe 3 : auto épuration, poisson, mais sa survie peut être aléatoire
- Hors Classe : peut constituer une menace pour la santé publique.

- Risques : Il existe également des contraintes liées à la nature des sols (aléa retrait-gonflement moyen à fort).

En effet, la commune est située dans le périmètre de deux plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRN) prescrits dans les arrêtés du 9 juillet 2001 relatifs aux « inondations et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain » (arrêté n° 2001 / 2440) et aux « mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols » (arrêté n° 2001 / 2439).

- Classement "bruit" : Cartes stratégiques du bruit de la commune (arrêtées le 28 mars 2009). Est opposable la carte de classement sonore approuvée par arrêté préfectoral le 3 juin 2002 et jointe en fin de dossier.



## **G - SYNTHÈSE ET ORIENTATIONS**

### **1 : Stratégie de développement :**

La commune de Villecresnes, implantée au milieu d'espaces naturels et boisés remarquables, sur un plateau jadis agricole entaillé par la vallée du Réveillon, présente de nombreux atouts, fruits d'une situation privilégiée par rapport à :

- des axes routiers structurants directs (RN 19) ou indirects (RN 104),
- un site qualitatif du point de vue paysager et résidentiel, cette qualité pittoresque assurant pour une bonne part son attractivité.

Ces caractéristiques sont affirmées dans les domaines suivants :

#### • Pour le logement :

- Un parc de logements peu diversifié, avec une prédominance d'habitations individuelles de grande taille (70 % pour les 4 pièces et plus), en 2006 et une sous-représentation des logements de 1 ou 2 pièces.
- Une offre en logements locatifs (17 %) inférieure à la moyenne du département (52 %), mais substantielle en milieu résidentiel. Une offre de logements locatifs sociaux qui doit être améliorée dans le contexte du programme local de l'habitat intercommunal.

√ *Cette réalité peut représenter un handicap dans l'optique d'un développement démographique. Il conviendrait de renforcer les équilibres dans la composition des opérations futures, en termes de diversité de l'habitat. Ceci conditionne en effet à long terme, pour partie, la composition démographique d'une population qui présente une tendance au vieillissement ...*

#### • Pour l'emploi :

- Le taux d'emploi est en diminution jusqu'en 1999, par rapport à 1990 (- 200 emplois). Il contribue nécessairement à l'accroissement des migrations alternantes, toujours plus nombreuses et lointaines, notamment en direction de Paris.
- En ce qui concerne le taux d'activité, celui-ci tend à diminuer : moins de 50 % en 2006. Cet état de choses est imputable à la fois à la part importante de personnes âgées dans la commune et – en conséquence – à la diminution des classes d'âge actives.

√ *L'enjeu, en termes d'équilibre habitat – emplois, sera de maintenir la population active (taux d'activité) et de rajeunir la structure par âge, à travers des opérations de logements conçues pour attirer des ménages actifs, sans toutefois compromettre l'équilibre en termes de taux d'emploi : il conviendra donc d'accompagner l'urbanisation d'un effort en matière de développement économique local (artisanat, commerces, services).*

#### • Pour les commerces et les services :

- Le taux d'équipements en commerces et services (publics ou privés) place Villecresnes dans la catégorie des communes résidentielles dotées en commerces et services de proximité.



- Cette diversité commerciale est toutefois fragile : l'observation montre que, sur le long terme, les centres ont tendance à perdre leur dynamisme économique. Cette déprise est imputable aux pratiques des habitants (« éviation commerciale » vers les centres urbains), mais aussi à des difficultés en fait d'accessibilité, d'horaires, etc.

√ *L'enjeu, en termes d'urbanisme, sera ici de protéger les baux commerciaux par des dispositions réglementaires appropriées, et de faciliter par tous moyens l'accessibilité de la clientèle, notamment en conservant un stationnement d'immédiate proximité vis-à-vis des lieux de chalandise.*

***L'enjeu doit être aussi de favoriser le développement d'une centralité qui soit à l'échelle d'une collectivité de 10 000 habitants, les sites commerciaux étant aujourd'hui relativement disséminés aux franges de la ville.***

• Pour la qualité de sa desserte routière :

- La proximité de grands axes routiers et autoroutiers confère aux habitants de Villecresnes une accessibilité tout à fait satisfaisante, et représente ainsi un facteur d'attractivité. La desserte en transports en commun est toutefois insuffisante, notamment en matière de rabattement vers les gares.

√ *Le plan local d'urbanisme ne peut, par lui-même, apporter des réponses à cette difficulté : elles dépendent d'une action publique à mener parallèlement avec la définition du parti d'aménagement du P.L.U. (importance du développement de l'offre en logements, accompagnement économique et en termes d'équipements).*

• Pour la qualité de ses espaces naturels :

- L'intégrité et la diversité des paysages naturels représentent eux aussi un atout réel en termes d'attractivité de Villecresnes, pour des populations à la recherche d'un logement en milieu résidentiel (et toutefois accessible, *confer* ci-dessus). Ils constituent en outre une richesse à prendre en compte au plan de la diversité des milieux ...

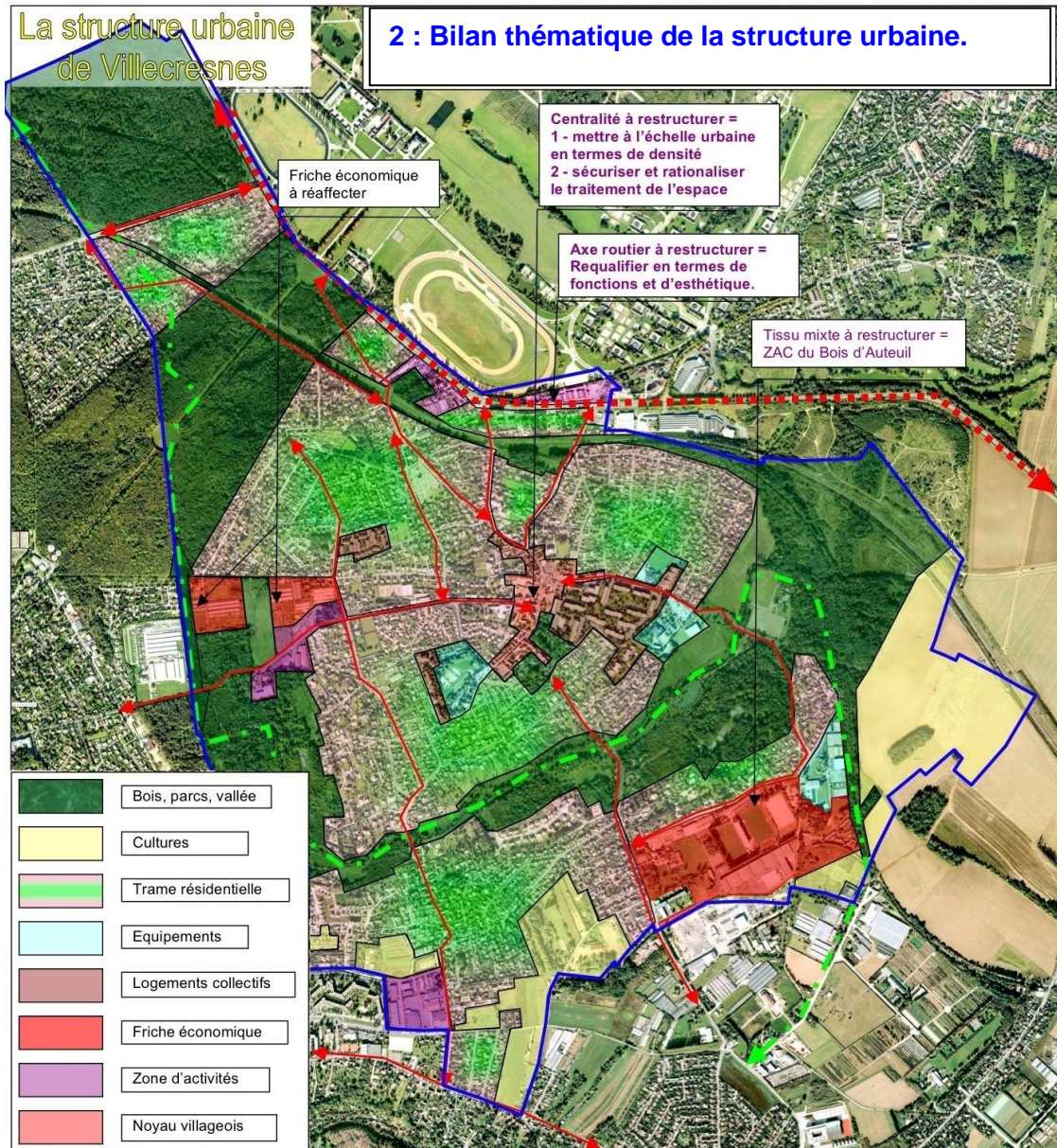
√ ***L'enjeu du P.L.U sera de ne pas compromettre, par une urbanisation mal organisée, ce qui représente la spécificité et la richesse même de Villecresnes.***

***Il s'avère en outre que la quasi-totalité des espaces à urbaniser sont situés en périphérie : au contraire d'un grignotage de l'espace naturel, l'option pourrait être de renforcer la structure de la trame verte comme celle des « liaisons douces ».***

\*

\*

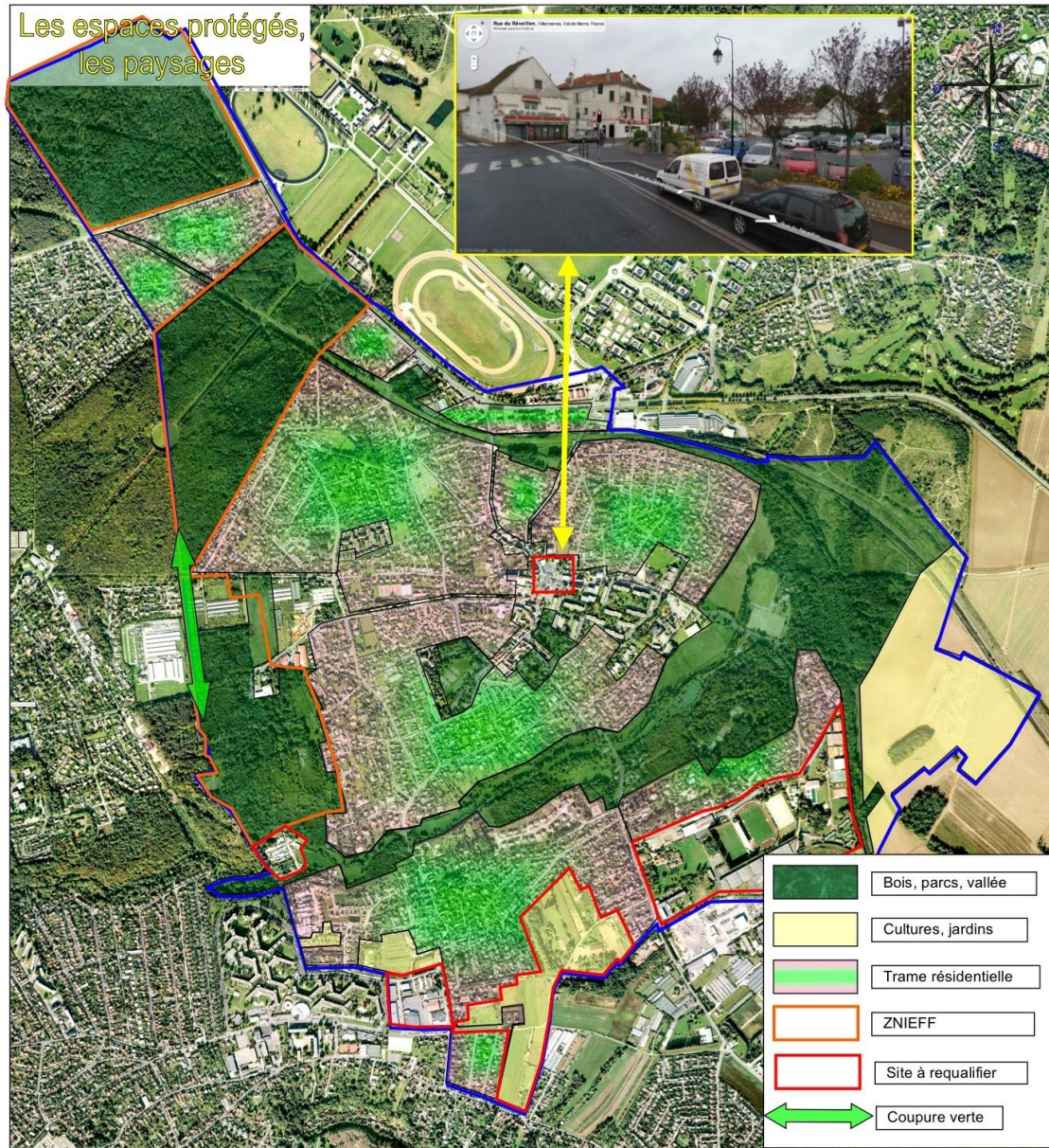
\*



**L'urbanisme de Villecresnes se caractérise par (source vue aérienne Google 21 octobre 2007) :**

- **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.**





## Les espaces protégés et les paysages :

- **Les espaces protégés**, sont représentés par une **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique** de type II, laquelle recouvre le Bois des Glands, le Bois de la Justice et le secteur des Beaumonts. **Une « coupure verte »** - ou continuité écologique - figure dans le projet de schéma directeur régional. (sur le territoire de Yerres, un site inscrit est localisé au Nord-Ouest du quartier de Gros-Bois ; un site classé est identifié à l'Ouest, le long de la vallée du Réveillon).

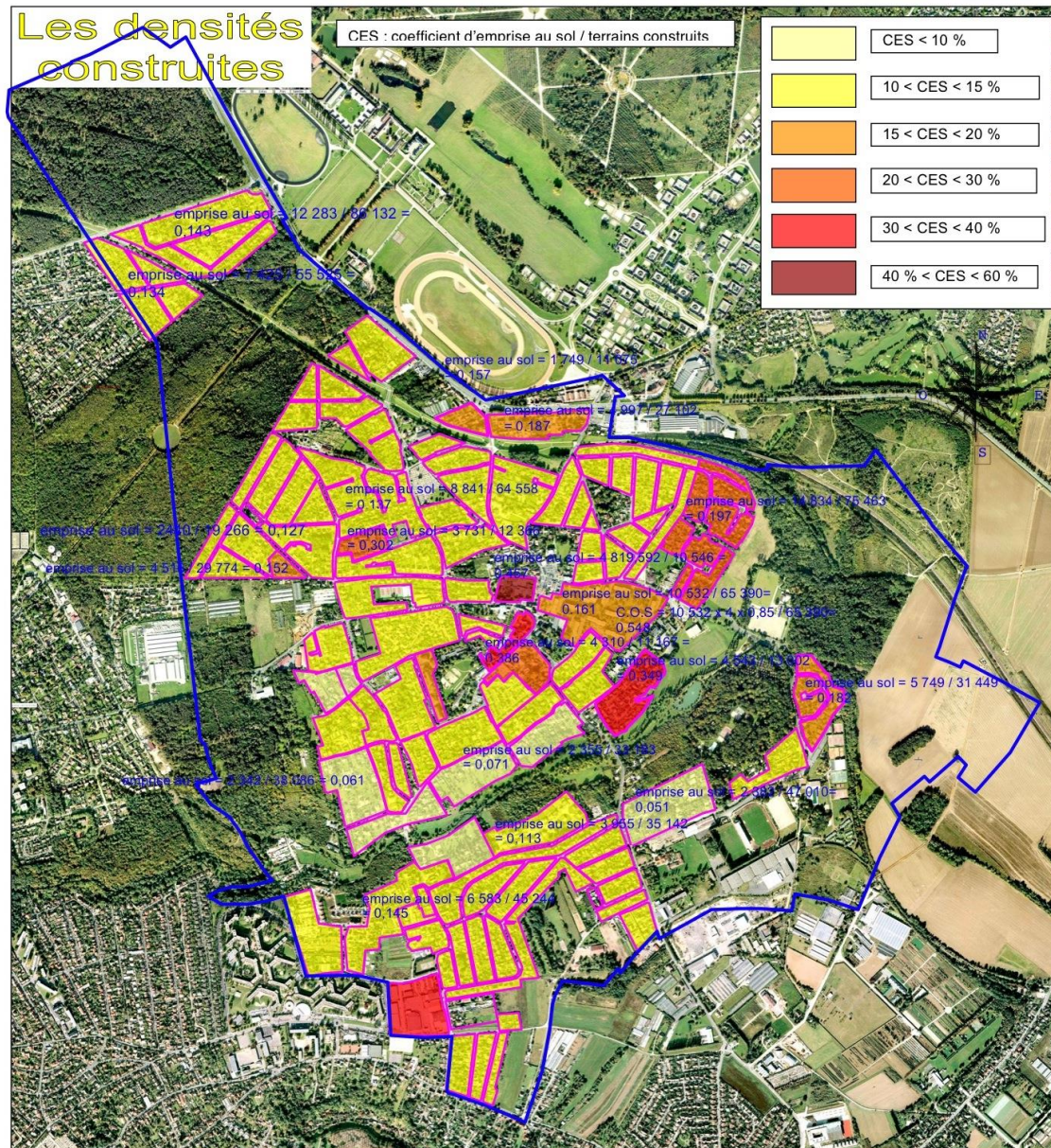
- **La Vallée du Réveillon n'est pas identifiée en tant qu'espace protégé** ce qui ne signifie pas qu'elle ne présente aucun intérêt en tant que milieu biologique et richesse paysagère. **Le risque principal quant à sa préservation est celui d'un « grignotage » sur les coteaux, qui se constate au fil de l'évolution de l'urbanisation ...**

**Les bois et la vallée sont intégrés dans la Charte de l'Arc Boisé.**

- **La « trame résidentielle » spécifique à Villecresnes**, participe de la « trame verte » de la ville, compte tenu de sa densité végétale, au moins en termes *d'ambiance paysagère globale*.

- **Des sites apparaissent comme nécessitant une requalification esthétique (et fonctionnelle)**, à divers titres : la place du Général de Gaulle, compte tenu de son rôle emblématique dans la qualification du centre-ville ; le secteur de la ZAC du Bois d'Auteuil (dont le programme sera intégré au P.L.U), et les franges sud-ouest de la ville, dont le traitement urbain (voiries et constructions) nécessite une amélioration.





**Les densités construites : 9 200 habitants, 200 hectares d'habitat individuel et 9,5 ha d'habitat collectif.**

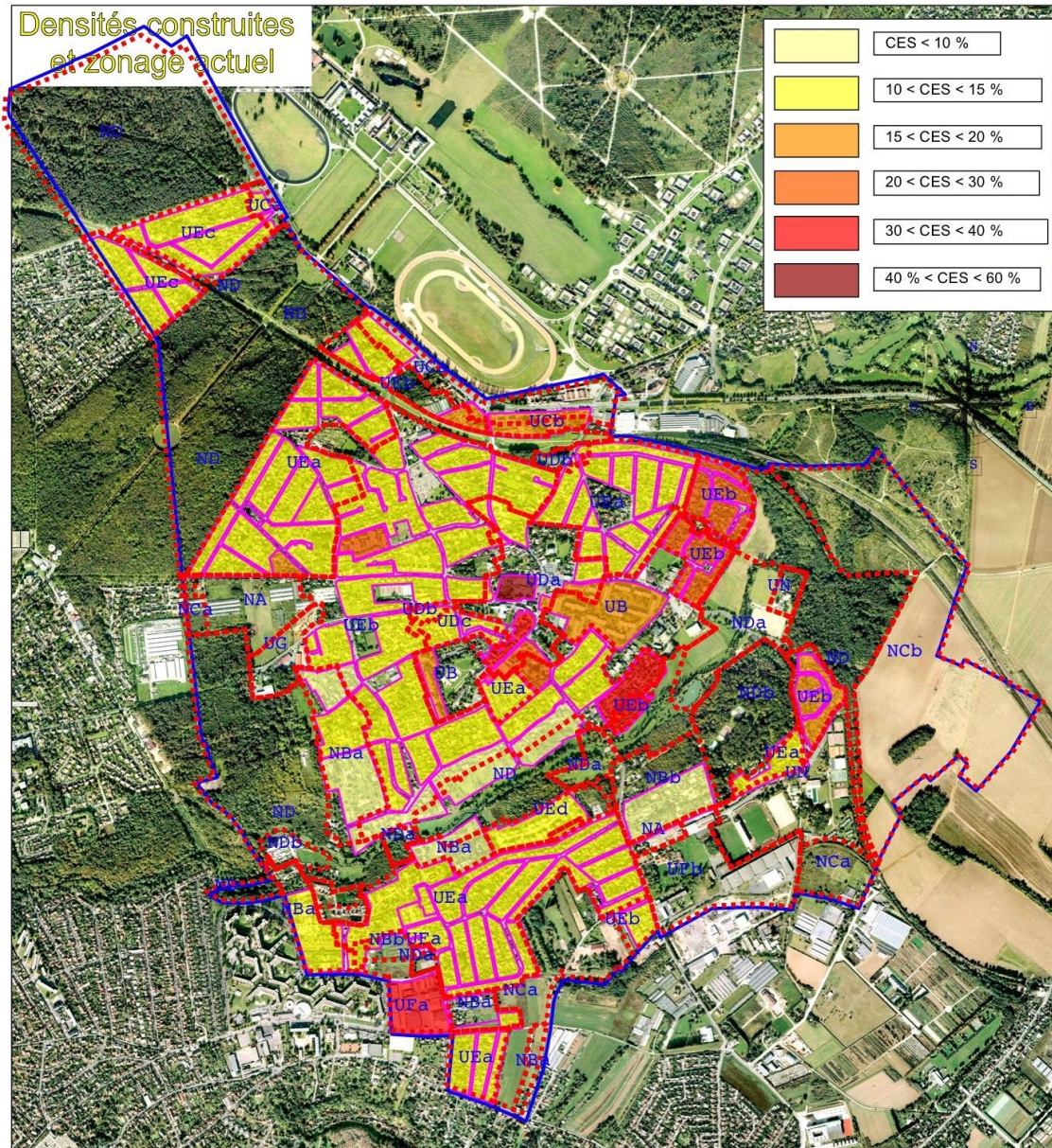
- On notera que la majeure partie du territoire construit présente des densités faibles en termes d'occupation du sol : la densité y est en effet de **18,5 logements et 44 habitants à l'hectare en moyenne** (sur un total de 3 700 logements et 9 200 habitants en 2006).

*Si l'on ne raisonne que sur les seuls logements individuels, la moyenne est de (2 700 / 200) 13,5 logements à l'hectare.*

- Cette faible densité s'explique par la forme d'urbanisation réalisée depuis le début du XX<sup>e</sup> siècle, notamment dans le quartier de Gros Bois et la moitié Nord de la partie centrale.

Les dernières opérations paraissent présenter une densité plus élevée : quartiers réalisés de part et d'autre de la vallée du Réveillon.





### Les densités construites et le zonage actuel :

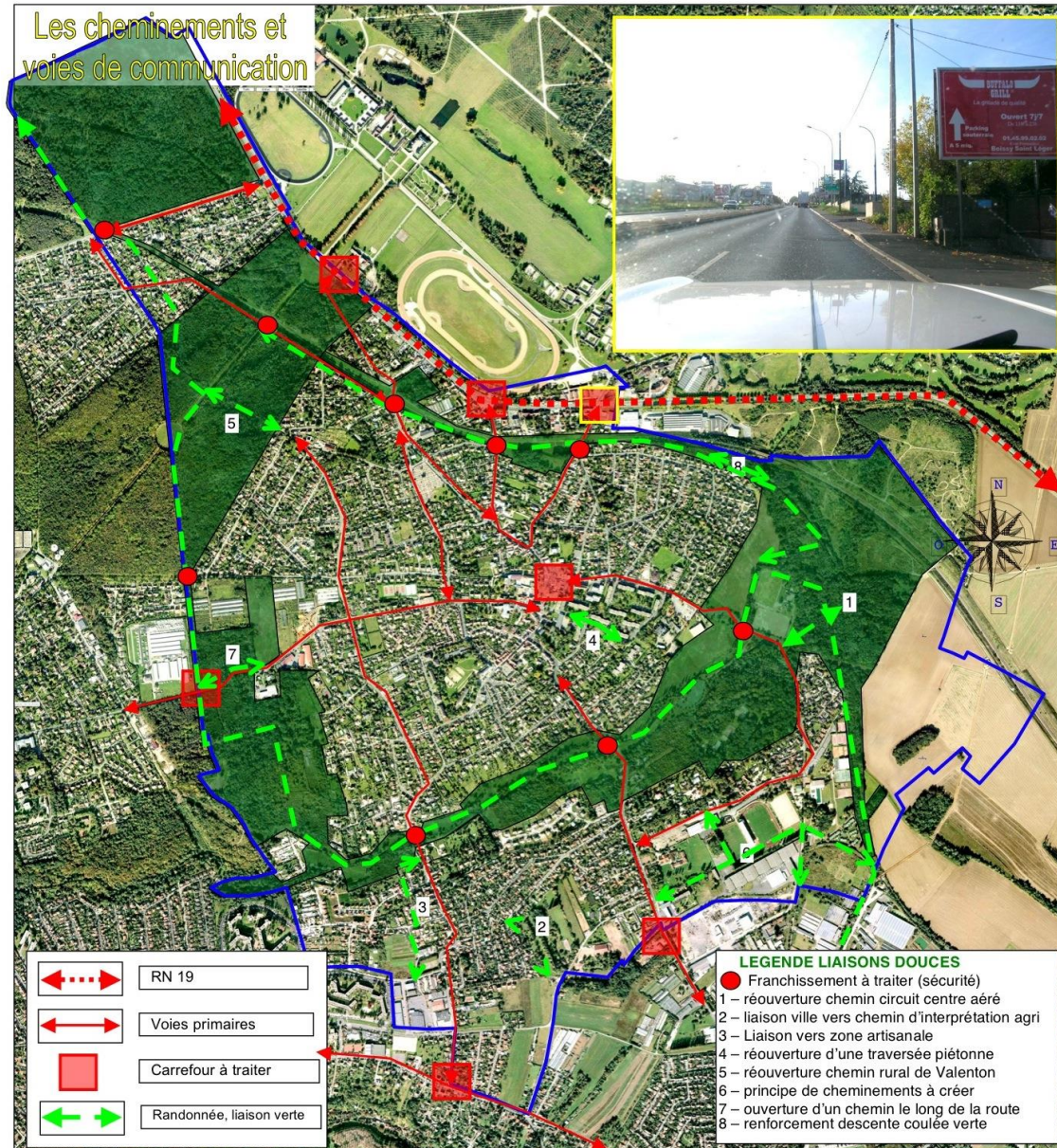
- On notera que – pour l’essentiel – le zonage actuel du P.O.S recouvre fréquemment dans une même zone des quartiers qui présentent des caractéristiques différenciées. Ce qui n’est pas toujours justifié ...

*Il ne traduit fidèlement :*

- . ni la typo-morphologie du bâti,
- . ni l’époque de construction de la ville,
- . ni les densités constatées.

L’un des enjeux du plan local d’urbanisme sera de rapprocher les types de zonages des formes urbaines observées. On notera aussi que le tissu central présente une forte disparité dans la densité construite ...





## Les voies de communications :

- 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.

- L'accidentologie représente 18 accidents corporels par an entre 2003 et 2007.

- Les entrées de ville apparaissent comme nécessitant une requalification esthétique (et fonctionnelle), à divers titres : tant pour des raisons symboliques (ou emblématiques) de marquage du territoire, que pour améliorer la sécurité routière.

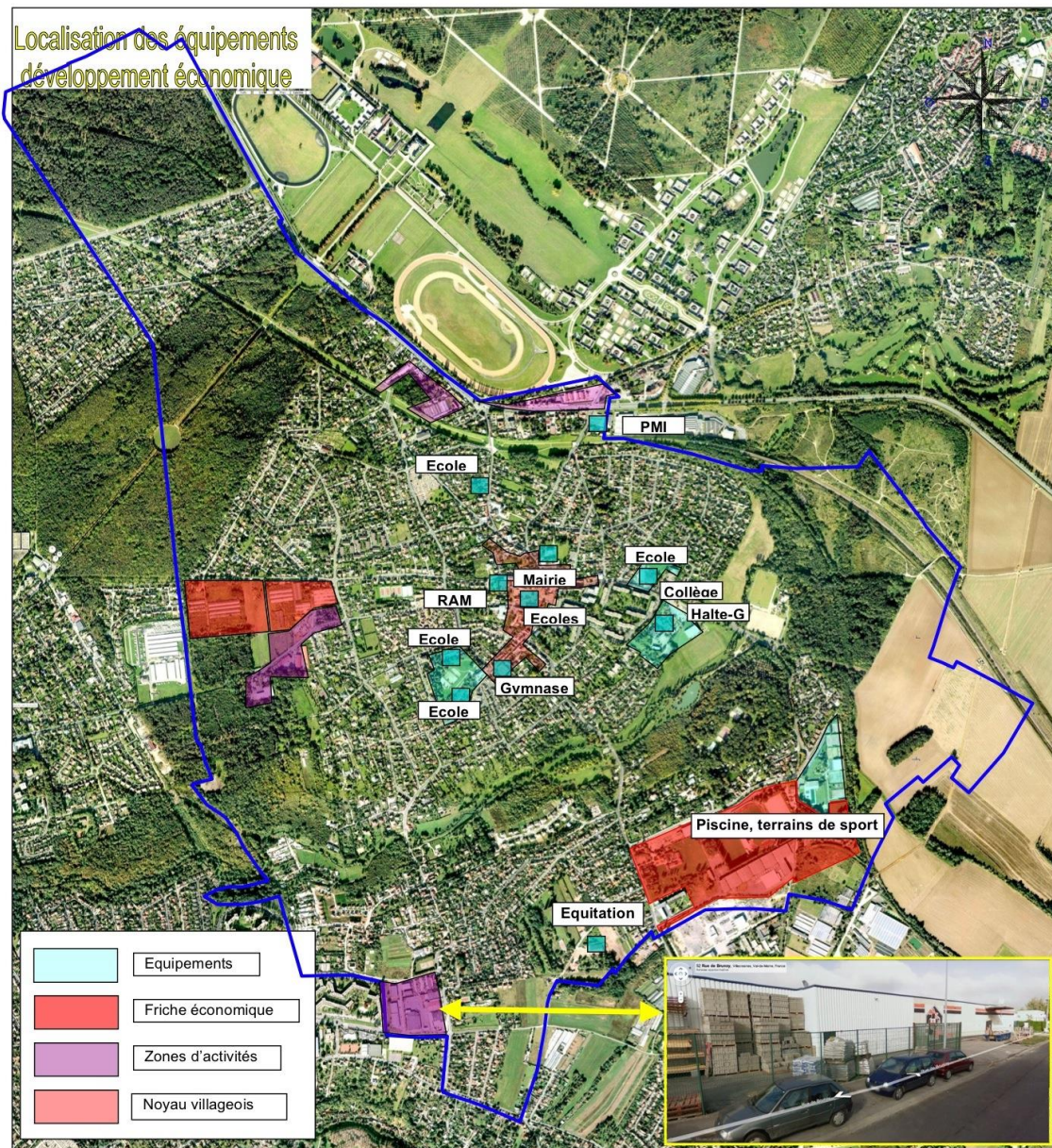
**Intégrer le plan local de déplacements dans le P.L.U. et ses cinq orientations stratégiques :**

- 1 - Priorité à la vie locale et aux chalands 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.

### 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.





### Localisation des équipements, développement économique :

- **Les équipements sont répartis sur l'ensemble du domaine bâti** : mais principalement dans le centre-ville, rue du Réveillon et sur le site du Bois d'Auteuil.

Petite enfance (relais assistantes maternelles, halte-garderie, centre de PMI) ; équipements scolaires (maternelles : école du Château, école des Fleurs, école du Réveillon – élémentaires : école d'Attilly, école des Merles – collège « la Guinette ») ; sportifs (Gymnase de la Ferme, Halle des Sports, piscine de plein air du Bois d'Auteuil, salle polyvalente, stade Gilbert-Vandar, tennis club, pétanque, ASPTT) et culturels (bibliothèque, centre culturel le Fief, salle polyvalente), etc.

- **En termes de développement économique, 148 entreprises** sont recensées à Villecresnes (source : <http://www.bilan.net>).

De nombreuses micro-entreprises sont implantées de façon diffuse dans l'ensemble de la ville. La friche d'activités de la rue du Bois d'Auteuil représente un potentiel de développement, y compris au plan économique.

Les principales implantations sont localisées :

- le long de la RN 19 : restaurants, construction de piscines, agences immobilières, garages d'automobiles,
- dans la ZA du Sallé : brico-marché et divers commerces de discount, garages d'automobiles, etc,
- dans la zone d'activités des Beaumonts, rue de Yerres (bureaux et commerces).

- Activités associatives
- Activités immobilières
- Activités informatiques
- Activités récréatives, culturelles et sportives
- Agriculture, chasse, services annexes
- Commerce de détail et réparation d'articles domestiques
- Commerce de gros et intermédiaires du commerce
- Commerce et réparation automobile
- Construction
- Edition, imprimerie, reproduction
- Education
- Fabrication d'équipements de radio, télévision et communication
- Fabrication de machines et appareils électriques
- Fabrication de meubles - industries diverses
- Hôtels et restaurants
- Industrie du caoutchouc et des plastiques
- Industrie textile
- Industries alimentaires
- Santé et action sociale
- Services personnels
- Services auxiliaires des transports
- Services fournis principalement aux entreprises
- Services personnels
- Transports terrestres
- Travail des métaux

