

Plan Local d'Urbanisme

Ville de VAUCRESSON

Rapport de Présentation

1. Diagnostic

Vu pour être annexé à la délibération du conseil de territoire en date du :

2 5 j u i n 2 0 1 9



Sommaire

Sommaire.....	3
Préambule.....	7
Un cadre de vie exceptionnel.....	9
1. Un cadre de vie verdoyant.....	10
1.1. La topographie.....	12
1.2 Les entités paysagères.....	15
1.2.1 Les espaces naturels.....	16
Le paysage boisé.....	16
Le paysage ouvert artificialisé.....	18
Une forte présence du végétal.....	21
Les arbres de hautes tiges ponctuent le paysage.....	22
L'impact des infrastructures de transport sur le paysage.....	24
1.3 Les arbres remarquables à préserver.....	26
2. Un patrimoine bâti remarquable.....	32
2.1 Les différents tissus urbains qui composent le territoire.....	32
2.1.1 Le centre-ville, « Quartier de vie ».....	32
2.2.2 La Division Théry, un quartier et un tissu très protégé à l'identité forte.....	35
2.2.3 Le tissu résidentiel pavillonnaire.....	36
2.2.4 Le tissu résidentiel de collectifs.....	36
2.2.5 Le tissu mixte à dominante résidentielle.....	37
2.2.6 Le tissu d'activité.....	37
2.2.7 Les équipements sportifs.....	38
2.2 Un riche patrimoine bâti, traces de l'histoire de la commune.....	42
Les bâtiments remarquables classés ou inscrits à protéger.....	44
Autres bâtiments remarquables à protéger.....	49
2.3 Caractéristiques principales des constructions de Vaucresson : une diversité à conserver.....	52
Un caractère résidentiel affirmé.....	64
1. Les dynamiques socio démographiques.....	65
1.1 L'évolution démographique portée par le solde naturel.....	65
1.2 Un prix d'achat de logement élevé, facteur de la mobilité ?.....	67
1.3. Une grande majorité de résidences principales.....	68
1.4. Une population vieillissante.....	69

1.5. Une majorité de familles.....	71
1.6. Évaluation des besoins relatif aux dynamiques démographiques	72
2. Le parc de logements	73
2.1. Un parc caractérisé par une proportion de logements individuels plus importante que dans le reste de la Communauté d'agglomération.....	73
2.2. Un parc de logements principalement occupé par des propriétaires	73
2.3 Une majorité de grands logements	74
2.4 Un parc de logement relativement ancien.....	74
Synthèse.....	76
L'évaluation des besoins en logements à l'horizon 2030	76
1 Les mécanismes de consommation des logements	76
1.1 Le phénomène de renouvellement.....	76
1.2 L'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale.....	77
1.3 La variation des logements vacants	79
1.4 La variation des résidences secondaires	79
1.5 Le récapitulatif de la période intercensitaire.....	80
2 Les perspectives d'évolution	81
2.1 En tenant compte du maintien du phénomène de renouvellement entre 2011 et 2030.....	81
2.2 En tenant compte de l'évolution du nombre moyen d'occupants par résidences principales entre 2011 et 2030 :	81
2.3 En tenant compte du maintien des résidences secondaires.....	81
2.4 En tenant compte du maintien des logements vacants.....	82
2.5 Récapitulatif.....	82
Quelle population à l'horizon 2030 et quels besoins en logements et en équipements scolaires communaux ?.....	83
3. Des activités économiques appuyées sur la fonction résidentielle de la commune	85
3.1. Une dimension économique peu développée	85
3.2 Une majorité d'actifs ayant un emploi	86
3.3 Un faible taux de chômage	86
3.4 Une forte mobilité pour accéder aux pôles d'emplois	87
3.5 Une population au niveau de formation et de qualification élevé.....	88
3.6 Une majorité d'emplois appartenant au secteur tertiaire et au secteur public.....	89
3.7 Le commerce, âme et dynamisme du centre-ville.....	91
3.9 L'artisanat, un secteur à maintenir et à promouvoir	94
Synthèse.....	96
L'évaluation des besoins.....	96

4. Une offre complète d'équipements	97
4.1 L'accueil du jeune public et l'enseignement	97
4.2 Les équipements de loisirs	98
4.3 L'accueil des populations spécifiques	99
4.4 Les établissements culturels	99
Synthèse	100
L'évaluation du besoin en équipements	101
5. Une commune en accès direct à la métropole	102
5.1 Une bonne accessibilité routière	103
5.1 Des connexions directes réseau routier national	103
Des connexions directes au département et à la Métropole	103
Des ménages bien équipés en voiture particulière et une légère baisse du nombre de véhicules par ménage	103
5.2 Le stationnement et l'accessibilité	104
Le stationnement des véhicules motorisés dans le parc ouvert au public	104
Le stationnement des véhicules hybrides et électriques dans le parc ouvert au public	106
Le stationnement de vélos dans le parc ouvert au public	106
Les possibilités de mutualisation des capacités de stationnement	106
5.3 Une bonne desserte par les transports collectifs	107
5.4 La politique de développement des modes de transport moins polluants	111
Synthèse et besoins	115
Les enjeux	116
1. Les enjeux supra-communaux : le cadre réglementaire et législatif	117
1.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Coteaux et du Val de Seine	117
1.2 Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)	120
1.3 Les documents « cadre » sur l'eau : SDAGE et/ou SAGE	123
1.4.1 Les orientations du SDRIF 2030	125
1.4.2 Le calcul de la densification des espaces urbanisés sur le territoire de Vaucresson	127
L'augmentation de la densité d'habitat (ou densité de logements) dans les espaces urbanisés	127
L'augmentation de la densité humaine dans les espaces urbanisés	128
1.5 Les objectifs à atteindre dans le cadre de loi sur la Métropole du Grand Paris (MGP)	130
1.5.1 Le périmètre de la Métropole du Grand Paris et ses conséquences institutionnelles	130
1.5.2 Les objectifs en matière de logement : la territorialisation de l'offre en logements (TOL)	131
1.6 Les objectifs de création de logements sociaux	132
1.7 Le programme local de l'habitat (PLH) intercommunal de l'EPCI Cœur de Seine	132

1.8 Le Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France (PDUIF)	135
1.9 Les autres plans et programmes à prendre en compte.....	140
1.9.1 Le Schéma Régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) et plan climat énergie territorial (PCET).....	140
1.9.2 Le plan de protection de l'atmosphère (PPA).....	140
2. L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années	142
2.1 L'évolution du mode d'occupation des sols de 1982 à 2012	142
2.2. L'évolution de l'enveloppe urbaine et des espaces verts de 2003 à 2013.....	143
1. Le mode d'occupation du sol en 2012.....	144
3. L'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales	145
1. La capacité de densification	145
2. La capacité de mutation	147
4. Les enjeux par secteur	148
4.1 La Division Théry	148
Les enjeux et les besoins de la Division Théry	151
4.2 Les coteaux pavillonnaires	153
Les enjeux et les besoins	156
4.3 Le secteur de la forêt à la vallée	157
Les enjeux et les besoins	160
4.4 Le secteur du centre-ville	161
Les enjeux et les besoins	164
4.5 Le plateau de Cazes.....	165
Les caractéristiques du plateau de Cazes	165
Les enjeux et les besoins du plateau de Cazes.....	167
4.6 Les coteaux Sud et le haras de Jardy.....	168
Les enjeux et les besoins	171
4.7 Le Golf de Saint Cloud	173
Les enjeux et les besoins	174

Préambule

La Commune de Vaucresson a décidé de prescrire la révision de son plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 26 avril 1982 valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du 25 juin 2014, afin de répondre à plusieurs objectifs :

- **Protéger** la qualité architecturale de son patrimoine bâti ;
- **Définir** un développement urbain respectueux de son caractère, de son cadre de vie et de son identité ;
- **Trouver** un juste équilibre entre développement ou renouvellement urbain, gestion économe de l'espace et sauvegarde du patrimoine bâti et naturel ;
- **Développer** et diversifier son offre de logements, y compris sociale ;
- **Respecter** les objectifs de développement durable ;
- **Protéger** et valoriser ses espaces verts, ses espaces naturels et ses ressources environnementales et paysagères ;
- **Accompagner** le développement de ses commerces, services et équipements culturels ou sportifs ;
- **Apporter** une attention particulière à la revalorisation de son centre-ville ;
- **Améliorer**, sécuriser et mettre en accessibilité ses espaces publics et son bâti ;
- **Favoriser** les modes de déplacements alternatifs et assurer leur bonne intégration au sein des voies de circulation.

La mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme (PLU) va permettre de donner à la commune, les moyens de se développer au travers d'options d'aménagement tout en préservant les ressources de la commune (sociale, économique, environnementale).

Le PLU exprime les objectifs de la politique de la commune en définissant son projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi dans une perspective de développement s'étendant sur environ une dizaine d'années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

Tout au long de son élaboration, le PLU trouvera son fondement juridique dans les dispositions de l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU devra garantir les conditions permettant d'assurer les trois principes fondamentaux :

- Equilibre entre le développement urbain et le développement rural ; préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des espaces naturels et des paysages.
- Diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat urbain et rural. Cela se traduit par l'exigence d'un équilibre emploi/habitat, d'une diversité de l'offre concernant les logements. A cet égard, prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction sans discrimination des besoins présents et futurs.
- Principe de respect de l'environnement qui implique notamment une utilisation économe et équilibrée de l'espace (urbain, périurbain, rural et naturel) et la maîtrise de l'expansion urbaine.

Le Plan Local d'Urbanisme comprend plusieurs documents distincts :

- **Le rapport de présentation** rassemble de façon organisée le diagnostic global de la commune avec les grands enjeux, le projet retenu ainsi que les grandes lignes du zonage réglementaire.
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** de la commune (P.A.D.D) définit le plan de développement stratégique de la commune à long terme (10 à 15 ans).
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) permettent une meilleure intégration des politiques publiques en matière d'aménagement, de logement et de mobilité. Elles permettent de promouvoir un véritable projet urbain à l'échelle d'un îlot, d'un quartier ou de la ville. Elles peuvent également fixer un échéancier prévisionnel d'urbanisation des zones à urbaniser.
- **Le plan de zonage** définit les différents espaces (urbanisé, agricole, naturel) ainsi que les emplacements réservés (E.R.) et les espaces boisés classés.
- **Le règlement** fixe les règles d'utilisation du sol dans les différentes zones.
- **Les documents techniques annexes** concernant notamment :
 - les annexes sanitaires et réseaux publics,
 - les servitudes d'utilité publique et contraintes,
 - la liste des emplacements réservés,
 - etc....

Chaque pièce constitutive du PLU apporte des données complémentaires sur la commune et permet de définir un véritable projet à long terme pour la commune. Cependant, seuls le règlement, le plan de zonage et les Orientations d'Aménagements et de Programmation ont un caractère réglementaire opposable aux tiers. Les informations comprises dans les autres documents graphiques sont inscrites à titre informatif.

Le présent rapport de présentation concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vaucresson, lequel couvre l'intégralité du territoire communal.

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale, de déterminer les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues. Son contenu est précisé par l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme : « *Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

Un cadre de vie exceptionnel

1. Un cadre de vie verdoyant

Situation géographique

Vaucresson est située à l'Ouest de Paris, à environ 9 km, à l'extrémité Ouest du département des Hauts-de-Seine (92) et en bordure du département des Yvelines (78).

La commune appartient à la zone dense de l'agglomération parisienne.

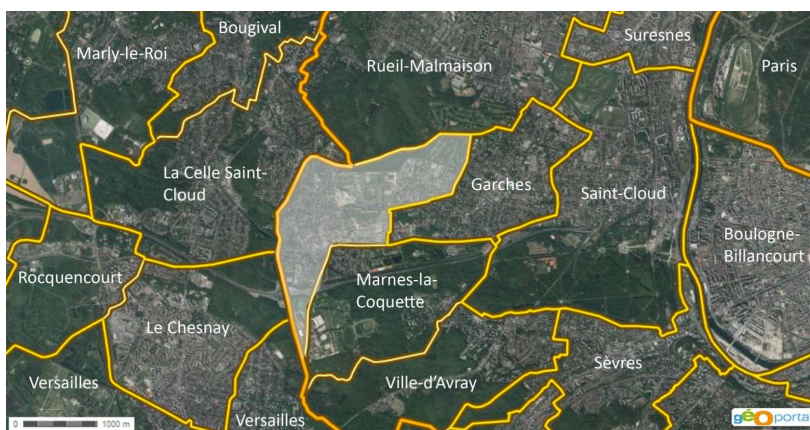
VAUCRESSON, COMMUNE DE LA ZONE DENSE DE L'AGGLOMERATION PARISIENNE



Source : Verdi, googlemaps

Le territoire présentant une superficie de 310 hectares, est encadré :

- à l'Ouest par le Chesnay et la Celle-Saint-Cloud (département des Yvelines),
- au Nord par Rueil-Malmaison,
- à l'Est par Garches,
- au Sud par le Haras de Jardy et les communes de Versailles et Marnes-la-Coquette.



Source : Géoportail



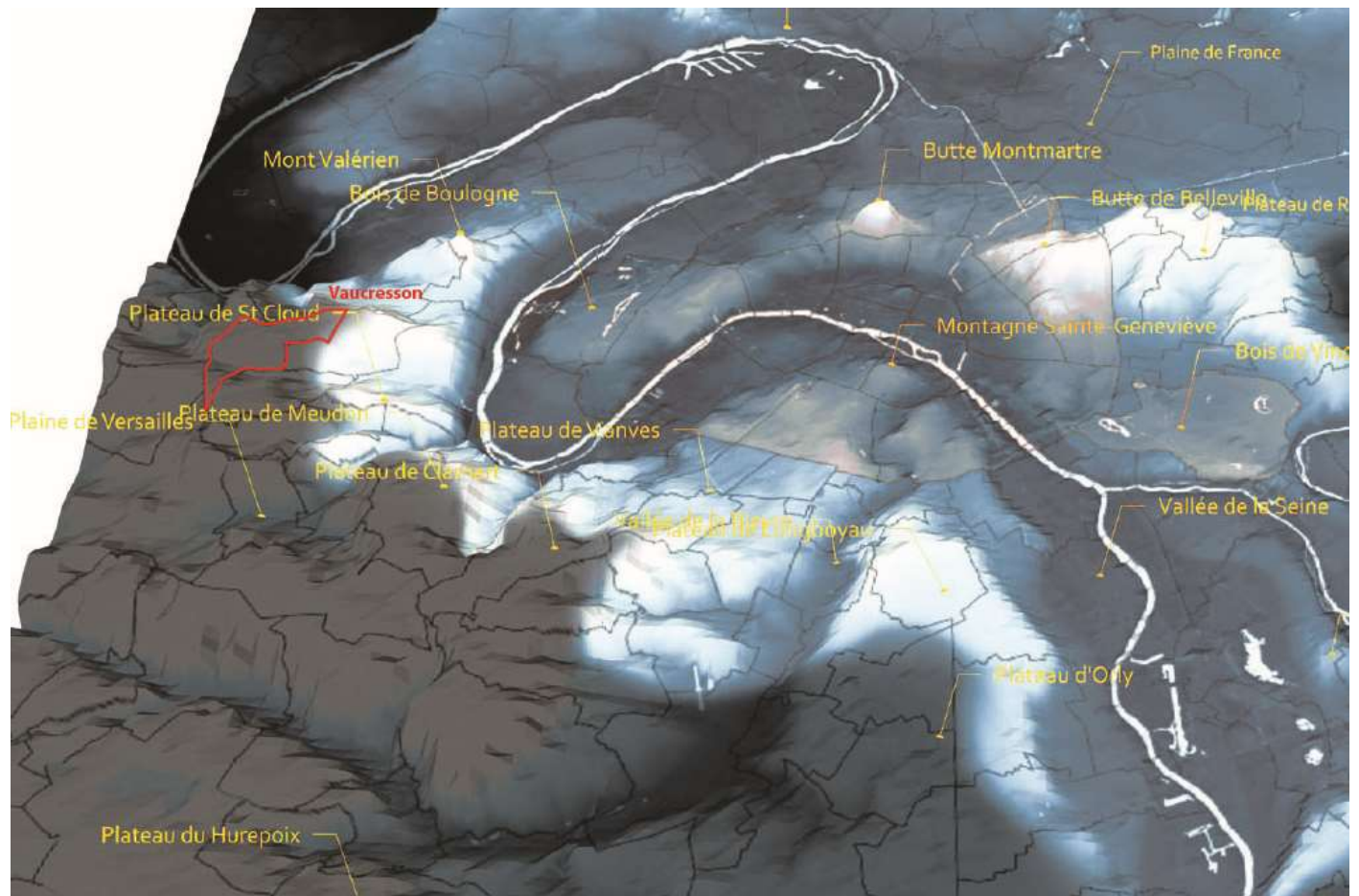
Vue générale du sud de Vaucresson, en arrière-plan Paris et la Tour Eiffel

1.1. La topographie

La topographie de la commune est constitué par:

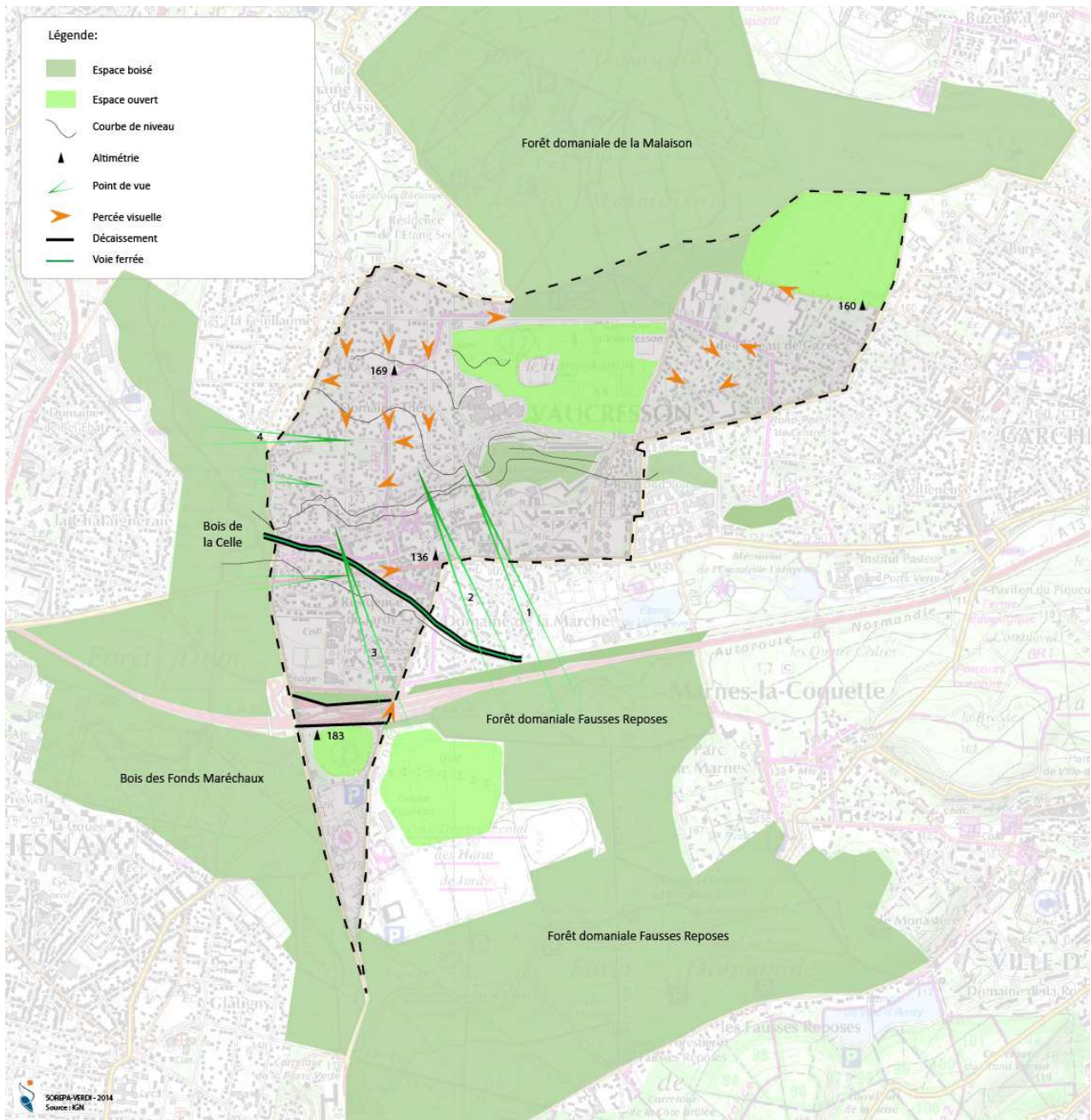
- un vallon d'orientation Est-Ouest forme le centre de la commune, au creux duquel est née l'urbanisation au 12ème siècle, sur l'axe de la Grande Rue, là où subsiste aujourd'hui un bâti de type villageois.
- deux versants entourent ce vallon, avec des dénivelés importants :
 - du Sud-Ouest au Nord-Est de la cote altimétrique 170 à la cote 140.
 - du Nord au Sud de la cote altimétrique 170 à la cote 140.
- un vaste plateau de 160/170 mètres d'altitude surplombe le vallon au Nord.
- un autre plateau, d'altitude comparable, se trouve au Sud du vallon.

Vauresson, le relief



Source : APUR, 2014

Le paysage marqué par le relief, les percées visuelles

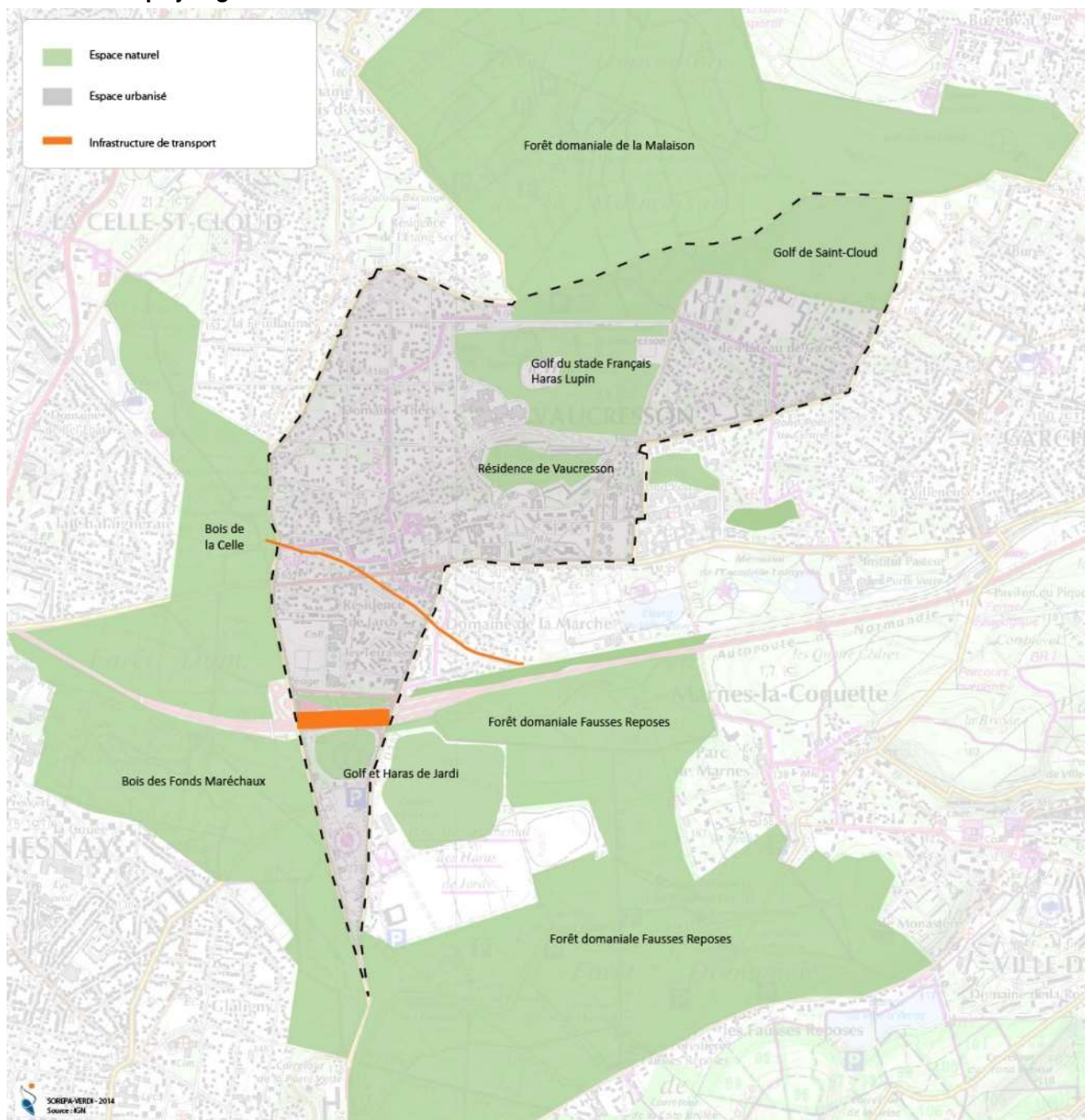




Des paysages marqués par des percées visuelles

1.2 Les entités paysagères

Les entités paysagères



IAURIF 2012	Vaucresson	Garches	Saint Cloud
Superficie totale (en ha)	309,81	271,76	751,35
Dont forêt (en ha)	22,08	0	173,12
Espaces ouverts artificialisés : golfs, parcs, équipements sportifs ouverts (en ha)	103,85	39,45	223,74
% d'espaces verts	41%	15%	53%

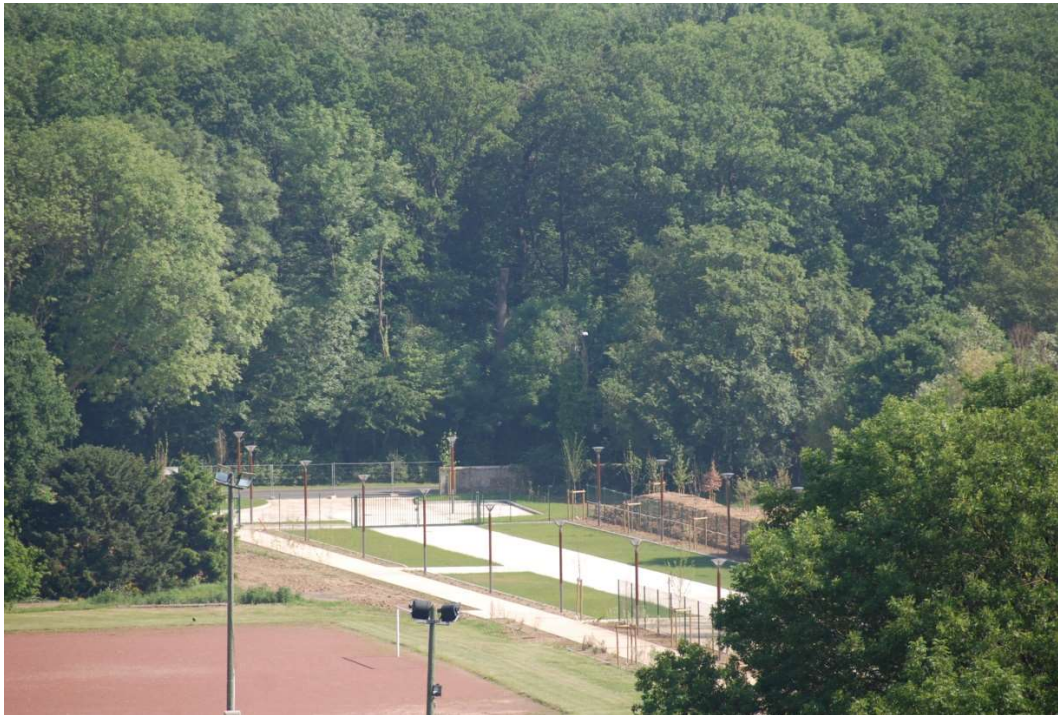
Vaucresson présente un caractère très verdoyant. Ses espaces verts fonctionnent en réseau avec ceux des communes voisines.

1.2.1 Les espaces naturels

Le paysage boisé

Les principaux espaces boisés sur le territoire communal, sont :

- la forêt domaniale de la Malmaison au Nord,



La forêt domaniale de la Malmaison depuis le Haras Lupin

- la résidence de Vaucresson au centre,



Le parc au centre de la résidence de Vaucresson

- le Haras de Jardy au Sud.

Bien que présentant un espace boisé limité, le paysage de Vaucresson est marqué par la présence d'une végétation abondante et la forêt. Plus de la moitié des limites communales sont marquées par les espaces boisés situés sur les communes limitrophes. On distingue ces espaces depuis l'intérieur de la ville.

Ces espaces boisés sont en contact direct avec l'urbanisation de la commune. Hormis au Nord du territoire, il n'existe pas de lisières progressives qui marqueraient une transition entre ces espaces.

Des bandes boisées sont également présentes le long des infrastructures de transports (talus de l'autoroute et de la voie ferrée) qui participent à atténuer leurs impacts visuels et sonores sur la ville.

Le Nord-Ouest du territoire communal a été construit sur la forêt au XIXe siècle. Des arbres remarquables ont néanmoins été préservés et en particulier de grands chênes et châtaigniers marquent aujourd'hui le paysage.

La frange Nord Est du territoire fait partie du Parc Naturel Urbain.

Le paysage ouvert artificialisé

Cette entité paysagère est constituée principalement des équipements sportifs et de loisirs de plein air et des trottoirs enherbés de la division Théry :

- le golf de Saint-Cloud, situé à l'extrême Nord-Est, est isolé visuellement des espaces urbanisés par un alignement d'arbres le long de la rue du Professeur Victor Pauchet. Il existe donc peu de connexion visuelle possible sur le golf, depuis les espaces urbanisés de Vaucresson.
- le golf du Stade Français dont la limite sud-ouest, symbolisée par un alignement d'arbres est en connexion avec l'établissement régional d'enseignement appliqué (EREA) Toulouse-Lautrec. Les autres limites du golf sont marquées par la présence d'un grillage bordé d'un alignement d'arbres discontinu qui isole visuellement cet espace de l'espace urbanisé.



Le golf de Stade Français

- le Haras Lupin qui est aujourd'hui un centre sportif avec plusieurs terrains de sport en plein air.



Vue d'ensemble des terrains de sport du Haras Lupin

- La plaine de Beauvillier : créée dans le cadre de la Z.A.C des Pépinières dans les années -90 en accompagnement des nouvelles constructions. Elle offre une perspective visuelle sur le château de Vaucresson



La plaine de Beauvillier, un jour de vide grenier

- La pointe sud de la commune présente un vaste espace ouvert constitué du haras et du golf de Jardy. Situés sur le plateau le plus élevé, ils offrent des points de vue vers le Nord de la commune.

Cet espace ouvert présente un aspect de clairière, « loin de la ville » de par la présence des espaces boisés de la forêt domaniale de Fausses Reposes et des Fonds Maréchaux.

Il est à noter qu'il existe peu de parcs publics.



Golf du Stade Français



Limite Sud du golf de Saint Cloud

1.2.2. Le paysage urbanisé

Une forte présence du végétal

L'espace urbanisé de Vaucresson occupe la majeure partie du territoire, dans le vallon et sur les coteaux. Au sud de cet espace, l'autoroute A13 marque une rupture forte dans le paysage.

Le relief, très marqué, permet d'identifier dans le vallon, des points de vue en contre-plongée sur les coteaux pavillonnaires, qui de par la présence d'arbres hautes tiges donnent l'impression d'une « forêt habitée ».



Vue des coteaux : l'impression d'une forêt habitée

Sur les plateaux, formant des belvédères naturels, les rues constituent des percées visuelles. On retrouve ce même principe dans l'organisation du réseau viaire du coteau Nord. Elles présentent un ensemble de points de vue sur les espaces boisés des coteaux opposés (jusqu'au parc de Saint-Cloud).

Sur la Division Théry, les ronds-points plantés ou enherbés constituent également des points de repères visuels à l'échelle du quartier.



Point de vue depuis le plateau nord vers le plateau sud

Les arbres de hautes tiges ponctuent le paysage

Les arbres de hautes tiges animent et ponctuent le paysage de ces espaces urbanisés. Ils constituent les derniers vestiges d'un ancien espace boisé. Ils sont en grande majorité situés dans les des espaces verts privés du tissu résidentiel (maisons individuelles et immeubles collectifs) : le Domaine Théry, la résidence de Vaucresson, la résidence de Jardy, le quartier du Coteau, le parc Thérèse, la résidence du Pré au Bois, la résidence de l'Orée du Golf, la résidence du Parc du Golf, les résidences et villas du Plateau de Cazes, et le quartier de Beauvillier.

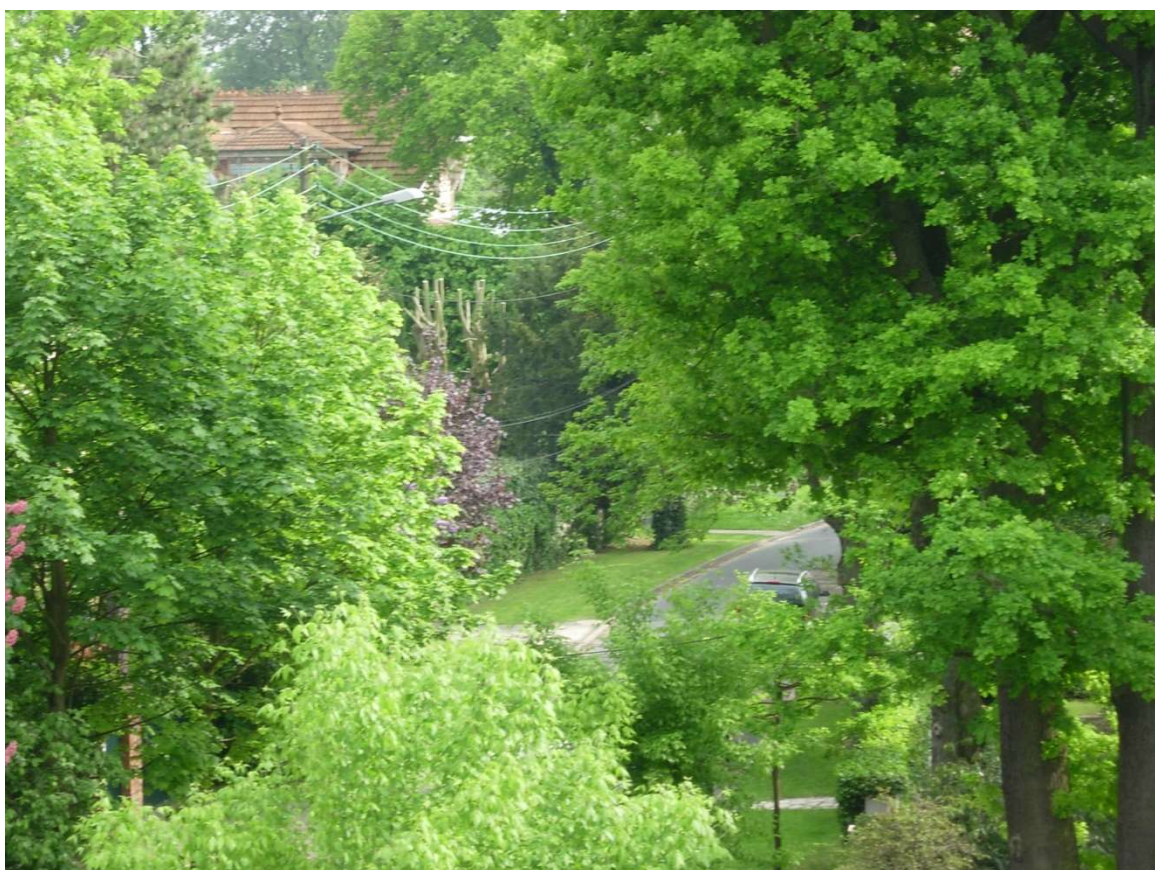
Construite sur un ancien espace boisé, la Division Théry conserve un nombre important de ces grands arbres.



Arbres de haute tige dans la division Thery



Les arbres de haute tige sur les Coteaux



Les arbres de haute tige du Plateau de Cazes

La préservation des spécimens de hautes tiges remarquables et de grands espaces verts privés, outre leur intérêt pour la protection de la biodiversité sur le territoire, sont une composante essentielle de la qualité du paysage urbanisé.

Leur identification est présentée dans ce diagnostic.



Exemple d'arbre remarquable, sur le plateau de Cazes

L'impact des infrastructures de transport sur le paysage

L'autoroute A13, située sur un axe Est-Ouest peut être considérée comme une entité paysagère à part entière. En effet, son emprise, imposante, marque une rupture forte dans le paysage de Vaucresson. Bien qu'encaissée, bordée de talus végétalisés et de linéaires boisés, elle marque une limite physique de la ville. Une fois l'autoroute franchie en provenance de Versailles, le croisement de la Route Napoléon III et du boulevard de Jardy constitue l'entrée de ville par défaut. Le pont permet de relier les deux parties de ce plateau et offre des points de vue privilégiés :

- Vers le Nord de la commune, la vue s'ouvre sur un espace urbanisé ou les espaces végétalisés restent très présents.
- Vers le Sud, les espaces boisés des communes voisines bordent la route départementale 182 qui mène vers la pointe sud de Vaucresson.

Points de vue à partir du pont de la RD182



Vers le nord

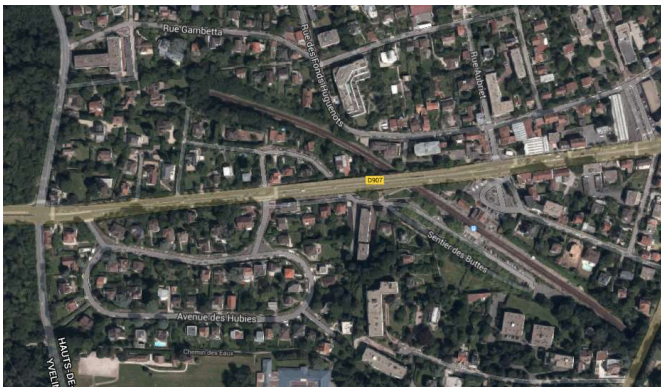


Vers le sud

La RD 907 qui traverse la ville d'Est en Ouest de par son gabarit et la circulation qu'elle supporte constitue également une coupure dans le tissu. La présence d'arbres hautes tiges permet cependant d'atténuer cet effet de coupure.

La voie ferrée, qui traverse la commune d'Est en Ouest, représente une rupture moins marquée que l'autoroute dans le paysage. Elle est encaissée et entourée de massifs végétalisés. Elle est peu perçue depuis les hauteurs de la ville.

La voie ferrée



Source Googlemaps



1.3 Les arbres remarquables à préserver

Le Conseil général des Hauts de Seine a réalisé un inventaire des arbres remarquables à protéger. Ces arbres sont nombreux à Vaucresson.



Arbre remarquable

Les arbres remarquables sur la commune de VAUCRESSON



● Arbre remarquable (n° matricule)

□ Limites communales

Source : CG92/PCVAU/DDA/SDD/UENB
 Extrait de la base de données "Arbres remarquables" en cours de mise à jour en août 2014
 Plan édité en août 2014



Inventaire départemental des arbres remarquables

Arbres remarquables de Vauresson

08/08/2014

Les mesures (H = hauteur, Circ. = circonférence du tronc à 1,50m du sol) sont exprimées en mètres. La mention Env. signifie "envergure de l'arbre en mètres" (projection au sol du cercle délimité par les branches extérieures), à prendre en compte en tant que zone de protection.

Matricule	Nom latin	Nom français	Qté	Implantation	Complément implantation	Contact	Adresse Contact	Commune Contact	Circ.	H.	Env.	Date présumée de plantation	Commentaire
533	Pinus nigra ssp. Nigra var. Nigra	Pin noir d'Autriche	1	rue Allouard		RAVILLION	10, rue Allouard	Vauresson	2,4	18	14	1900	L'arbre pourrait dater de la construction de la maison, soit des années 1900. Tronc puissant et houppier large. Arbre replanté
537	Fagus sylvatica f. purpurea (Ait.) Schneid.	Hêtre pourpre	1	rue de la Feuillaume					2,45	18	24		Beau sujet au fût puissant.
1713	Fagus sylvatica f. purpurea (Ait.) Schneid.	Hêtre pourpre	1	avenue de Villepreux		Pierre PUJET	39, avenue de Villepreux	Vauresson	2,2	17	15		Arbre émondé et bien entretenu.
2303	Quercus L.	Chêne	1	avenue de Villepreux	Lotissement Division Théry				3,75	31	26	1800	Sujet très imponent et élancé, dominant le quartier.
2305	Araucaria araucana K. Koch	Désespoir des Singes	1	avenue Clarisse	Lotissement Division Théry				1,35	10	5	1965	Beau sujet en pleine croissance, bien visible de la rue. Ramure dense et très régulière depuis la base. Tronc de beau diamètre.
2307	Cupressus arizonica Green 'Glaucua'	Cyprès de l'Arizona bleu	1	rue des Châteaux		Valérie THIERS	2, rue des Châteaux	Vauresson	1,45	12	7		Pousse en compagnie d'un 2ème sujet de la même espèce immatriculé 2338. Dimensions hors du commun.
2308	Quercus L.	Chêne	1	bid de la République					2,9	23	21		Beau sujet, au fût élancé, visible du carrefour.
2309	Araucaria araucana K. Koch	Désespoir des Singes	1	rue Gambetta					1,05	12	6	1944	Sujet ayant souffert par suite d'une implantation défavorable, à proximité immédiate d'un mur mitoyen. Développement hors du commun malgré cet inconvénient.
2312	Sequoiadendron giganteum (Lindl.) Buchholz	Séquoia géant de Californie	1	rue Gambetta					4,8	27	16		Fort impact visuel (silhouette visible de loin). Tronc puissant.
2313	Acer palmatum Thunb.	Erable palmé du Japon	1	rue J. Oberlé					1,15	7	9		Arbre ramifié bas, ayant de la place pour s'étaler. Belle ampleur, hors du commun.
2314	Sequoia sempervirens (D. Don) Endl.	Séquoia toujours vert	1	rue des Fonds Huguenots					3,65	18	13		Très beau sujet ramifié jusqu'à la base, poussant en compagnie d'un cèdre bleu et d'un épicéa.
2315	Quercus L.	Chêne	1	avenue Foch	Les Espalliers - Lotissement Division Théry				2,95	21	15		Fort impact visuel à l'angle de deux rues. Sujet bien développé au houppier large et dense.
2316	Quercus L.	Chêne	1	avenue Théry	Lotissement Division Théry				2,9	22,5	20		Sujet très élancé avec un houppier large et très équilibré. Beau fût.
2317	Quercus L.	Chêne	1	avenue du Clos Toutain	Lotissement Division Théry				0	0	0		Refus du propriétaire. L'arbre n'a pas pu être mesuré.

Matricule	Nom latin	Nom français	Qté	Implantation	Complément implantation	Contact	Adresse Contact	Commune Contact	Circ.	H.	Env.	Date présumée de plantation	Commentaire
2319	Quercus L.	Chêne	1	avenue Clarisse	Lotissement Division Théry				3,55	27	23		Situé à l'arrière d'un pavillon. Sujet puissant et de grande hauteur, au tronc élancé. Houppier large réparti sur deux fortes charpentières.
2320	Sequoiadendron giganteum (Lindl.) Buchholz	Séquoia géant de Californie	1	rue des Jardins		Alain TAPIE	12, rue des Jardins	Vauresson	5,55	35	15		Beau fût de grande hauteur. Belle ramure large et dense.
2321	Sequoia sempervirens (D. Don) Endl.	Séquoia toujours vert	1	rue des Jardins					4,35	26	16	1953	Très beau sujet visible de la rue, bien équilibré. Le tronc puissant se divise à environ 2m de hauteur en deux gros troncs. A dû connaître une vitesse de croissance impressionnante.
2322	Taxus baccata L.	If commun	1	place de l'Eglise	Résidence de Vauresson	Cabinet DESLANDES	98, av de la République	Vauresson	2,9	14	13		Bel effet de faisceaux sur le tronc.
2323	Ailanthus altissima (Mill.) Swingle	Ailante	1	rue de Garches	Ancien château de Vauresson Terrain jouxtant la Résidence de Vauresson	CNFEFJJ*	54, rue de Garches	Vauresson	3,45	16	21		Enorme sujet au tronc monumental. Très curieux effet de côtes spiralées sur la base du tronc qui se divise en 3 charpentières à 3 m du sol.
2324	Catalpa bignonioides Walter	Catalpa commun	1	rue de Garches	Ancien château de Vauresson Terrain jouxtant la Résidence de Vauresson	CNFEFJJ*	54, rue de Garches	Vauresson	3,55	10	12		Isolé sur un petit talus. Très vieux sujet fortement mutilé mais tête équilibrée bien que réduite.
2325	Pinus nigra var. maritima (Ait.) Melville	Pin de Corse, laricio	1	place de l'Eglise	Résidence de Vauresson	Cabinet DESLANDES	98, av de la République	Vauresson	3,1	21	20		Tronc puissant. Houppier ample avec deux fûtes parallèles.
2326	Tilia cordata Mill.	Tilleul à petites feuilles	1	rue de Garches	Ancien château de Vauresson Terrain jouxtant la Résidence de Vauresson	CNFEFJJ*	54, rue de Garches	Vauresson	4,45	25	20		Tronc monumental et noueux à la base, couronne très bien épanouie sur un bouquet d'au moins 10 grosses charpentières.
2327	Tilia cordata Mill.	Tilleul à petites feuilles	1	place de l'Eglise	Résidence de Vauresson	Cabinet DESLANDES	98, av de la République	Vauresson	5,7	20	18		Cépée puissante de trois troncs. Houppier de belle ampleur.
2329	Castanea sativa Mill.	Châtaignier	1	place de l'Eglise	Résidence de Vauresson	Cabinet DESLANDES	98, av de la République	Vauresson	4	19	20	1750	Très vieux sujet au tronc noueux de gros diamètre. Houppier relativement proportionné au tronc.
2331	Quercus robur L.	Chêne pédonculé	1	place de l'Eglise	Résidence de Vauresson	Cabinet DESLANDES	98, av de la République	Vauresson	3,6	23	21		Habile un pignon aveugle. Tronc puissant et ramure bien développée.
2333	Quercus petraea (Mattschka) Liebl.	Chêne rouvre, chêne sessile	1	place de l'Eglise	Résidence de Vauresson	Cabinet DESLANDES	98, av de la République	Vauresson	4,05	24	21		Proche d'un bâtiment, côté stade français. Sujet puissant se divisant à 1,5 m du sol en 2 grosses charpentières très élancées.
2338	Cupressus arizonica Green 'Glaucua'	Cyprès de l'Arizona bleu	1	rue des Châteaux		Valérie THIERS	2, rue des Châteaux	Vauresson	1,7	12	7		Pousse en compagnie d'un deuxième sujet dont le matricule est 2307. Dimensions hors du commun.
2340	Fagus sylvatica L.	Hêtre commun	1	rue du professeur Victor Pauchet	Résidence du Parc du Golf				2,75	22	20		Beau sujet au tronc fort et à la ramure imposante.
2341	Fagus sylvatica laciniata (pers.)	Hêtre lacinié	1	rue du professeur Victor Pauchet	Résidence du Parc du Golf - Plateau de Cazès				3,45	16	25		Magnifique sujet d'allure élégante et de belle ampleur. Tronc se divisant rapidement en trois charpentières.

Source : CG92/PCVAU/DDA/SDD/UENB
Extrait de la base de données "arbres remarquables" en cours de mise à jour en août 2014

2/5

Matricule	Nom latin	Nom français	Qté	Implantation	Complément implantation	Contact	Adresse Contact	Commune Contact	Circ.	H.	Env.	Date présumée de plantation	Commentaire
2342	Quercus nubra L.	Chêne rouge d'Amérique	1	rue du professeur Victor Pauchet	Résidence du Parc du Golf				2.6	22	20		Sujet prometteur, possédant un houppier large. Développement hors du commun pour cette essence peu fréquente dans les Hauts de Seine. Racines formant une butte. Tronc puissant, divisé en faisceaux.
2343	Quercus L.	Chêne	1	rue de Suresnes	Golf Résidence	IMMOVIDEO	53, av de La Bourdonnais	Paris	3.5	29	18		Sujet puissant, élancé, au houppier équilibré. A subi une taille d'éclaircie et a été expertisé par la Sté LELIEVRE et M. DELLUS, arboriste. Demande à être surveillé, le bois du tronc étant fortement attaqué par un agent pathogène. A été autrefois fortement amputé. La restauration d'une perméabilité par création d'un massif planté ou une revitalisation des racines par tranchées de nourrissage seraient hautement souhaitables.
2344	Quercus L.	Chêne	1	avenue de la Celle Saint-Cloud	Propriété Vertbois				0	0	0		Pas de réponse du propriétaire. Pas de mesures possibles
2346	Sequoiadendron giganteum (Lindl.) Buchholz	Séquoia géant de Californie	1	avenue de la Celle Saint-Cloud	Golf du Stade Français	Golf du Stade Français	129, av de La Celle St Cloud	Vaucresson	5.15	29	15		A l'extrémité sud-est du golf à proximité d'un deuxième séquoia, de matricule 2347. Fut puissant. Ramure formant une pyramide large
2347	Sequoiadendron giganteum (Lindl.) Buchholz	Séquoia géant de Californie	1	avenue de la Celle Saint-Cloud	Golf du Stade Français	Golf du Stade Français	129, av de La Celle St Cloud	Vaucresson	5.4	23	12		A l'extrémité sud-est du golf. Pousse en compagnie d'un autre séquoia, de matricule 2346. Belle colonne dense.
2348	salix caprea L.	Saule marsault	1	avenue de la Celle Saint-Cloud	Golf du Stade Français	Golf du Stade Français	129, av de La Celle St Cloud	Vaucresson	3.3	6	12		Forêt cèpe au port élégant, située à l'extrémité Est du golf. Dimensions hors du commun pour cette essence peu fréquente dans les Hauts de Seine.
2349	Quercus robur L.	Chêne pédonculé	1	avenue de la Celle Saint-Cloud	Golf du Stade Français	Golf du Stade Français	129, av de La Celle St Cloud	Vaucresson	3.57	16	16		Port trapu, typique des vieux chênes de campagne. Isolé sur pelouse près d'un terrain de sport
2350	Fraxinus excelsior L.	Frêne commun	1	avenue de la Celle Saint-Cloud	Golf du Stade Français	Golf du Stade Français	129, av de La Celle St Cloud	Vaucresson	3.3	19	20		A l'extrémité sud-est du golf. Beau sujet élancé, au port naturel, formant un groupe avec un séquoia.
2351	Prunus cerasifera Ehrh. 'Pissardii'	Prunier de Pissard	1	avenue de la Celle Saint-Cloud	Golf du Stade Français	Golf du Stade Français	129, av de La Celle St Cloud	Vaucresson	4.3	7	17		Élégante cèpe de 7 troncs. Houppier de très grande largeur. Ce cultivar est sensiblement plus noir de feuille que les prunus 'Pissardii'.
2352	Aesculus hippocastanum L.	Marronnier commun	1	avenue de la Celle Saint-Cloud	Golf du Stade Français	Golf du Stade Français	129, av de La Celle St Cloud	Vaucresson	3.7	10	17		Sujet au port naturel. Houppier dense de grande élégance. Fort impact visuel. Pousse à côté d'un autre marronnier.
2353	Quercus robur L.	Chêne pédonculé	1	avenue de la Celle Saint-Cloud	Golf du Stade Français	Golf du Stade Français	129, av de La Celle St Cloud	Vaucresson	3.8	17	22		Sujet impressionnant, au port puissant, poussant au bord de la mare, en compagnie d'aubépines.
2354	Prunus cerasus L.	Cerisier à fruits	1	avenue de la Celle Saint-Cloud	Golf du Stade Français	Golf du Stade Français	129, av de La Celle St Cloud	Vaucresson	2.7	10	11		Cèpe puissante et élégante de 3 troncs, mise en valeur par sa situation isolée sur pelouse, au sud du Practice.

Matricule	Nom latin	Nom français	Qté	Implantation	Complément implantation	Contact	Adresse Contact	Commune Contact	Circ.	H.	Env.	Date présumée de plantation	Commentaire
3255	Quercus robur L.	Chêne pédonculé	1	avenue de la Celle Saint-Cloud	Golf du Stade Français	Golf du Stade Français	129, av de La Celle St Cloud	Vaucresson	2.73	14	15		Jeune cèpe de deux troncs au port élégant. Non loin du Practice.
3250	Tilia cordata Mill.	Tilleul à petites feuilles	1	rue du 19 Janvier	Golf de Saint-Cloud	Golf de Saint-Cloud	60, rue du 19 Janvier	Garches	3.35	21.5	27		Proche du départ n°3 du parcours jaune. Bel arbre au tronc fort et au houppier élégant, d'allure naturelle. A subi une taille raisonnée.
3251	Malus sylvestris (L.) Mill.	Pommier sauvage	1	rue du 19 Janvier	Golf de Saint-Cloud	Golf de Saint-Cloud	60, rue du 19 Janvier	Garches	1.7	9	13.5		Espèce indigène en tige basse, situé en arrière du départ n°8 du parcours jaune. Beau développement hors du commun.
3252	Prunus avium L.	Merisier	1	rue du 19 Janvier	Golf de Saint-Cloud	Golf de Saint-Cloud	60, rue du 19 Janvier	Garches	3.8	15.5	18		Belle cèpe de 3 troncs, situé en arrière du départ n°8 du parcours jaune, à côté de l'arbre immatriculé 3251. Un 4ème tronc a été coupé en 2011.
3253	Sophora japonica L.	Sophora	1	rue du 19 Janvier	Golf de Saint-Cloud	Golf de Saint-Cloud	60, rue du 19 Janvier	Garches	3.45	24	26		Sujet impressionnant, vulnérable de part sa situation au sein d'un dépôt et d'un lieu de stockage. Risque de mutilations et de compactage intempestif de l'emprise racinaire. A délogger, à mettre en valeur et à protéger. Elagué en bois mort en 2011. Branche cassée par le poids de la neige en 2011.
3254	Juglans regia L.	Noyer royal, Noyer de Perse	1	rue du 19 Janvier	Golf de Saint-Cloud	Golf de Saint-Cloud	60, rue du 19 Janvier	Garches	2.7	18	16		Situé dans le massif en arrière du départ n° 12 du parcours jaune, à l'ouest de la ferme. Essence relativement peu fréquente dans le département. Ecorce magnifique.
3256	Fraxinus excelsior L.	Frêne commun	1	rue du 19 Janvier	Golf de Saint-Cloud	Golf de Saint-Cloud	60, rue du 19 Janvier	Garches	2.25	17.5	16		Arbre repère, situé dans la lisière limitrophe entre le golf et la forêt de la Malmaison. Belle ampleur. Mauvais état en 2013.
3624	Broussonetia papyrifera (L.) L'Hérit.	Mûrier à papier	1	rue des Hubies		Michèle-Monique DEVEAUD	28, rue des Hubies	Vaucresson	1.15	9	13		N'a pas été recensé au cadastre vert de 1994. Sujet au houppier bien développé, clairement visible de la rue. Développement hors du commun. Au sein du même jardin se trouve le seul arbre classé monument naturel du département, le cèdre immatriculé 532.
3625	Liquidambar styraciflua L.	Copalme d'Amérique	1	rue des Hubies		Michèle-Monique DEVEAUD	28, rue des Hubies	Vaucresson	1.3	12	13	1939	N'a pas été recensé au cadastre vert de 1994. Joli sujet de belle largeur terminant sa coloration automnale en rouge sombre. Il pousse dans la propriété en lisière de la rue à proximité immédiate d'un murier à papier immatriculé 3624. Au sein du même jardin se trouve le seul arbre classé monument naturel du département, le cèdre immatriculé 532.

Matricule	Nom latin	Nom français	Qté	Implantation	Complément implantation	Contact	Adresse Contact	Commune Contact	Circ.	H.	Env.	Date présumée de plantation	Commentaire
3626	Sequoiadendron giganteum (Lindl.) Buchholz	Séquoia géant de Californie	1	rue des Hubies		Michèle-Monique DEVEAUD	28, rue des Hubies	Vaucresson	4.5	27	13		N'a pas été recensé au cadastre vert de 1994. Sujet puissant et élancé situé à l'arrière-plan d'un cèdre immatriculé 532. Ce cèdre est le seul arbre classé monument naturel du département.

CNFEPPJ* : Centre National de Formation et d'Etude de la Protection Judiciaire de la Jeunesse.

Par ailleurs, la ville a identifié d'autres arbres remarquables et dressé une liste complémentaire.

La résidence Mazeleyre est bordée à l'Est par un alignement de tilleuls doublé d'une haie de lauriers qui permet de maintenir un espace végétalisé participant au prolongement de la continuité écologique identifiée sur ce secteur.



Synthèse

- ⇒ **Un usage ancien du territoire ayant permis la préservation d'espaces boisés (Forêt de Saint Cucufa)**
- ⇒ **Présence de grands espaces ouverts (golfs, haras et terrains de sport de plein air)**
- ⇒ **De nombreux arbres centenaires de grand développement et de grande ampleur ponctuent l'espace urbanisé sur d'anciens espaces boisés**
- ⇒ **La topographie offre de nombreux points de vue remarquables**
- ⇒ **Les infrastructures de transports marquent le paysage**

2. Un patrimoine bâti remarquable

2.1 Les différents tissus urbains qui composent le territoire

2.1.1 Le centre-ville, « Quartier de vie »

Le centre-ville s'est développé dans le fond du vallon depuis la gare jusqu'au parc de Beauvillier et sur le bas des coteaux.



Extrait du Plan de l'Etat-Major (1818-1824)

Ce quartier se caractérise par un tissu hétérogène, ancien et relativement dense. Son histoire s'y lit d'Est en Ouest, depuis l'église jusqu'à la gare, depuis la trame serrée de l'habitat rural jusqu'à l'immeuble de rapport en rencontrant la maison bourgeoise et les immeubles des années 1960-70.



L'église



La gare



Un tissu hétérogène

Il regroupe des fonctions diversifiées : habitat, équipements publics (mairie et ses annexes, écoles, centre culturel), équipements culturels, commerces, transport en commun (bus, navettes, train).

Le long du boulevard de la République, le bâti implanté de manière discontinue, présence de « dents creuses » comprend des immeubles collectifs, de qualité architecturale inégale, d'une hauteur moyenne R+3, des immeubles de rapport jusqu'à R+5, des maisons individuelles et leurs annexes, des commerces, des services et des équipements publics.

La voirie s'adapte au relief créant ainsi des routes sinueuses épousant les courbes de niveaux ou les coupant par des raidillons. La présence de nombreuses sentes piétonnes transversales au réseau routier relie les différents « étages » de la ville entre eux.

La Grande Rue présente un paysage particulier dans le centre-ville. On reconnaît des caractéristiques de « village rue » : des constructions en R+1 minimum, implantées majoritairement à l'alignement et sur les limites séparatives latérale créant une continuité du bâti.



Grande rue

La gare, le regroupement des commerces de proximité le long du boulevard et le marché alimentaire sont autant d'éléments importants du dynamisme du centre-ville et de son attractivité. Toutefois les abords de la gare sont assez peu valorisés.

2.2.2 La Division Théry, un quartier et un tissu très protégé à l'identité forte

La Division Théry tient une place à part sur le territoire communal. Il s'agit d'un domaine privé, représentant environ ¼ du territoire communal. Les voies et avenues sont privées mais ouvertes à la circulation publique.

Il présente un tissu très homogène composé majoritairement de villas entourées de leurs parcs.

Il est délimité au Sud par l'Avenue de Villepreux à partir de laquelle partent les routes rectilignes qui desservent le quartier.

A l'Ouest et au Nord, la Division Théry s'étend jusqu'à la limite communale avec la ville de la Celle Saint-Cloud. De fait, il n'y a pas de rupture dans la lecture du paysage.

A l'Est, elle est bordée par le site du Haras Lupin, avec lequel il n'y a aucune perméabilité.

Dans le Domaine les trottoirs sont engazonnés et les pistes cyclables sont inexistantes.

Créé en 1860 sur les communes de Vaucresson et de la Celle Saint-Cloud, ce secteur a bénéficié d'un plan d'urbanisme qui superpose deux ordonnancements, sur un site plat : un quadrillage orthogonal et un plan en étoile à partir de deux ronds-points.



Extrait, carte topographique environs de Paris 1906

Le réseau viaire, est organisé autour de ronds-points qui constituent des points de repère dans le quartier. Articulées autour de ces axes, les parcelles sont de taille importante (en moyenne 1 000 m²) sur lesquelles sont implantées de grandes demeures accompagnées de leur parc. Ces vastes espaces verts privés et les arbres de hautes tiges qu'ils comportent, pour certains remarquables, sont un élément fort du paysage du Domaine, donnant l'aspect de la « nature en ville ».

Les parcelles de grande taille sont souvent traitées en petits parcs.

Le bâti constitué de villas est représentatif de tous les styles architecturaux depuis un siècle.

Les statuts et le Cahier des Charges de l'ASA Théry (Établissement public) qui encadrent le Lotissement Division Théry depuis 1860 sont toujours les documents de référence aujourd'hui.

Ce quartier est inscrit à l'inventaire des sites du département depuis 2011.

2.2.3 Le tissu résidentiel pavillonnaire

On retrouve ce tissu sur les coteaux et sur le plateau Nord.

Les constructions bénéficient généralement d'une excellente exposition Sud et Sud-Est.

Le Coteau est caractérisé par un relief accidenté avec des constructions en « balcons », ce qui contribue au charme et à la spécificité de ce quartier.

Le sud du plateau de Cazes, est en grande partie occupé par des villas réalisées à partir du XIX siècle par division d'un massif boisé.

Le Parc Thérèse est composé de parcelles organisées autour d'une boucle dont les constructions individuelles ont un style « maisons de campagne » ou « villa 1930 ».

2.2.4 Le tissu résidentiel de collectifs

Le tissu résidentiel collectif est présent sur la quasi-totalité de l'espace urbanisé (hors Division Théry) avec une concentration plus importante :

- au Nord du plateau de Cazes, dans le secteur dit « l'Orée du Bois » des petits collectifs réalisés sur d'anciennes terres de culture et de prairies
- au Sud de la ville (les Lauriers, la résidence de Jardy, la résidence du Bois de la Marche, la résidence des Cèdres, la résidence des Collines...).

La Résidence de Vaucresson est bâtie sous forme d'un grand ensemble d'immeubles assez élevés (R + 3 à R + 6) implantés parallèlement aux courbes de niveau et organisé autour d'un parc boisé central auquel le P.O.S. a donné le statut de terrain boisé classé.



2.2.5 Le tissu mixte à dominante résidentielle

Le quartier Mazeleyre est constitué d'un ensemble de petits collectifs avec une moyenne surface commerciale intégrée.

Le quartier de Jardy associe des pavillons et des petits collectifs, implantés au fur et à mesure de l'urbanisation des parcelles de culture ouvertes à la construction.

2.2.6 Le tissu d'activité

Il n'y a pas de secteur spécifiquement dédié aux activités économiques à Vaucresson.

La plupart des locaux à usage d'activité sont intégrés dans une construction à usage principal d'habitation à l'exemple du boulevard de la République ou de l'avenue Jean Salmon Legagneur.



Boulevard de la République



Allée de Saint Cucufa

Boulevard de la République

La volumétrie de ces bâtiments est très variée. D'une emprise au sol de 2000 m² environ, le siège social de Toyota est l'un des bâtiments les plus volumineux présents à Vaucresson. Le siège d'Autolib est également une construction « imposante », mais dont l'impact visuel est moins marqué depuis l'espace public.

Bâtiments à usage exclusif d'activité :



Siège social de Toyota, boulevard de la République

2.2.7 Les équipements sportifs

La volumétrie des bâtiments d'équipement est plus importante. Assez peu élevés en hauteur, leur emprise au sol est de 2 000m² en moyenne pour le secteur de Jardy.

Le Haras Lupin au Nord, propriété de la Commune depuis 2009, est occupé en son secteur Sud-Ouest par le Lycée Toulouse-Lautrec, à l'Est par les terrains de sports de plein air du SIVU utilisés par les villes de Vaucresson et de Garches (4 terrains de football), et au centre par le vaste complexe sportif du Stade

Français (trois terrains de football, un terrain de rugby, un terrain de hockey, un practice de golf et un parcours de 9 trous).

Le Haras de Jardy au Sud, propriété de l'Etat concédée au Département des Hauts-de-Seine, est également occupé par un complexe sportif : tennis, golf, centre équestre.

Le Golf de Saint-Cloud au Nord-Est, s'étend partiellement sur le territoire communal.

Le complexe sportif Yves du Manoir, propriété de la ville, située au Sud, à proximité du collège complètent l'ensemble des installations sportives de la ville.

Les photos ci-après illustrent la volumétrie de bâtiments d'équipements sportifs présents sur la commune.



Le centre sportif du Haras Lupin



Le collège et le gymnase du Manoir



Equipement sportif, Allée du Collège

Le lycée Toulouse-Lautrec



Crèche Les petits cressonnais et école maternelle des Grandes Fermes



Ecole élémentaire des Coteaux

2.2 Un riche patrimoine bâti, traces de l'histoire de la commune

2.2.1 Le développement de Vaucresson

Jusqu'à la fin du 19^{ème} siècle, Vaucresson est un village, composé d'un centre-bourg, situé le long de la Grande Rue et de la rue de l'Eglise regroupant une quarantaine d'habitations et composé de quatre hameaux : la Croix-Blanche, la Folie, la Seigneurie et le Clos Toutain.

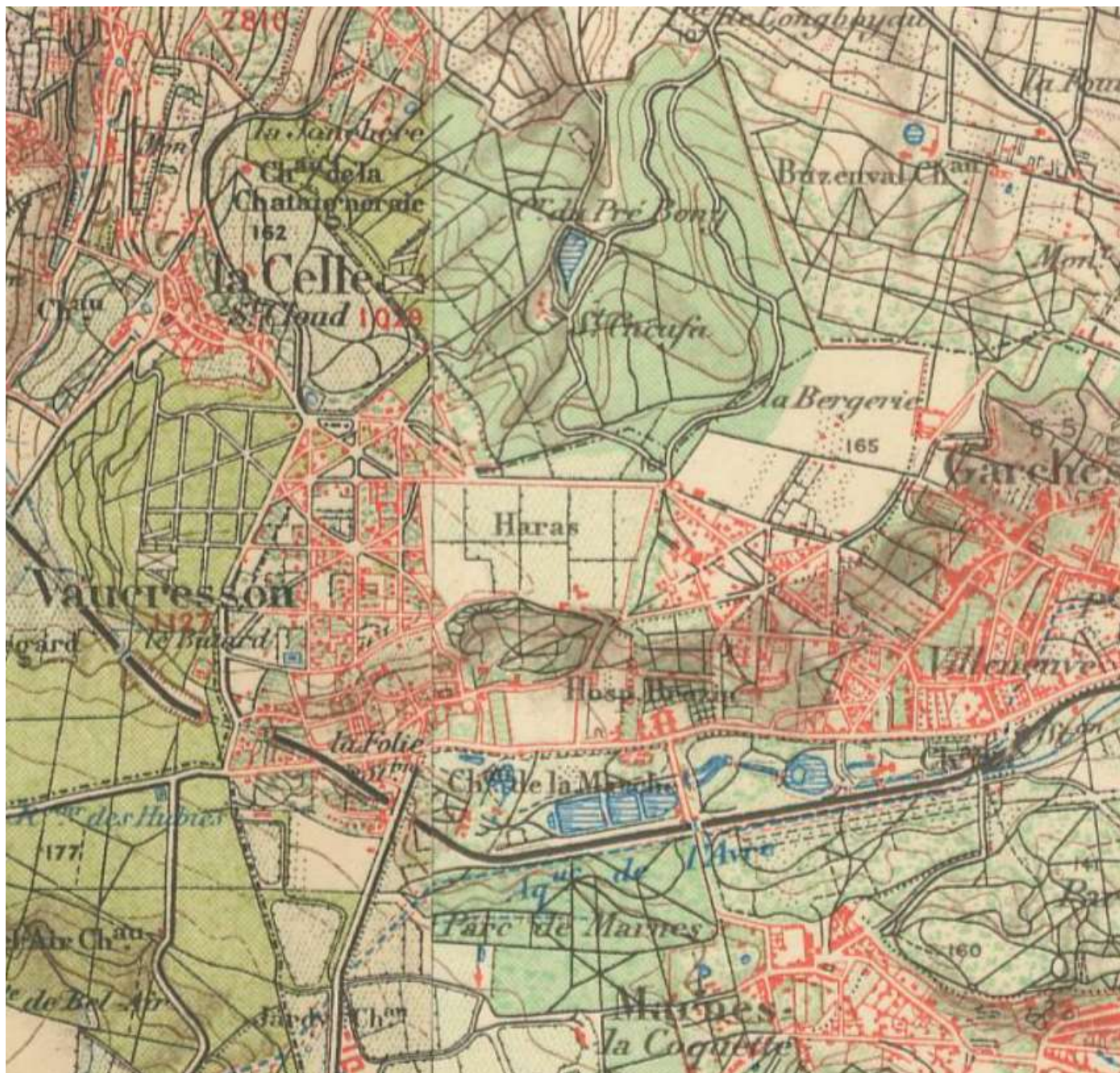


Plan de l'Etat-Major (1818-1824)

Entre 1860 et 1870, la famille THERY crée un lotissement dans la forêt de la Malmaison, composé de 106 lots dans le Bois Bachelier et de 229 lots dans le Clos Toutain.

En 1869, Madame de Cazes, propriétaire des Bois du Roy (dénommés aussi « Bois de la Garenne ») réalise un lotissement de 268 parcelles au Nord-Est de la commune.

La construction de la ligne de chemin de fer en 1884 permet le développement de la Ville. De nombreuses propriétés sont construites, beaucoup sont des résidences secondaires, de vacances ou de villégiature.



Carte topographique environs de Paris 1906.

On reconnaît sur la carte topographique des environs de Paris de 1906 le maillage viaire du Domaine Théry au Nord-Ouest du territoire de la Commune. Le développement de l'urbanisation crée une continuité du Domaine Théry au Centre-ville, englobant le hameau de la Folie. Les massifs forestiers qui entourent la Commune ont peu évolué depuis.

A partir de 1950, Vaucresson connaît une forte expansion : une vingtaine de « résidences » (immeubles collectifs pour l'habitation principale) sont construites en quelques années : Jardy, Belvédère, Pré-au-Bois, Jonquilles, Marigny, Saut du Loup, Bois de la Marche, Clos Pomège, Cèdres, Petit Manoir, Coteau, Résidence de Vaucresson, et plus récemment Seigneurie, Prairie, Foyer du Fonctionnaire, Bois-du-Roy, Etoile, Grandes Fermes, Greens...

2.2.2 Etat des lieux du patrimoine bâti remarquable

La commune présente des constructions anciennes et contemporaines, qui participent à différents égards, à l'identité de Vaucresson. Ces constructions qu'elles soient modestes ou ostentatoires permettent d'asseoir la richesse patrimoniale dans la perception de la ville. La valeur patrimoniale se trouve autant dans le bâtiment en lui-même que dans certaines de ses parties présentant des éléments architecturaux dignes d'intérêt : façades, éléments de modénatures, procédés de constructions, matériaux, etc....

Le repérage effectué n'est pas exhaustif mais il a pour but d'identifier les éléments les plus remarquables qu'il convient de protéger. Il s souligne cette richesse patrimoniale.

L'état des lieux présenté ci-après est issu de relevés de terrain et d'une étude bibliographique (patrimoine des communes de France, .fondationlecorbusier.fr, la base Mérimée du Ministère de la culture).

Les bâtiments remarquables classés ou inscrits à protéger



8, Grande rue

Mairie - Ecole, 1866

Cet immeuble R+1 comporte des éléments classiques d'architecture comme le fronton et la corniche. Autres éléments typiques bien conservés : les pilastres qui marquent les travées et les persiennes à l'étage (ces dernières ont été supprimées au rez-de-chaussée). Le bâtiment abritait à l'origine la mairie et l'école du village. A partir de 1894, l'école est transférée dans l'actuelle école du Coteau, le bâtiment de la mairie subira des agrandissements successifs.



Place de la Gare

Gare, 1884

Des éléments du néoclassicisme se retrouvent dans ce bâtiment : fronton, simplicité des volumes et symétrie. Les angles du bâtiment ainsi que les baies sont marqués par l'alternance pierre / brique qui contraste avec l'enduit clair.



5, place de l'église

Église Saint-Denys, 12^{ème} siècle

La première église a été édifée au XII^{ème} siècle. L'église est reconstruite en 1694 puis démolie et reconstruite en 1770. Elle subit plusieurs modifications aux 19^{ème} et au 20^{ème} siècle. En 1904, le porche de l'église est détruit. Cinquante ans plus tard, on adjoint à l'édifice religieux un bas-côté mais l'église demeure vétuste et insuffisante. La dernière transformation prend corps en 1964, date à laquelle l'église est démolie pour laisser place à l'édifice actuel, conçu par l'architecte Kinderman. Rénovée en 2007/2009 et elle connaît une dernière petite transformation avec la création d'une verrière.



5, place de l'église

Le clocher de l'Église Saint Denis, 12^{ème} siècle

Unique vestige de l'église primitive, le clocher est daté de 1145. Restauré de nombreuses fois, notamment en 1460 à la demande du seigneur Nicolas Dugué, il demeure néanmoins un exemple caractéristique de l'architecture religieuse du Moyen Âge. Situé latéralement par rapport à l'église, le clocher se distingue par une souche carrée, des baies en plein cintre et quatre colonnes engagées dans les angles, le tout surmonté d'une flèche en ardoise.



2, place de l'Église

Prieuré Saint Gilles, 18^{ème} siècle

Le prieuré Saint Gilles, appelé également la maison Bertrand est une des plus anciennes maisons de Vaucresson (XVIII^{ème} siècle).

La maison est composée d'un corps central rectangulaire et d'une petite aile certainement plus récente.

Le corps central présente une symétrie parfaite avec un perron central. Sur la façade on distingue à chaque niveau des baies en plein cintre. Les persiennes, la corniche et les modénatures décorent remarquablement la façade. La toiture est en ardoise.



3, Place de l'Église

Le Petit Manoir, 17^{ème} siècle

Le premier presbytère de la paroisse de Vaucresson est à l'origine situé à une certaine distance de l'église. Ce n'est qu'au XVII^e siècle qu'on décide la construction d'un nouveau presbytère attenant à l'église et élevé avec les matériaux récupérés pour partie de l'ancien édifice. Un escalier est construit, permettant de relier le presbytère à la tribune de l'église. Après la Révolution, le bâtiment est acheté par M. Demouy qui accorde un droit de jouissance de l'escalier aux habitants de la commune. S'y succèdent ensuite de nombreux propriétaires dont Antoine-Justin Pentagaime, maire de Vaucresson de 1840 à 1848. De nos jours le presbytère demeure une propriété privée appelée le Petit Manoir.



54, rue de Garches

Château de Vaucresson, 1855

Édifié par le châtelain Acloque, le bâtiment est agrémenté d'une décoration de style Louis XIII vingt années plus tard. Construit en brique et pierre, il est constitué d'un corps de logis principal et de deux ailes.



2, rue du Docteur-Christen

Villa Croix-Blanche, 18^{ème} siècle

Cette propriété, appelée la Croix-Blanche est la demeure du docteur Pierre-Eugène Christen, maire de Vaucresson de 1893 à 1904. Durant la Première Guerre mondiale, l'habitation est transformée en hôpital militaire dirigé par les Dames françaises de Garches et de Vaucresson. Telle est sa fonction jusqu'en février 1918. Depuis, la villa a recouvré son caractère privé. Les corniches et l'avant toit sont un important élément d'ornement, le travail du bois ayant été réalisé avec beaucoup de finesse.



160, boulevard de la République

Castel Aubert, vers 1880

La demeure que l'architecte Henri Parent (1819-1895) s'est construite pour lui-même, revêt une grande originalité dans la diversité des références architecturales. Certains éléments sont empruntés au style Renaissance, notamment la tourelle centrale, tandis que d'autres parties du bâtiment évoquent plus volontiers les formes gothiques. Le contraste des matériaux participe à la décoration de l'édifice que son concepteur baptisa Castel Aubert en souvenir de son père, l'architecte Aubert Parent.

Toit en ardoise, toit en tuile plate, pignon à redents, tourelle en damier pierre et brique, tourelle en pierre, façade en moellons, échauguette en pierre et brique, créent une vraie dynamique de la maison.



30, allée Saint-Gilles, 7, place du Général Leclerc

Manoir Blésois – 19^{ème} siècle

Le manoir Blésois fait référence, comme le castel Aubert, au vocabulaire architectural des demeures et châteaux des bords de Loire. Certains éléments décoratifs, comme les représentations de la salamandre de François Ier « l'emblème des Orléans-Angoulême depuis 1461 », attestent également l'emprunt fait à l'architecture d'époque Renaissance.



7, rue du Docteur-Christen

Folie Claret – 19^{ème} siècle

Rare exemple de l'architecture privée du début du XIX^e siècle à Vaucresson, cette maison reflète parfaitement le style Directoire. Surmontée d'un fronton central, la bâtisse aux larges proportions est rythmée par deux rangées de fenêtres.



12, avenue de la Celle-Saint-Cloud

Chapelle Sainte Hélène, 1908

Architecte : Barbier Bouvet

La chapelle, de style néo-roman, a un plan longitudinal rectangulaire avec deux chapelles latérales qui dépassent du chœur. Elle est en meulière, grès, calcaire, moellon et enduit et couverte par un toit à deux pans. La façade est un clocher-porche.



1, rue Louis-Barthou

Ecole du Coteau, 1894

La réalisation du bâtiment est confiée aux architectes Oléziński et Farcy.

L'école est surélevée en 1903.

En 1936, le groupe scolaire est une nouvelle fois agrandi. Les matériaux brique, meulière et béton se mélangent.



1, Place du Général Leclerc

Château dit la Vaucressonnière

Cette ancienne demeure, qui se souvient encore du style impérial, accueille actuellement une caserne de CRS. Elle est dotée d'un péristyle à colonnes ioniques ; les deux entrées latérales sont surmontées d'un fronton triangulaire.



17, rue du Professeur-Pauchet

Villa Stein, 1927

Construite par Le Corbusier, la villa Stein est l'une des meilleures réussites d'architecture à caractère privé de Le Corbusier.

On retrouve le principe du toit-terrasse, les fenêtres horizontales, la structure en béton armé, caractéristiques de l'architecte.



85, Boulevard de la République

Villa Besnus - 1923

Villa construite par le Corbusier, elle a connu des modifications qui l'ont « défigurée ».





33, rue du Professeur-Pauchet

MAISON MOUNT VERNON, 1931

Présentée lors de l'Exposition universelle de 1931, cette maison est une réplique de la propriété du président George Washington (1732-1799), située à Mount Vernon aux États-Unis. Elle est achetée ensuite par un riche Américain pour le moins extravagant qui entreprend de la reconstruire à Vaucresson. Témoignage de sa réussite, cette demeure est entourée de deux colonnades ; sa façade est agrémentée d'un portique et d'un fronton à oculus.



16, avenue du Clos-Toutain

Maison La vieille église -

Cette demeure tient son nom des ruines de l'ancienne chapelle sur laquelle elle est édifiée et qui lui donne toute son originalité. Ainsi, le soubassement de la maison est à l'image d'une église, avec son porche et une petite niche sculptée. La partie haute du bâtiment, en revanche, contraste par ses parements de briques et ses pans de bois. Le Clos Toutain, nom de l'avenue où se situe la maison, fut anciennement un petit domaine dépendant du château seigneurial qui fut loti au XIX^e siècle et qui constitue la division Théry.



Monument aux morts de la guerre de 1914-1918

Monument en calcaire réalisé par le sculpteur Camille Lefèvre



Monument sépulcral de la famille Cornuel – cimetière de Vaucresson

Monument datant du début du XX^e siècle en marbre, granit et bronze

Dans le cimetière de Vaucresson : le tombeau de Guy Heckmes (1930), le tombeau de la famille Marchand Chemin, le tombeau de la veuve ESTIEVENART (1898), le tombeau des époux Dupuyt, , le tombeau du sculpteur Jack Descottes, le tombeau du Docteur Albert Gilles, et la tombe de la famille Eugène Balp.

Autres bâtiments remarquables à protéger



Les coteaux de chablis – 62 avenue du Clos Toutain



3 Avenue du Clos Toutain



29 rue du Professeur Victor Pauchet



26, Grande Rue



6 Place de l'Eglise



2 rue Allouard



Ancien Haras - Route de la Chasse Royale



23 rue des Fonds Huguenots



41 Allée des Grandes Fermes



27 rue du Professeur Victor Pauchet



3 Avenue des Fonds Maréchaux



30/32 Avenue de la Celle Saint Cloud

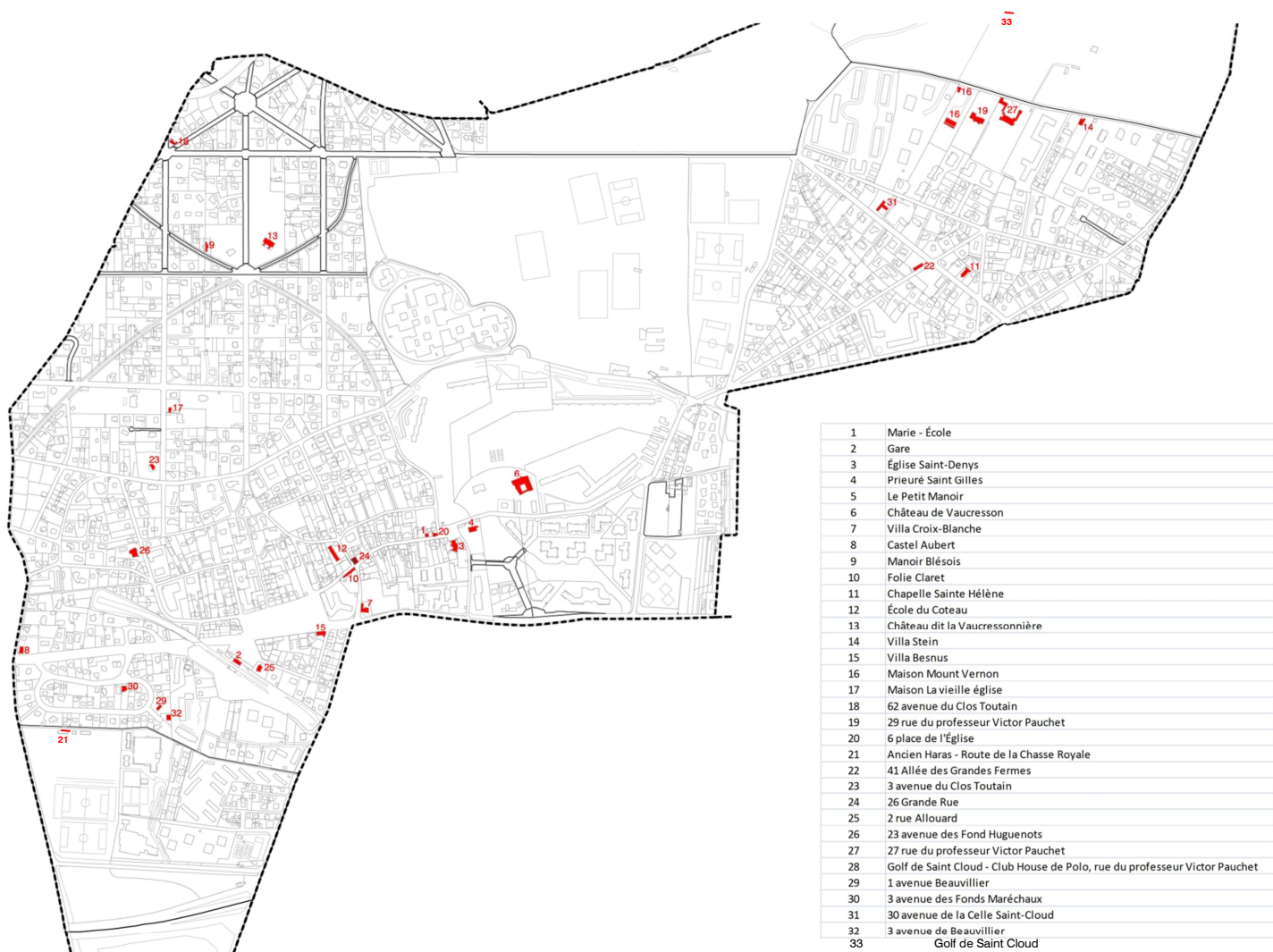


1 Avenue de Beauvillier



3 Avenue de Beauvillier

LE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE



2.3 Caractéristiques principales des constructions de Vaucresson : une diversité à conserver

Dans un paysage urbain, divers styles architecturaux et plusieurs couches du passé se côtoient, tant au niveau d'une maison, d'un immeuble, que de l'ensemble d'un quartier ou de la ville.

Le tissu urbain de Vaucresson se compose d'un ensemble de quartiers assez diversifiés : des quartiers constitués de pavillons (majoritaires), des quartiers de petits collectifs, de grands collectifs, un tissu d'activité et des grandes étendues vertes. Un village rue au départ, Vaucresson connaît plusieurs périodes d'extension.

La volonté de la ville de Vaucresson est de longue date de préserver la qualité de son patrimoine architectural et urbain notamment celui de son cœur historique.

L'entretien, la réhabilitation ou la restauration d'un bâtiment ancien suppose une bonne connaissance de ses caractéristiques tant constructives (les matériaux et leur mise en œuvre) qu'esthétiques (décor des façades, modénatures, teintes et couleurs utilisées, etc.), et qui tiennent compte de la diversité des différentes typologies architecturales présentes sur la commune.

Les façades

Des façades monochromes sont décorées par les modénatures, les frontons,...



La combinaison de plusieurs teintes et couleurs (deux en général) permet d'égayer la façade et de souligner les détails des modénatures et la texture des matériaux.

Elle se décline sous plusieurs formes

Contraste



Ton sur ton



Les matériaux

La pierre meulière

Elle a été très utilisée au début du XXème siècle. Ce matériau est caractéristique de la région parisienne et est présent et très représentée à Vauresson



Avenue de Villepreux



Avenue Clarisse

La brique

Très présente surtout pour les façades des constructions XIXème/première moitié du XXème siècle, mais aussi pour les clôtures. Brique orangée, silicocalcaire de teinte claire ou rouge foncé, apparente ou enduite, elle joue un grand rôle décoratif. La brique est présente également dans des immeubles collectifs ou dans des maisons plus récentes.



Le petit manoir – 3 place de l'Eglise



Rue des Fonds Huguenot



Rue de Garches

La pierre de taille

Son emploi est remarquable et encore mieux mis en valeur lorsqu'elle est associée à d'autres matériaux.



23 rue des Fonds Huguenot

Le béton-armé

Présent dès les années '30 dans les villas Le Corbusier mais aussi dans les équipements des années 1950 ou plus récents et dans les immeubles collectifs.



rue de l'Eglise

Le verre

Peu représenté, utilisé exclusivement sur les bâtiments du siège social de Toyota et du magasin super U.



20 Boulevard de la République

Les toitures

Les styles de toitures sont très variés à Vaucresson, et leurs matériaux tout autant : ardoise, tuile,...Les couvertures s'accompagnent généralement d'éléments de toitures (tourelles, cheminées, lucarnes, décors...) qu'il convient de préserver.

Mélange



Avenue de Villepreux

Combles à deux versants



16 Grande Rue

Toit terrasse



avenue de Villepreux

Toiture à demi-croupe



14, Grande Rue

Toiture à 4 pans



Rue de la Feuillaume

Toiture normande



Avenue Théry

Les lucarnes

Lucarnes en bâtière (à deux pans)



Place de l'église

Lucarnes fenêtres toit Mansart



Place de l'Eglise

Les tourelles

Tour ronde



Rue de la Feuillaume

Echauguette



Castel Aubert

Tour rectangulaire



Avenue Théry

Les menuiseries et ferronneries

Les marquises

Vaucresson comporte un grand nombre de marquises (auvent vitré) qui sont toujours situées au-dessus de la porte principale de l'habitation. Leur structure principale, de forme rectangulaire ou en éventail est constituée de ferronnerie plus ou moins travaillée.

Marquise en éventail



Avenue des Villepreux

Marquise rectangulaire



Avenue des Villepreux

Les garde-corps et portails

Garde-corps en fer forgé



Avenue de Villepreux

Portail en fer forgé



Avenue Clarisse

Les fenêtres

Les ouvertures dans les façades des constructions de Vaucresson sont de dimensions variées mais dans les maisons elles sont toujours plus hautes que larges. La plupart des menuiseries sont en bois peint en blanc. Elles sont à deux vantaux avec ou sans petits bois.

Fenêtre à deux vantaux



Rue des Fonds Huguenot

Fenêtre à deux vantaux et petits bois



23 rue des Fonds Huguenot

Les volets et persiennes

Les persiennes en bois peint en blanc sont présentes sur une grande partie des maisons. Des volets métalliques pliants sont également représentatifs.

Persiennes battantes rectangulaires en bois



Rue des Fonds Huguenot

Persiennes battantes en plein cintre en bois



Prieuré Saint Gilles

Volets métalliques pliants



Avenue de Villepreux

Les éléments de décor

Corniches, encadrements de fenêtres et de portes, chaînes d'angle, soubassements, etc, animent les façades, mais ils ont également une fonction de protection, en évitant le ruissellement de l'eau de pluie sur la façade, préservant celle-ci de salissures rapides.

Vaucresson possède un grand nombre de bâtisses ornées, particulièrement les pavillons, qui participent au premier plan à la richesse architecturale de la commune. Un grand nombre d'habitations sont décorées de céramiques (art de façonner, de cuire l'argile) très caractéristique de l'architecture de banlieue du début du 20^{ème} siècle.

Corniches à denticules en pierre



4 rue des Fonds Huguenot

Frises décorées de losanges en céramique



8, Sentede l'Abbé Suger

Tête de cheval



4 rue des Fonds Huguenot

Oculus



16 rue du Clos-Toutain, maison la vieille église

Les clôtures

Les clôtures à Vaucresson sont traitées avec soin et dans certains quartiers elles constituent un élément architectural qualitatif très présent.

Elles sont d'autant plus un enjeu d'urbanisme que les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives. A ce titre, elles participent à la qualité des espaces publics et du cadre de vie.

Mur en pierre et mortier doublé de végétation



Rue de Garches

Soubassement pierre + grillage et panneaux métallique pleins



Avenue de Villepreux

Soubassement pierre + grillage et haie. Piliers en brique



Rue Jean Oberlé

Soubassement plein enduit et panneaux verticaux en bois doublés d'une haie. Pilier de gauche en pierre et brique apparente. Pilier de droite en brique enduite



Avenue de Villepreux

Soubassement brique grillage et panneaux métalliques



Avenue Clarisse

Typologie des habitations

Hôtel particulier et villa bourgeoise

Cette typologie rassemble les constructions possédant le plus souvent une toiture à 4 pans en ardoise ou en tuile plates. Les autres types de toiture sont les toitures à 2 pans ou à la Mansart. Les murs sont soit enduits de tons pâles et de composition symétrique, soit en meulières.



73 Avenue du Clos Toutain

Style « maison de campagne »

En général ces maisons ont été construites après l'apparition du chemin de fer (1884) et étaient souvent des maisons de vacances. Les maisons sont généralement élégantes et entourées d'un jardin plus ou moins important.



Avenue des Hubies



Avenue des Hubies

Style néo-normand

Cette typologie rassemble les villas (maison individuelle d'habitation, généralement élégante et entourée d'un jardin, située à la campagne ou dans la banlieue d'une grande ville) mêlant un corps de bâtiment en moellons de meulière ou autre pierre et des éléments à colombages ou imitant les colombages ou des structures de combles en bois et en saillies.



Avenue des Hubies



Avenue de Villeneuve

Style « villa 1930 »

Des exemples représentatifs de l'architecture de Le Corbusier sont présents.



17, rue du Professeur Pauchet



1 avenue de Beauvillier

Maison contemporaine

Des maisons contemporaines sont minoritaires mais quand même présentes sur Vaucresson.



Habitat collectif

A partir de 1950, Vaucresson connaît une forte expansion : une vingtaine de « résidences » (immeubles collectifs pour l'habitation principale) sont construites en quelques années : Jardy, Belvédère, Pré-au-Bois, Jonquilles, Marigny, Saut du Loup, Bois de la Marche, Clos Pomège, Cèdres, Petit Manoir, Coteau, Résidence de Vaucresson, et plus récemment Seigneurie, Prairie, Foyer du Fonctionnaire, Bois-du-Roy, Etoile, Grandes Fermes, Greens...

Les ensembles collectifs sont en général qualitatifs tant au niveau de la composition architecturale que des matériaux utilisés.



Rue du Professeur Victor Pauchet



Rue de l'Eglise



Rue de Garches



Rue de Garches

Synthèse

- ⇒ **Vaucresson présente une véritable richesse du point de vue architectural, créée par différents éléments : les typologies (pavillons de hauteur R+1+ combles majoritairement), les matériaux et les finitions (pierre meulière, brique, enduits de tons clairs, ardoise, tuile).**
- ⇒ **Il s'agit donc de protéger les bâtiments remarquables mais aussi de maintenir au maximum les caractéristiques principales qui participent à la qualité exceptionnelle des bâtiments de cette ville et à son « esprit village ».**
- ⇒ **Une ville au caractère résidentiel affirmé par son patrimoine bâti.**

Un caractère résidentiel affirmé

1. Les dynamiques socio démographiques

L'analyse démographique se fonde sur les données des recensements de 1962, 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2006 et 2011, fournies par l'INSEE.

1.1 L'évolution démographique portée par le solde naturel

L'étude des données chiffrées de la ville de Vaucresson reflète son caractère résidentiel.

Vaucresson, qui ne comptait qu'un millier d'habitants en 1900, a vu sa population croître jusqu'à 2 600 habitants en 1940, puis plus rapidement depuis la guerre, de façon relativement continue, (du fait de l'édification de logements collectifs) jusqu'à atteindre 9 349 habitants en 1975 (Source : POS).

On observe ensuite une diminution importante de population entre 1975 et 1990. Parallèlement, le nombre de résidences principales a augmenté sur la même période.

Sans être la seule explication, la baisse de la population de Vaucresson se trouve en partie dans l'achat de maisons de week-end, de vacances ou peut-être de pied à terre pour des étrangers. Elle s'explique également par un vieillissement structurel de la population (départ de jeunes, non compensé par les naissances) et du phénomène sociologique de desserrement des ménages.

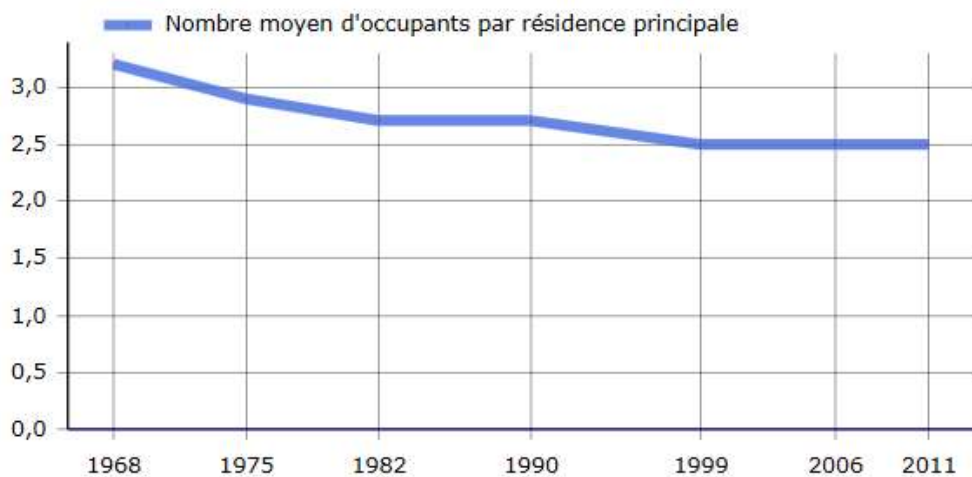
La taille moyenne des ménages est passée de 3,2 à 2,5 personnes entre 1968 et 2011. Ce nombre reste supérieur à la moyenne départementale (2,2) et nationale (2,3).

Entre 2006 et 2011, alors que la population a diminué, le nombre de ménage a augmenté.

De plus, la part des couples avec enfants a diminué depuis 2006.

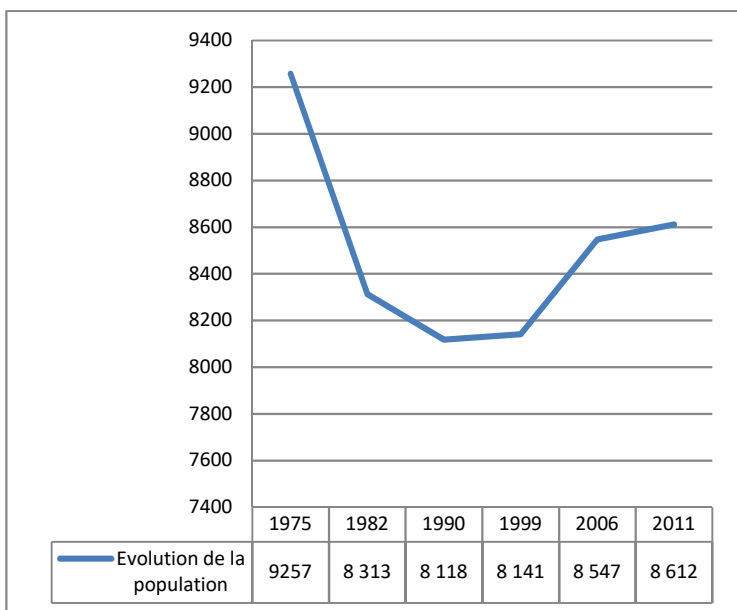
Cela peut s'expliquer par les profonds changements structurels de la société française : baisse de la fécondité, fragilité accrue des couples, montée des divorces et plus récemment recompositions familiales. Ces évolutions ont conduit, en plus du phénomène de vieillissement sans précédent de la population, à une baisse de la taille des ménages.

FAM G1M - Évolution de la taille des ménages

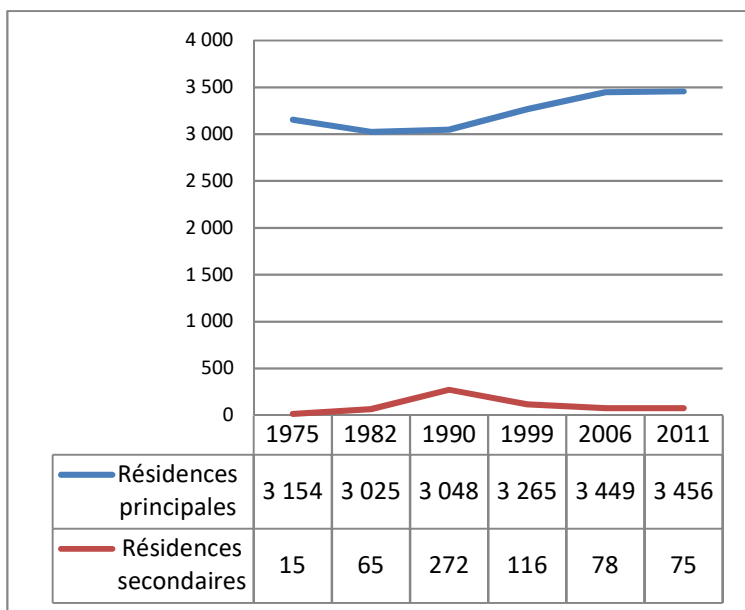


SOURCE : INSEE

EVOLUTION DE LA POPULATION DE VAUCRESSON



EVOLUTION DES RESIDENCES PRINCIPALES ET



SECONDAIRES

source : Insee

L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE VAUCRESSON ENTRE 1975 ET 2011

	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Population	9 257	8 313	8 118	8 141	8 547	8 612
Evolution par période intercensitaire		75-82 (7 ans)	82-90 (8 ans)	90-99 (9 ans)	99-06 (7 ans)	06-11 (5 ans)
Evolution de la population en %		-10,2 %	-2,3 %	+0,3 %	+5 %	+0,8 %
Evolution effective de la population		-944	-195	+23	+406	+65

Source : Insee

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE COMPAREE ENTRE 1999 ET 2011

	1999	2006	Variation 1999-2006	2011	Variation 2006-2011
Vaucresson	8 141	8 547	+5 %	8 612	+0,8 %
CA Cœur de Seine	54 334	56 142	+3,3 %	55 924	-0,4 %
Département des Hauts-de Seine	1 428 881	1 536 100	+7,5 %	1 581 628	+3 %

Source : Insee

VARIATION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION EN %

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011
Vaucresson	2,00	-1,50	-0,30	0,00	0,70	0,20
CA Cœur de Seine	1,40	-0,10	-0,10	-0,10	0,50	-0,10
Hauts de Seine	-0,20	-0,50	0,00	0,30	1,00	0,60

INDICATEURS DEMOGRAPHIQUES

	1975 1982	1982 1990	1990 1999	1999 2006	2006 2011
Variation annuelle moyenne de la population	-1,5	-0,3	0	0,7	0,2
<i>due au solde naturel</i>	0,7	0,6	0,7	0,9	0,6
<i>due au solde migratoire</i>	-2,2	-0,9	-0,7	-0,2	-0,5
Taux de natalité (%)	13,4	12,1	12,7	14,8	12,3
Taux de mortalité (%)	6,5	6,1	5,3	5,8	6,1

Source : Insee

Depuis 1975, le solde naturel est particulièrement stable. Sur la même période, le solde migratoire est négatif.

Si la population vauressonnaise a augmenté, c'est uniquement grâce au solde naturel et notamment au faible taux de mortalité.

Le moteur de cette croissance démographique est bien le solde naturel.

1.2 Un prix d'achat de logement élevé, facteur de la mobilité ?

PRIX AU M² ESTIME POUR LA VENTE EN 2014 (ANCIEN)

	Appartement	Maison
Vauresson	5 121	6 911
Rueil-Malmaison	5 392	6 407
Garches	5 205	6 844
Saint-Cloud	5 959	7 398

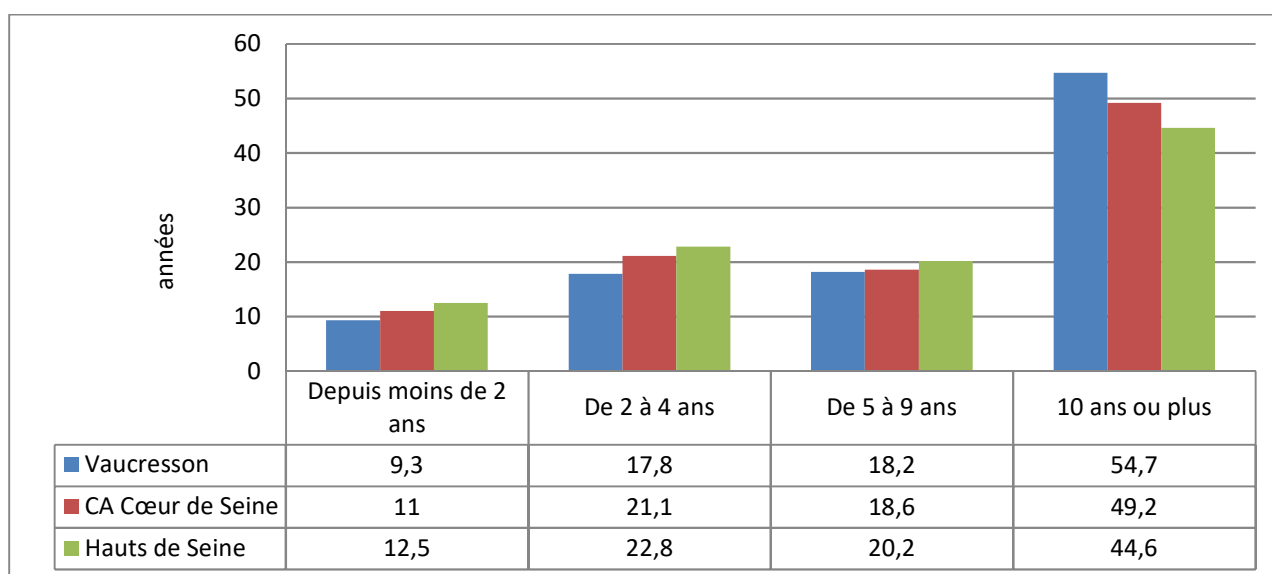
Source : www.pap.fr

La fixité de la population s'évalue en mesurant le nombre d'habitants restés dans la même commune et dans le même logement d'un recensement à l'autre. Elle traduit le degré d'attachement des habitants à leur commune et à leur logement ainsi que l'adéquation du parc de logement avec les besoins des habitants qui évolue en fonction :

- du nombre de logements sur le marché,
- de la fluctuation des prix de vente et de location,
- du type de logements disponibles, adaptés ou non à la transformation des familles (jeunes quittant le foyer familial, naissances, etc.).

Plus de la moitié des ménages vit sur la commune depuis plus de 10 ans (environ 55%). Cette proportion est plus élevée que celle observée à l'échelle des autres territoires.

ANCIENNETE D'EMMENAGEMENT DANS LA RESIDENCE PRINCIPALE EN 2011



Source : Insee

On peut en conclure que la population de Vaucresson est attachée à son territoire.

1.3. Une grande majorité de résidences principales

En 2011, le parc de logements de Vaucresson se compose de 3 773 logements répartis entre :

- 91,6% de résidences principales (3 456 logements) ;
- 2% de résidences secondaires et logements occasionnels (75 logements) ;
- 6,4% de logements vacants (242 logements).

Sur la période 1982-2011, le nombre de logements a augmenté (nombre ??). Parallèlement, le nombre de résidences principales a augmenté pour atteindre 91,6% de la totalité des logements en 2011.

Depuis 2006, le nombre de logements vacants a diminué. Le taux de 6% permet d'assurer une bonne rotation des logements du parc.

L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS A VAUCRESSON ENTRE 2006 ET 2011

	2006		2011	
	<i>Ensemble</i>	3 835	3 835	3 773
Résidences principales	3 449	3 449	3 456	91,6%
Résidences secondaire et logements occasionnels	78	78	75	2%
Logements vacants	308	308	242	6,4%

La comparaison des profils de la commune, de l'intercommunalité et du département en 2011, met en évidence la similitude du profil de leurs parcs de logements respectifs. La part des résidences principales sur la commune (91,6%) est à peu près équivalente à la part des résidences principales de la CA (91,3%) et du département (91,2%). Le constat est le même pour la part de logements vacants qui est équivalente (6%) sur les trois territoires de référence.

COMPARAISON DE LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS AUX ECHELLES CANTONALE ET DEPARTEMENTALE

	Vaucresson				Département				Communauté d'agglomération	
	2011	%	2006	%	2011	%	2006	%	2011	%
Ensemble	3 773	100	3 835	100	762 400	100	744 957	100	26 046	100
Résidences principales	3 456	91,6	3 449	89,9	695 437	91,6	679 456	91,2	23 788	91,3
Résidences secondaires/ logements occasionnels	75	2	78	2	20 003	2	17 622	2,4	634	2,4
Logements vacants	242	6,4	308	8	46 960	6,4	47 878	6,4	1 624	6,2

Source : Insee

1.4. Une population vieillissante

Depuis 2006, la population a structurellement vieilli. Cette évolution suit la tendance du vieillissement de l'ensemble de la population française qui s'est amorcée dans notre société depuis trente ans.

Le vieillissement de la population est particulièrement visible dans l'augmentation du poids des tranches d'âge des plus de 45 ans. Les plus de 60 ans représentent plus de 20% de la population.

Ce phénomène de vieillissement est aussi observable à l'échelle de la communauté d'agglomération Cœur de Seine.

Parallèlement, on observe une diminution importante en effectif et en proportion de la population de la tranche des 30-44 ans et des 0-14 ans.

L'INDICE DE JEUNESSE EN 2011

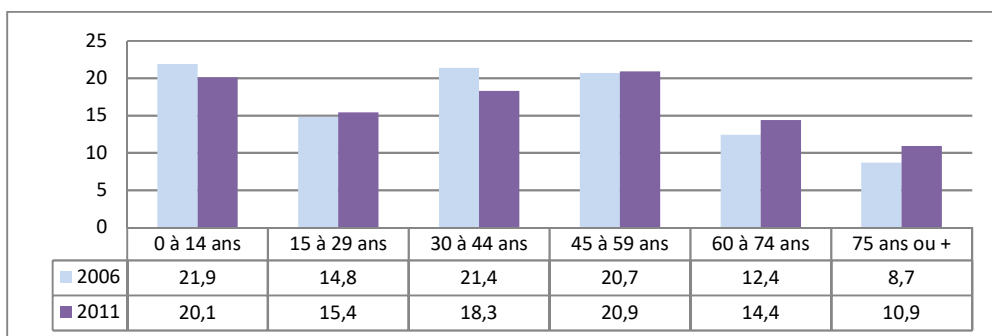
Vaucresson	1,07
CA Cœur de Seine	1,11
Hauts de Seine	1,35
France	1,11

L'indice de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus. Plus l'indice est élevé, plus la population est jeune.

Ainsi, la population Vaucressonnaise est plus âgée que sur la communauté d'agglomération Cœur de Seine ou le Département, ce que confirme l'évolution de la structure par âge de la population entre 2006 et 2011 ; une augmentation des tranches d'âges supérieure à 60 ans et une diminution de la tranche d'âge des 0-14 ans.

Un indice de jeunesse proche de 1 marque aussi une représentation équivalente des moins de 20 ans et des plus de 60 ans dans la population.

L'ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DE LA POPULATION EN 2011



Source : Insee

STRUCTURE COMPAREE DE LA POPULATION PAR AGE EN 2011 EN %

	Vaucresson		CA Cœur de Seine		Département des Hauts-de-Seine (92)	
0 à 14 ans	20,1		19,8		19,5	
15 à 29 ans	15,4		16,2		19,7	
30 à 44 ans	18,3		20,9		23,5	
45 à 59 ans	20,9		19,6		18,6	
60 à 74 ans	14,4		13,6		11,3	
75 ans ou +	10,9	25,3	10	23,3	7,3	18,6

Source : Insee

La Commune de Vaucresson est particulièrement attractive pour les ménages ayant des jeunes enfants et pour les personnes de + 60 ans. A contrario les étudiants et les jeunes actifs y sont moins bien représentés que dans le Département et la communauté d'agglomération.

1.5. Une majorité de familles

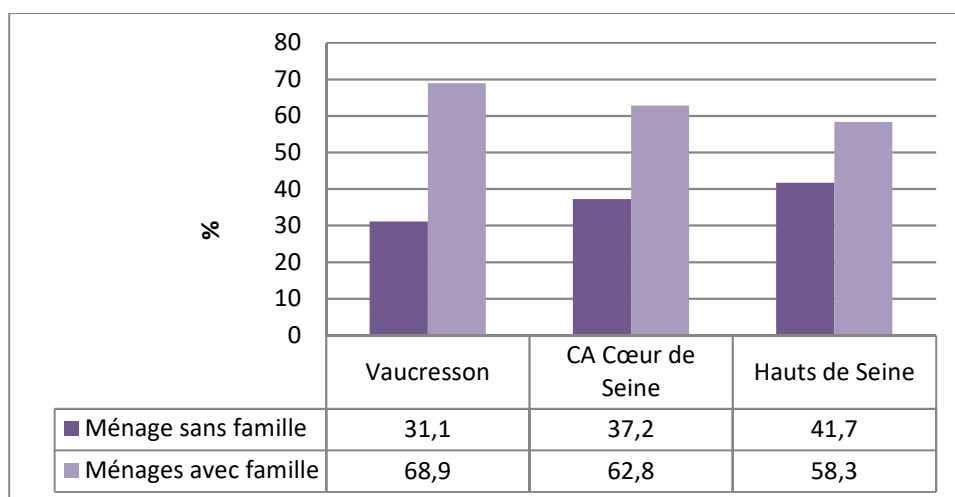
Un ménage, au sens du recensement de la population, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Le nombre de ménages et le nombre de résidences principales sont les mêmes.

Une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée :

- soit d'un **couple vivant au sein du ménage**, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ;
- soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage (**famille monoparentale**) Pour qu'une personne soit enfant d'une famille, elle doit être célibataire et ne pas avoir de conjoint ou d'enfant faisant partie du même ménage.

Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles.

COMPOSITION DES MENAGES EN 2011



Source INSEE – Réalisation SoREPA

Les familles représentent près de sept ménages sur dix (68,9%) ce qui est plus important que sur les autres territoires.

Les couples avec enfants sont majoritaires, ils représentent 32,6% des ménages en 2011.

Les couples sans enfant représentent 27,8% des ménages. Cette catégorie est surreprésentée par rapport à ce que l'on observe dans le Département (20,7%), de fait de la structure de la pyramide des âges.

La part des familles monoparentales représentant 8,5% des ménages est en progression depuis 2006.

Les ménages d'une personne (vivant seul ou sans famille, selon les catégories de l'INSEE) représentent 31% de la population mais sont sous-représentés par rapport à ce qu'on observe dans le Département (41,7%) ou sur le territoire de la CA (37,2%).

La commune est donc particulièrement attractive pour les familles (avec ou sans enfants).

1.6. Évaluation des besoins relatif aux dynamiques démographiques

La diminution observée entre 2006 et 2011 des classes d'âges correspondant aux enfants et aux jeunes parents impose de veiller au maintien de l'équilibre dans le parc de logements permettant d'accueillir l'ensemble des classes d'âges.

Synthèse

- ⇒ **Le solde naturel représente aujourd'hui le moteur de la croissance démographique, le solde migratoire reste négatif**
- ⇒ **L'ancienneté d'emménagement observée en moyenne relèverait plutôt d'une destination choisie.**
- ⇒ **En comparaison de la Communauté d'agglomération et du Département, Vaucresson est plus attractive pour les moins de 14 ans et les plus de 60 ans, ainsi que pour les ménages avec famille. Ces publics sont particulièrement sensibles au niveau d'équipement (nombre et diversité) et à la qualité du cadre de vie.**

2. Le parc de logements

2.1. Un parc caractérisé par une proportion de logements individuels plus importante que dans le reste de la Communauté d'agglomération

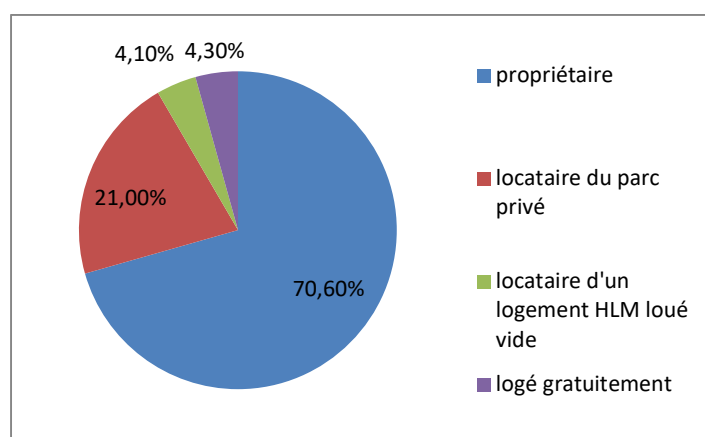
En 2011, 67,5% du parc de logements est constitué d'appartements regroupés en collectifs. Cependant, cette part est inférieure à celle du Département ou de la CA.

A Vaucresson, la part des maisons (31%) est supérieure à celle de la CA (20,4%) et du Département (12,3%). Ce dernier pourcentage souligne le caractère résidentiel de la commune.

2.2. Un parc de logements principalement occupé par des propriétaires

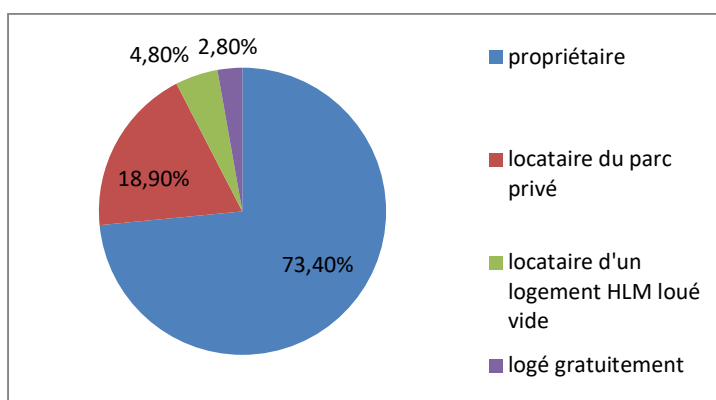
La majorité des résidences principales de Vaucresson est occupée par des propriétaires et leur part est en augmentation (+3% entre 2006 et 2011). En 2011, 73,4% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire. Les locataires sont peu nombreux en comparaison avec l'intercommunalité et le Département, où ils représentent respectivement 36,7% et 54,7% des résidences principales en 2011.

RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION EN 2006



Source INSEE – Réalisation SoREPA

RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION EN 2011



Source INSEE – Réalisation SoREPA

2.3 Une majorité de grands logements

Le parc de résidences principales à Vaucresson est majoritairement composé de logements de grande taille, dont plus de la moitié sont composés d'au moins 4 pièces (59.9%).

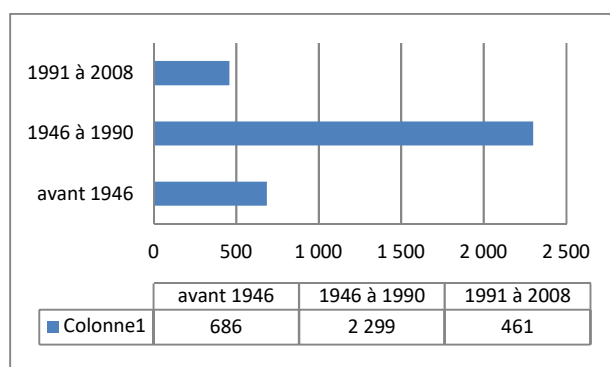
Entre 2006 et 2011, la taille des logements tend à augmenter. La proportion des logements de 5 pièces a augmenté et la part des logements de 1 et 2 pièce(s) est en diminution.

La part des jeunes ménages a diminué sur la commune entre 2006 et 2011.

Le phénomène de desserrement peut amener des situations potentielles de sous-occupation des logements, d'autant plus que le vieillissement sur la commune est marqué. Les évolutions sociales en cours impliquent également une augmentation des besoins en logements sur le territoire ne serait-ce que pour maintenir le même niveau de population.

2.4 Un parc de logement relativement ancien

ANCIENNETE DES RESIDENCES PRINCIPALES



Source INSEE – Réalisation SoREPA

En 2011, Vaucresson apparaît comme une commune au parc de logements relativement ancien. En effet, 87% des résidences principales ont été construites avant 1990 et 20% avant 1946.

Seules 13% des résidences principales ont été construites après les années de 1991 à 2008.

La part des logements construits à Vaucresson sur la dernière période 1990-2008 (13.4%) est supérieure à celle constatée pour la CA (10%) mais inférieure à celle constatée pour le département des Hauts de Seine (17,5%).

DES LOGEMENTS MOINS CONFORTABLES

	2011	%	2006	%
Ensemble	3 456	100	3 449	100
Salle de bain avec baignoire ou douche	3 269	94,6	3 281	95,1
Chauffage central collectif	1 666	48,2	1 689	49
Chauffage central individuel	1 258	36,4	1 236	35,8
Chauffage individuel "tout électrique"	513	14,8	507	14,7

La progression du parc de logement social

Les données fournies par l'INSEE mentionnent 167 logements sociaux occupés à titre de résidence principale sur le territoire en 2011, soit 4,8% du parc total de logements.

En 2014, la Commune recense 269 logements locatifs sociaux ouverts à la location, soit près de 7,45 % du parc total des résidences principales.

74 logements sont en construction, pour un total de 343 logements sociaux à très court terme.

A ce jour, les logements sociaux sont notamment situés : allée des Lauriers, boulevard de Jardy, avenue du Bois de la Marche, boulevard de la République, rue de Cazes, sente Mazeleyre, rue de Garches, rue Raymond Poincaré, rue du Professeur Victor Pauchet, allée Saint-Gilles, rue des Fonds Huguenot, rue de la Folie, Grande Rue.

Les résidences principales de locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide HLM, en 2011

	Maison	Appartement	Autre	Ensemble	%
1 pièce	0	15	1	16	10%
2 pièces	0	40	0	40	24%
3 pièces	0	63	0	63	38%
4 pièces	0	37	0	37	22%
5 pièces	0	10	0	10	6%
6 pièces ou plus	0	1	0	1	1%
Ensemble	0	166	1	167	100%

N.B : depuis 2011, 105 logements HLM ont été construits.

Il existe un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), à Vaucresson d'une capacité de 96 places. Cet établissement est situé Allée des Lauriers.

La construction d'un foyer d'accueil médicalisé est en cours de réalisation. Il accueillera 32 personnes polyhandicapées, à partir de 20 ans.

Une résidence étudiante est également en cours de réalisation dans le cadre de la réhabilitation du château de Vaucresson. 37 logements seront ainsi prochainement ouverts à la location en 2015/2016.

Gens du voyage

Le projet de schéma départemental d'accueil des gens du voyage a été arrêté le 4 décembre 2013. Il fixe un objectif de 12 places pour la communauté d'agglomération Cœur de Seine.

Le 25 juin 2014, le Conseil municipal de Vaucresson a émis un avis favorable sur ce schéma, qui prévoit 5 places d'accueil pour Saint-Cloud, 3 places pour Garches et 2 places pour Vaucresson.

Synthèse

- ⇒ **Un parc de logements avec une représentation très importante des résidences principales**
- ⇒ **7.45 % de logements sociaux en 2014**
- ⇒ **Une majorité de logements collectifs mais une forte présence de l'habitat pavillonnaire (32 % du parc de logements)**
- ⇒ **Une majorité de grands logements**
- ⇒ **Une proportion de petits logements qui diminue**
- ⇒ **Une majorité de propriétaires**

- ⇒ **Pour maintenir à l'horizon 2030 la population actuelle, il faudrait créer sur cette période 20,9 logements / an.**

L'évaluation des besoins en logements à l'horizon 2030

1 Les mécanismes de consommation des logements

L'augmentation du besoin en logements n'est pas uniquement induite par une augmentation de la population.

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- le renouvellement,
- l'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale,
- la variation du parc de logements vacants,
- la variation du parc de résidences secondaires.

Une estimation de cette consommation de logements peut être faite pour les années antérieures.

1.1 Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène se produit dans le sens d'une nouvelle production de logements : des locaux d'activités sont transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire et la variation du parc total de logements durant la même période.

VAUCRESSON : Phénomène de renouvellement (bilan des changements d'affectation)

Entre 2006 et 2011

Evolution du parc de logements = - 62 unités.

Logements achevés sur la période = 133 unités

$$133 + 62 = 195$$

195 logements ont donc été démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage, soit un taux de renouvellement annuel de 1%.

Le taux annuel de renouvellement observé entre 2006 et 2011 est particulièrement élevé, il convient donc d'examiner ce taux pour une période antérieure, 1991 à 2006 :

Evolution du parc de logements = 338 unités.

Logements achevés sur la période = 449 unités

$$449 - 338 = 111$$

111 logements ont donc été démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage, soit un taux de renouvellement annuel de 0.2%.

1.2 L'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale

Le parc de logements se doit également d'être suffisant pour répondre aux besoins issus des nouveaux comportements sociaux. De manière générale, l'augmentation du nombre de ménages de taille réduite entraîne notamment des besoins plus importants en matière de logements.

Cette augmentation du nombre de ménages est issue :

- *de la progression des divorces, des séparations,*
- *de l'augmentation du nombre de personnes célibataires,*
- *du vieillissement de la population.*

Il en résulte donc une évolution du besoin en logements.

A Vaucresson, le nombre moyen d'occupants par résidence principale diminue entre 1968 et 2006, conformément aux tendances observées à plus large échelle, mais augmente entre 2006 et 2011.

Pour autant, le nombre moyen d'occupants par résidence principale, bien que stabilisé sur la période 1999 – 2011, demeure en 2011 très supérieur aux taux observés pour la communauté d'agglomération et le Département.

Nombre moyen d'occupants par résidence principale

Source : INSEE

Nombre moyen d'occupants par résidence principale							
	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Vaucresson	3,26	2,94	2,75	2,66	2,49	2,48	2,49
CA Cœur de Seine	3,17	2,79	2,57	2,48	2,39	2,39	2,35
Hauts de Seine	2,83	2,60	2,41	2,35	2,28	2,26	2,27

Vaucresson : Evolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale

Entre 2006 et 2011

Nombre moyen d'occupants par résidence principale : évolution de 2,48 (en 2006) à 2,49 (en 2011)

Population des résidences principales en 2006 = 8 547 habitants

$8547 / 2,49$ (taux d'occupation de 2011) = 3 430.

3 430 résidences principales étaient nécessaires sur la période pour permettre le maintien de la population.

$3 430 - 3 449$ (résidences principales de 2006) = - 19.

L'augmentation du nombre moyen d'occupants par résidence principale entre 2006 et 2011 a fait diminuer le besoin en logements de 19 unités.

1.3 La variation des logements vacants

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...). Un taux équivalent à environ 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :

- l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants.
- au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

En 2011, 6.4 % du parc de logements correspondent à des logements vacants, soit 242 logements en valeur absolue. Le taux de logements vacants subit des changements importants et irréguliers.

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Logements vacants, en %	8,7%	3,4%	9,3%	5,1%	4,2%	8,0%	6,4%

Entre 2006 et 2011, le nombre de logements vacants a diminué de 66 unités.

1.4 La variation des résidences secondaires

La proportion des résidences secondaires peut compter de nombreux logements en fonction de la situation géographique de la commune.

En 2011, le nombre de résidences secondaires et logements occasionnels était de 75 unités.

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Résidences secondaires et logements occasionnels; en %	3,3%	0,5%	1,9%	7,8%	3,3%	2,0%	2,0%

Entre 2006 et 2011, le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels a diminué de 3 unités.

1.5 Le récapitulatif de la période intercensitaire

L'analyse de la période intercensitaire précédente a démontré que la construction de logements n'engendre pas forcément l'accroissement du parc de logements. Les besoins nécessaires au maintien de la population, à la rénovation et la fluidité du parc peuvent impliquer une consommation de logements.

Vaucresson : Récapitulatif de la période intercensitaire	
Entre 2006 et 2011	
phénomène de renouvellement	195
évolution du nb moyen d'occupants par RP- 19	
variation des logements vacants	- 66
<u>variation des résidences secondaires</u>	<u>- 3</u>
TOTAL	107
Entre 2006 et 2011, 107 logements nécessaires pour assurer le maintien de la population.	Or, 133 logements ont été achevés sur la période. 133 -107 = 26 Il y a donc eu un excédent de 26 logements. 26 x 2,49 (taux d'occupation de 2011) = 65 La population des résidences principales de Vaucresson enregistre bien, sur cette même période une augmentation de 65 habitants.

2 Les perspectives d'évolution

Préambule – sources et hypothèses

Les mécanismes de consommation de logements constatés au cours des périodes précédentes, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de l'Île-de-France, démontrent qu'il est nécessaire d'envisager la réalisation de nouveaux logements pour assurer ne serait-ce que le maintien de la population d'ici une quinzaine d'années, soit en 2030.

Les données de références restent celles diffusées par l'INSEE à la suite du recensement général de la population de 2011.

2.1 En tenant compte du maintien du phénomène de renouvellement entre 2011 et 2030

Le renouvellement du parc (abandon, démolition...) particulièrement élevé entre 2006 et 2011 pourrait se stabiliser à +0.6% par an, taux annuel qui se rapproche de celui observé sur la période 1991 - 2006. Ce dernier était de **0,2%** par an entre 1991 et 2006.

Il peut être estimé un taux de renouvellement du parc qui se maintient autour de 0,3 % par an environ pendant 19 ans, soit **221 logements renouvelés, abandonnés ou détruits ou du à un changement d'affectation.**

2.2 En tenant compte de l'évolution du nombre moyen d'occupants par résidences principales entre 2011 et 2030 :

Etant donné la stabilité du nombre moyen d'occupants par résidence principale, il y a tout lieu de penser que ce nombre se maintiendra élevé. Toutefois, on a pu observer que ce nombre est élevé en comparaison de celui observé pour la communauté d'agglomération et pour le département.

On formule l'hypothèse de 2.38 occupants par résidence principale en moyenne en 2030.

$8\,612$ (population des résidences principales en 2011) / $2,38 = 3\,618$ résidences principales.

$3\,618 - 3\,456$ (résidences principales en 2011) = **163 résidences principales**

Entre 2011 et 2030, le desserrement rendra nécessaire la construction de 162 logements pour maintenir l'effectif de population de 2011.

2.3 En tenant compte du maintien des résidences secondaires

Le nombre de résidences secondaires représente 75 logements en 2011 soit 2% du parc total. L'hypothèse du maintien des **75 résidences secondaires** existantes en 2011 est retenue.

2.4 En tenant compte du maintien des logements vacants

En 2011, le pourcentage de logements vacants est de 6,4%. On peut envisager la diminution de ce taux à 6% d'ici 2030, ce qui est suffisant pour assurer une bonne rotation de la population au sein du parc de logements.

> Calcul du nombre de logements en 2030, sans les logements vacants :

(Résidences principales en 2011) + (renouvellement) + (évolution du nb moyen d'occupants par RP) + (résidences secondaires) = parc de logements en 2030 sans les logements vacants

$$3\ 456 + 454 + 162 + 75 = 4\ 148$$

Cependant, avec un taux de vacance théorique de 6%, ces logements ne représentent que 94 % du parc total (6% de vacance).

> Calcul du nombre de logements vacants en 2030 :

Le nombre des logements vacants en 2030 atteindra 6% du parc total, soit :

265 logements vacants

Le nombre de logements vacants en plus est de 265 – 242 (nombre de logements vacants de 2011) soit **23 : 23 logements vacants en plus seront nécessaires par rapport à 2011.**

2.5 Récapitulatif

Récapitulatif	
des besoins minimums en logements pour assurer le maintien de la population d'ici l'an 2030	
Renouvellement	221
Diminution du nombre moyen d'occupants par résidence principale	163
Résidences secondaires	0
Logements vacants	23
TOTAL 2011-2030	407
72 logements construits en 2012, 2013 et 2014	

Entre 2015 et 2030, 335 logements devront être construits pour permettre le maintien de la population à l'effectif de 2011.

Quelle population à l'horizon 2030 et quels besoins en logements et en équipements scolaires communaux ?

Établir un projet d'aménagement et de développement durables cohérent et qui s'inscrit dans une démarche prospective nécessite de fixer un objectif démographique à l'horizon 2030.

Les infrastructures, les équipements et services de la commune de Vaucresson répondent aujourd'hui aux besoins d'une population de 8 612 habitants (INSEE 2011).

Vaucresson, comme toutes les communes du territoire national, voit le nombre d'habitants par foyer diminuer (phénomènes connus de décohabitation, augmentation du nombre de foyers monoparentaux, vieillissement, etc.). Ce phénomène implique de construire davantage pour loger un même nombre d'habitants. A cela s'ajoute deux autres mécanismes (démolition ou rénovation du parc ancien et, le cas échéant, évolution des logements vacants et des résidences secondaires qui participent également à l'évolution du parc de résidences principales.

La production de nouveaux logements ne se traduit alors pas nécessairement par une augmentation en conséquence de l'offre de résidences principales (de la même manière, un nombre d'habitants en moins ne signifie pas moins de ménages).

La Commune a donc mené une importante réflexion. La tendance observée sur les décennies passées a été :

- une légère augmentation du nombre d'habitants sur la dernière décennie ;
- un solde migratoire négatif compensé par le solde naturel qui porte la croissance ;
- une tendance au vieillissement de la population ;
- une baisse régulière de la taille moyenne des ménages Vaucressonnais.

La commune s'est appuyée sur cette tendance pour imaginer l'avenir.

Des scénarios de développement démographiques

Des scénarios de développement démographique, volontairement très différents pour comprendre les besoins induits en logements et en équipements.

Le tableau ci-dessous représente différentes évolutions de population selon plusieurs hypothèses à l'horizon 2030 :

1. **une hypothèse de stabilité de la population** au regard du point mort, estimé à environ 21 logements par an sur la base de la période intercensitaire précédente (2006-2011), **c'est-à-dire une croissance démographique = 0.**
2. **Une hypothèse de croissance** avec un taux d'évolution annuel moyen de + **0,2 %/an** identique à la période intercensitaire précédente (2006-2011) ;
3. **Une hypothèse de croissance** avec un taux d'évolution annuel moyen de + **0,5 %/an.**
4. **Une hypothèse de croissance** avec un taux d'évolution annuel moyen de + **0,9 %/an.**

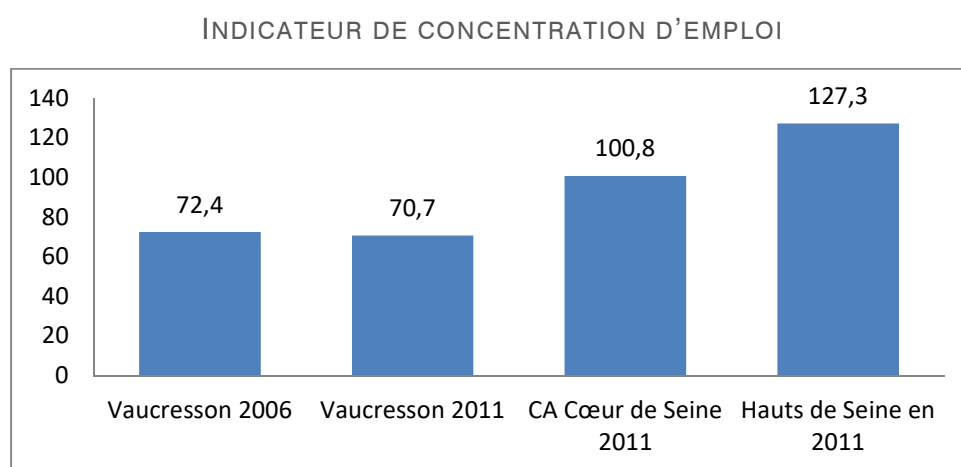
Hypothèses <i>A partir du recensement INSEE de 2011</i>	Référence <i>2011</i>	Hypothèse 1 <i>+0,2% /an</i>	Hypothèse 2 <i>+0,5% /an</i>	Hypothèse 3 <i>+0,9%/an</i>
Population 2011	8 612	8 612	8 612	8 612
Population 2030	8 612	8 875	9 421	10 210
Habitants supplémentaires	0	263	809	1 598
Taille moyenne des ménages (2,5 en 2011)	2,38	2,38	2,38	2,38
Besoins en logements				
Besoins / croissance	0	111	340	671
Besoins / desserrement	163	163	163	163
Besoins /renouvellement (0,3%)	221	221	221	221
Besoins / variation RSLV	23	23	23	23
Logements construits 2012-2014	72	72	72	72
Total des besoins en logements 2015-2030	335	446	675	1 006
Besoins entre 2015 et 2030 par an (16 ans)	20,9	27,9	42,2	62,9

3. Des activités économiques appuyées sur la fonction résidentielle de la commune

3.1. Une dimension économique peu développée

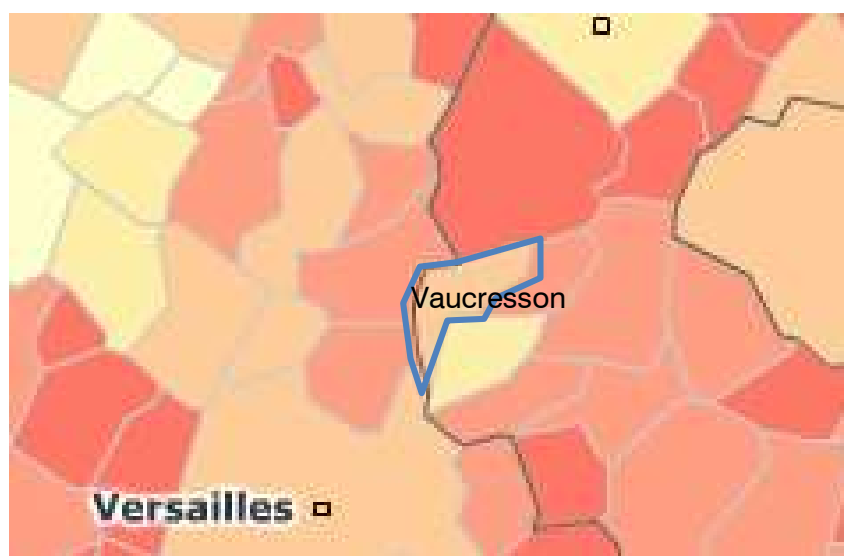
L'indicateur de concentration d'emploi constitue une donnée intéressante pour définir le caractère d'une commune.

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Il mesure la capacité théorique de la commune à répondre à la demande de travail de sa population résidente. Il ne s'agit que d'une capacité théorique dans la mesure où il n'est pas tenu compte de la plus ou moins bonne adéquation entre la nature des postes offerts et les qualifications des actifs résidents.



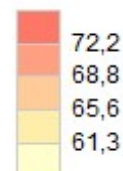
L'indicateur de concentration d'emploi sur Vaucresson est de 70,7, moins important que les autres territoires.

LE TAUX D'EMPLOI



Le taux d'emploi est calculé en rapportant le nombre d'individus ayant un emploi au nombre total d'individus.

Taux d'emploi des 15 à 64 ans (en %)

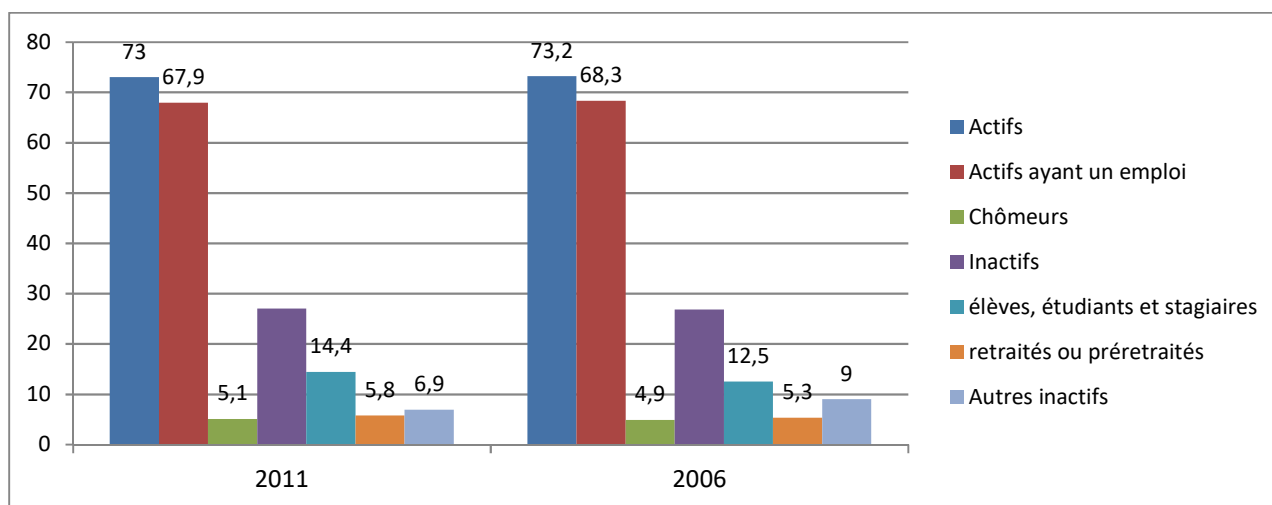


source : Insee, RP2009 exploitation principale

Le faible taux d'emploi peut être mis en relation avec la faible proportion de jeunes actifs à Vaucresson en comparaison des autres territoires observés.

3.2 Une majorité d'actifs ayant un emploi

POPULATION DE 15 A 64 ANS PAR TYPE D'ACTIVITE



Source INSEE – Réalisation SoREPA

3.3 Un faible taux de chômage

Le niveau d'activité de la population d'un territoire est à la fois indicateur de son positionnement et un facteur prépondérant de son dynamisme économique.

Au sens de l'INSEE, La population active regroupe la population active occupée (appelée aussi « population active ayant un emploi ») et les chômeurs.

Dans le contexte de l'Île de France, Région globalement très active (66,8% de la population âgée de 15 ans et plus est active et occupe un emploi), Vaucresson se caractérise par un taux d'emploi élevé (67,9%). Il est par ailleurs supérieur à la moyenne nationale (63%).

La commune compte 5,1% de chômeurs en 2011. La part des personnes à la recherche d'emploi est bien plus faible que dans les territoires de référence (8% dans les Hauts-de-Seine, 8,8% en Ile de France et 9,3% en France).

3.4 Une forte mobilité pour accéder aux pôles d'emplois

Une majorité d'actifs quittent quotidiennement le territoire afin de se rendre sur leur lieu de travail.

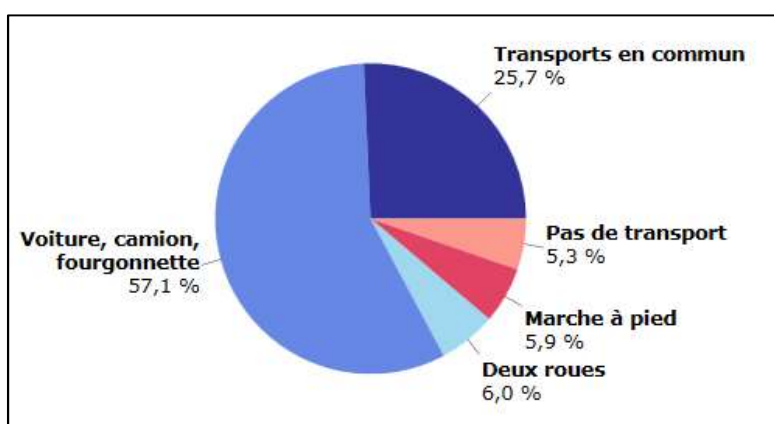
Sur les 3 678 actifs ayant un emploi que compte la commune, seuls 18,5% travaillent sur le territoire communal.

A l'échelle de la communauté d'agglomération le taux de personnes travaillant et résidant dans la même commune est de 20,8 et de 22,1 à l'échelle du département des Hauts-de-Seine.

La première conséquence et la plus visible de ces flux d'actifs est une augmentation des migrations pendulaires domicile travail, réalisées en véhicule particulier pour plus de la moitié d'entre elles (57,1%).

Les vauressonnais utilisent principalement leur véhicule pour se déplacer.

PART DES MOYENS DE TRANSPORTS UTILISES POUR SE RENDRE AU TRAVAIL EN 2011



Au sens de l'INSEE, Vauresson fait partie de la zone d'emplois de Saclay.

Une **zone d'emploi** est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des **actifs résident et travaillent**, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts (source : Insee).

Il semble que de nombreux actifs vauressonnais travaillent également sur les pôles de la Défense et à Paris Intra-muros.

3.5 Une population au niveau de formation et de qualification élevé

La population de Vaucresson est une population qualifiée. 46,8% de la population a un diplôme de l'enseignement supérieur long et 15,8% ont un diplôme de l'enseignement supérieur court.

Depuis 2006, la population non diplômée a diminué. Parallèlement à l'augmentation des diplômes de l'enseignement supérieur, les diplômés de CAP, BEC, baccalauréat et du BEPC diminuent.

LE NIVEAU DE DIPLOME DE LA POPULATION, EN %

	Vaucresson	Communauté d'agglomération	Hauts-de-Seine
diplôme de l'enseignement supérieur long	46,8	46,1	33,2
diplôme de l'enseignement supérieur court	15,8	14,2	13,9
Ensemble	62,6	60,3	47,1

La population de Vaucresson se distingue par son niveau de qualification élevé.

3.6 Une majorité d'emplois appartenant au secteur tertiaire et au secteur public

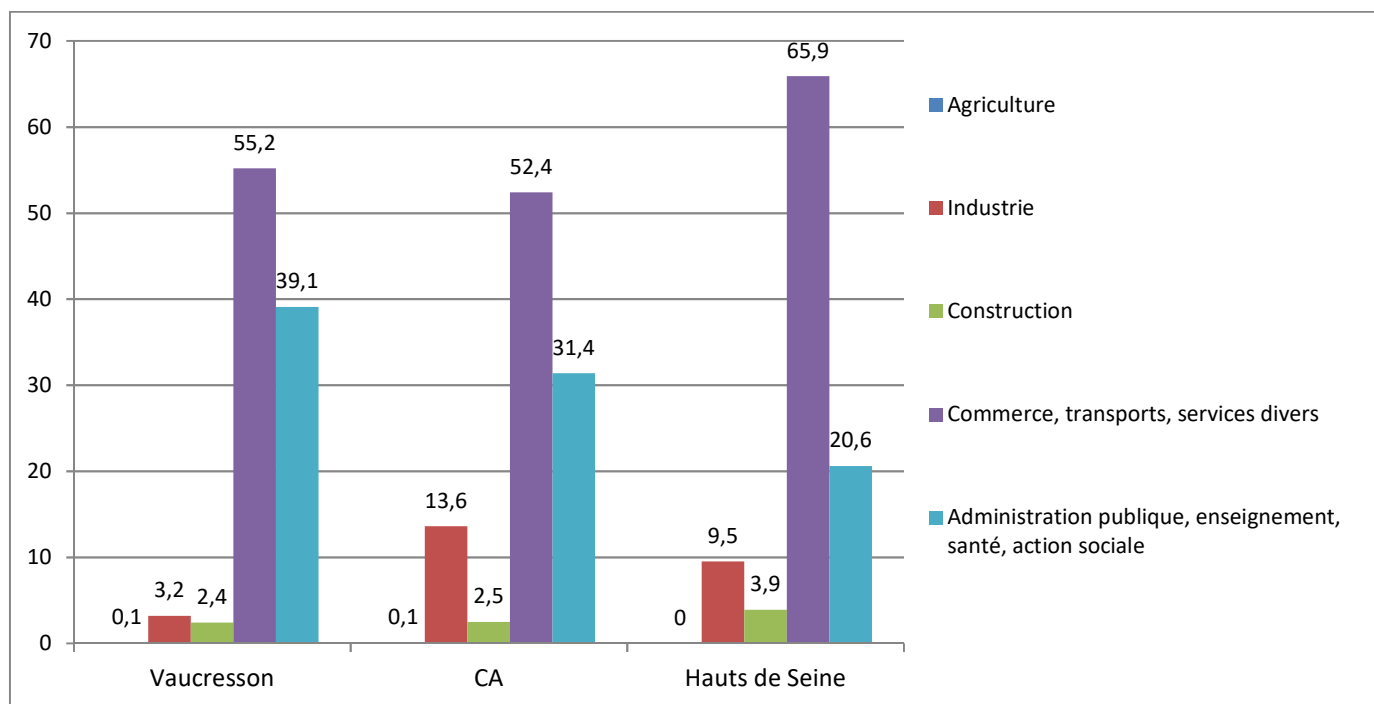
La proximité avec de grands pôles pourvoyeurs d'emplois (Paris, La Défense, Saint-Quentin en Yvelines, Plateau de Saclay ...) conjuguée à un faible taux d'emploi sur la ville, participe à la migration quotidienne de nombreux actifs de la commune de Vaucresson qui se traduit par des migrations pendulaires importantes et croissantes.

Néanmoins, la commune apparaît comme un pôle d'emploi et économique local attractif dont il convient de mesurer la réalité par l'analyse de son tissu économique.

3.6.1 Les emplois par catégories socioprofessionnelles

A Vaucresson, en 2011, les emplois les mieux représentés sont ceux de la catégorie socioprofessionnelle des employés avec 37,5% des emplois. Ensuite, on trouve les cadres et professions intellectuelles supérieures (24,2% des emplois) et les professions intermédiaires (23,9% des emplois).

UNE MAJORITE D'EMPLOIS TERTIAIRES



Source INSEE – Réalisation SoREPA

Le secteur d'activité le plus représenté à Vaucresson est celui du commerce, du transport et des services avec 55,2% du total des emplois. La tendance est la même sur les territoires de référence, avec une part majoritaire des emplois offerte par le secteur tertiaire.

Les métiers de l'agriculture sont très peu représentés. Ce phénomène est également observable au niveau du département des Hauts-de-Seine et de l'intercommunalité. L'Office national des Forêts gère la forêt domaniale de Malmaison.

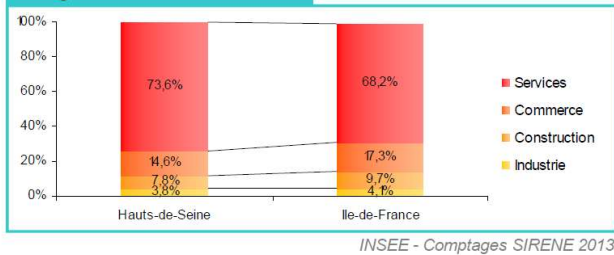
3.6.2 Les établissements économiques

La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) des Hauts-de-Seine localise les établissements économiques et les postes salariés comme suit :

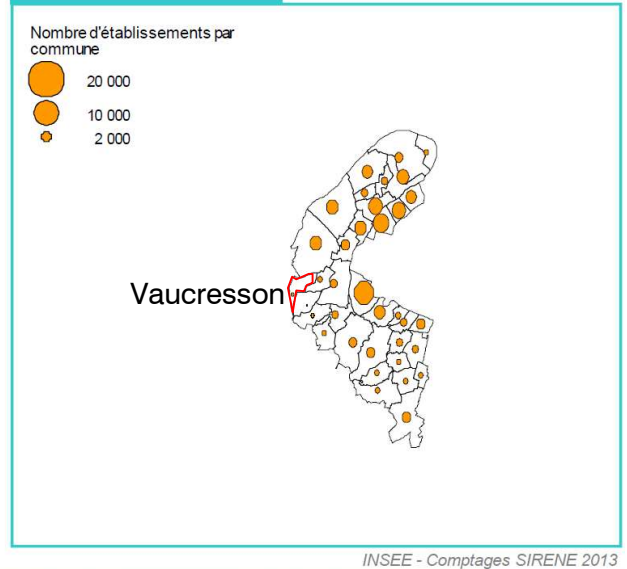
ETABLISSEMENTS

Structure et répartition

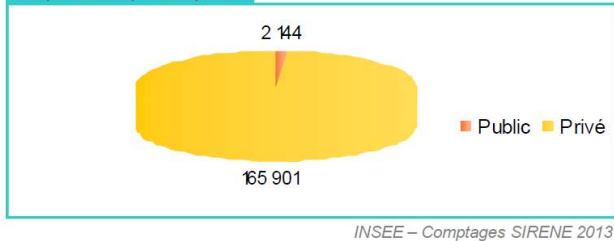
Par grand secteur d'activité



Nombre d'établissements



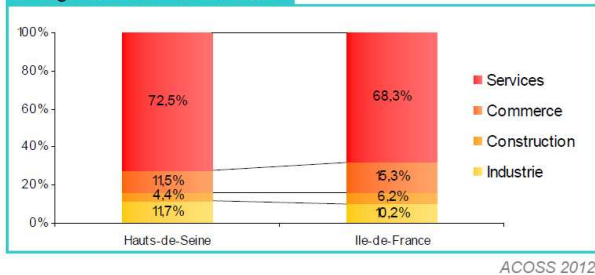
Répartition public/privé



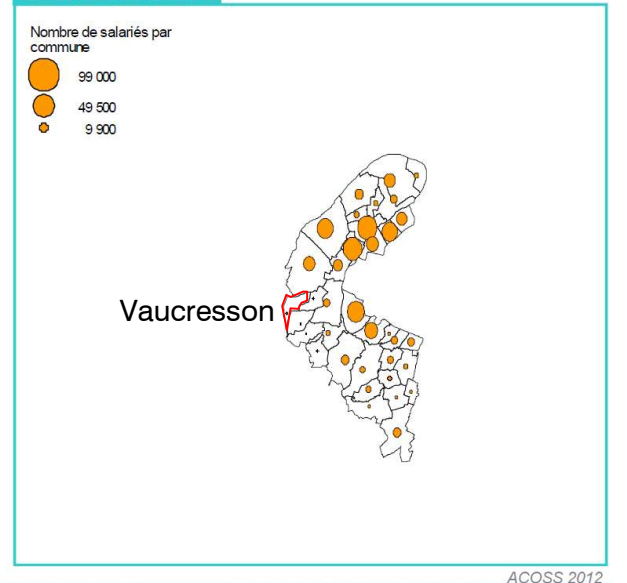
EFFECTIFS SALARIES

Structure

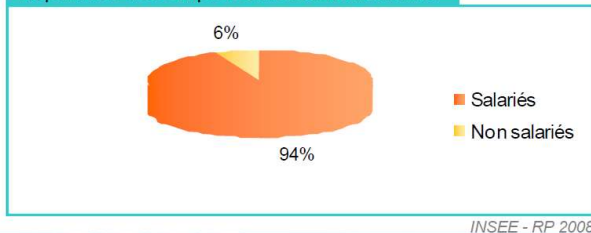
Par grand secteur d'activité



Nombre de salariés



Répartition des emplois salariés/non salariés



A proximité de Vaucresson, hors Hauts-de-Seine, les communes rassemblant le plus d'emplois sont Vélizy-Villacoublay, Versailles, Saint-Quentin en Yvelines, le Chesnay, Marly-le-Roi.

3.7 Le commerce, âme et dynamisme du centre-ville

La plus grande partie des commerces se situent dans le centre-ville, le long de la RD 907.

D'après l'étude réalisée par Pivadis, menée en 2008, le centre-ville compte 48 locaux commerciaux pour 44 commerces et services en activité auxquels s'ajoutent 11 locaux commerciaux Grande Rue pour 10 commerces et services actifs.

La présence de la gare jouerait peu dans l'attractivité de ces commerces mais serait lié à leur proximité avec les espaces résidentiels.

L'étude relève qu'une proportion importante des usagers interrogés n'étaient pas venus spécifiquement pour faire des achats.

La proximité des équipements publics est également un élément d'attractivité des commerces du centre-ville. Les commerces fréquentés relèvent des besoins courants.

A noter que la commune dispose également d'un marché de l'avenue Jean Salmon Legagneur.

52% de dépenses s'effectuent hors de la commune dont 36% s'effectuent dans des grandes surfaces et boutiques spécialisées. Ces dépenses concernent assez peu l'alimentaire (22% d'évasion alimentaire) mais plutôt des produits d'équipement à la personne, à la maison, d'hygiène santé beauté et la culture ou les loisirs.

Les enjeux concernant le commerce de centre-ville sont les suivants :

- Les possibilités de déplacements entre les commerces le long de la RD 907, avec Super U, et les commerces de la Grande Rue,
- La visibilité de cette connexion et la qualité du cadre urbain,
- Les possibilités de stationnement à proximité des commerces.

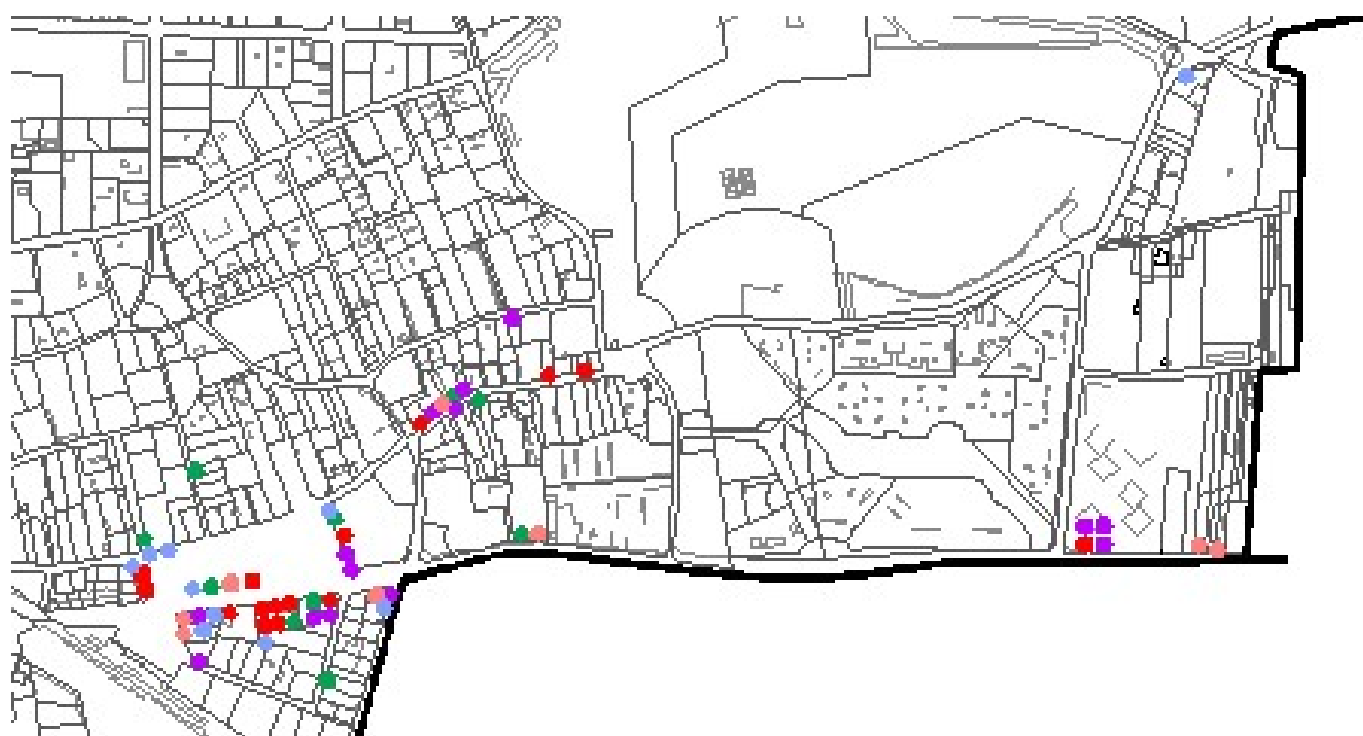
On trouve également quelques commerces sur le plateau de Cazes, qui semblent plutôt être en appoint pour les habitants. De même des restaurants sont implantés dans les différents quartiers résidentiels (Division Théry, plateau de Cazes et sur le secteur de Jardy).

Les cartes suivantes représentent les commerces existants à Vaucresson en fonction de leur capacité à créer une animation dans le centre-ville.

La légende distingue les commerces de la façon suivante :

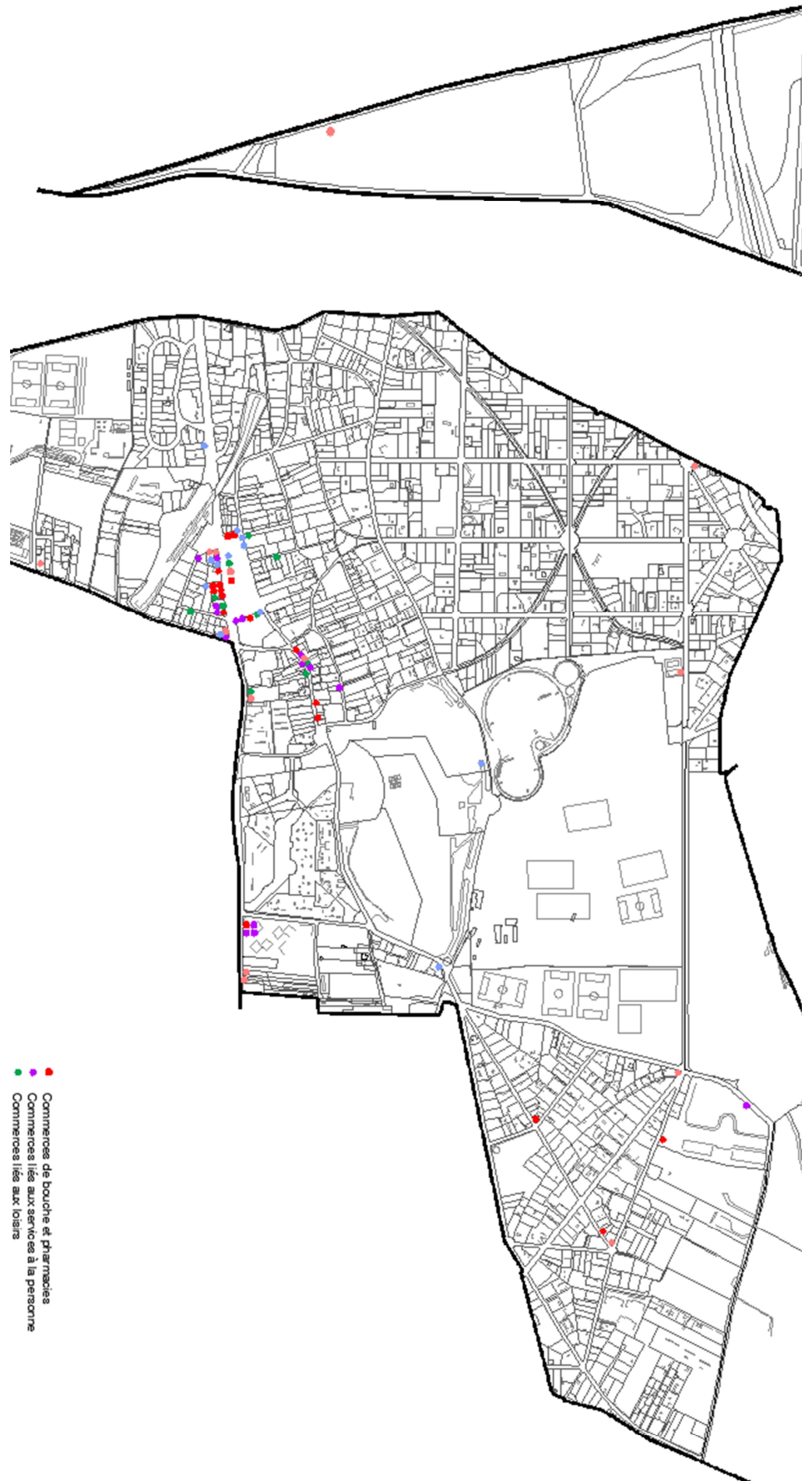
- Commerces de bouche et pharmacie : ils sont utilisés quotidiennement, ils créent le plus de flux
- Commerces liés au service à la personne : ils sont utilisés régulièrement. Ils comprennent : les auto-écoles, les magasins de bricolage, les salons de coiffure, les cordonneries, les services de couture, les dépôts ventes de vêtements, les garages et stations-services, les opticiens, les teinturiers.
- Commerces liés aux loisirs : ils permettent de créer des interactions sociales. Ils comprennent les magasins de cadeaux –décoration, le cinéma, les espaces de cours de langue, les fleuristes, les instituts de beauté, les journaux librairies papeteries, les magasins de prêt à porter,
- Restaurants : ils permettent d’entretenir le lien social
- Agences : leur nombre a augmenté ces dernières années, ils n’apportent pas de dynamisme spécifiquement. Ce sont les agences immobilières, les banques et les agences d’assurance.

LOCALISATION DES ACTIVITES DANS LE CENTRE-VILLE, LE LONG DE LA RD907



- Commerces de bouche et pharmacies
- Commerces liés aux services à la personne
- Commerces liés aux loisirs
- Restauration
- Agences (immobilier, banque, assurance)

VIE D'ENSEMBLE SUR
LE TERRITOIRE



3.9 L'artisanat, un secteur à maintenir et à promouvoir

Les éléments présentés dans la présente section sont issus de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Hauts-de-Seine (CMA92).

L'artisanat est également un secteur important pour la commune. Au 31/12/2015, la ville compte 100 établissements inscrits au Répertoire des Métiers des Hauts de Seine. Les secteurs les plus représentés sont les services (42 établissements) et le bâtiment, (40 établissements).

La densité artisanale de la ville de Vaucresson est très inférieure à celle observée dans le département. En effet, la commune compte 113 établissements pour 10 000 habitants contre 131 dans le département.

Le nombre d'entreprises artisanales est en augmentation constante ces dernières années. Entre 2008 et 2015, le tissu artisanal a cru de 33 établissements supplémentaires. C'est dans le secteur du Bâtiment et des Services que la progression est la plus importante. Les secteurs de la Fabrication et de l'Alimentation restent stables malgré quelques fluctuations.

Fin 2014, les établissements artisanaux employaient 144 salariés. Leur nombre est en augmentation depuis 2010 malgré une légère stagnation entre 2013 et 2014.

Les implantations artisanales sur la commune de Vaucresson sont de diverses natures :

- 17% des activités sont exercées dans un local commercial.
- 12% possèdent un local d'activités autre que le local commercial.
- 71% exercent directement chez le client ou sur les chantiers avec éventuellement un local de stockage pour le matériel et les outils de travail.

Evolution du nombre d'établissements artisanaux à Vaucresson

	2008	2012	2013	2014	2015
Alimentation	11	8	9	9	9
Fabrication	11	8	7	5	9
Bâtiment	19	31	36	38	40
Services	26	35	38	42	42
Ensemble	67	82	90	94	100

Le local artisanal

Il existe 3 grandes familles de locaux artisanaux:

- Atelier : local essentiellement dédié à la production mais qui permet de recevoir de la clientèle sur rendez-vous.
- Boutique-laboratoire : ensemble permettant à la fois de produire et de vendre la marchandise, généralement localisée 'en pieds d'immeuble.
- Local d'activités : lieu de production et de stockage (avec une hauteur sous-plafond conséquente) situé en parcelle monofonctionnelle ou mixte.

La majorité des artisans s'implante en zone urbaine mixte (habitat, commerce, bureaux...) :

- Axes à forte commercialité pour les activités artisanales de proximité exercées en boutique.
- Sur des axes à plus faible commercialité pour les activités de fabrication ou de bâtiment.

De façon plus exceptionnelle, certaines activités incompatibles avec la proximité de l'habitat peuvent être installées en zone d'activités. Généralement, les surfaces proposées en zone d'activités ne sont divisibles qu'à partir de 300 m².

La superficie du local peut varier en fonction de l'activité exercée mais, en général, elle excède rarement les 250 m².

- De 15 à 50 m² : pour les activités de petite production (bijoux, mode et accessoires...) et des activités de bâtiment ayant besoin d'un lieu de stockage.
- De 50 à 100 m² pour la plupart des services de proximité (coiffure, pressing, cordonnier...) et des activités de tapisserie et de restauration de meubles.
- De 100 à 150 m² : la plupart des métiers de bouche (sauf fromageries).
- De 150 à 250 m² : des activités comme la menuiserie et la miroiterie qui réalisent de l'usinage en atelier avant l'installation.

Le local artisanal se caractérise également par des besoins techniques spécifiques qui doivent être pris en compte dès la conception du local. Même si les besoins techniques peuvent varier d'une activité à l'autre, en général, le local artisanal se caractérise par:

- Une hauteur sous-plafond supérieure à 3,5 mètres.
- Une résistance du plancher avoisinant les 500 kg/m².
- Une largeur importante des ouvertures permettant la circulation des matériaux de fabrication et des produits finis.
- La présence de gaines d'extraction permettant l'installation de systèmes nécessaires à l'assainissement de l'air.

Synthèse

- ⇒ **L'activité économique sur le territoire est moins développée que sur les territoires environnant : l'indicateur de concentration d'emplois est moins élevé que pour les autres territoires observés**
- ⇒ **Compte tenu du caractère résidentiel de la ville, une majorité de Vaucressonnais travaillent en dehors de la ville et plus de la moitié d'entre eux utilise un véhicule personnel.**
- ⇒ **L'emploi s'appuie sur la fonction résidentielle de la commune : la proportion des emplois publics et liés aux services est plus importante à Vaucresson que dans les autres territoires observés.**
- ⇒ **Le dynamisme commercial du centre-ville profite de la proximité des équipements.**
- ⇒ Un faible taux de chômage et une population qualifiée

L'évaluation des besoins

Le diagnostic montre que les activités tournées vers le service à la population (services sociaux, éducatifs, de santé, commerces, loisirs) se développent mieux que les autres à Vaucresson.

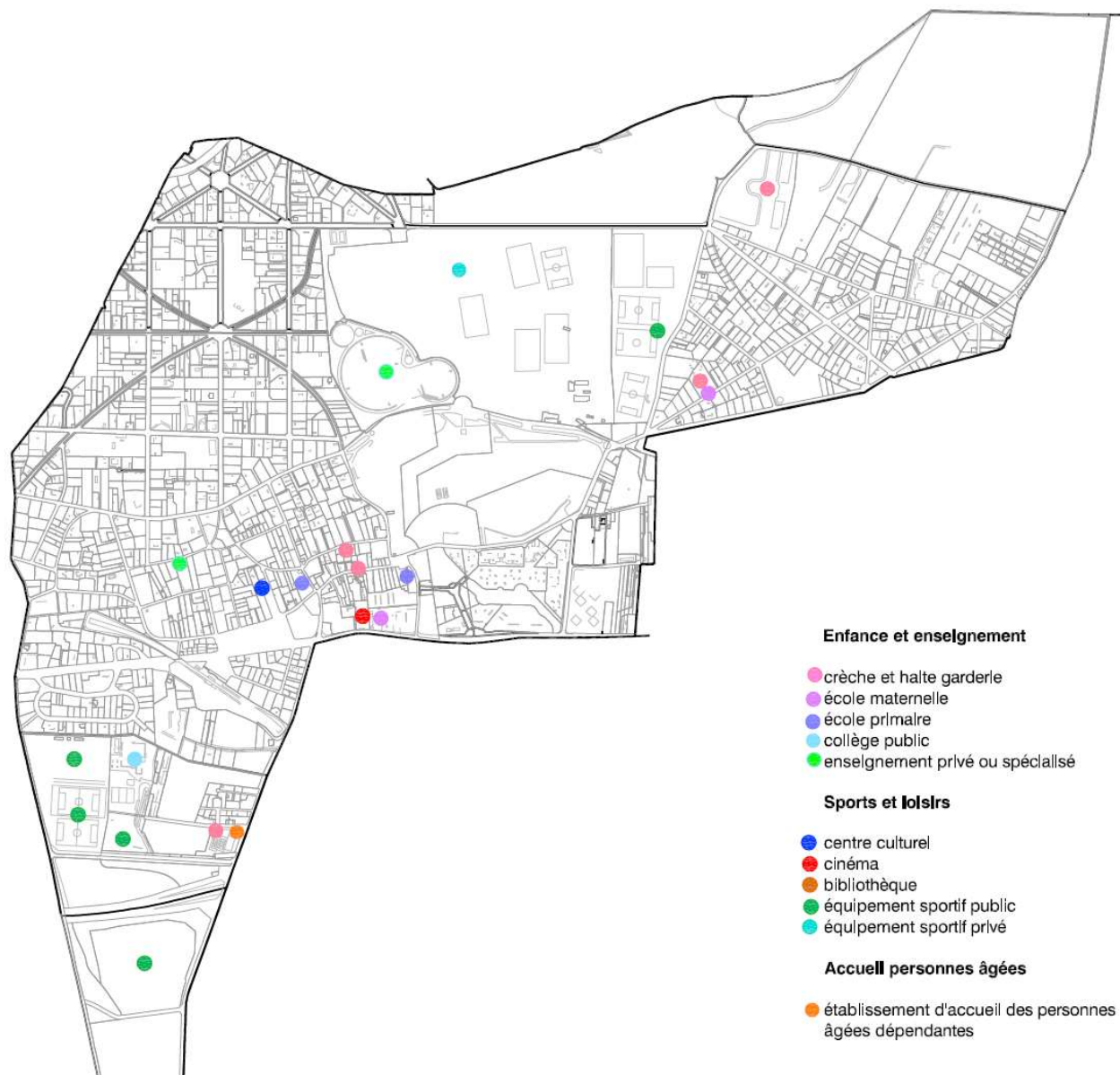
En cohérence avec le projet communal de développement démographique modéré, il semble que l'accueil des activités doit s'orienter vers les services tournés vers la population.

Des activités susceptibles d'induire des nuisances existantes en centre ville pourraient gagner à être relocalisées sur des terrains plus grands et plus proches des grands axes routiers.

Le maintien et le développement du commerce semble lié à la présence des équipements et aux possibilités de stationnement.

4. Une offre complète d'équipements

VIE D'ENSEMBLE SUR LE TERRITOIRE



4.1 L'accueil du jeune public et l'enseignement

La Commune dispose de :

- 4 crèches et 1 halte-garderie qui répondent favorablement à 80% des demandes de places en crèche,
- deux écoles maternelles,
- deux écoles primaires,
- un collège public.

La poursuite de la scolarité après le collège peut s'effectuer au lycée public de Saint Cloud.

Un établissement privé et un établissement spécialisé diversifient cette offre en équipements d'enseignement :

- l'établissement privé Cours Suger accueille les élèves de collège, lycée et BTS,
- le Groupe Scolaire Toulouse-Lautrec accueille les élèves valides et/ou en situation de handicaps de la primaire au lycée. Il propose des adaptations et un internat pour les élèves handicapés moteurs.
- L'institut Médicale d'Enseignement accueille des élèves polyhandicapés et est géré par l'association Quelque Chose en +

Capacités des établissements scolaires communaux

Nom de l'école	Nombre total de classes	dont classes en RCH	dont classes en étage
Ecole maternelle Grandes Fermes	6	6	0
Ecole maternelle Peupliers	7	6	1
Ecole élémentaire Peupliers	12	0	12
Ecole élémentaire Coteau	10	6	4
Nombre total de classes	35	18	17

Source : Commune

Évolution des effectifs scolaires depuis 2011

Années scolaires	Effectifs scolaires (nombre d'élèves)
2010-2011	851
2011-2012	829
2012-2013	821
2013-2014	788
2014-2015	775

Source : Commune

Compte tenu de l'évolution du nombre d'élèves inscrit en baisse depuis 5 ans, les équipements scolaires sont en capacité d'accueillir des élèves supplémentaires.

4.2 Les équipements de loisirs

Les équipements sportifs sont concentrés principalement au Nord et dans la pointe Sud du territoire sur les sites suivants:

- le Haras Lupin,
- le Haras de Jardy
- le site Yves du Manoir avec un gymnase, un tennis, un terrain multi-sports.

Le nombre et les équipements de chacun de ces sites montrent que la ville est dotée d'installations qui correspondrait au niveau d'une ville moyenne de strate supérieure (entre 20 et 40 000 habitants).

4.3 L'accueil des populations spécifiques

La Commune compte un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes situé allée des Lauriers. Cet établissement compte 96 places en hébergement permanent.

Sur le site du 54 rue de Garches, l'Office HSH réalise la construction d'un foyer d'accueil médicalisé dont l'ouverture est programmée en 2016. Il comprendra 32 places dont 4 externes.

Sur ce même site, la réhabilitation du Château de Vaucresson par l'office Hauts-de-Seine Habitat (HDSH) en cours permet l'ouverture à la location d'une résidence étudiante de 37 logements.

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage approuvé par arrêté préfectoral le 9 juin 2015 fixe un objectif de création de places à l'échelle du département. Les communes de + de 5 000 habitants doivent y contribuer, soit 274 places réparties sur les 35 autres communes du département, au prorata de leur poids de population (chiffres du recensement de population de l'INSEE 2010).

Jusqu'au 31 décembre 2015, la communauté d'agglomération Cœur de Seine qui regroupait les communes de Vaucresson, Garches et Saint-Cloud était couverte par le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) des Coteaux et du Val de Seine englobant un périmètre élargi à 11 Communes.

Le SCOT fixait l'objectif de créer 70 places pour l'accueil des gens du voyage. Dans ce cadre, la réalisation de 80 emplacements dans le bas du domaine national de Saint-Cloud était prévue.

Depuis le 1er janvier 2016, l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense est compétent en matière d'aménagement des emplacements des aires d'accueils des gens du voyage. Une réflexion commune va être menée au niveau du territoire.

4.4 Les établissements culturels

Ces équipements sont :

- Le cinéma
- La bibliothèque
- Le centre culturel

Synthèse

⇒ **La Commune dispose d'une offre complète et diversifiée d'équipements publics :**

- **Culturels**
- **Sportifs**
- **Petite enfance et scolaire**

⇒ **Les équipements sportifs sont nombreux**

⇒ **La taille et le nombre des établissements scolaires communaux sont en capacité d'accueillir des élèves supplémentaires.**

La ville dispose d'établissements spécialisés pour la scolarisation des élèves en situation de handicaps

L'évaluation du besoin en équipements

Les équipements communaux sont bien proportionnés par rapport à la population.

Trois hypothèses de développement démographique ont été établies dans l'analyse des dynamiques démographiques.

Leur impact sur les effectifs des écoles maternelles et primaires est évalué ci-après

Remarque : ne sont traités dans cette simulation que les besoins des écoles maternelles et primaires, les effectifs des collèges et des lycées dépendant pour beaucoup de l'évolution démographique des communes voisines.

Les équipements scolaires à Vaucresson présente actuellement un taux d'occupation d'environ 24 élèves par classe.

Le tableau suivant, établi à partir des moyennes de l'INSEE et des données disponibles sur le site de la commune, permet de connaître approximativement les besoins actuels en nombre de classes.

Selon les prévisions démographiques énoncées dans les 3 hypothèses, on peut évaluer le nombre de classes nécessaires à l'horizon 2025 :

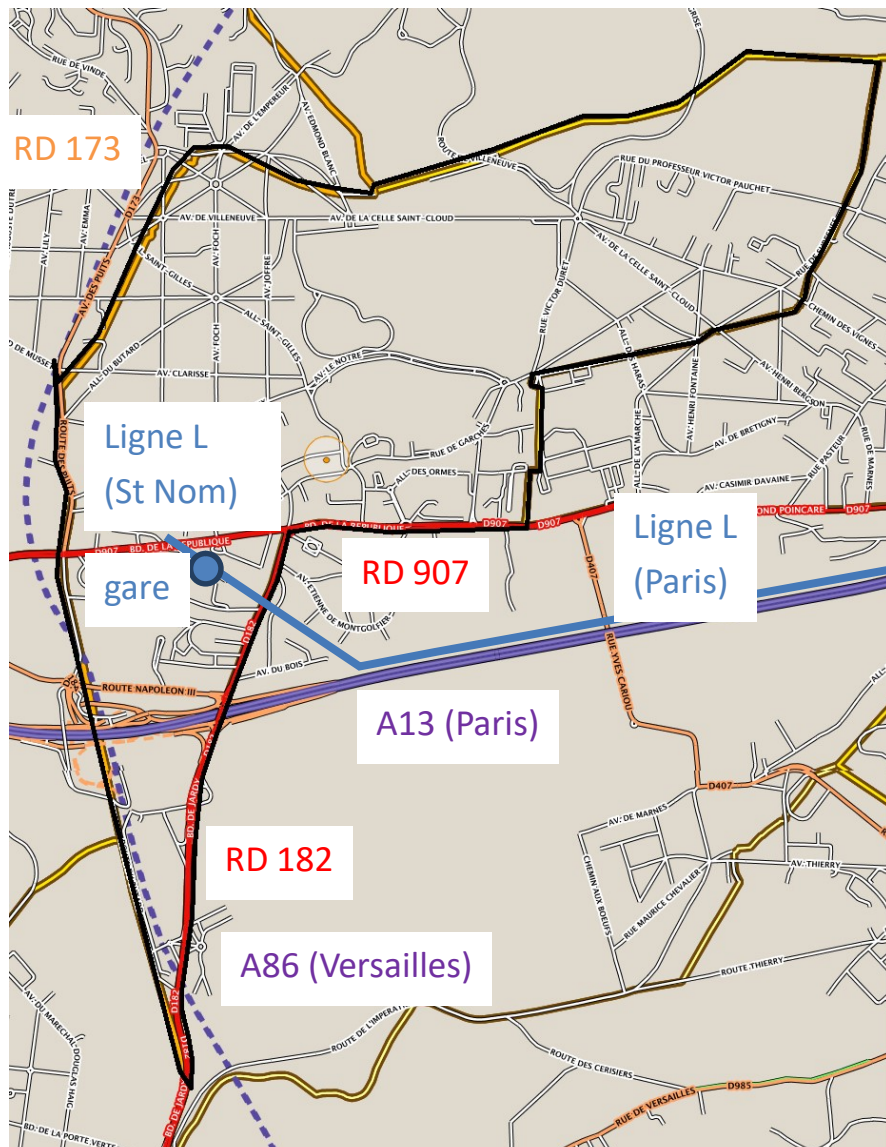
Hypothèses	2011	Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 3
Population horizon 2030	8 612	8 875	9 421	10 210
Population de 0-14 ans (30%)	2 584	2 663	2 826	3063
Population scolarisée	829	852	904	980
Total population scolaire supplémentaire	0	23	75	151
Nombre de classes nécessaires arrondi à l'unité inférieure	0	1	3	6

A l'horizon 2030, selon les différentes hypothèses démographiques, la commune devra envisager la création de **1 à 6 classes supplémentaires**.

5. Une commune en accès direct à la métropole

Le territoire de Vaucresson est situé à l'interconnexion de plusieurs axes de transports routiers et ferroviaires structurants à l'échelle de la métropole, régionale et nationale.

LES PRINCIPALES VOIES DE TRANSPORT ROUTIERS ET FERRES



Source : Verdi, 2014

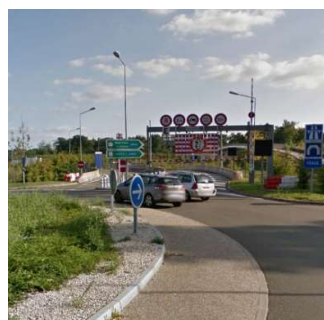
5.1 Une bonne accessibilité routière

5.1 Des connexions directes réseau routier national

La commune est située au croisement des autoroutes A13 ou E5 (Autoroute de Normandie) et A86 qui traversent et desservent le Sud du territoire communal depuis le boulevard de Jardy



A13 sortie Vaucresson
Garches



D173 / accès A86



D182, direction Versailles



Des connexions directes au département et à la Métropole

La RD907 traverse le territoire communal d'Ouest en Est. Elle relie le « triangle de Rocquencourt » et au-delà Saint-Nom la-Bretèche, à Boulogne-Billancourt et Paris par la Porte de Saint-Cloud.

La RD173 constitue la limite Ouest de Vaucresson et marque la limite entre le département des Hauts-de-Seine (92) et des Yvelines (78) qui relie Rueil-Malmaison à Versailles.

La RD182 constitue la limite Sud-Est de Vaucresson avec Marnes-la-Coquette et relie la D907 à Vaucresson, à la D185 à Versailles.

Des ménages bien équipés en voiture particulière et une légère baisse du nombre de véhicules par ménage

L'équipement automobile des habitants de Vaucresson est assez élevé. En 2011, 89% des ménages possèdent au moins un véhicule et 42,4% en détiennent un deuxième. Cette proportion est supérieure à la moyenne de la communauté d'agglomération Cœur de Seine qui s'élève à 82,7 % (et 30 % pour le 2e véhicule).

EVOLUTION DU NOMBRE DE VOITURE PAR MENAGE A VAUCRESSON

	2011	%	2006	%	Variation
Ensemble des ménages	3 456	100	3 449	100	=
Au moins une voiture	3 076	89	3 064	88,8	+0,2 pt
1 voiture	1 612	46,6	1 584	45,9	+0,7 pt
2 voitures ou plus	1 464	42,4	1 480	42,9	-0,5 pt

Source : Insee

Le nombre de ménages motorisés est donc en légère augmentation par rapport à 2006 avec toutefois une baisse du nombre de ménages possédant 2 voitures ou plus.

5.2 Le stationnement et l'accessibilité

Le stationnement des véhicules motorisés dans le parc ouvert au public

Emplacement	Nb de places	Payant ou 30 mn gratuites avec disque	Gratuit avec disque
Allouard (rue)	12		gratuit 5 heures
Aubriet (rue)	10	payant	
Beauvillier (Parking)	76		gratuit 3 heures
Croix Blanche	60		gratuit 3 heures
Folie (rue de la)	7	payant	
Fonds Huguenot (rue des)	58	6 places payantes	52 gratuites 5 heures
Fonds Maréchaux (rue des)	32		gratuit 5 heures
Gal de Gaulle (Place de la gare)	23	payant	
Gare SNCF (Parking)	200	payant	
Grande Rue	10	payant	2 bornes 30 mn gratuites
Hubies (rue des)	60		gratuit 5 heures
République (Bld de la)	37	payant	
République (Parking du Centre-ville)	40	payant	
Rue des Sablons	15	payant	
Salmon Legagneur (Place du marché)	57	payant	
Emile Testu (rue)	4	payant	
TOTAL			

Récapitulatif du nombre de places de stationnement dédiées aux personnes handicapées

Parking de Beauvillier	1
Place de l'église	1
Rue de Garches	1
Parking Croix Blanche	2
Parking cinéma	3
Place du marché	1
Boulevard de la République	1
Place Charles-de-Gaulle	1
Parking SNCF	1
Allée des Grandes Fermes	1
TOTAL	13

Règle nb/capacité totale du stationnement

Le stationnement en centre-ville

Places de stationnement :

Allouard (rue)	12
Aubriet (rue)	10
Croix Blanche	60
Folie (rue de la)	7
Fonds Huguenot (rue des)	58
Gal de Gaulle (Place de la gare)	23
Gare SNCF (Parking)	200
Grande Rue	10
République (Bd de la)	37
République (Parking du Centre-ville)	40
Salmon Legagneur (Place du marché)	57
EmileTestu (rue)	4
TOTAL	518

La politique communale favorise en centre-ville le stationnement gratuit sur une durée limitée qui varie de :

- **3 bornes d'arrêt minute** au droit du 8/18 Grande Rue et du 87 bd République ;
- **30 minutes gratuites** : boulevard de la République, entre le rond-point du Fer Rouge et la place Charles-de-Gaulle, avenue Jean-Salmon-Legagneur, rue de la Folie (quelques places), Grande rue, rue Aubriet, rue Emile Testu et rue des Fonds huguenot (5 places) ;
- **3h maximum** sur les deux parkings de Beauvillier et de la Croix Blanche ;
- **5h maximum** dans des zones riveraines du centre-ville : une partie de la rue des Fonds Huguenot, avenue de Beauvillier, avenue des Fonds Maréchaux, avenue des Hubies et rues Allouard et Garrel;
- **30 minutes maximum** pour 4 places devant la brasserie Le Crystal, 6 avenue de la République.

Des abonnements à tarif préférentiel sont proposés aux commerçants pour stationner sur le parking SNCF derrière la gare et libérer ainsi des places à proximité des commerces. Les 200 places sont gratuites pour tous, le dimanche et jour de marché.

Le stationnement des véhicules hybrides et électriques dans le parc ouvert au public

Il existe une station de recharge des véhicules électrique de deux emplacements au 31 rue du Professeur Victor Pauchet.

Le stationnement de vélos dans le parc ouvert au public

Il existe un parc de stationnement vélo :

- À la gare
- Sur l'espace d'équipements sportif Allée du Collège

Les possibilités de mutualisation des capacités de stationnement

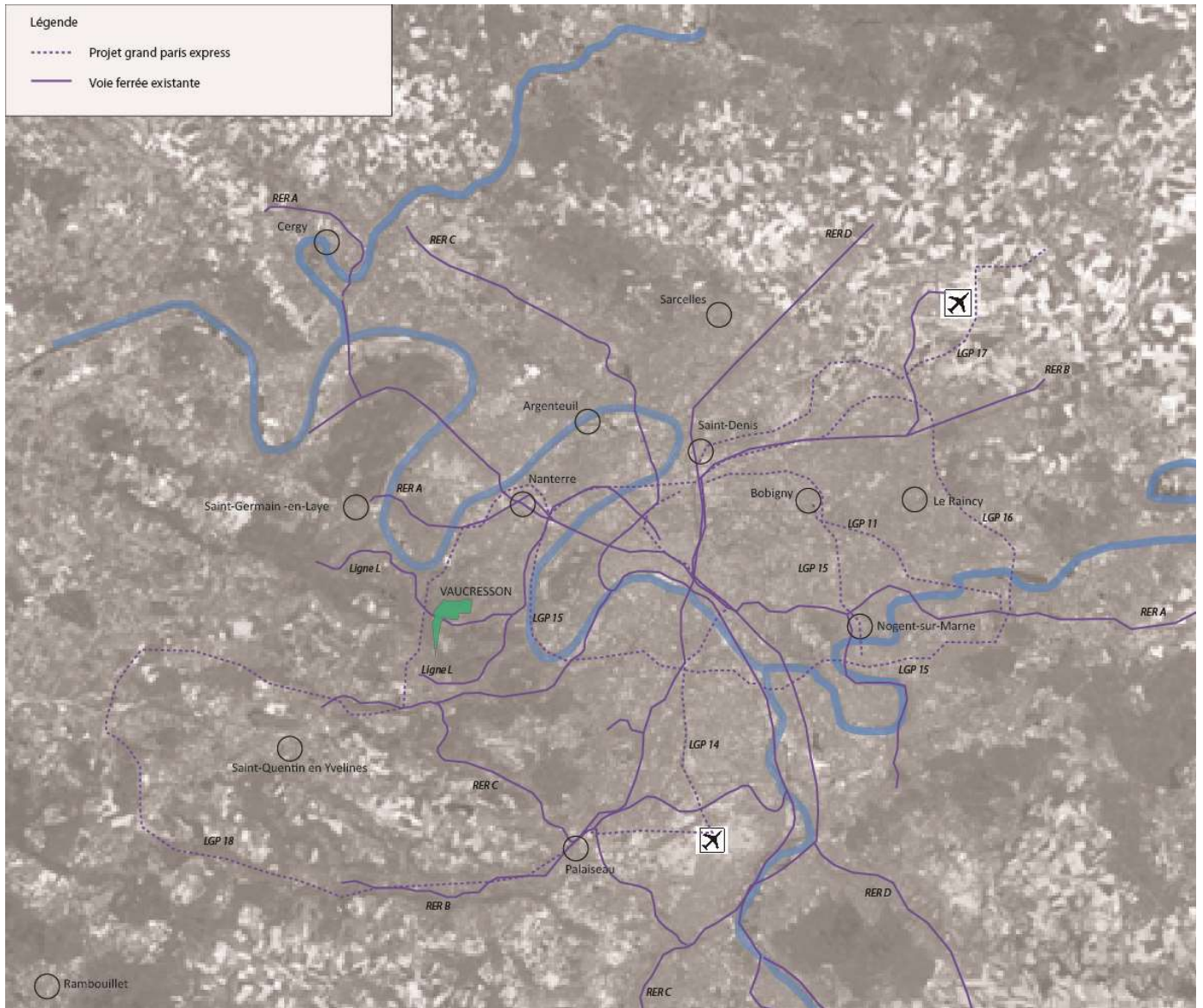
Le temps de stationnement sur le domaine public est limité, ce qui permet une rotation pendant la journée pour la fréquentation des équipements et des commerces.

Le parking de la gare est utilisé par ses usagers et les commerçants.

La nuit ces deux offres de stationnement peuvent être utilisées par les résidents.

5.3 Une bonne desserte par les transports collectifs

5.3.1 Le réseau ferré



La ligne L et la gare de Vaucresson



Vaucresson est desservie par la ligne L du réseau SNCF-Transilien reliant Saint-Nom-la Bretèche à Paris Saint-Lazare. La station Vaucresson est située place du Général de Gaulle ouvrant sur le boulevard de la République (RD 907).

Chaque jour, 2 770 usagers transitent en direction des grands pôles d'emploi que sont La Défense et Paris-Saint-Lazare-Opéra.

Remarque : compte tenu de la difficile connexions Vaucresson / Saclay et Vélizy, pôle d'attractivité -> usage voiture des

vaucressonnais ?

La fréquentation des usagers de la gare concerne non seulement les vaucressonais mais aussi les habitants des communes limitrophes qui utilisent le parc de stationnement de 200 places, situé à l'arrière des infrastructures ferrées. Par ailleurs, la station de Vaucresson a été la première gare de la ligne à être équipée d'un ascenseur pour PMR.

Le projet d'abonnement à tarif unique présenté par le syndicat des transports d'Ile-de-France (STIF) au niveau régional, pourrait contribuer à une augmentation du trafic voyageur.

Pour 2016 est également en projet un nouveau cadencement des rames.



Source : Transilien

Le projet du Grand Paris Express

Le Grand Paris Express est constitué d'une ligne en rocade autour de Paris (ligne 15, longueur d'environ 75 km) et de lignes, de périphérie à périphérie, à capacité adaptée pour la desserte des territoires en développement (lignes 16-17-18).

La Ligne 15 de métro ferré et souterrain vise à désaturer la zone dense, en passant par Noisy-Champs, Villejuif, Pont de Sèvres, Nanterre, La Défense, Saint-Denis Pleyel, Bobigny, Rosny-Bois Perrier et Champigny Centre. Elle est en correspondance avec les radiales RER A, B, C, D, E et M14.

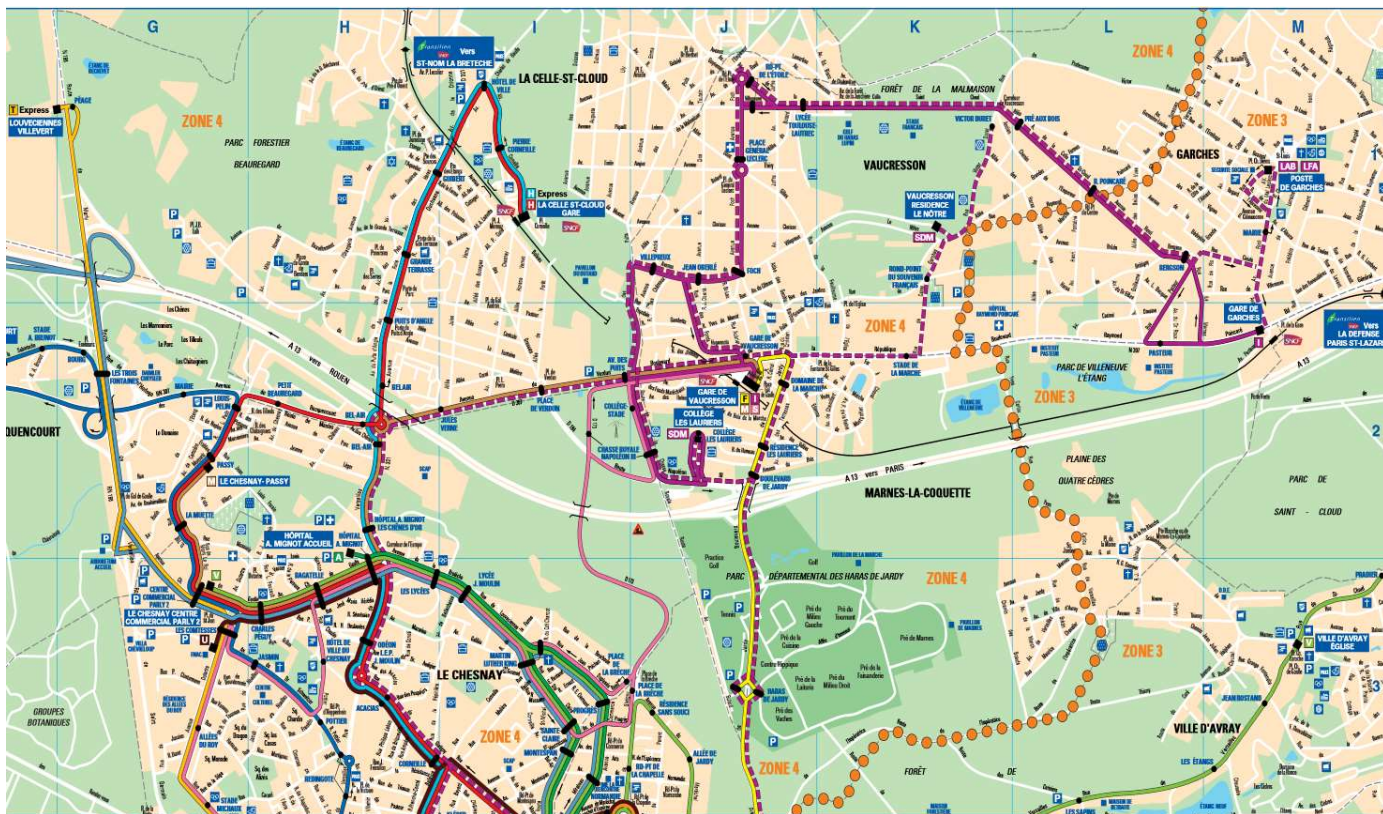
La ligne 15 sera accessible par les vaucressonais depuis la station voisine de Saint-Cloud.

5.3.2 Le réseau bus

La compétence transport est du ressort de la communauté d'agglomération.

Les transports habituels de bus à Vaucresson desservent principalement les grands axes. Plusieurs lignes maillent le territoire de Vaucresson qui dépendent de différents gestionnaires :

- Le réseau PHEBUS qui dessert l'ensemble des quartiers et permet de rejoindre les gares ferroviaires et les territoires voisins.
- F** Versailles Rive-Gauche - Europe-Rive Droite - Université - Vaucresson Allée des Lauriers - Vaucresson SNCF
- I** Gare de Vaucresson- Collège Y. du Manoir- Gare de Garches
- M** Le Chesnay Passy - Parly II - Vaucresson gare
- S** Versailles Gare Rive Droite - Hôpital A. Mignot - Gare de Vaucresson
- LAB** Gare de Garches - Gare de Vaucresson - Place Laboulaye (Versailles)
- SDM** Ligne Vaucresson : Victor Duret Av. Le Nôtre, Toyota, Gare, Collège



Source : Phebus

- Le réseau TRAVERSIEL qui permet de relier les communes limitrophes de Paris.
- 26** La Celle Saint-Cloud SNCF - Pont de Sèvres (métro), Pont de St Cloud, puis à Boulogne, place Rhin Danube, Centre commercial des Passages et Hôtel de Ville.
- 460** Vaucresson SNCF - Boulogne Gambetta par le Pont de Saint-Cloud (métro et Tram Val de Seine)

Le transport des aînés et des personnes à mobilité réduite

Le service communal V'Bus :

Destiné aux aînés et aux personnes à mobilité réduite, il est en circulation du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 16h30. La réservation se fait 24h à l'avance. Ce service de mini-bus, au tarif de 1 euro le trajet a pour but de faciliter les déplacements au sein de la commune (commerces, médecin ...).

Le service PAM (Pour Aider à la Mobilité) 92 du Conseil Général des Hauts-de-Seine:

Il s'agit d'un service de transport à la demande aux personnes en situation de handicap résidant dans le Département ne pouvant utiliser ni les transports collectifs ni les taxis. Il est accessible toute l'année, 7/7 (sauf 1er mai) de 6h à minuit. Le prix de la course varie de 6 euros pour une course à l'intérieur du département, à 15 euros une course à destination de la Seine-et-Marne, des Yvelines, de l'Essonne et du Val-d'Oise.

Le transport des scolaires

Une ligne de transport (ligne 111) dédiée aux scolaires permet de relier notamment les collèges Passy-Buzenval et Madeleine Danielou de Rueil-Malmaison.

Un service de bus est ouvert également pour la petite enfance.

5.4 La politique de développement des modes de transport moins polluants

5.4.1 Le service de voiture électrique en libre-service Autolib'

2 places réservées, 27 rue du Professeur-Victor-Pauchet, devant le centre opérationnel Autolib'. Le service de véhicules électriques est en libre-service.

Un projet de développement de ces voitures en auto-partage sur Vaucresson est à l'étude avec la création de deux stations :

- 1 station place de la gare,
- 1 station dont l'emplacement est à déterminer, à priori au Nord de la ville

5.4.2 Le réseau des liaisons douces sur la commune

Les cheminements piétons

La commune de Vaucresson compte plusieurs sentes qui permettent de transiter aisément à pied du vallon vers les plateaux.

Les piétons peuvent rencontrer des difficultés ponctuelles du fait :

- du stationnement non autorisé de véhicules sur les trottoirs, en particulier dans le secteur des coteaux pavillonnaires,
- de l'absence de trottoirs au sein de la Division Théry.



Les sentes

trottoirs enherbés, division Théry

Dans ce sens, le conseil Général a aménagé sur la ville une liaison verte depuis les étangs du Domaine de la Marche à Marnes la Coquette (Sud du boulevard de la République) jusqu'au bois de Saint Cucufa au Nord. Elle se prolonge ensuite jusqu'aux bords de Seine à Rueil Malmaison. Elles bordent et relient entre eux différents secteurs de la Ville. (PHOTO)

Par délibération du 29 avril 2011, l'assemblée départementale a approuvé le plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées (PDIPR).

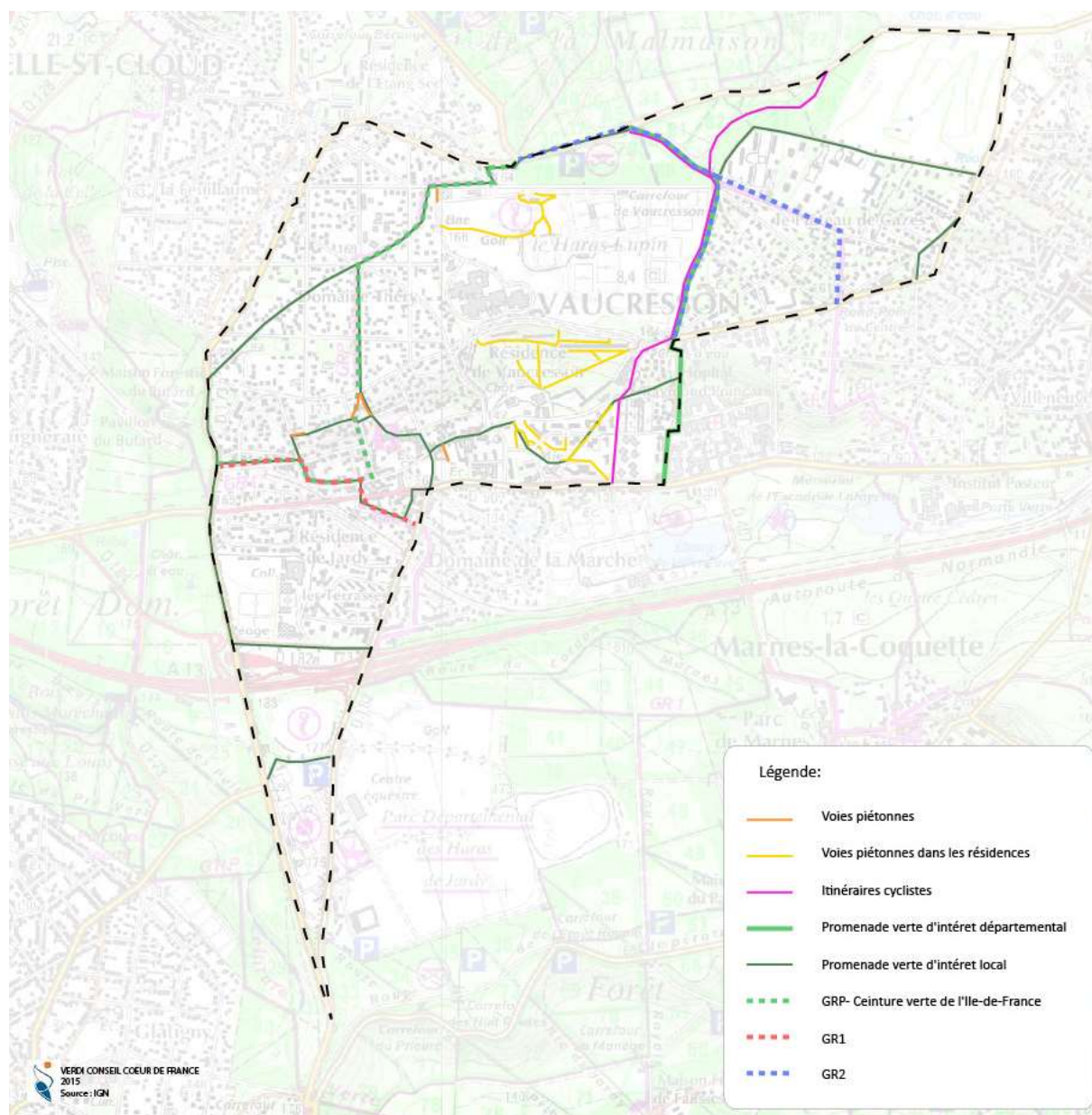
Le réseau cyclable

L'importance du dénivelé sur les coteaux et le gabarit des voiries rend l'utilisation du vélo difficile.

Un projet de création de piste cyclable est en cours pour créer un maillage à l'échelle communale et intercommunale pour connecter la ville à son environnement boisé. Le projet d'aménagement du 1% Paysage, consécutif aux travaux de l'A86 s'inscrit dans cette logique. De la même manière, cette étude vise également à favoriser les liaisons douces dans la ville en les connectant à des points stratégiques (les établissements scolaires et la Gare).

Le Conseil Général a identifié des itinéraires de promenade qui sont complétés par des voies piétonnes existantes. Toutefois, on observe que ces itinéraires sont discontinus et notamment les voies cyclables ne permettent pas de rejoindre la gare aisément.

LES LIAISONS DOUCES A VAUCRESSON

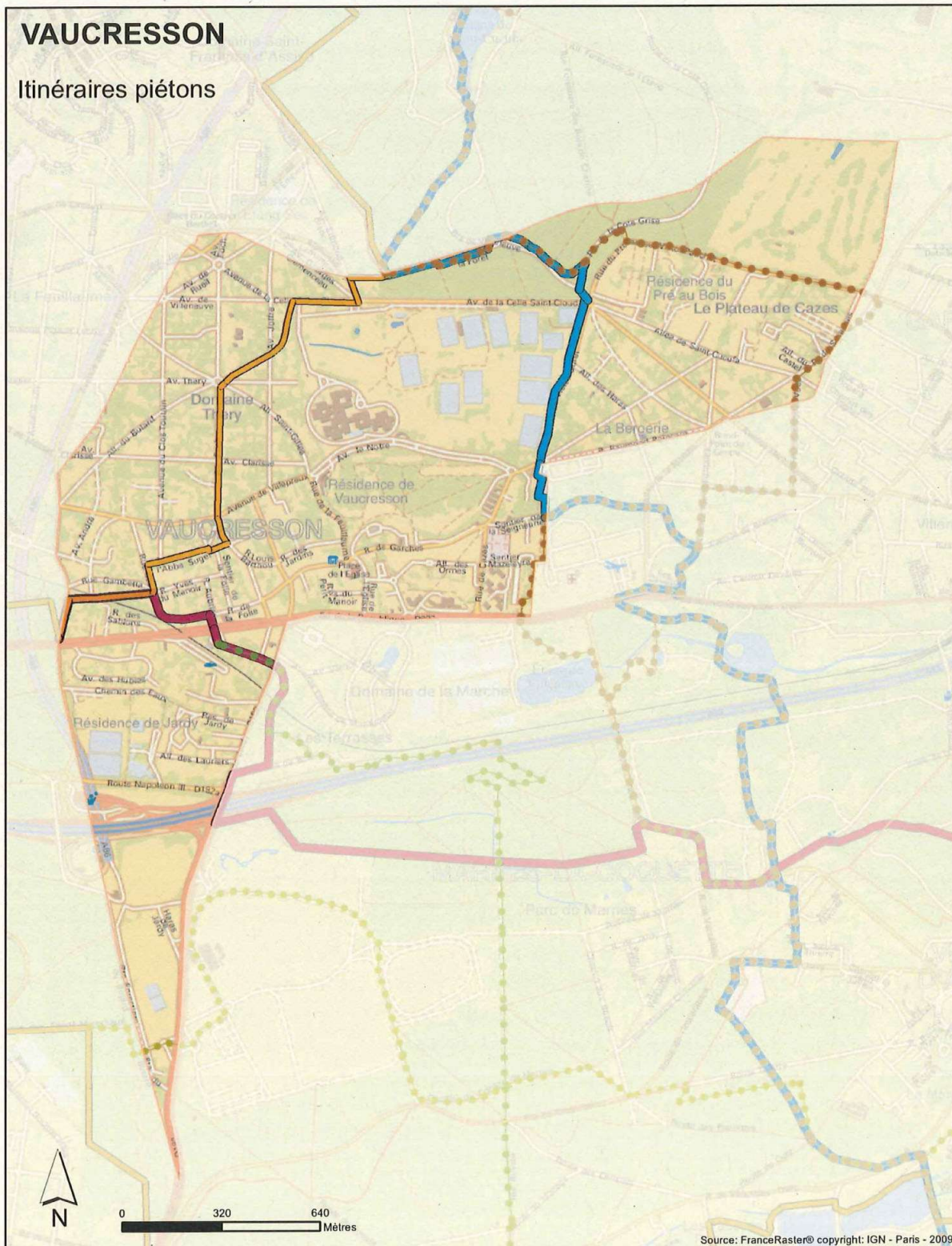


Par délibération du 29 avril 2011, l'assemblée départementale a approuvé le plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées (PDIPR) dont les tracés sont les suivants :

PLAN DEPARTEMENTAL DES ITINERAIRES DE PROMENADE ET DE RANDONNEE

VAUCRESSON

Itinéraires piétons



- GR 1
- GR 2
- GRP ceinture verte de l'Île-de-France
- PR4 : sentier du cheval
- PR5 : sentier des bois
- PR10 : sentier des forts



Source : CG92/PCVAU/DDA/SDD/UENB
Selon le schéma départemental des itinéraires de promenade et de randonnée voté en 2011
Plan édité en août 2014



PLAN DEPARTEMENTAL DES ITINERAIRES DE PROMENADE ET DE RANDONNEE

VAUCRESSON

Itinéraires cyclistes et cavaliers



 Itinéraires cyclistes

 Pistes cavalières



Source : CG92/PCVAU/DDA/SDD/UENB
Selon le schéma départemental des itinéraires de promenade et de randonnée voté en 2011
Plan édité en août 2014

Suite à la délibération de la commune le 11 décembre 2008, les itinéraires présentés dans le tableau ci-dessous sont inscrits au PDIPR

Type d'itinéraire	Nom de l'itinéraire	Statut des voies	Linéaire inscrit en km	Commentaires
	GR 1	Communal	0,931	
	GR 2	Etat Départemental Communal Propriétaire privé	1,573	
	GRP ceinture verte de l'Île-de-France	Etat Communal Propriétaire privé	2,113	
	PR 4 sentier du cheval	Etat Départemental Communal	0,119	
	PR 5 sentier des bois	Communal	0,195	
	PR 10 sentier des forêts	Etat Communal	2,355	
		Etat Communal Propriétaire privé	2,06	traverse Vaucresson du nord au sud

Synthèse et besoins

- ⇒ Les équipements de transport collectif permettent une connexion à la Métropole (train, bus,
- ⇒ La ville est pourvue des infrastructures routières permettant une bonne desserte intercommunale,
- ⇒ Les voies de déplacements doux, et notamment les voies cyclables sont peu développées et souvent discontinues.

Les enjeux

1. Les enjeux supra-communaux : le cadre réglementaire et législatif

1.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Coteaux et du Val de Seine

Le SCoT, approuvé le 26 novembre 2009, regroupe un périmètre plus large que celui de l'intercommunalité actuelle dont fait partie la Ville de Vaucresson.

Le périmètre du SCoT des Coteaux et du Val de Seine comprend :

- La communauté d'agglomération Cœur de Seine (communes de Vaucresson, Saint-Cloud et Garches)
- la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest (communes des Boulogne-Billancourt, Sèvres, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Vanves, Ville d'Avray, Chaville et depuis Marnes-la-Coquette),

Le SCoT doit lui-même être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF 2030) entré en vigueur en décembre 2013.

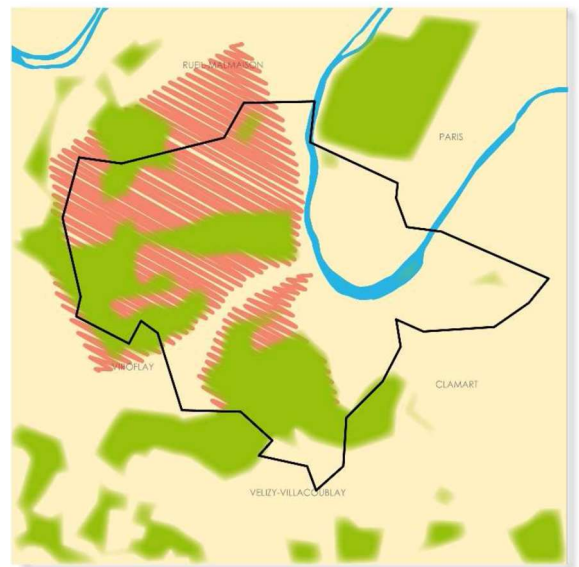
Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), pièce prescriptive du SCoT, présente deux grands secteurs¹ :

Un secteur à potentiel mesuré auquel appartient Vaucresson

Ce secteur regroupe de très grands espaces naturels, où les terrains urbanisés et urbanisables sont minoritaires, et les possibilités de mutation plus limitées. Il a vocation à accueillir un développement mesuré de l'habitat, autour d'un nombre restreint de pôles d'échelle communale, porteurs de services et d'équipements de proximité.

Dans ces espaces, le renouvellement urbain et le développement de commerces et services se fera dans certains pôles et axes, dans le respect du rapport actuel entre espaces naturels et bâtis.

L'accès multimodal aux espaces naturels doit être favorisé.



Source : SCOT

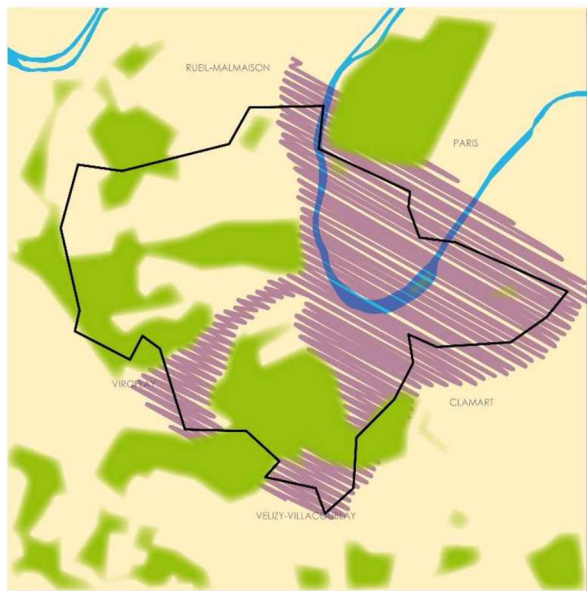
Il s'agira de préserver l'équilibre entre espace bâti et végétal, de conserver les terrasses et de valoriser les crêtes boisées et zones arborées. La mise en valeur du patrimoine bâti et naturel sera favorisée par l'extension du Parc Naturel Urbain dans les communes qui le souhaitent.

De manière générale, l'aménagement sera réalisé dans un souci de préservation du poumon vert de la première couronne et de ses paysages remarquables.

¹ Les informations sont tirées du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT des Coteaux et du Val de Seine.

En dehors des pôles et axes identifiés, il s'agira de maintenir des gabarits adaptés à la morphologie urbaine existante.

Un secteur de développement préférentiel



Ce secteur, déjà très urbanisé est bien desservi en infrastructures de transport, avec une forte mixité fonctionnelle habitat/activités. Il a vocation à accueillir la plus grande part de l'urbanisation, à travers des mutations urbaines appuyées sur l'intensification des transports selon différents modes, autour de grands pôles et axes.

Sont identifiées les communes de Vanves, Issy-les-Moulineaux, Boulogne-Billancourt, Meudon, Sèvres, Saint Cloud.

Source : SCOT

Le document d'orientations générales du ScoT différencie trois types de pôles de développement :

- Les pôles d'innovation urbaine et architecturale. Ils concernent les espaces bénéficiant aujourd'hui du maximum d'opportunités foncières. Ils accueilleront de manière préférentielle les activités économiques de pointe tout en veillant à assurer une mixité fonctionnelle (logements, commerces et équipements nécessaires), excepté pour le secteur de la zone d'emplois à Meudon-la-Forêt à proximité immédiate de Vélizy-Villacoublay
- Les pôles communaux. Ils concernent les centres urbains existants qui constituent le support du développement urbain. Ils accueilleront du logement, des activités, des commerces de proximité, des services et des équipements. Les friches font également partie de ces espaces de développement. Ces pôles sont desservis par les transports en commun, des liaisons deux roues et piétons, et s'articulent autour de pôles d'échange permettant le changement modal.
- Les pôles de cœur de ville. Ce sont les centres-villes anciens qui seront valorisés tout en respectant leurs caractéristiques urbaines et architecturales actuelles.

Le document d'orientations générales du ScoT identifie Vaucresson comme un pôle de cœur de ville à valoriser. Les pôles de cœur de ville constituent les centres-villes anciens qui feront l'objet d'une valorisation dans le respect de l'environnement urbain et paysager existant. Leur valorisation n'est toutefois pas incompatible avec la réalisation des continuités écologiques et paysagères.

Le DOO du SCOT traite également de la protection des espaces naturels, notamment des grands espaces de respiration, le renforcement des grandes unités écologiques, les espaces verts de proximité.

Le parc naturel urbain (PNU) pourra participer à la préservation écologique.

Le PLU prévoit un développement modéré. Le potentiel de construction permet l'accueil de 800 habitants à l'horizon 2030. Les espaces naturels sont protégés par des règles d'urbanisme préservant la vocation actuelle des sites (zones UL et N).

1.2 Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement prévoit (article 23) « *pour stopper la perte de biodiversité sauvage et domestique, restaurer et maintenir ses capacités d'évolution, l'Etat fixe comme objectifs la constitution, d'ici 2012, d'une trame verte et bleue, outil d'aménagement du territoire qui permettrait de créer des continuités territoriales* ».

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Île-de-France, approuvé par délibération du 26 septembre 2013, constitue le volet régional de la trame verte et bleue (TVB). Cette TVB vise à identifier ou à restaurer un réseau écologique, cohérent et fonctionnel à l'échelle locale.

L'objectif du SRCE est la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques par l'identification des composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) l'identification des enjeux de préservation et de restauration des continuités écologiques, la définition des priorités régionales à travers un plan d'action stratégique et des outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan à l'échelle de la Région Île-de-France.

Les éléments constitutifs de ces continuités doivent ensuite être identifiés à l'échelle communale dans le PLU pour être protégés.

L'examen de la carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue du SRCE Île-de-France identifie les éléments suivants :

- au Nord, un réservoir de biodiversité est répertorié au cœur de la forêt de La Malmaison. Les principales liaisons écologiques fonctionnelles se font en périphérie Ouest de la limite communale, du Nord au Sud vers le Bois des Fonds Maréchaux.
- Un corridor de sous-trame arborée à préserver constitué de la forêt de La Malmaison, du parc de la Jonchère (Bougival), du bois de la Celle, du bois des Fonds Maréchaux et de la forêt domaniale de Fausses Reposes jusqu'au domaine de Saint-Cloud.
- Une coupure importante des réservoirs de biodiversité est localisée au Sud de la commune, matérialisée par l'autoroute A13: points de fragilité des corridors arborés.

Ainsi, Vaucresson apparaît comme faisant le lien entre :

- plusieurs réservoirs de biodiversité (Forêt de La malmaisons, Forêt de Fausses Reposes,)
- Plusieurs corridors écologiques (le long de l'A86 et de l'A13)

A ce titre, les espaces naturels, privés et publics doivent être préservés car ils participent aux continuités écologiques.

Des documents infrarégionaux identifient des continuités à l'échelle départementale (espaces naturels sensibles par exemple) peuvent ainsi être pris en compte dans le plan local d'urbanisme.

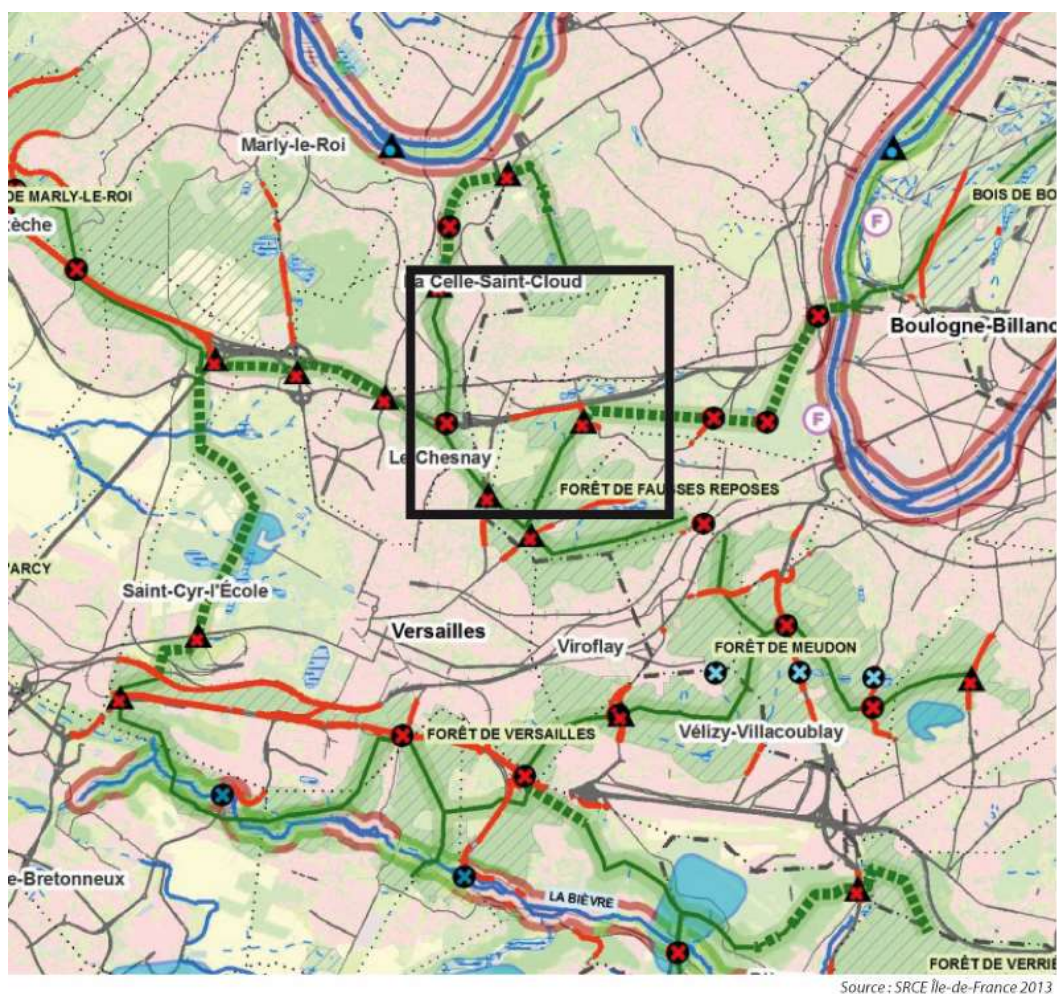
Le réservoir de biodiversité identifié sur l'espace boisé au Nord de la Commune est protégé par un classement en zone N et les lisières des bois sont inconstructibles sur 50 m.

Plusieurs éléments ont été identifiés comme participant aux continuités écologiques et sont protégés à ce titre :


























- Les grands arbres
- Les ENS (résidence de Vaucresson)
- La coulée verte qui prolonge l'ENS du Nord au Sud

Sur ces zones, le règlement du PLU ne permet que les constructions et installations nécessaires à la vocation de loisirs des zones. Les boisements sont protégés par un classement en EBC.




















EXTRAIT DE LA CARTE DES OBJECTIFS DE PRESERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE EN ÎLE-DE-FRANCE



**CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE
DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE
LÉGENDE**

CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS
<p>Réservoirs de biodiversité</p> <p> Réservoirs de biodiversité</p> <p>Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France</p> <p> Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France</p> <p>Corridors de la sous-trame arborée</p> <p> Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité</p> <p> Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité</p> <p> Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité</p> <p>Corridors de la sous-trame herbacée</p> <p> Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes</p> <p> Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes</p> <p> Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite</p> <p>Corridors et continuum de la sous-trame bleue</p> <p> Cours d'eau et canaux fonctionnels</p> <p> Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite</p> <p> Cours d'eau intermittents fonctionnels</p> <p> Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite</p> <p> Corridors et continuum de la sous-trame bleue</p>	<p>Obstacles des corridors arborés</p> <p> Infrastructures fractionnantes</p> <p>Obstacles des corridors calcaires</p> <p> Coupures urbaines</p> <p>Obstacles de la sous-trame bleue</p> <p> Obstacles à l'écoulement (ROE v3)</p> <p>Point de fragilité des corridors arborés</p> <p> Routes présentant des risques de collisions avec la faune</p> <p> Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire</p> <p> Passages difficiles dus au mitage par l'urbanisation</p> <p> Passages prolongés en cultures</p> <p> Clôtures difficilement franchissables</p> <p>Points de fragilité des corridors calcaires</p> <p> Coupures boisées</p> <p> Coupures agricoles</p> <p>Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue</p> <p> Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport</p> <p> Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport</p>

**CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION
DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE
LÉGENDE**

CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER	ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT
<p>Principaux corridors à préserver</p> <p> Corridors de la sous-trame arborée</p> <p> Corridors de la sous-trame herbacée</p> <p>Corridors alluviaux multitrames</p> <p> Le long des fleuves et rivières</p> <p> Le long des canaux</p> <p>Principaux corridors à restaurer</p> <p> Corridors de la sous-trame arborée</p> <p> Corridors des milieux calcaires</p> <p>Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain</p> <p> Le long des fleuves et rivières</p> <p> Le long des canaux</p> <p>Réseau hydrographique</p> <p> Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer</p> <p> Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer</p> <p>Connexions multitrames</p> <p> Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux</p> <p> Autres connexions multitrames</p>	<p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée</p> <p> Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes</p> <p> Principaux obstacles</p> <p> Points de fragilité des corridors arborés</p> <p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue</p> <p> Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture</p> <p> Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)</p> <p> Obstacles sur les cours d'eau</p> <p> Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport</p> <p> Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport</p>

1.3 Les documents « cadre » sur l'eau : SDAGE et/ou SAGE

La loi prévoit qu'en cas de projet impactant une zone humide, une délimitation précise de la zone humide pour permettre de savoir s'il doit faire l'objet d'un dossier « Loi sur l'Eau » ou non au titre de la rubrique « 3.3.1.0 Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zone humide ou de marais ». La délimitation précise de la zone humide se fait selon un protocole précis, basé sur des relevés pédologiques et floristiques et cadré par le code de l'environnement.

La surface ainsi calculée sert de référence pour proposer des compensations aux impacts du projet. Le dossier « Loi sur l'Eau » sera établi :

- Soit pour autorisation si « la zone asséchée ou mise en eau est supérieure ou égale à 1 hectare ;
- Soit pour déclaration si elle est supérieure à 0,1 hectare, mais inférieure à 1 hectare. »

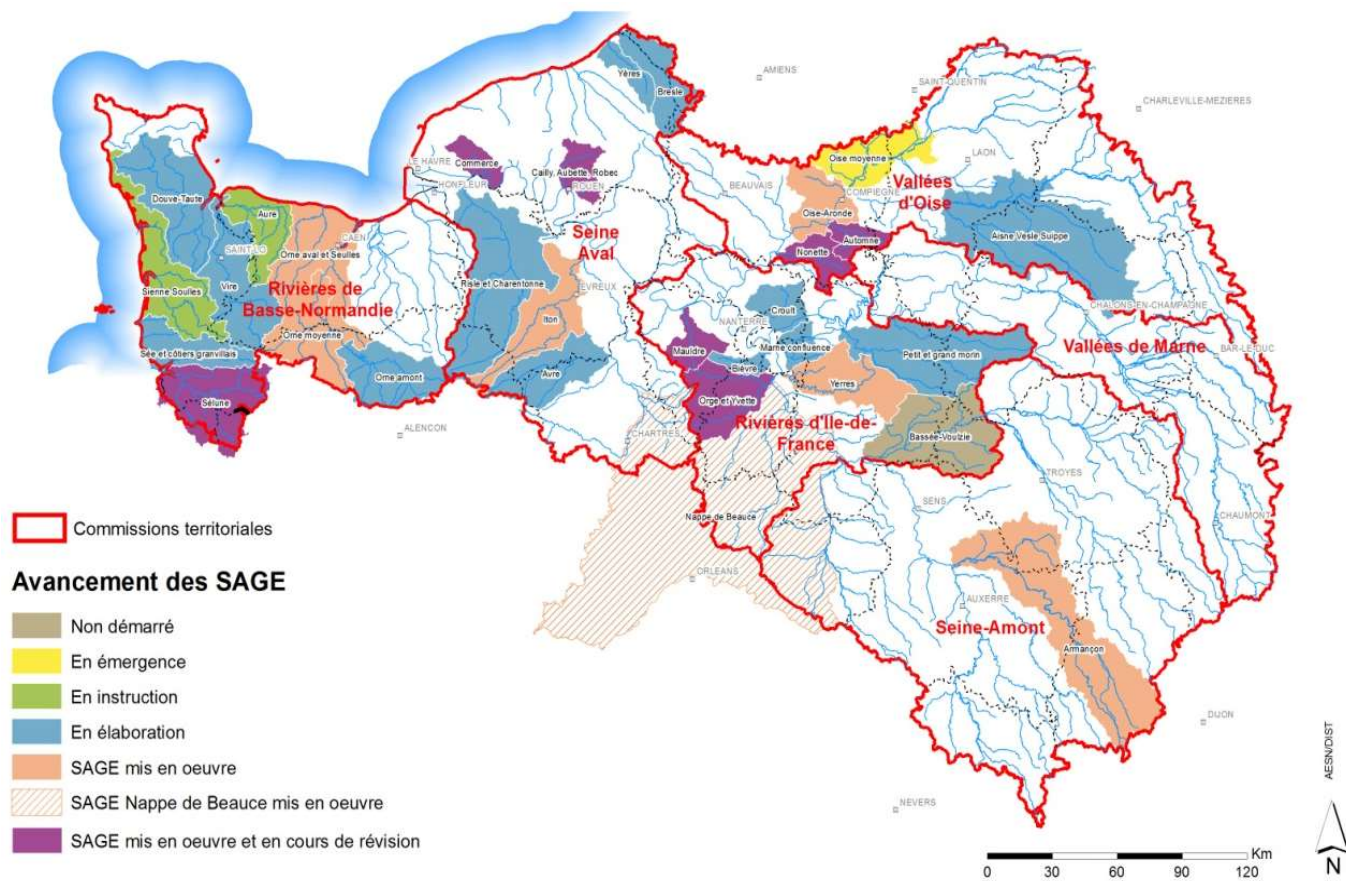
La commune de VAUCRESSON est incluse dans le territoire du **SDAGE SEINE- NORMANDIE** adopté le 29 octobre 2009.

Parmi les propositions du Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) :

- **Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées domestiques et industrielles nécessaires pour l'atteinte et le maintien du bon état des eaux**, ce qui implique d'aller dans certains cas au-delà des exigences de la DERU ;
 - **Réduire les flux polluants déversés par temps de pluie dans les zones urbaines** en privilégiant la maîtrise des pollutions à la source et la réduction des flux collectés par rapport à la dépollution ;
 - **Poursuivre la réduction des flux de nutriments responsables d'importantes dystrophies** qui se manifestent notamment par un développement excessif d'algues sur le littoral ;
 - **Réduire les pollutions par les substances dangereuses et autres micropolluants**, en ne se limitant pas aux seuls phytosanitaires qui ne représentent pas la seule problématique de ce domaine ;
 - **Affirmer une politique volontariste de protection des captages pour l'alimentation en eau potable** permettant de véritables changements de pratiques, par le moyen de contrats entre collectivités et agriculteurs, d'aides aux filières, de servitudes ;
3. **Intervenir sur les milieux aquatiques et les zones humides** à un rythme plus soutenu que durant le 9ème programme en intégrant les actions de reconquête de la fonctionnalité des milieux afin de bénéficier des services écologiques et économiques rendus par les écosystèmes ;
4. **Favoriser la prise en compte des objectifs du SDAGE dès la conception des projets d'urbanisme** et d'aménagement urbain, en particulier en préservant les espaces naturels.

Le règlement du PLU impose de maintenir des espaces de pleine terre afin de maintenir des possibilités d'infiltration des eaux pluviales. L'imperméabilisation des sols est particulièrement limitée sur les coteaux où la gestion des eaux pluviales est problématique.

**EXTRAIT DU SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET
DE GESTION DES EAUX DU BASSIN SEINE-NORMANDIE**



1.4 Le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF 2030)

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) est un document de planification urbaine qui donne le cadre de l'organisation de l'espace francilien. Il a été approuvé le 27 décembre 2013.

L'esprit du SDRIF est de limiter la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels et de donner la priorité à la densification des espaces déjà urbanisés ; « *les documents d'urbanisme peuvent planifier de nouveaux espaces d'urbanisation qui doivent être maîtrisés, denses, en lien avec la desserte et l'offre en équipements* » (extrait du SDRIF 2030, 2. Polariser et Equilibrer, Orientations communes).

Le SDRIF 2030 prescrit des objectifs de densification pour le territoire de Vaucresson. Le SCoT ne semble pas avoir mentionné de tels objectifs pour la commune. Dans l'éventualité d'une révision du SCoT, il conviendrait donc d'être vigilant quant à l'évolution des dispositions du SCoT pour la Commune.

1.4.1 Les orientations du SDRIF 2030

Dans les espaces urbanisés, le SDRIF 2030 identifie sur le territoire de Vaucresson :



des espaces à optimiser où le PLU doit permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine (habitants / km²) et de la densité moyenne des espaces d'habitat (logements/hectares)



des espaces à densifier autour des gares. Il s'agit de secteurs situés dans un rayon de l'ordre d'un kilomètre autour d'une gare ferroviaire. Le PLU doit permettre une augmentation de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Une gare étant présente à Vaucresson, c'est une augmentation de 15% de la densité sur l'ensemble de l'espace urbanisé de Vaucresson qu'il faut prévoir.

Dans les espaces à préserver de l'urbanisation, le SDRIF 2030 identifie :



des espaces boisés et espaces naturels, correspondant au massif forestier de la Malmaison situé au nord du territoire communal.



des espaces verts et de loisirs correspondants aux golfs (Saint-Cloud, Stade Français), aux installations du Haras de Lupin et du Haras de Jardy et aux espaces verts de la Résidence de Vaucresson (et du château).



une continuité écologique à préserver, correspondant à une liaison entre le massif forestier de Saint Cucufa au nord et le massif forestier de Fausses Reposes. Cette liaison verte intègre l'ENS du Haras de Lupin.

Le SDRIF impose la préservation des belvédères naturels. Cela impose de protéger les caractéristiques paysagères des plateaux de Cazes et de la Division Théry.

EXTRAIT DE LA CARTE DE DESTINATION GENERALE DU SDRIF 2030



Source : SDRIF 2030, Verdi

Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités**
 - Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

Relier et structurer

Les infrastructures de transport

Les réseaux de transports en commun

Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de liaison)	
			Niveau de desserte national et international
			Niveau de desserte métropolitain
			Niveau de desserte territoriale
			Gare ferroviaire, station de métro, hors Paris Gare TOV

Les réseaux routiers

Existant	Itinéraire existant à requalifier et franchissements	Itinéraire à créer	
			Autoroutes et voies rapides
			Réseau principal
			Franchissements

Les aéroports et les aérodromes

L'armature logistique

- Site multimodal d'enjeux nationaux
- Site multimodal d'enjeux métropolitains
- Site multimodal d'enjeux territoriaux

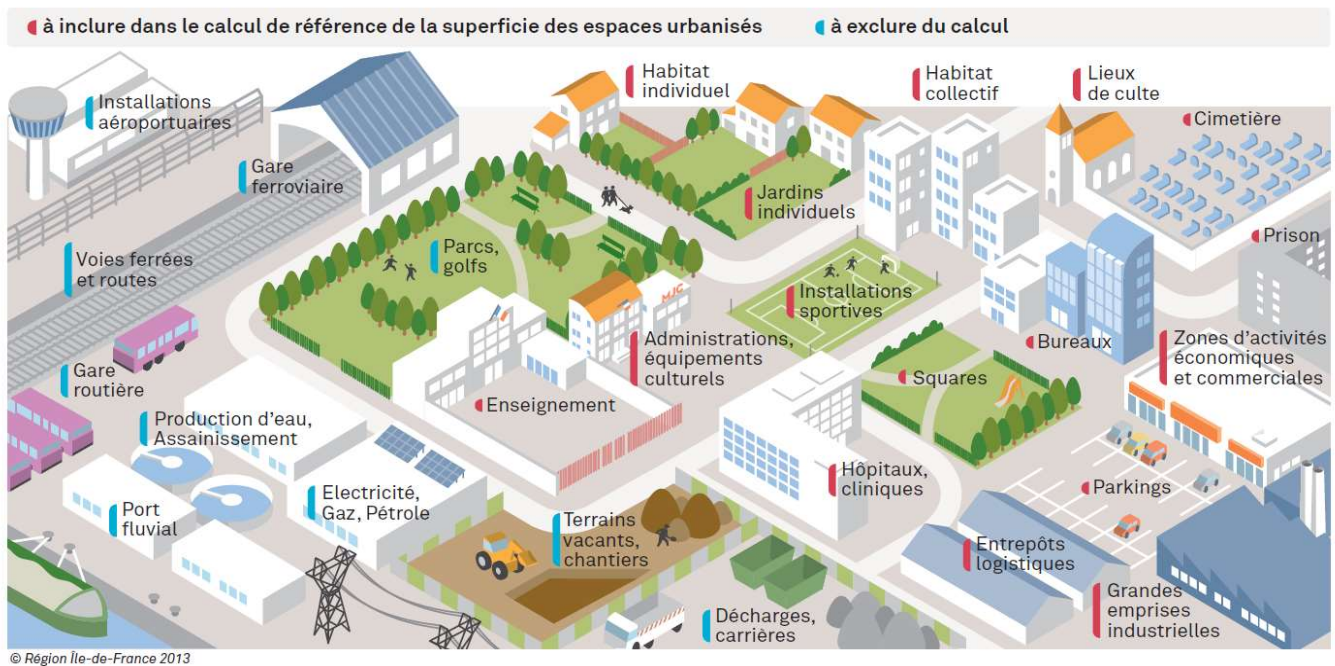
1.4.2 Le calcul de la densification des espaces urbanisés sur le territoire de Vaucresson

Le porter-à-connaissance (PAC) de l'Etat précise que le seuil minimal de densification est à déterminer au regard de la nature de leur tissu (densité de référence), de leur desserte (présence de gares de transport en commun).

Les efforts de densification doivent porter principalement sur les secteurs bien desservis et équipés. A ce titre, une attention particulière doit être portée sur les quartiers de gares en matière de mixité des fonctions urbaines et de densité bâtie.

EXTRAIT DU DOCUMENT D'ORIENTATION DU SDRIF

Les espaces urbanisés



L'augmentation de la densité d'habitat (ou densité de logements) dans les espaces urbanisés

Définition :

$$\text{Densité d'habitat} = \frac{\text{Nombre de logements}}{\text{Superficie d'habitat}}$$

Au sens du SDRIF, les superficies d'habitat sont celles occupées par de l'habitat individuel ou collectif comprennent les espaces privés et les espaces communs.

La densité de référence est celle observée en 2013.

L'augmentation de la superficie de l'espace d'habitat attendue sur la commune à l'horizon 2030 est évaluée comme suit, en ha :

Nature des interstices urbains	
Superficie totale des interstices urbains	13,1
Superficie des interstices urbains considérés comme espace d'habitat au MOS en 2012	6,7
Superficie des espaces participant à la création de logements, laissée en espace libre du fait de la nécessité de créer des espaces de desserte et des espaces verts communs	2,6

La définition de la superficie des espaces sur lesquels l'implantation de constructions conduit à une augmentation de la superficie de l'espace urbanisé est détaillée dans la partie « État initial de l'environnement » du présent rapport de présentation.

CALCUL DE L'APPLICATION DE L'AUGMENTATION DE LA DENSITÉ D'HABITAT

Nombre de logements 2011	3 773
Nombre de logements en 2013	
<i>Hypothèse : 69 logements construits en 2012 et 2013</i>	3 842
Superficie de l'espace d'habitat en 2013	
<i>Hypothèse retenue : superficie de l'espace habitat estimé au référentiel territorial de l'IAU en 2012</i>	146
Densité d'habitat de référence en 2013	26,4
Densité de l'espace d'habitat de 2013 augmentée de 15%	30
Superficie ajoutée à l'espace d'habitat en 2030	3,9
Superficie de l'espace d'habitat en 2030	149
Logements devant pouvoir être accueillis dans l'espace urbanisé en 2030, une fois déduits les logements existant en 2013	4 535
Nombre de logements à créer pour l'augmentation de la densité d'habitat dans l'espace d'habitat en 2030	693

Sources : Référentiel territorial de l'IAURIF, Commune

A l'horizon 2030, selon les prescriptions du SDRIF, 693 logements devront être construits dans l'espace urbanisé.

L'augmentation de la densité humaine dans les espaces urbanisés

Définition :

$$\text{Densité humaine} = \frac{\text{Nombre d'habitants} + \text{nombre d'emploi}}{\text{Superficie urbanisée} + \text{superficie nouvelle ouverte à l'urbanisation}}$$

La densité humaine à l'horizon 2030 selon le SDRIF est obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.

CALCUL DE LA DENSITE HUMAINE DE REFERENCE ET DES OBJECTIFS D'AUGMENTATION DE LA DENSITE HUMAINE DANS LES ESPACES URBANISES DE VAUCRESSON :

Nombre d'habitants en 2011	8612
Nombre d'emplois en 2011	2602
TOTAL	11214
Surface de l'espace urbanisé en 2013 Hypothèse : superficie évaluée par le référentiel territorial de l'IAURIF	196,9
Densité de référence en 2013	57
Densité de référence augmentée de 15%	65
Surface de l'espace urbanisé en 2030 Hypothèse : augmentations de 3,9 ha de la superficie de l'espace urbanisé	201
Population et/ou emplois devant pouvoir être accueillis dans l'espace urbanisé en 2030	13149
Nombre d'emplois + logements à accueillir en plus de ceux de 2011	1935
Choix communal en termes de développement démographique à l'horizon 2030	+ 800
Nombre d'emplois à accueillir en plus de ceux de 2013	+ 1135

Données : INSEE, IAURIF, Géoportail

L'évaluation du besoin en logements à l'horizon 2030 montre que l'accueil de 800 habitants en plus nécessite la construction de 675 logements.

L'évaluation du potentiel constructible établi à l'état initial de l'environnement évalué à 723 le nombre de logements pouvant être construit à Vaucresson en application du nouveau PLU.

Le potentiel de densification a été réévalué, dans le cadre de la modification n° 1 du PLU, à 833 logements.

Le projet de PLU permet l'installation de nouvelles activités et des créations d'emplois sont à prévoir :

- Dans le centre-ville : l'accueil de nouveaux habitants à l'horizon 2030 favorisera le développement des commerces et nécessitera de nouveaux équipements. Le déplacement d'un garage actuellement localisé dans le centre-ville permettra de créer des commerces à proximité de la gare
- Sur le secteur UDb, la création d'activités est permise. Ce site pourra permettre la relocalisation du garage actuellement situé dans le centre-ville et pourra accueillir de nouveaux commerces. En effet sur ce site l'offre de commerces est très peu développée et la proximité des grands axes de déplacements permet d'envisager l'installation de commerces et d'activités répondant à une zone de chalandise plus vaste que le territoire de Vaucresson.
- Sur la zone UFb les droits à construire permettent l'adaptation des bâtiments au développement de l'activité existante. L'activité présente sur ce site porte actuellement un projet de développement, qui permet d'envisager la création de 350 emplois.

La protection des espaces naturels :

Les espaces boisés et espaces naturels, les espaces verts et de loisirs et la continuité écologique à préserver sont classés en zone N ou UL et/ou protégés comme espaces boisés classés. Le règlement de la zone UL limite à leur affectation actuelle les occupations et utilisations du sol autorisées pour les sites de loisirs.

1.5 Les objectifs à atteindre dans le cadre de loi sur la Métropole du Grand Paris (MGP)

1.5.1 Le périmètre de la Métropole du Grand Paris et ses conséquences institutionnelles

La Métropole du Grand Paris, prévue par la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM), doit voir le jour le 1er janvier 2016.

Constituée sous la forme d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre à statut particulier, elle se substituera aux 19 EPCI à fiscalité propre qui existent aujourd'hui dans le périmètre de la petite couronne.

Une mission de préfiguration, co-présidée par le préfet de région d'Ile-de-France, préfet de Paris, et par le président du syndicat Paris-Métropole, a été créée par décret du 19 mai 2014. Elle est chargée de définir les conditions juridiques et budgétaires, ainsi que l'organisation administrative de la future Métropole du Grand Paris (MGP).

Le périmètre de la MGP, qui sera organisée en territoires, doit comprendre la commune de Paris et les communes de la petite couronne dont fait partie la commune de Vaucresson, soit 124 communes. Au total, la MGP regroupera près de 7 millions de Franciliens, soit plus de la moitié des habitants de la Région.

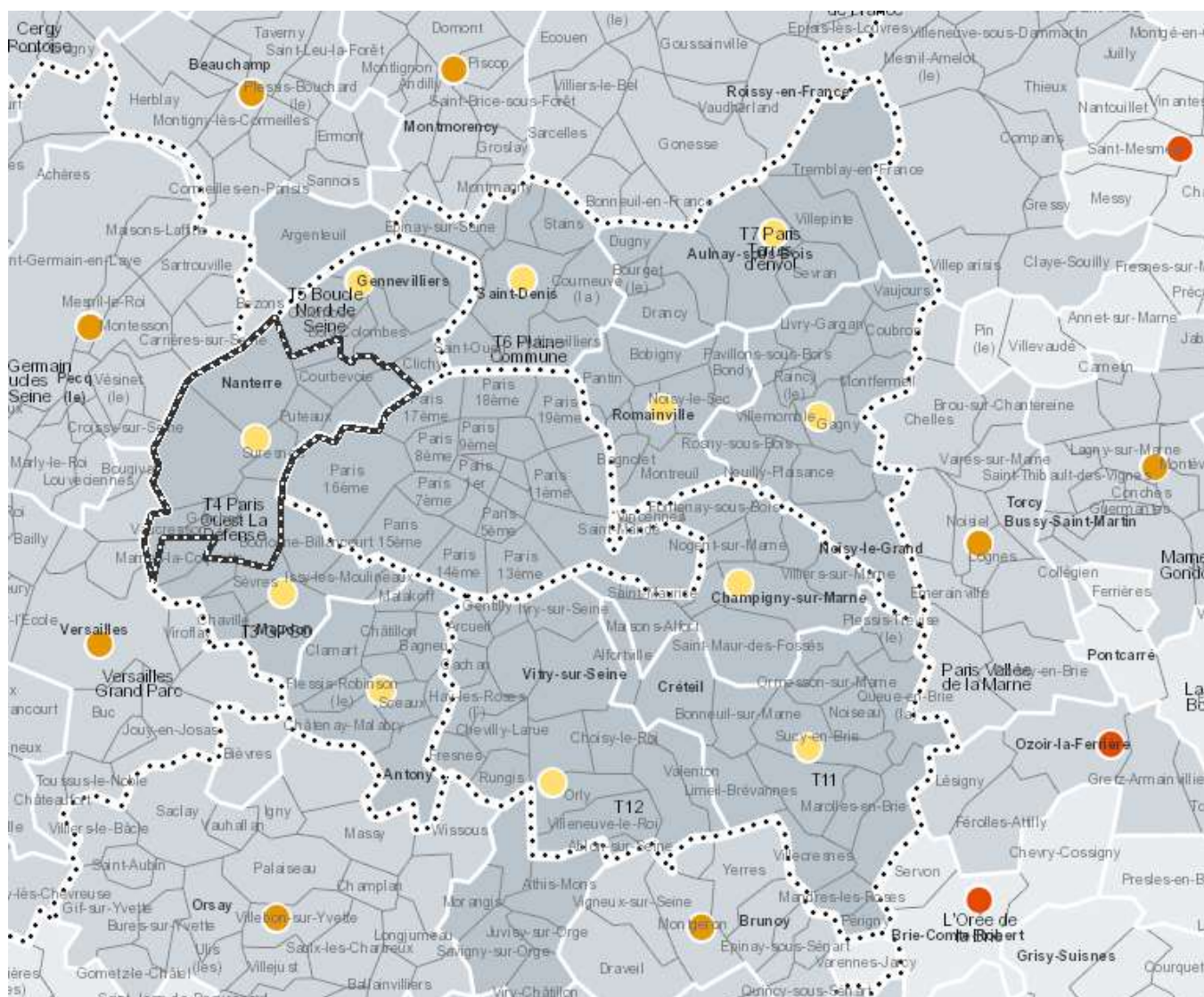
Certaines communes de grande couronne pourront également intégrer la MGP, dans les conditions définies par la loi.

La Métropole du Grand Paris exercera de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences suivantes :

- L'aménagement de l'espace métropolitain ;
- Le développement et aménagement économique, social et culturel ;
- La politique locale de l'habitat ;
- La politique de la ville ;
- La protection de l'environnement et du cadre de vie.

La Métropole du Grand Paris sera organisée en territoires d'un seul tenant et sans enclave d'au moins 300 000 habitants. La commune de Paris constituera un territoire.

EXTRAIT DE LA CARTE DE LA METROPOLE DU GRAND PARIS ET DES INTERCOMMUNALITES D'ÎLE-DE-FRANCE



Source : IAURIF

1.5.2 Les objectifs en matière de logement : la territorialisation de l'offre en logements (TOL)

L'objectif fixé par la loi Grand Paris du 3 juin 2010 est de tendre vers la construction de 70 000 logements chaque année pendant 25 ans.

Ces objectifs sont territorialisés à l'échelle de bassins d'habitat (arrêté par le préfet de Région le 26 mars 2012). On parle de territorialisation de l'offre de logement (TOL).

La ville de Vaucresson appartient au bassin centre sud des Hauts-de-Seine dont l'objectif est de 2 200 logements par an et 240 logements pour la communauté d'agglomération Cœur de Seine.

Pour Vaucresson, il n'est donc pas fixé d'objectif de construction annuel de logements plus détaillé.

Ces objectifs devront être affinés par commune dans le PLH.

1.6 Les objectifs de création de logements sociaux

La loi « Duflot » du 18 janvier 2013 fixe à 25% le taux de logements sociaux

Au regard du nombre de résidences principales à Vaucresson au 01/01/2013, il manque 633 logements sociaux.

Le Préfet a fixé pour Vaucresson un objectif de rattrapage de création de 158 logements sociaux sur la période 2014 – 2016, soit 53 logements / an.

Le potentiel de construction permet de créer ces logements. La création de logements sociaux sera également réalisée par le conventionnement de logements existants.

En PLU impose lors de l'aménagement du secteur centre-ville la construction d'au moins 40 logements sociaux sur le site de la gare

Dans le secteur d'OAP Sud de la Gare, il est imposé un minimum de 50% de logements sociaux, soit 40 logements prévus.

Dans le secteur d'OAP du secteur Théry, il est imposé que le bâtiment principal de la Vaucressonnière soit transformé en logements sociaux.

1.7 Le programme local de l'habitat (PLH) intercommunal de l'EPCI Cœur de Seine

Le plan local de l'habitat (PLHi) de la communauté d'agglomération Cœur de Seine a été adopté le 21 janvier 2009.

Pour l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération Cœur de Seine

Sur la période 2008-2013, le PLHi fixe pour objectif la création de :

- 640 logements neufs libres,
- 811 logements neufs sociaux,
- 299 logements sociaux en acquisition/amélioration.

Soit un total de 1 750 logements.

Il entend imposer aux opérateurs un minimum de 20% de logements sociaux dans les opérations neuves et fixe un objectif de développement des logements d'urgence et des logements passerelle.

Le PLHi précise que 550 ménages aux revenus modestes vivent dans un logement potentiellement indigne. Il fixe un objectif de résorption de l'habitat indigne de 30 par an à l'échelle du territoire de la communauté d'agglomération.

Le PLH comporte une fiche des objectifs chiffrés présentée ci-après.

Ce document est mis en révision par la CA Cœur de Seine.

	Année	Saint Coud	Garches	Vaucresson	Total
Population	2005	28 495	18 142	8 619	55 256
		51,6%	32,8%	15,6%	
	2008	29 250	18 220	8 700	56 170
		52,1%	32,4%	15,5%	
Taille Ménage	2005	2,30	2,33	2,46	2,33
	2008	2,30	2,33	2,44	2,33
Résid. Ppales	2005	12 430	7 792	3 510	23 732
		52,4%	32,8%	14,8%	
	2008	12 750	7 802	3 570	24 122
		52,9%	32,3%	14,8%	
Object PLH	2013	13 414	8 397	3 789	25 600
Gain 2013/2008		664	595	219	1 478
Log neufs (libres et soc)		680	573	198	1 451
Résid. 2aires	2005	388	215	149	753
	2008	398	216	152	766
					2,86%
Object PLH	2013	371	231	103	705
					2,50%
Logts vacants	2005	1 039	612	168	1 820
	2008	1 066	613	171	1 850
					6,92%
Object PLH	2013	878	522	150	1 550
					5,56%
Total Logements	2005	13 857	8 619	3 828	26 304
		52,7%	32,8%	14,6%	
	2008	14 214	8 631	3 893	26 738
	2013	14 663	9 150	4 042	27 855
		52,6%	32,8%	14,5%	
Logts indignes	2001	316	187	58	561
Object PLH	2013	215	127	39	381
Paro social	2005	1 695	1 649	85	3 429
		13,64%	21,16%	2,42%	14,45%
	2008	1 799	1 673	139	3 611
		14,11%	21,44%	3,82%	14,97%
Object PLH	2013	2 499	1 856	366	4 721
gain 2013/2008		700	183	227	1 110
LLS neufs		480	183	148	811
Améliorations		220	0	79	299
% loi SRU		18,63%	22,10%	9,66%	18,44%
Répartition					
PLAI	10%	250	186	37	472
PLUS	55%	1 374	1 021	201	2 597
PLS	35%	875	650	128	1 652

Chiffres 2005 : INSEE et TE, traitement par le BET GTC
Chiffres 2008 : estimations observatoire habitat

Pour Vaucresson

Concernant Vaucresson, les objectifs du PLHi sont les suivants :

- 219 résidences principales supplémentaires, soit 3 789 résidences principales en 2013,
- - 49 résidences secondaires, soit 103 résidences secondaires en 2013,
- - 21 logements vacants, soit 150 unités en 2013,

Au regard des données de l'INSEE et de la Commune, le parc total de logements s'élève à 3 776 unités en 2012.

Plus particulièrement concernant les logements indignes et les logements sociaux, les objectifs du PLHi sont les suivants :

- - 19 logements indignes, soit un maximum de 39 unités en 2013,
- + 227 nouveaux logements locatifs sociaux dont 148 neufs et 79 issus d'amélioration, soit 366 unités en 2013.

Au 1^{er} janvier 2013, la Commune recense 269 logements locatifs sociaux ouverts à la location. Selon le porter à connaissance de l'État transmis à la commune en novembre 2014 pour le PLU, le taux de logements sociaux est de 7.45% du parc total de logements.

73 logements sont en cours de réalisation, soit un total de 342 logements sociaux à court terme.

Pour permettre la création de logements sociaux de façon diffuse sur le territoire, la ville collabore avec une association locale conventionnée l'Association Marnes Vaucresson pour le Logement, à qui elle confie la gestion de ces logements.

Au total, quatre bailleurs sociaux interviennent sur le territoire au gré des opportunités.

La concertation préalable à la création de ses projets permet d'en assurer la bonne réalisation (exemple, la création d'une centaine de logements sociaux rue de Garches par RLF et l'OPDHLM des Hautes de Seine ou de 10 logements sociaux par I 3F, sente Mazeleyre).

Pour la période 2008/2013, Vaucresson envisageait la réalisation de 227 logements sociaux (148 en neuf et 79 en acquisition/amélioration).

Parmi ces logements devront être respectées les proportions suivantes :

- 10% prêt locatif aidé d'intégration,
- 55% de prêt locatif à usage social,
- 35% de prêt locatif social.

A noter que le PLH est arrivé à expiration le 21 mars 2015.

1.8 Le Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France (PDUIF)

Le Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France, approuvé le 19 juin 2014, définit les principes d'organisation des déplacements de personnes et du transport de marchandises, de la circulation et du stationnement. L'horizon pour l'évaluation du plan de déplacements urbains est fixé par la loi à cinq ans. Il doit être compatible d'une part avec le Schéma Directeur d'Île-de-France, et d'autre part, avec le Plan Régional pour la Qualité de l'Air.

L'enjeu du PDUIF est d'assurer un équilibre durable entre les besoins de mobilité d'une part, et la protection de l'environnement, de la santé et de la qualité de vie d'autre part. Afin de respecter l'objectif légal de diminution du trafic automobile, ainsi que les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire de 20% les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, le PDUIF vise à faire évoluer l'usage des modes alternatifs à la voiture dans une forte proportion.

Le projet de PDUIF a identifié neuf défis auxquels répond la déclinaison d'actions :

- Agir sur les formes urbaines, l'aménagement et l'espace public
- Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements
- Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transfert modal
- Construire le système de gouvernance responsabilisant les acteurs dans la mise en œuvre du PDUIF
- Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Pour concilier ces objectifs particulièrement importants pour l'Île-de-France, le projet de PDUIF prévoit 34 actions, qui prennent la forme de recommandations, mais aussi de prescriptions pour 4 d'entre elles et qui s'imposeront aux documents d'urbanisme et aux décisions prises par les autorités locales. Ces 4 prescriptions sont :

- a. Assurer la priorité aux carrefours des lignes de tramway et T Zen
- b. Mettre en place les priorités bus aux carrefours pour les lignes mobiliers
- c. Réserver de l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public

Le PDU encadre les possibilités de réglementer l'obligation de réaliser du stationnement au PLU. Cet encadrement est présenté ci-après.

Stationnement vélos :

Les normes proposées sont minimales, il appartiendra aux collectivités de s'investir plus avant en faveur du vélo en proposant des normes plus contraignantes.

- **Habitat collectif*** : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- **Bureaux*** : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- **Activités, commerces de plus de 500 m² de SHON, industries et équipements publics** : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.
- **Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)** : 1 place pour huit à douze élèves. Il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné.

** Conformément à l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, pris pour application du décret du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos. »*

Pour les établissements scolaires, le nombre de places peut être modulé suivant le type d'établissement :

- écoles primaires : une place pour huit à douze élèves ;
- collèges et lycées : une place pour trois à cinq élèves ;
- universités et autres : une place pour trois à cinq étudiants.

Stationnement véhicule pour les logements :

Dispositions du PDU : « Dans les plans locaux d'urbanisme sont inscrites des normes minimales de places de stationnement à réaliser au sein des opérations de logements. Il s'agit d'éviter que ces normes plancher soient trop fortes par rapport au taux de motorisation réel des ménages, ce qui conduirait à réaliser un nombre trop important de places par application de l'obligation fixée dans le PLU.

Il est à noter que puisqu'il s'agit de normes plancher, les promoteurs pourront créer autant de places de stationnement qu'ils le jugent nécessaire.

La valeur de la norme plancher à inscrire dans les plans locaux d'urbanisme diffère selon les communes. **Elle ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune** (selon les derniers résultats disponibles du recensement de la population lors de la révision du PLU).

La norme de production des places s'entend pour l'ensemble des véhicules individuels motorisés ; elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés. »

Équipement automobile des ménages de Vaucresson :

	2012	%	2007	%
Ensemble	3 459	100	3 504	100
Au moins un emplacement réservé au stationnement	2 622	75,8	2 650	75,6
Au moins une voiture	3 078	89	3 112	88,8
1 voiture	1 614	46,7	1 611	46
2 voitures ou plus	1 464	42,3	1 502	42,9

Source : l'INSEE

Taux de motorisation des ménages : $(1\,614 + (2 \times 1\,464)) / 3\,459 = 1,31309627$

Nombre maximum de place pouvant être imposé au minimum par le PLU : $1,31309627 \times 1,5 = 1,96964441$

⇒ **Le PLU ne doit pas imposer la réalisation de plus de 2 places par logements.**

Stationnement véhicule pour les bureaux :

Dispositions du PDU : « *Inclure, dans les plans locaux d'urbanisme, des normes plafond de stationnement pour les opérations de bureaux :*

Les plans locaux d'urbanisme fixent un nombre maximum de places de stationnement à réaliser lors de la construction d'opérations de bureaux. Il s'agit ainsi de limiter le nombre de places de stationnement à disposition afin d'orienter le choix du mode de transport pour se rendre à son travail vers les modes alternatifs à la voiture particulière.

Puisqu'il s'agit d'une norme plafond, les promoteurs ne peuvent pas la dépasser.

Normes quantitatives

La valeur de la norme plafond à inscrire dans les plans locaux d'urbanisme diffère selon les communes et à l'intérieur des communes. Elle tient compte en effet de la proximité à une desserte par les réseaux de transports collectifs structurants. Les valeurs indiquées dans le tableau page 151 sont des valeurs maximales de normes plafond. Si elles le souhaitent, les communes peuvent donc fixer des valeurs plus contraignantes. La norme de production des places s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés. Si un même secteur est concerné par plusieurs normes du tableau. »

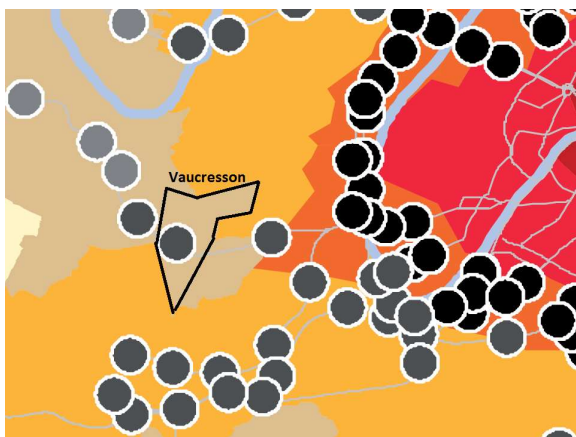
N.B : la carte est présentée ci-après

Pour Vaucresson :

- **Il ne pourra être construit plus de : 1 place pour 45 m² de SdP à moins de 500 m d'un point de desserte TC structurante**
- **Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte TC structurante, les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus de 1 place pour 55 m² de SdP**








EXTRAIT DE LA CARTE POLITIQUES DE STATIONNEMENT : NORMES QUANTITATIVES

POUR LES BUREAUX ZONAGE D'APPLICATION DU PDUIF :






Norme plafond

Il ne pourra être construit plus de :

-  1 place pour 300 m² de SdP
- 
 - 1 place pour 200 m² de SdP à moins de 500 m de deux points (ou plus) de desserte par deux lignes différentes structurantes TC
 - 1 place pour 90 m² de SdP à moins de 500 m d'un point de desserte TC structurante
 - 1 place pour 70 m² de SdP à plus de 500 m d'un point de desserte TC structurante
-  1 place pour 70 m² de SdP à plus de 500 m d'un point de desserte TC structurante
-  1 place pour 90 m² de SdP à moins de 500 m d'un point de desserte TC structurante
-  1 place pour 50 m² de SdP à plus de 500 m d'un point de desserte TC structurante
-  1 place pour 60 m² de SdP à moins de 500 m d'un point de desserte TC structurante
-  1 place pour 45 m² de SdP à moins de 500 m d'un point de desserte TC structurante

Norme plancher

-  Au delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte TC structurante, les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus de 1 place pour 55 m² de SdP
-  Les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus de 1 place pour 55 m² de SdP
-  Réseau TC structurant en 2010

Les dispositions du PLU imposant la réalisation de places de stationnement sont compatibles avec le PDU. Par exemple, le règlement de la zone UA mentionne :

Constructions à destination d'habitation pour le logement aidé :

Selon les dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare, les obligations en matière de stationnement sont réduites à 0,5 place par logement locatifs financés avec un prêt aidé de l'État,

Constructions à destination d'habitation pour le logement libre : il doit être créé :

- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement.
- dans un rayon de 500 mètres autour de la gare, les obligations en matière de stationnement sont réduites à 1 place par logement.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il doit être créé une place de stationnement pour trois chambres.

Constructions destinées à l'artisanat :

Il doit être prévu autant de places de stationnement que de véhicules liés à l'activité artisanale.

Constructions destinées au commerce :

Il est créé une place de stationnement pour 100m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place pour les employés ou visiteur.

Constructions destinées aux bureaux :

Il est créé une place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher.
Cette disposition ne s'applique pas au changement d'affectation.

○ **2.2. Pour les cycles**

Construction à destination d'habitat:

Il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 1,50 m² par logement pour le stationnement des cycles et des poussettes.

Constructions à destination de bureaux :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1.5 m² pour 100m² de surface de plancher pour le stationnement des cycles.

Constructions à destination de commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, d'industrie, d'artisanat et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il doit être créé au moins une place de stationnement pour les cycles pour dix employés et une place pour douze usagers ou visiteurs hors équipements scolaires.

12.3- Caractéristiques du stationnement

- Surface de stationnement pour les parkings collectifs :

Le nombre de places sera calculé sur la base de 25 m² par place.

N.B : le PLU n'a pas la possibilité de distinguer la réglementation en fonction du nombre de pièces des habitations, ni en fonction de l'affectation spécifique des équipements publics.

Tenant compte de cette contrainte, les dispositions du PLU en termes d'obligation de réalisation des places de stationnement sont compatibles avec le PDU.

Le Plan Local de Déplacements est une déclinaison locale du Plan de Déplacements Urbain d'Ile-de-France. Il a pour objet de détailler et préciser le contenu du PDUIF. Il doit donc proposer une série d'actions compatibles avec les objectifs du PDUIF.

A ce jour, aucun Plan Local de Déplacements n'est applicable sur le territoire de Vaucresson.

1.9 Les autres plans et programmes à prendre en compte

Les plans et programmes présentés ci-après n'ont pas un rapport de compatibilité mais doivent servir de cadre aux réflexions menées dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme de Vaucresson.

1.9.1 Le Schéma Régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) et plan climat énergie territorial (PCET)

Le SRCAE approuvé par le préfet de Région le 14 décembre 2012 fixe les orientations en matière d'efficacité énergétique, de développement des énergies renouvelables, d'amélioration de la qualité de l'air et d'adaptation au changement climatique.

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,
- La réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Ces orientations servent de cadre au plan climat énergie territorial (PCET) dont la communauté d'agglomération Cœur de Seine a lancé l'élaboration en 2011.

1.9.2 Le plan de protection de l'atmosphère (PPA)

Le PPA d'Ile-de-France, approuvé le 25 mars 2013 nécessite de prendre en compte notamment les émissions de polluants sur le territoire.

Ce document prévoit :

- La prise en compte de la qualité de l'air dans le rapport de présentation du PLU,
- Un objectif d'amélioration de la qualité de l'air dans le PADD des communes concernées,
- La prise en compte des dispositions du PPA dans le règlement et les OAP.

24 actions ont été étudiées pour réduire les émissions de polluants atmosphériques. Ces actions sont d'une part des mesures réglementaires et d'autre part des actions incitatives (objectifs concernant le transport routier, mesures d'accompagnement et études).

Les mesures réglementaires sont les suivantes :

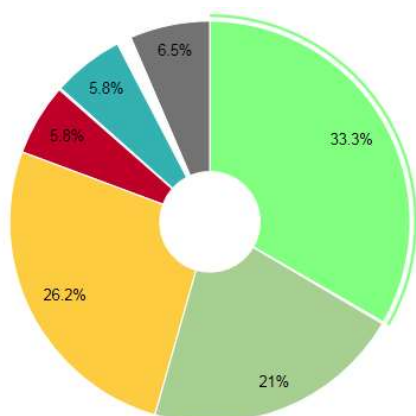
- obliger les principaux pôles générateurs de trafic à réaliser un plan de déplacement
- imposer des valeurs limites d'émissions pour les chaufferies collectives
- limiter les émissions de particules dues aux équipements individuels de combustion du bois
- gestion des dérogations relatives à l'interdiction de brûlage à l'air libre des déchets verts
- réduire les émissions de particules dues aux groupes électrogènes
- améliorer la connaissance et la mesure des émissions industrielles
- interdire les épandages par pulvérisation quand l'intensité du vent est strictement supérieure à 3 Beaufort
- définir les attendus relatifs à la qualité de l'air à trouver dans les documents d'urbanisme
- définir les attendus relatifs à la qualité de l'air à trouver dans les études d'impact
- mettre en œuvre la réglementation limitant l'utilisation des moteurs auxiliaires
- diminuer les émissions en cas de pointe de pollution

Le potentiel de construction permis par le PLU est plus important à proximité de la gare, ce qui favorise le recours aux modes de déplacements alternatif au véhicule particulier. Cela permet de réduire l'utilisation d'énergies fossiles.

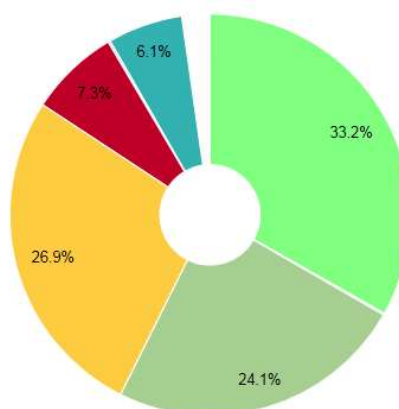
Des indicateurs de suivis de la mise en œuvre du PLU prévoient un suivi sur la qualité de l'air.

2. L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années

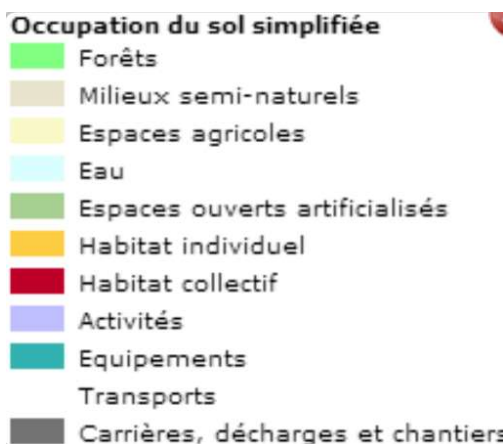
2.1 L'évolution du mode d'occupation des sols de 1982 à 2012



En **1982**
nous étions dans un **espace artificialisé**
avec en majorité **55.76 ha**
d'**habitat individuel**



En **2012**
nous sommes dans un **espace artificialisé**
avec en majorité **57.15 ha**
d'**habitat individuel**

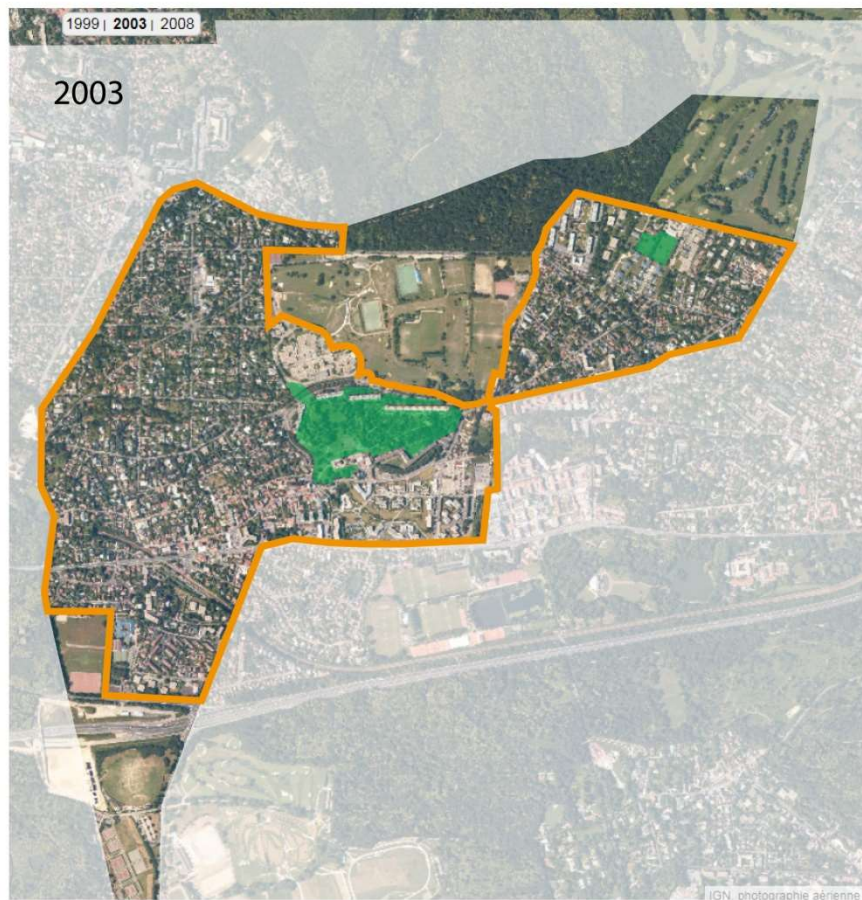




Source : IAURIF et Géoportail.

De manière générale entre 1982 et 2012 :

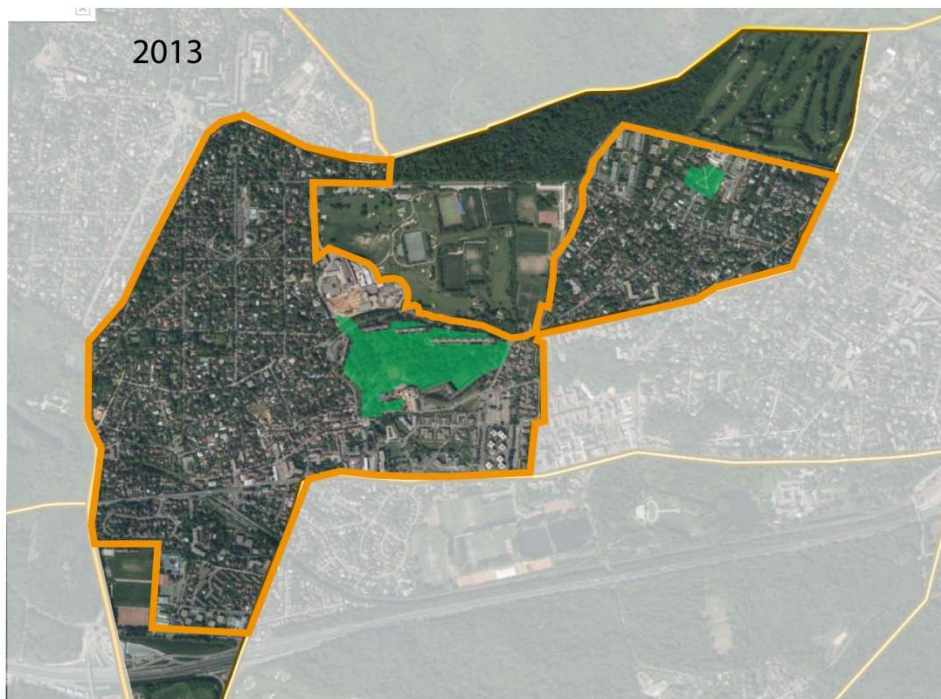
- la part des forêts reste équivalente
- la part des espaces ouverts artificialisés, des logements collectifs et des équipements augmente
- la part des chantiers diminue.

2.2. L'évolution de l'enveloppe urbaine et des espaces verts de 2003 à 2013



-  espace végétalisé significatif dans l'espace urbanisé
-  limite de l'espace urbanisé

Les espaces de transports et les équipements de sports et loisirs construits sur de vastes espaces de loisirs non bâtis ne sont pas intégrés dans l'espace urbanisé

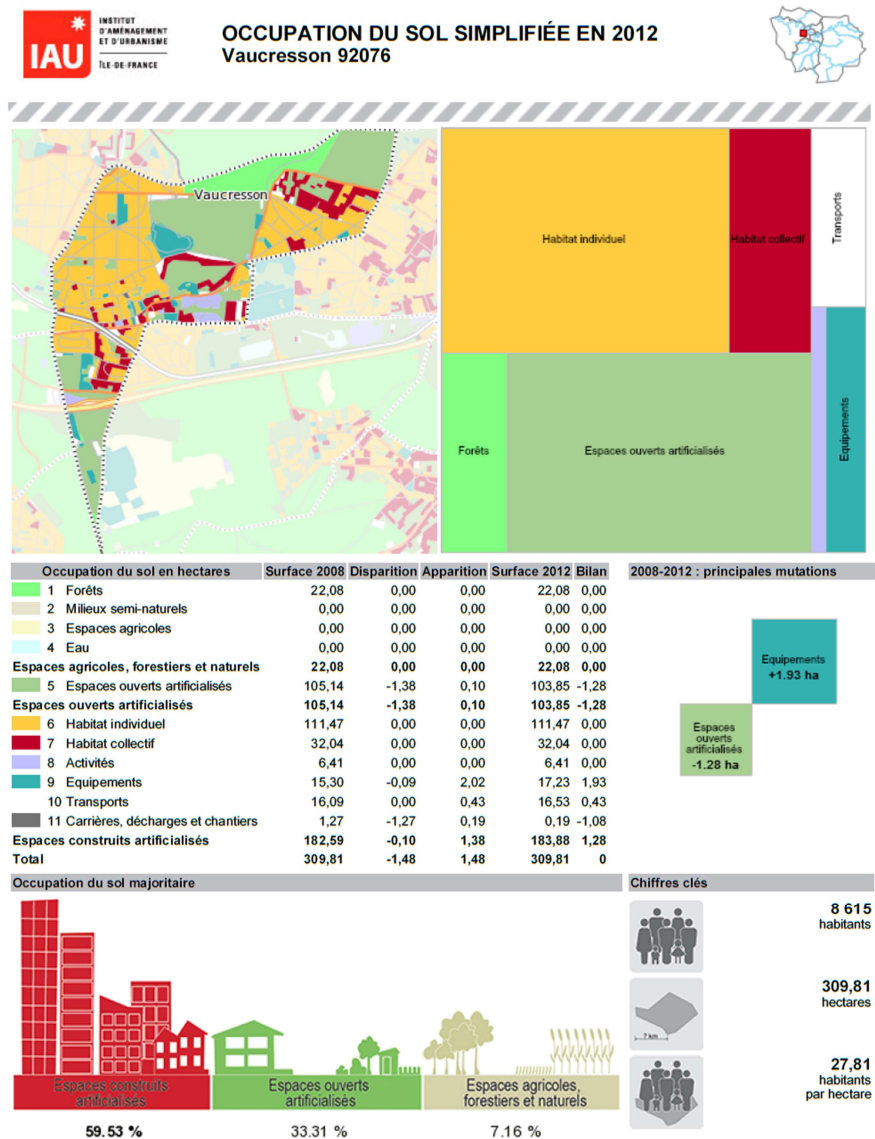


Entre 2003 et 2013, l'enveloppe de l'espace urbanisé est resté la même et les espaces verts significatifs localisés dans l'espace urbanisé sont maintenus.

Au POS applicable depuis 2011, les secteurs situés hors limite de l'espace urbanisé et les espaces végétalisés significatifs à l'intérieur de la limite de l'espace urbanisé sont classés en zones ULa, ULb et ND ou ils sont protégés comme espaces boisés classés.

Dans ces zones les possibilités de construire sont très réduites. On peu donc évaluer qu'aucun de ces espaces n'a été consommé entre 2012 et 2015.

1. Le mode d'occupation du sol en 2012



Sources :
Occupation du sol : IAU IdF (Mos 2008-2012)
Population : Insee (RGP 2010)

En 2012, selon le MOS, la superficie d'espaces ouverts artificialisés et de forêts reste significative.

3. L'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales

1. La capacité de densification

Identification des espaces pouvant accueillir de nouvelles constructions et évaluation de l'augmentation de la superficie de l'espace d'habitat à l'horizon 2030 :

Les interstices urbains ci-après ont été identifiés selon les critères suivants :

- Est inscrit dans l'enveloppe de l'espace urbanisé
- Constitue tout ou partie d'une parcelle non bâtie ou partiellement non bâtie
- Possède une configuration permettant d'envisager la création d'une desserte pour les constructions nouvelles
- Possède une superficie suffisante pour permettre une construction dans le respect des règles de prospect imposées au PLU

Une partie des interstices urbains identifiés ci-après est déjà intégré à l'espace dit d'habitat délimité par l'IAU RIF en 2012. L'implantation de construction sur ces interstices urbains n'induit pas une augmentation de la superficie de l'espace urbanisé. Ils totalisent une superficie de 6,7 ha.

Concernant les interstices urbains situés hors de l'espace d'habitat identifié par l'IAURIF en 2012, une partie sera maintenue en espace ouvert artificialisé car l'application du règlement du PLU impose de prévoir qu'une partie de ces interstices restera non artificialisé. C'est notamment le cas des interstices urbains les plus grands qui peuvent accueillir plusieurs nouveaux logements. On doit considérer qu'une partie du terrain sera consacrée à la création d'une voie, voire d'un espace vert commun. On considère que cette superficie représentera 40% de la superficie des interstices urbains identifiés qui ne constituent pas des espaces d'habitat en 2012, soit 2,6 ha.

Enfin, on estime que 3,9 ha identifiés comme interstices urbains et n'appartenant pas à l'espace d'habitat en 2012 seront construits et viendront s'ajouter à la superficie de l'espace d'habitat d'ici 2030.

Nature des interstices urbains	
Superficie totale des interstices urbains	13,1
Superficie des interstices urbains considérés comme espace d'habitat au MOS en 2012	6,7
Superficie des espaces participant à la création de logements, laissée en espace libre du fait de la nécessité de créer des espaces de desserte et des espaces verts communs	2,6
Superficie ajoutée à l'espace d'habitat en 2030	3,9

Évaluation du nombre de logements constructibles :

Au regard des règles du PLU et des interstices identifiés par grands secteurs, on peut faire une évaluation du potentiel de constructions constructibles.

Pour chaque interstice urbain identifié comme constructible, on applique le coefficient d'emprise au sol retenu au règlement du PLU.

La superficie obtenue est multipliée par le nombre de niveaux autorisé pour les constructions nouvelles. Le nombre de niveaux autorisé pour les constructions est calculé en divisant la hauteur maximale autorisée pour les constructions nouvelles par 2.86, qui constitue en mètre la hauteur nécessaire pour créer un étage.

On obtient ainsi la **superficie de construction** qu'il est possible de créer. De cette superficie **doivent être déduits les espaces non habitables** : l'épaisseur des murs, les hauteurs sous plafond inférieures à 1.8m et tout autre espace de la construction non habitable. On évalue à 20% de la surface constructible les espaces non habitables.

Pour calculer le nombre de logements de 80m² constructibles, on divise par 100 la superficie de construction identifiée. Ainsi, on compte en moyenne 80m² par logements.

L'évaluation du nombre de logements constructibles dans les secteurs de projets est enrichie, avec les premiers éléments de programmation connus à ce jour.

Évaluation au 29 septembre 2016

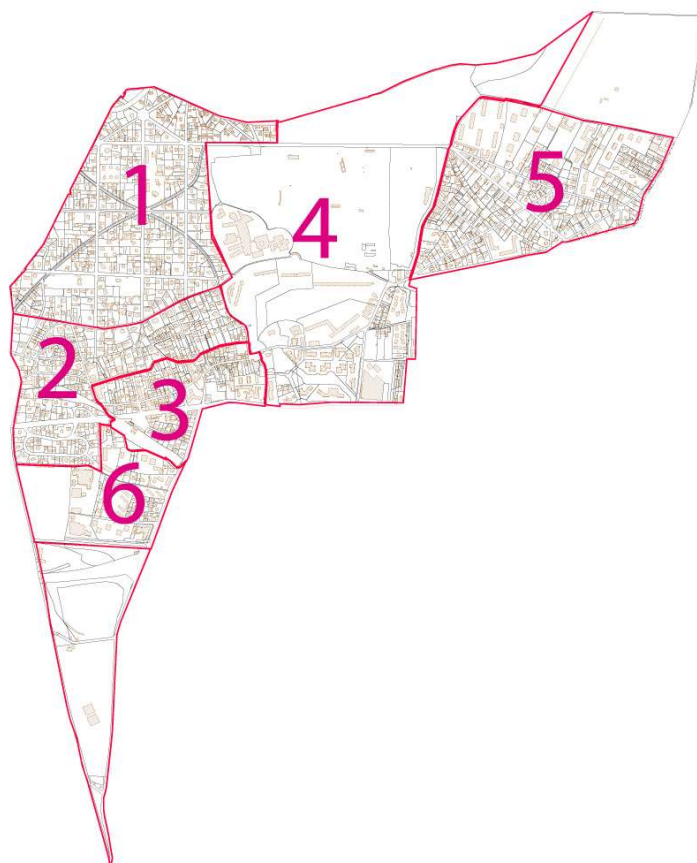
Nombre de logements constructibles en application des règles établies pour le PLU		Logements constructibles dans les secteurs d'OAP et les secteurs de projets connus ou envisagés à ce jour	
Secteur 1	48	OAP Gare secteur 1	160
Secteur 2	45	OAP Gare secteur 2	80
Secteur 3	53	OAP division Théry	20
Secteur 4	86	Zone UDb	60
Secteur 5	49	Av de la Celle Saint Cloud	30
Secteur 6	22	Cœur de Ville	70
Sous-total	303	Sous-total	420
Total de logements constructibles			723

Réévaluation dans le cadre de la procédure de modification n° 1 justifiée par la demande de la DRIEA et l'élargissement des secteurs d'OAP

Nombre de logements constructibles en application des règles établies pour le PLU		Logements constructibles dans les secteurs d'OAP et les secteurs de projets connus ou envisagés à ce jour	
Secteur 1	48	OAP Gare secteur 1	300
Secteur 2	45	OAP Gare secteur 2	80
Secteur 3	53	OAP division Théry	20

Secteur 4	86	Secteur UDb	100
Secteur 5	49	Av de la Celle Saint Cloud	30
Secteur 6	22		
Sous-total	303	Sous-total	530
Total de logements constructibles			833

Les interstices urbains ont été recensés par grands secteurs :



2. La capacité de mutation

La vocation des zones urbaines est mixte, ce qui permet d'envisager le changement d'affectation.

A ce jour un site propice au renouvellement est identifié. Un garage existant en centre-ville pourrait être amené à se déplacer vers un secteur mieux desservi par les grands axes de circulation, ce qui permettrait un changement d'affectation.

Les OAP encadre les possibilités de mutation de deux sites urbains :

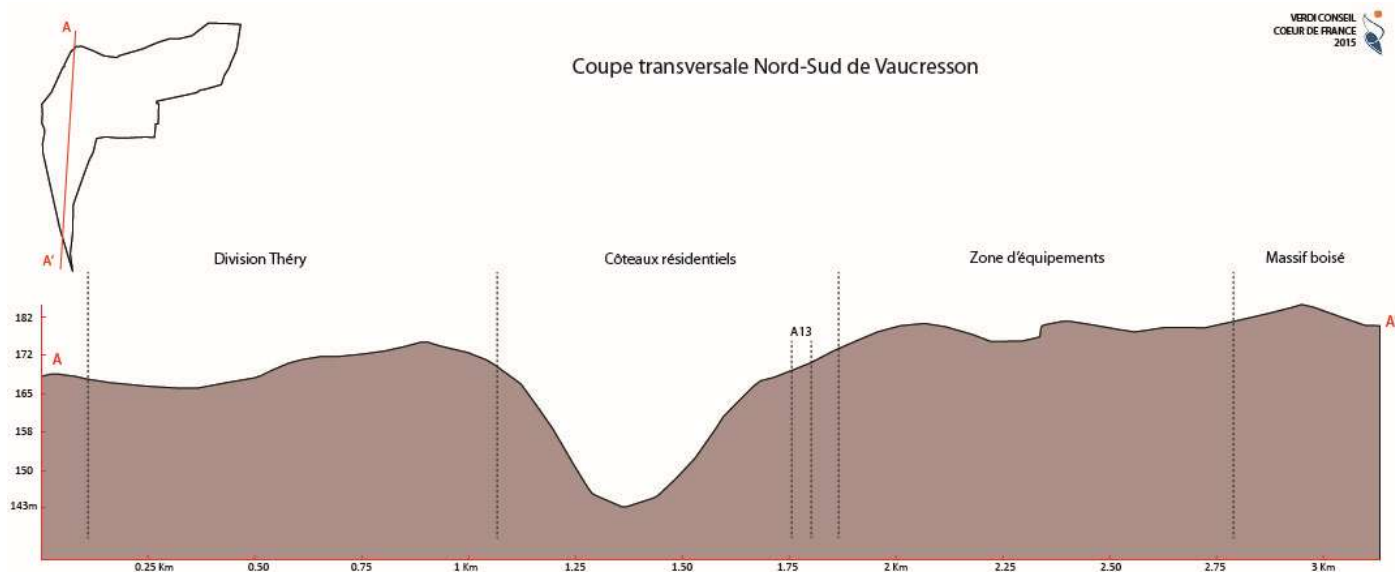
- Le parking de la gare, sur lequel peuvent désormais être construits les logements avec obligation de recréer l'offre de stationnement
- Sur le secteur Théry où le site de l'actuelle caserne des CRS pourrait être réaffectée à des logements.

4. Les enjeux par secteur

4.1 La Division Théry

La Division Théry est un lotissement privé créé en 1860 situé au Nord-Ouest du territoire de Vaucresson. C'est un quartier en soi, qui s'étend jusqu'à la commune voisine de la Celle-Saint-Cloud et tient une place à part sur le territoire communal de par son histoire, sa morphologie et son cadre bâti et paysager.

Situé sur un plateau, ce secteur est délimité au Sud par l'Avenue de Villepreux à partir de laquelle partent les routes rectilignes qui desservent le quartier.

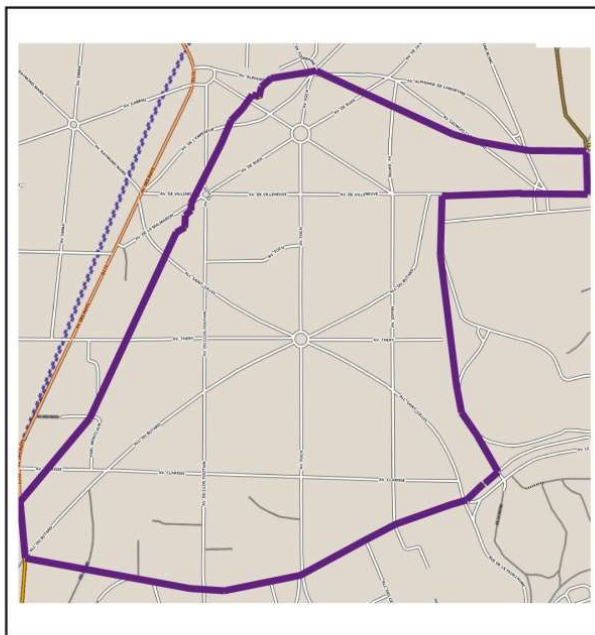


Le Lotissement de la Division Théry est doté des statuts d'une ASA (Établissement Public) depuis 1909 et d'un Cahier des Charges spécifique et autonome depuis 1860, dont les principales obligations ont été reprises dans les POS successifs et qui est mentionné pour information dans le règlement du POS 2003 de la zone UEb actuellement en vigueur.

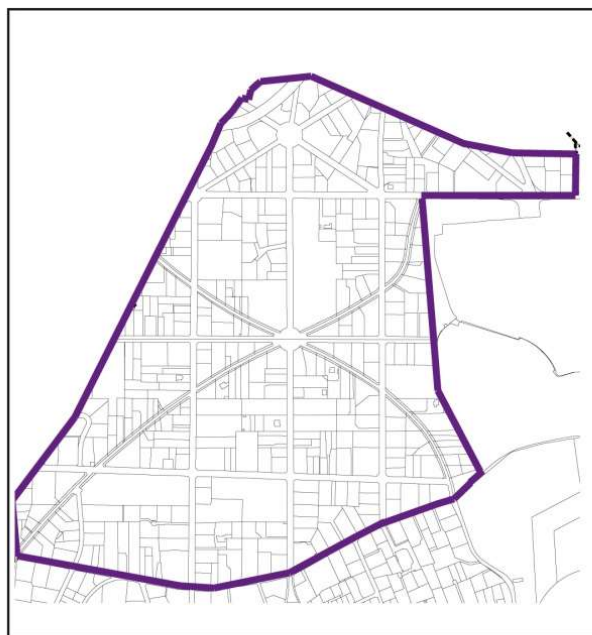
Le site est inscrit à l'inventaire des sites depuis 2011.

DIVISION THERY

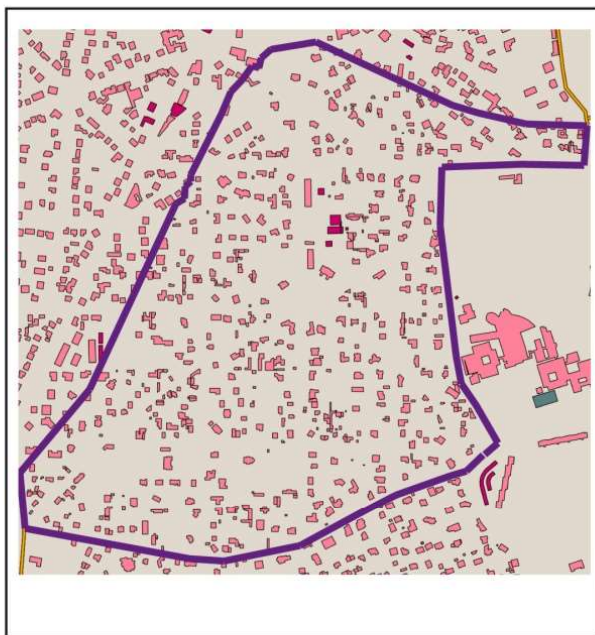
TRAME VIAIRE



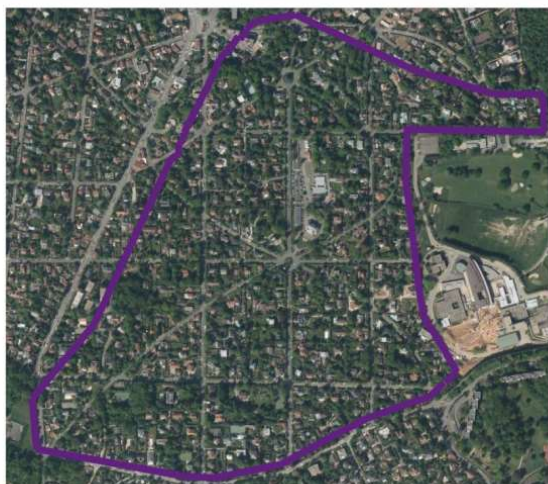
TRAME PARCELLAIRE



TRAME BATIE



OCCUPATION DU SOL



Périmètre du secteur Légende occupation du sol



Légende trame viaire

- A13, A86
- RD 907, RD182
- RD 173, RD182a
- Voies communales
- Chemins

Occupation du sol détaillée

- Forêts
- Milieux semi-naturels
- Grandes cultures
- Autres cultures
- Eau
- Espaces verts urbains
- Espaces ouverts à vocation de sport
- Espaces ouverts à vocation de tourisme et loisirs
- Cimetières
- Autres espaces ouverts
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Habitat autre
- Activités économiques et industrielles
- Entrepôts logistiques
- Commerces
- Bureaux
- Sport (construit)
- Equipements d'enseignement
- Equipements de santé
- Equipements culturels, touristiques et de loisirs
- Autres équipements
- Transports
- Carrières, décharges et chantiers

Le secteur de la Division Théry

Trame viaire et stationnement

Créé en 1862, ce secteur a bénéficié d'un plan d'urbanisme qui superpose deux ordonnancements, sur un site plat :

- un quadrillage orthogonal,
- un plan en étoile à partir de deux ronds-points qui constituent des points de repère dans le quartier.

Ce quadrillage a été préservé jusqu'à aujourd'hui. Il est un élément caractéristique de l'identité de ce quartier.

Les trottoirs sont entièrement enherbés. Le stationnement se fait généralement sur les parcelles, on observe toutefois un nombre non négligeable de véhicules garés le long des voies, afin de gêner le croisement des véhicules sur les voies à double sens et d'obliger au respect de la limitation de vitesse à 30Km/h.

Trame bâtie

Originellement elle se compose d'une habitation principale de grande taille et de son parc paysager qui l'entoure et généralement de dépendances ou d'annexes.

Depuis 150 ans, et après densification et morcellement des parcelles, le bâti constitué de villas est représentatif de tous les styles architecturaux depuis un siècle et de toutes les tailles.

Les constructions sont majoritairement implantées en retrait de toutes les limites de parcelle (alignement et limites séparatives latérales).

La limite entre les parcelles et les espaces de voiries est généralement composée de clôtures de haies végétales denses qui protègent les habitations des regards ; les portails laissent parfois des vues sur les parcelles et les habitations.

Le caractère verdoyant du secteur et la diversité des styles architecturaux qu'on y trouve en font un site de promenade.

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée identifie un GR traversant la Division

Trame parcellaire

Les parcelles sont de taille importante, en moyenne 1 000 m².

Les parcelles de grande taille sont arborées (avec la présence de sujet centenaire de grande ampleur) et souvent traitées en petits parcs.

On observe un nombre important de divisions parcellaires qui ont densifié le secteur par endroits au cours du XXe siècle.

Vocation du secteur et occupation du sol

La vocation résidentielle est prédominante.

On recense un établissement de restauration et une caserne de C.R.S.

La carte du mode d'occupation des sols de l'IAU-IDF identifie 2.4 ha d'espaces verts. Ces espaces doivent être préservés de l'urbanisation.

Emprise au sol moyenne des constructions :

Entre 100 et 250 m² pour la plupart. Soit une densité bâtie moyenne de 0.175.

Théry.	
<p>Paysage</p> <p>Ce secteur présente de grandes qualités paysagères. La forte présence du végétal (arbres hautes tiges, petits boisements, haies, parcs paysagers) donne le sentiment d'un grand parc paysager qui prolonge le bois de Saint Cucufa.</p> <p>La qualité et la spécificité paysagère du quartier sont attestées par son classement en site inscrit.</p> <p>Le Parc Naturel Urbain des Hauts de Seine impose de préserver le caractère naturel du site concerné et couvre ce secteur.</p>	<p>Qualité du sol</p> <p>La Cartographie de l'infiltrabilité des sols dans le département des Hauts-de-Seine établie par le Conseil Général des Hauts-de-Seine en 2001 identifie le secteur de la Division Théry comme un terrain à priori perméable.</p> <p>L'étude diagnostic des réseaux d'assainissement de Vaucresson établit en 2003 mentionne que sur le plateau sont présentes des nappes situées à peu de distance du sol qui crée potentiellement des zones humides. Des vestiges d'aqueduc en maçonnerie dévolus autrefois à l'apport d'eau vers Versailles sont présents sur le site.</p>

L'arrêté préfectoral portant inscription sur l'inventaire des sites de la Division Théry indique que ce site constitue une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols aux termes des articles L.126 -- 1 ,R 123---22 et R 126---1 du Code de l'urbanisme et l'article R 341---8 du Code de l'Environnement et que cette servitude doit être reportée au PLU de notre commune.

Les enjeux et les besoins de la Division Théry

- ⇒ **Protéger les éléments d'architecture et paysagers remarquables en cohérence avec le classement du secteur en site inscrit, le règlement de lotissement et le code de l'urbanisme**
- ⇒ **Préserver la trame viaire originelle caractéristique de la Division**
- ⇒ **Protéger et pérenniser le caractère boisé et forestier du site**

ANNEXES A LA DIVISION THERY

RÉGLEMENTATION EN SITE CLASSE

En site classé, toute modification de l'état ou de l'aspect du site est soumis à une autorisation spéciale soit du préfet, soit du ministre chargé des sites après consultation d'une commission départementale, préalablement à la délivrance des autorisations de droit commun. Les activités qui n'ont pas d'impact durable sur l'aspect du site telles que par exemple la chasse, la pêche, l'agriculture, continuent à s'exercer librement. Le camping, la création de terrains de caravaning ainsi que l'installation de villages de vacances sont interdits sauf dérogation spéciale accordée par le ministre chargé des sites.

Les nouveaux réseaux téléphoniques et électriques doivent faire l'objet d'un enfouissement, sauf cas particuliers liés à des raisons techniques. La publicité est totalement interdite sur les monuments naturels et sites classés.

Si la présence d'un site classé, vaut présomption d'inconstructibilité au motif du maintien en état des lieux, cette présomption ne peut en aucun cas être transformée en un principe réglementaire d'inconstructibilité. Le classement d'un site n'a ni pour objet ni pour effet d'instituer l'inconstructibilité ni d'interdire toute activité économique dans le périmètre de classement mais seulement de soumettre à autorisation tout aménagement susceptible de modifier l'état des lieux.

Les sites classés naturels doivent être protégés au travers de zonages avec règlement restrictif (zonage N ou A) Les secteurs de sites classés partiellement urbanisés peuvent éventuellement être intégrés dans un zonage AU sous réserve d'un règlement approprié aux enjeux paysagers et architecturaux.

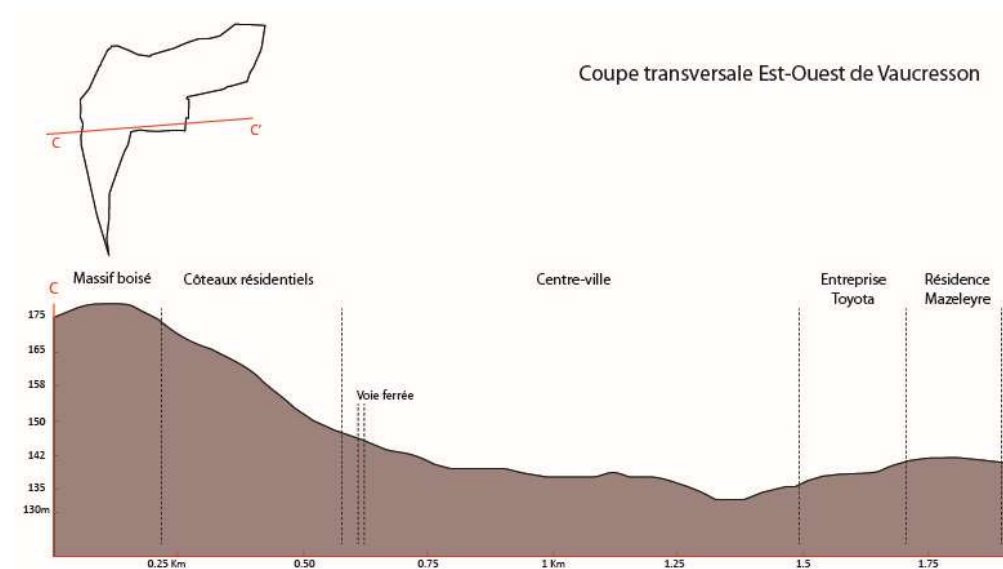
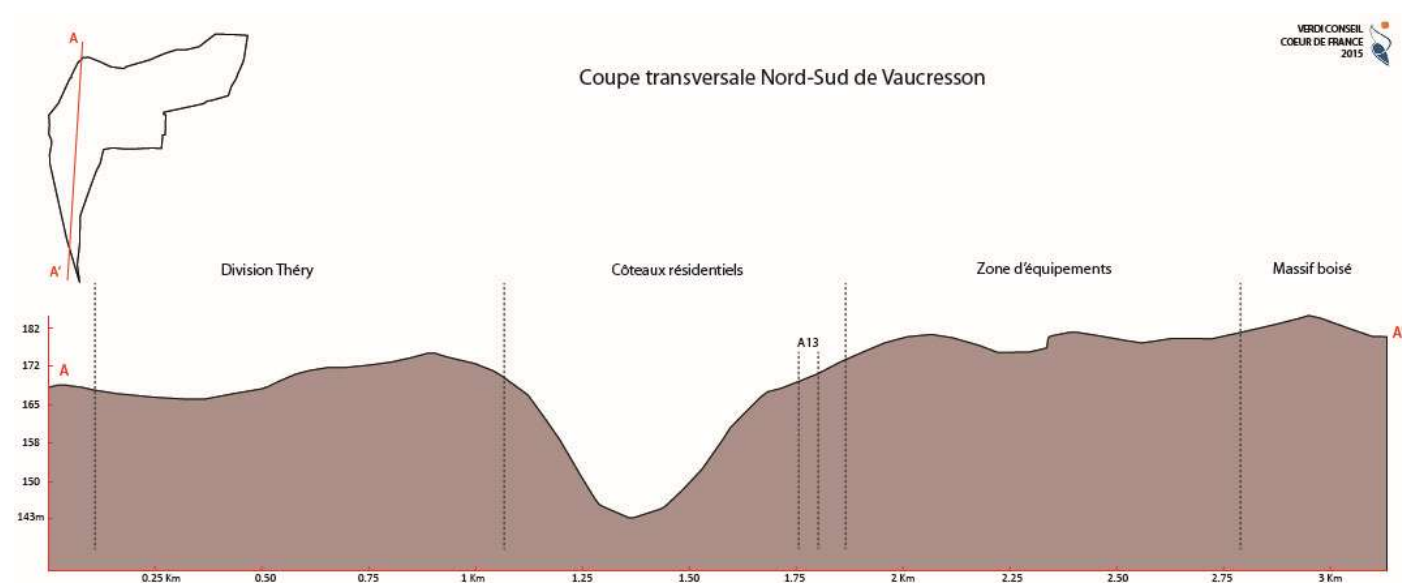
RÉGLEMENTATION EN SITE INSCRIT

En site inscrit, les demandes d'autorisation de travaux susceptibles d'affecter l'espace sont soumises à l'Architecte des Bâtiments de France qui émet un avis simple sauf pour les travaux de démolition qui sont soumis à un avis conforme. Sauf dérogation du préfet après avis de l'Architecte des Bâtiments de France et éventuellement de la commission départementale des sites, perspectives et paysages, le camping, de même que l'installation de villages de vacances sont interdits. L'affichage et la publicité sont interdits dans les sites inscrits situés à l'intérieur des agglomérations (loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979).

Les sites inscrits en fonction de leurs enjeux diagnostiqués dans l'étude paysagère peuvent éventuellement accepter des aménagements et une évolution de l'urbanisation, sous réserve de vérifications des impacts, et de la mise en place de dispositions d'encadrement appropriées.

4.2 Les coteaux pavillonnaires

Hors résidence de Vaucresson, ce secteur présente les plus forts dénivelés de la commune. Il est caractérisé par l'habitat individuel homogène proche du centre-ville.



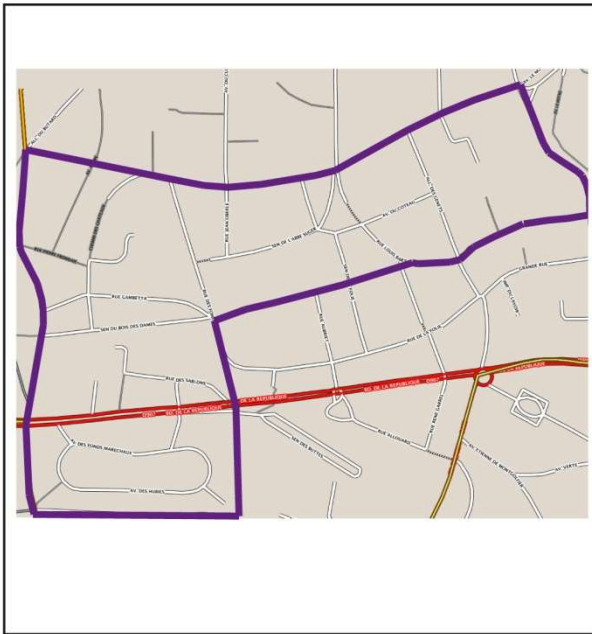
Ce secteur est délimité :

- Au Nord, par l'avenue de Villepreux,
- à l'Ouest, par la limite avec la commune de la Celle-Saint-Cloud dans le département des Yvelines et la forêt de Fausse Reposes
- à l'Est, par la Résidence de Vaucresson,
- au Sud, par le chemin des eaux, la rue des Jardins, la rue Louis Barthou, et la rue Yves du Manoir

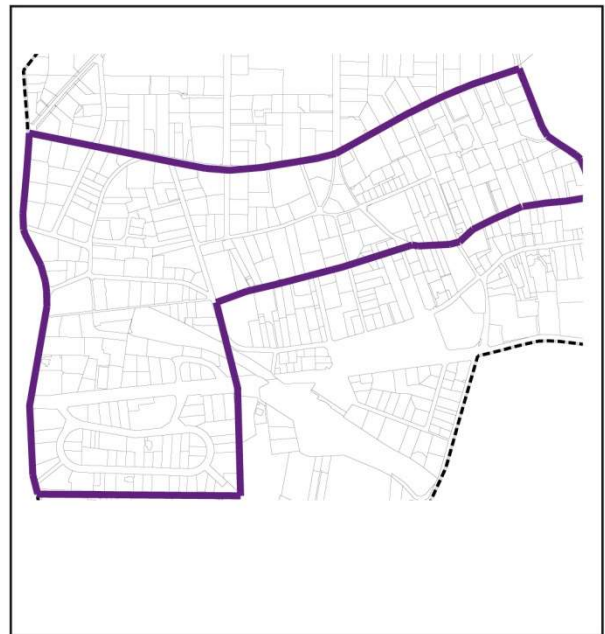
L'urbanisation a commencé au milieu du XIXe siècle. La partie située au Nord de la RD 907 a très tôt constitué une extension du centre-ville puis a connu une densification progressive.

COTEAUX PAVILLONNAIRES

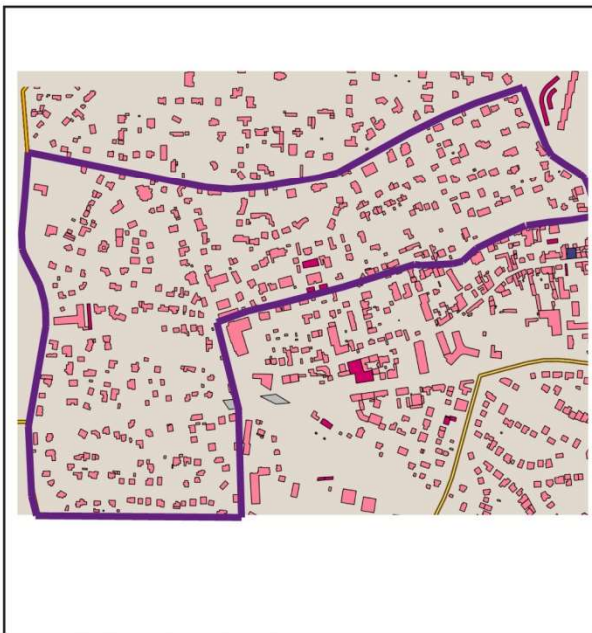
TRAME VIAIRE



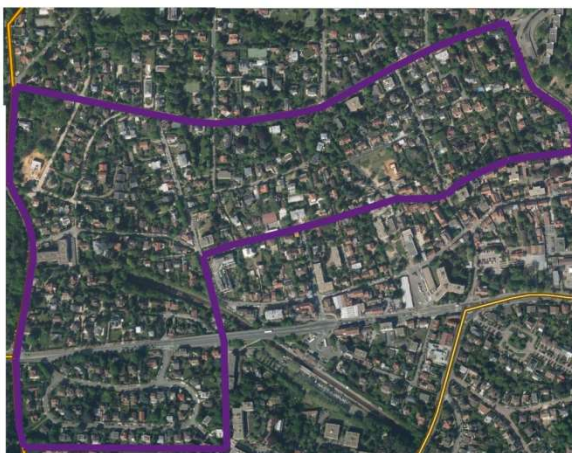
TRAME PARCELLAIRE



TRAME BATIE



OCCUPATION DU SOL



Périmètre du secteur Légende occupation du sol



Légende trame viaire

- A13, A86
- RD 907, RD182
- RD 173, RD182a
- Voies communales
- Chemins

Occupation du sol détaillée

- Forêts
- Milieux semi-naturels
- Grandes cultures
- Autres cultures
- Eau
- Espaces verts urbains
- Espaces ouverts à vocation de sport
- Espaces ouverts à vocation de tourisme et loisirs
- Cimetières
- Autres espaces ouverts
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Habitat autre
- Activités économiques et industrielles
- Entrepôts logistiques
- Commerces
- Bureaux
- Sport (construit)
- Equipements d'enseignement
- Equipements de santé
- Equipements culturels, touristiques et de loisirs
- Autres équipements
- Transports
- Carrières, décharges et chantiers

Le secteur des Coteaux pavillonnaires

<p>Trame viaire et stationnement</p> <p>De manière générale, la trame viaire s'adapte au relief créant ainsi des routes étroites et sinueuses épousant les courbes de niveaux ou les coupant par des raidillons qui relient les différents étages. Des voies exclusivement piétonnes et des escaliers les complètent.</p> <p>Quatre axes structurent le secteur d'Est en Ouest :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'avenue de Villepreux au Nord - L'axe discontinu formé par la Rue Gambetta, la Rue Yves du Manoir, la Rue Louis Barthou et la Rue des Jardins - La RD907, axe de déplacements principal de la commune, qui supporte un trafic important - La rue des Fonds Huguenot à l'Ouest et l'Allée des Genêts à l'Est constituent les principaux axes de déplacements Nord-Sud. <p>Au Sud, le tracé de l'Avenue des Fonds Maréchaux et de l'Avenue des Hubies impose un fonctionnement en « vase clos ».</p> <p>C'est sur ce secteur que s'effectue le passage entre Nord et Sud de la voie ferrée et de la RD907.</p> <p>Le stationnement des véhicules se fait à la parcelle. On observe cependant un nombre important de véhicules le long des voies et sur les trottoirs.</p>	<p>Trame parcellaire</p> <p>La taille des parcelles est homogène du fait de la grande homogénéité de leur affectation. Ainsi, la taille moyenne des parcelles sur l'ensemble du secteur est d'environ 800m²</p> <p>Ponctuellement, certaines grandes parcelles peuvent atteindre une superficie de 3 500 m².</p> <p>Plus récemment, des divisions parcellaires ont donné lieu à la création de parcelles d'une superficie moyenne comprise entre 200 et 500 m².</p> <p>Au Sud de l'avenue de Villepreux, on observe un nombre important de divisions parcellaires, desservies par une voie privée.</p>
<p>Trame bâtie</p> <p>Les constructions présentent des caractères architecturaux variés, représentatifs de toutes les architectures de la moitié du XIX au début du XXI^{ème} siècle.</p> <p>Les constructions sont généralement implantées en retrait de l'alignement et des limites séparatives. Leur hauteur s'élève en moyenne de R+1+ combles à R+2+combles.</p> <p>L'emprise au sol de la plus grande partie des constructions s'approche de 190m².</p> <p>Certaines constructions plus petites présentent une superficie d'emprise au sol autour de 60m² alors que les plus grandes peuvent atteindre 560 m².</p>	<p>Qualité du sol</p> <p>La Cartographie de l'infiltrabilité des sols dans le département des Hauts-de-Seine établie par le Conseil Général du 92 en 2001 identifie ce secteur comme ne permettant pas une bonne infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Le réseau d'eau pluviale n'étant pas suffisamment dimensionné (débordement du collecteur rue de la Folie), il a donné lieu à des mesures correctives.</p> <p>En temps de pluie, le ruissellement est fort allée des Genêts et rue Louis Barthou. Ces ruissellements convergent dans la rue de la Folie et la Grande Rue.</p>

<p>Paysage</p> <p>Le secteur présente une grande qualité paysagère et de nombreux points de vue sur la vallée et le coteau sud. Le relief permet une mise en valeur de certaines constructions. La qualité architecturale des constructions a donc un impact important sur la perception paysagère du secteur et des massifs boisés environnants.</p>	<p>Vocation du secteur et occupation du sol</p> <p>La vocation du site est principalement résidentielle. La proximité avec le centre-ville permet un bon accès aux équipements.</p> <p>Le coefficient d'emprise au sol sur les parcelles bâties est en moyenne de 0.23 m² construit / m² de terrain.</p> <p>L'IAU recense 1.39 ha d'espaces verts quasi uniquement privés.</p>
--	---

Les éléments à préserver :

- 160 boulevard de la République, le Castel Aubert,
- 23 Avenue des Fonds Huguenot
- 1 Avenue de Beauvillier
- 3 Avenue de Beauvillier, villa edelweiss
- 3 Avenue des Fonds Maréchaux, le Miroir d'Eau

Les enjeux et les besoins

- **Préserver la vocation résidentielle du site en conservant les vues et les points de vue.**
- **Protéger la qualité paysagère du site et la qualité architecturale des constructions.**
- **Limiter l'imperméabilisation du sol pour ne pas surcharger le réseau de gestion des eaux pluviales.**

4.3 Le secteur de la forêt à la vallée

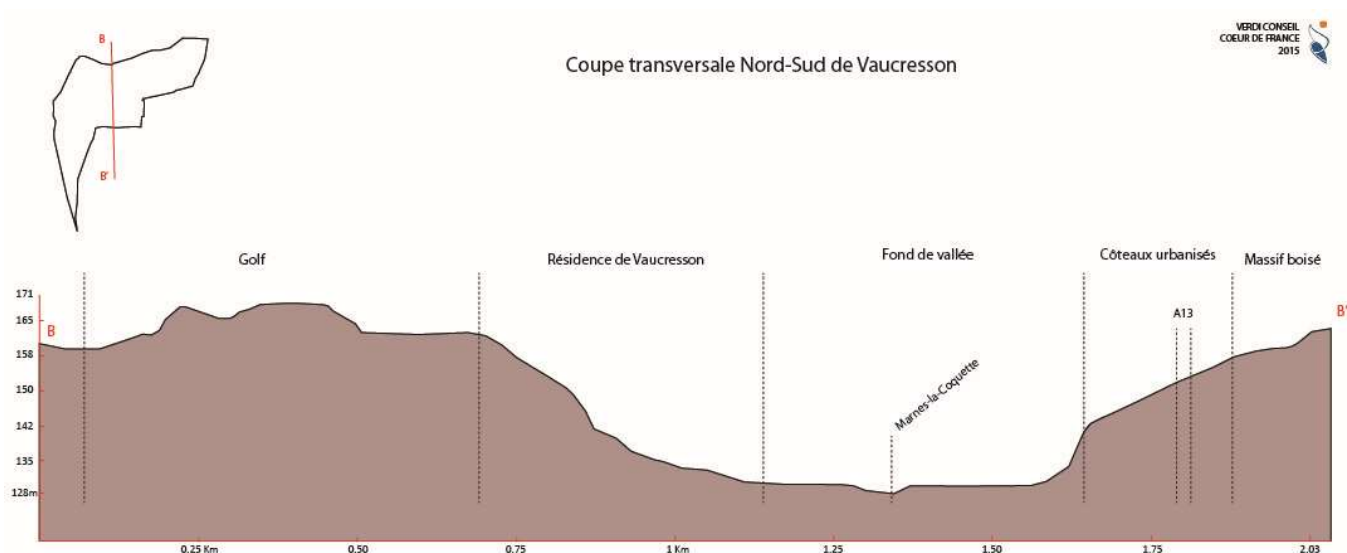
Ce secteur est situé entre les espaces résidentiels Ouest (Division Théry) et Est (secteur résidentiel du golf de Saint-Cloud) du territoire communal. Il est délimité par :

- au Nord par le Bois de Saint Cucufa,
- à l'Ouest par la rue de l'Eglise, la rue de la Feuillaume et la limite Est du Haras de Lupin,
- à l'Est par la rue de Cazes, la rue Victor Duret et la limite de Garches
- et au Sud par la RD907.

L'urbanisation de ce secteur est postérieure au centre-ville historique et à la Division Théry.

La pente est forte au milieu du secteur. Elle donne au site une vue dégagée sur la vallée à partir de l'avenue le Nôtre.

Le Super U génère un flux de véhicules important.

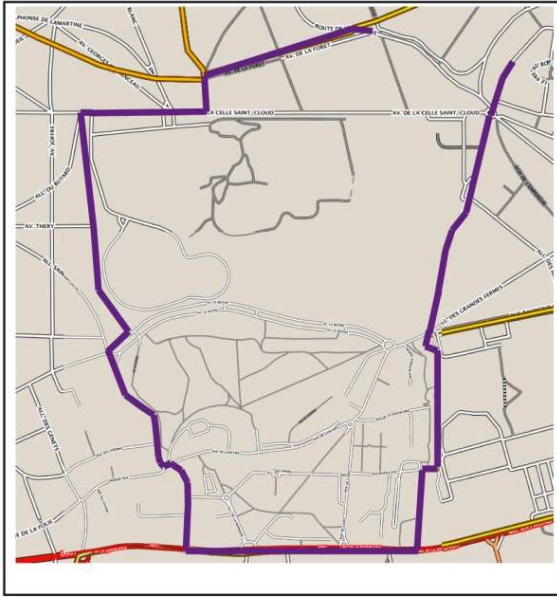


Ce secteur présente plusieurs sous-secteurs bien distincts les uns des autres :

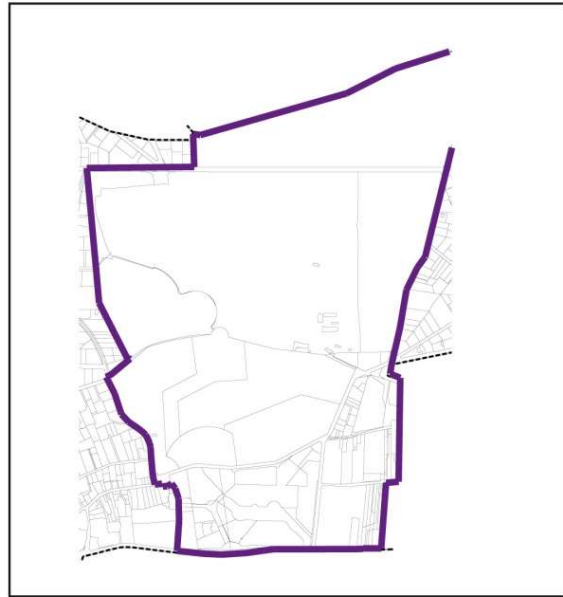
- l'ancien haras Lupin : paysage ouvert et presque exclusivement non bâti,
- le site de l'EREA Toulouse Lautrec, dont les bâtiments sont très volumineux,
- les espaces en bordure de la RD907, dont les bâtiments présentent une volumétrie importante,
- les espaces de logements collectifs qui comprennent la Résidence de Vaucresson et les immeubles en limite communale au Sud-Est du site,
- les espaces d'habitation individuelle, où la volumétrie des bâtiments est réduite.

L'ensemble de ces secteurs devra faire l'objet d'un traitement différencié, dans le respect de leur spécificité fonctionnelle et paysagère.

TRAME VIAIRE



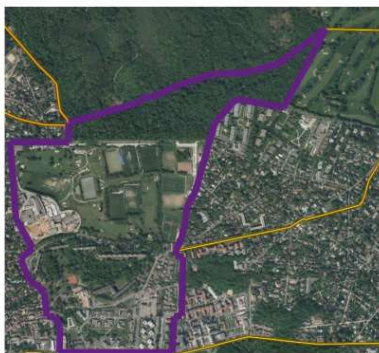
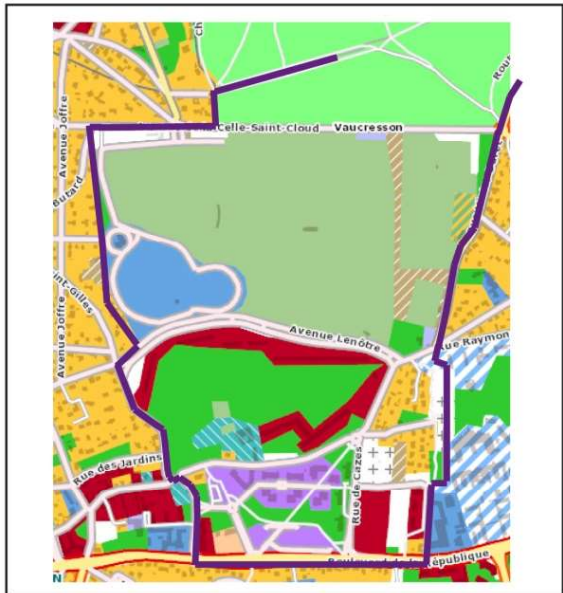
TRAME PARCELLAIRE



TRAME BATIE



OCCUPATION DU SOL



Périmètre du secteur Légende occupation du sol



Légende trame viaire

- A13, A86
- RD 907, RD182
- RD 173, RD182a
- Voies communales
- Chemins

- Occupation du sol détaillée
- Forêts
 - Milieux semi-naturels
 - Grandes cultures
 - Autres cultures
 - Eau
 - Espaces verts urbains
 - Espaces ouverts à vocation de sport
 - Espaces ouverts à vocation de tourisme et loisirs
 - Cimetières
 - Autres espaces ouverts
 - Habitat individuel
 - Habitat collectif
 - Habitat autre
 - Activités économiques et industrielles
 - Entrepôts logistiques
 - Commerces
 - Bureaux
 - Sport (construit)
 - Equipements d'enseignement
 - Equipements de santé
 - Equipements culturels, touristiques et de loisirs
 - Autres équipements
 - Transports
 - Carrières, décharges et chantiers

Secteur de la forêt à la vallée

Trame viaire et stationnement

La RD907, la rue de Garches, l'avenue Le Nôtre et l'avenue de la Celle Saint-Cloud, orientés Est-Ouest, sont les principaux axes transversaux qui maillent ce secteur.

Les rues Victor Duret, de Garches et de Cazes permettent de relier entre eux les trois axes transversaux. Les rues perpendiculaires à l'Ouest du site ont un gabarit moins important.

La connexion entre ces axes Nord-Sud en périphérie du site est difficile avec l'avenue le Nôtre, qui est une voie privée.

A l'intérieur des ensembles de constructions et à l'intérieur des équipements, les voies de déplacements sont principalement piétonnes.

Trame parcellaire

Ce site reçoit les fonctions urbaines nécessitant de grandes emprises (grands équipements, grandes entreprises, ensembles de logements collectifs et individuels et espaces boisés).

L'étendue de ces emprises allonge les parcours pour les déplacements dans le site et rend sa lecture plus difficile pour le piéton ou l'automobiliste.

Trame bâtie

Le tissu est plutôt lâche, composé de grands ensembles d'immeubles collectifs.

Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives et de l'alignement, ce qui donne au secteur un caractère aéré. Les bâtiments de la Résidence de Vaucresson sont implantés parallèlement aux courbes de niveaux et entourent un grand parc privé

Les hauteurs des bâtiments sont variables : R+3 à R+6 pour la Résidence de Vaucresson R+3 pour Toyota, R+3-R+2 pour les logements collectifs, R+2 pour le lycée.

Vocation du secteur, occupation du sol et qualité du sol

Ce secteur présente une mixité de fonctions : habitat, équipement, commerce, activité et loisirs.

Ratio espaces verts / bâti : 10.7 ha d'espaces verts pour 53.1 ha de superficie totale.

Soit 32% de la superficie en espaces verts.

Les sols relativement imperméables posent la problématique de la gestion des eaux pluviales.

Paysage

Le secteur comporte d'importants espaces ouverts : le Haras de Lupin et une partie du bois de Saint Cucufa. La plaine de Beauvillier, espace vert public d'environ 15 000 m² offre une respiration au travers des ensembles collectifs et ménagent une perspective et une vue dégagée sur le château depuis la RD 907.

Le parc de la Résidence de Vaucresson présente de grandes qualités : arbres remarquables, cheminements piétons.

Les enjeux et les besoins

- ⇒ **Maintenir la diversité des fonctions.**
- ⇒ **Améliorer le maillage des voiries dans l'ensemble du secteur et en particulier aux abords du lycée Toulouse Lautrec et du golf du Stade Français.**
- ⇒ **Accompagner le potentiel de diversification du parc de logements.**

4.4 Le secteur du centre-ville

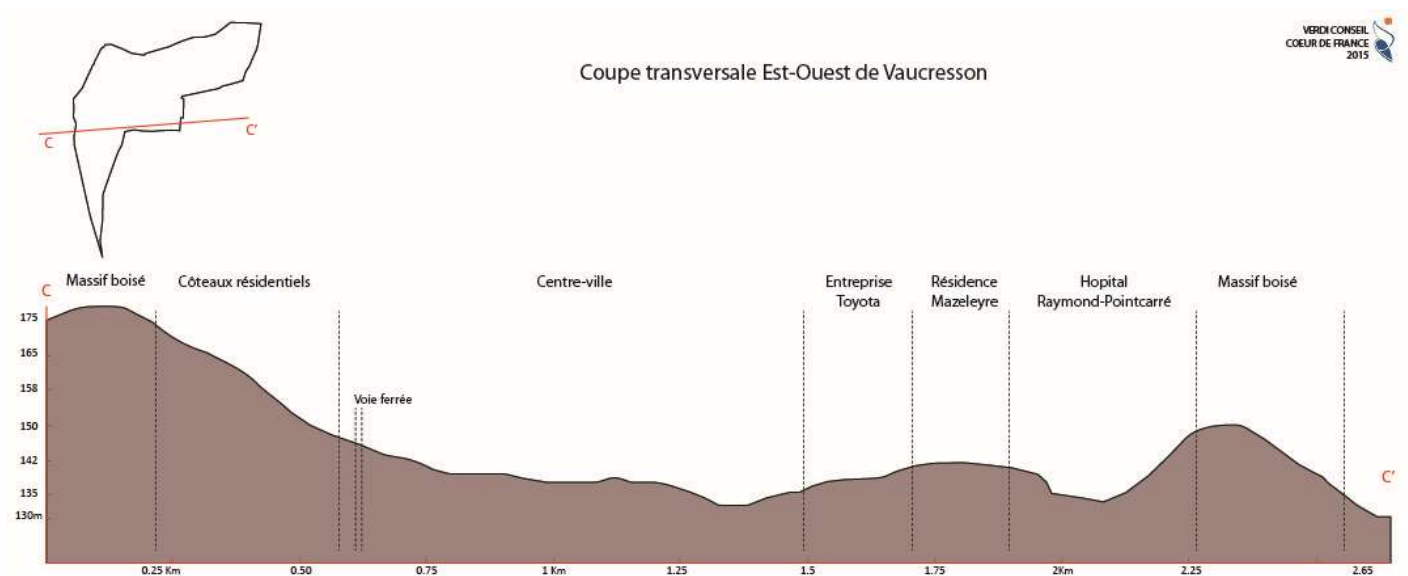
Le centre-ville s'est développé dans le fond du vallon depuis la gare jusqu'au parc de Beauvillier et sur le bas des coteaux.

Le secteur du centre-ville est délimité :

- Au Nord, par la rue des jardins, la rue Louis Barthou et la rue Yves du Manoir
- A l'Ouest, par la rue des Fonds Huguenot
- Au Sud, par le parking de la gare ferroviaire et la RD182 qui constitue la limite communale avec la commune de Marne-la-Coquette
- A l'Est, par la rue de l'Eglise et la rue Feuillaume au croisement avec la rue des Jardins

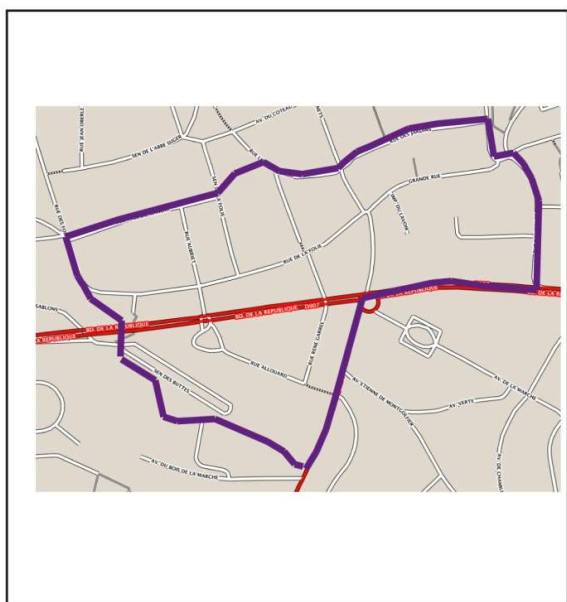
Ce secteur présente une grande diversité de fonctions (résidentielle, d'activité, d'équipements). Les éléments constituant le dynamisme et l'attractivité de ce secteur sont la gare, les équipements, le commerce et les autres activités.

Le long de la RD 907, le relief se ressent assez peu. Au Nord de la RD, le centre-ville relève en altitude vers le coteau résidentiel.

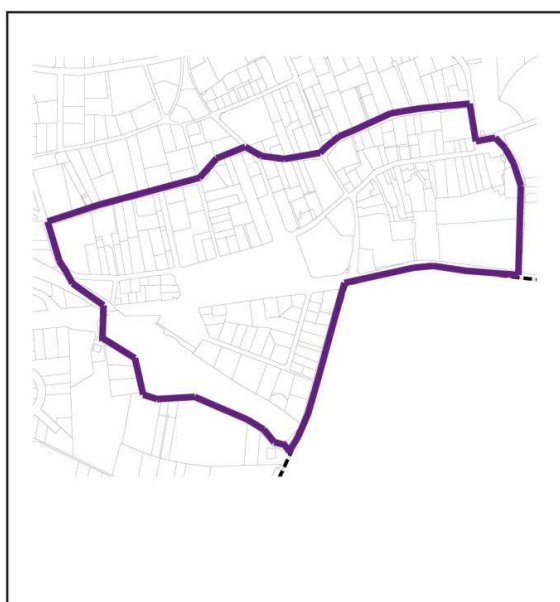


CENTRE VILLE

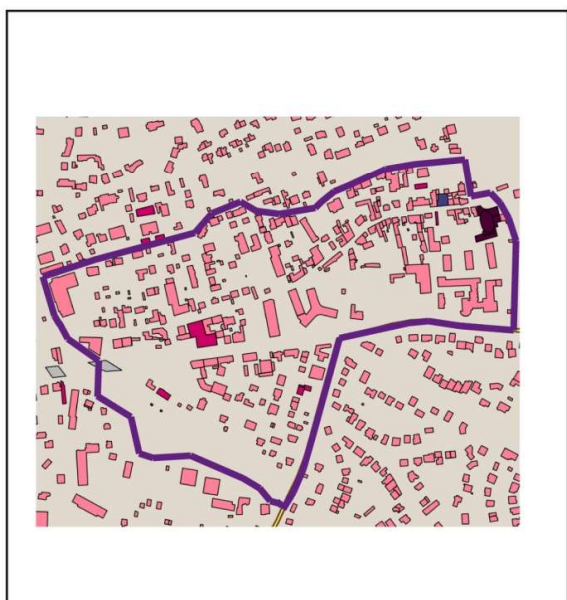
TRAME VIAIRE



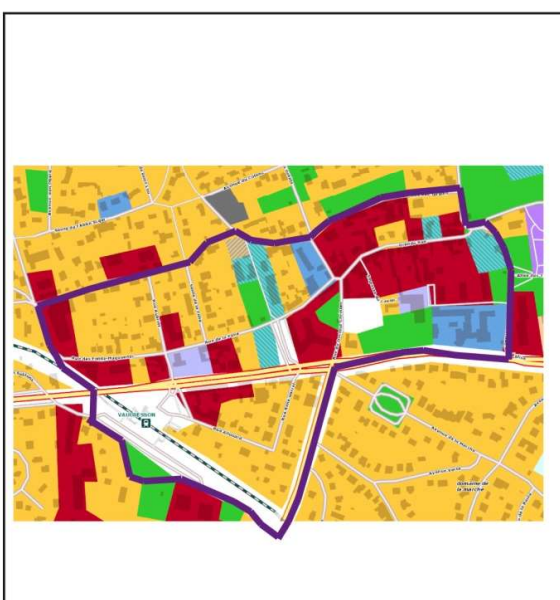
TRAME PARCELLAIRE



TRAME BATIE



OCCUPATION DU SOL



Périmètre du secteur



Limite communale



Légende trame viaire

- A13, A86
- RD 907, RD182
- RD 173, RD182a
- Voies communales
- Chemins

- Légende occupation du sol**
- Occupation du sol détaillée
- Forêts
 - Milieux semi-naturels
 - Grandes cultures
 - Autres cultures
 - Eau
 - Espaces verts urbains
 - Espaces ouverts à vocation de sport
 - Espaces ouverts à vocation de tourisme et loisirs
 - ++ Cimetières
 - Autres espaces ouverts
 - Habitat individuel
 - Habitat collectif
 - Habitat autre
 - Activités économiques et industrielles
 - Entrepôts logistiques
 - Commerces
 - Bureaux
 - Sport (construit)
 - Equipements d'enseignement
 - Equipements de santé
 - Equipements culturels, touristiques et de loisirs
 - Autres équipements
 - Transports
 - Carrières, décharges et chantiers

Secteur du centre-ville

Trame viaire et stationnement

La RD907 est l'axe structurant de ce secteur. Il s'agit d'une voie de transit interdépartementale.

La Grande Rue, prolongée par la rue de la Folie structure la partie Nord du centre-ville parallèlement à la RD 907. Ces voies, ainsi que les rues des Jardins et Yves du Manoir sont étroites et fonctionnent à sens unique.

Une caractéristique du maillage est constituée par les gabarits étroits des voies (Grande Rue, Rue Allouard et la rue René Garrel) et les impasses qui rendent le maillage difficilement lisible.

La traversée de la RD907 pour les piétons, bien que sécurisée, est mal aisée car le trafic routier est élevé. Cela enlève de l'attrait au CV. Au Nord de la RD907, la présence de nombreuses sentes piétonnes transversales au réseau routier relie les différents « étages » de la ville entre eux.

Stationnement

Le secteur comprend plusieurs parkings pour un total de 515 places (cf détail ci-avant).

En 2009, le manque de stationnement est pointé comme faisant parfois défaut pour l'accès aux commerces.

Trame parcellaire

Le secteur est composé de plusieurs sous-secteurs homogènes. L'ensemble est hétérogène.

Au Sud de la RD907, la trame parcellaire est plus homogène.

Trame bâtie

Ce quartier se caractérise par un tissu hétérogène. Son histoire s'y lit d'Est en Ouest, depuis l'église jusqu'à la gare, depuis la trame serrée de l'habitat rural jusqu'à l'immeuble de rapport en rencontrant la maison bourgeoise et les immeubles des années 1960-70.

Grande Rue, les constructions sont implantées en ordre continu avec des hauteurs plus homogènes R+2 à R+3.

Le long de la RD 907, les constructions sont majoritairement implantées à l'alignement, en ordre continu ou semi-continu avec des hauteurs hétérogènes (R+1 à R+4/5). La hauteur de certaines constructions confère un caractère urbain au secteur. On y trouve une alternance d'immeubles

Occupation du sol

Le secteur se caractérise par une urbanisation dense, répartie sur différentes strates et regroupant des fonctions diversifiées : habitat, équipements culturels, équipements scolaires, commerces, transport en commun (bus, navettes, train), etc.

Les commerces : secteur qui rassemble le plus de commerce. Toutefois, c'est le Super U situé en sortie Est de la commune qui génère la plus grande partie de l'attractivité.

Les équipements : la plus forte concentration à l'échelle de la ville

Rayonnement communal : l'hôtel de ville, 2 crèches parmi les 5 recensées sur la commune,

<p>et de pavillons. L'aspect paysager le long de cette voie est très hétérogène de par la diversité de hauteur, d'implantation par rapport aux limites séparatives et de gabarit des constructions.</p> <p>Eléments bâtis à préserver :</p> <p>la Mairie - Ecole, 1866, la Villa Croix-Blanche, 18ème siècle , le bâtiment de la Gare, 1884, l'Église Saint-Denys, 12ème siècle, le Petit Manoir, 17ème siècle, l'école du Coteau, 1894 , la Villa Besnus – 1923, la Cordonnerie, 26, Grande Rue, le 6, Place de l'Église, le 2 rue Allouard</p>	<p>dont la crèche municipale qui a la plus grande capacité d'accueil, 1 des deux écoles maternelles, les 2 écoles élémentaires publiques,</p> <p>Rayonnement supra communal : l'établissement privé Cours Suger (collège, lycée, BTS), le centre culturel La Mongolfière, le cinéma, la bibliothèque et la gare.</p>
---	--

<p>Paysage</p> <p>Le paysage de ce secteur est assez hétérogène.</p> <p>Le quartier de la Grande Rue présente un paysage particulier dans le centre-ville à forte valeur historique et patrimoniale.</p> <p>Eléments paysagers à préserver :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Mairie - Ecole, 1866 ○ Villa Croix-Blanche, 18ème siècle ○ Gare, 1884 ○ Église Saint-Denys, 12ème siècle ○ Le clocher de l'Église Saint Denis, 12ème siècle ○ Le Petit Manoir, 17ème siècle ○ Ecole du Coteau, 1894 ○ Villa Besnus – 1923 ○ Cordonnerie, 26, Grande Rue ○ Bâtiment 6, Place de l'Église, ○ Bâtiment 2 rue Allouard

Réseaux

Le site est traversé par le Ru de Vaucresson.

Les enjeux et les besoins

- ⇒ **Pérenniser et affirmer le caractère de certains sous-secteurs (ex : Grande Rue, habitations à proximité du boulevard de la République...)**
- ⇒ **Donner une identité au centre ville et renforcer sa centralité**
- ⇒ **Diversifier l'offre de logements, prévoir la rénovation des îlots bordant le boulevard de la République**
- ⇒ **Améliorer les conditions de déplacements (voies piétonnes, liaisons avec le Sud de la gare, offre de places de stationnement...)**

4.5 Le plateau de Cazes

Les caractéristiques du plateau de Cazes

Ce secteur situé sur un plateau, se trouve au Nord-Est du territoire communal.

Il est délimité :

- Au Nord, par la rue du Professeur Victor Pauchet,
- A l'Ouest, par la rue Victor Duret
- A l'Est, par la rue de Suresnes
- Au Sud, par la rue Raymond Poincaré

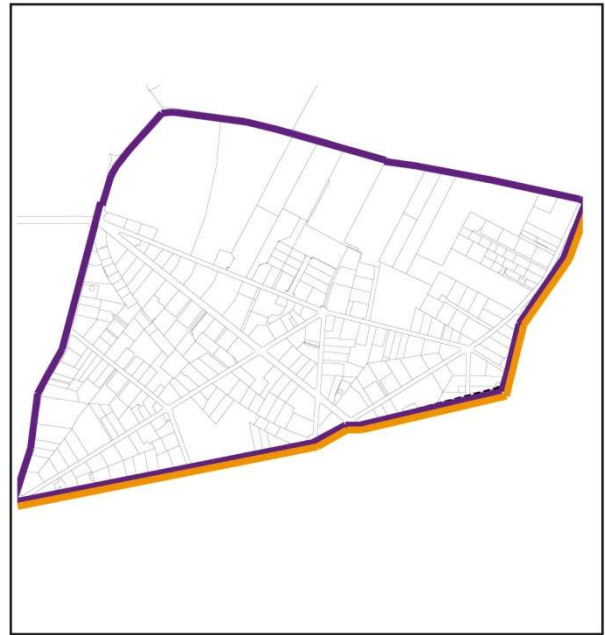
Ce secteur est très imbriqué avec la commune voisine de Garches, de par l'homogénéité du traitement des voies et de la trame bâtie.

PLATEAU DE CAZES

TRAME VIAIRE



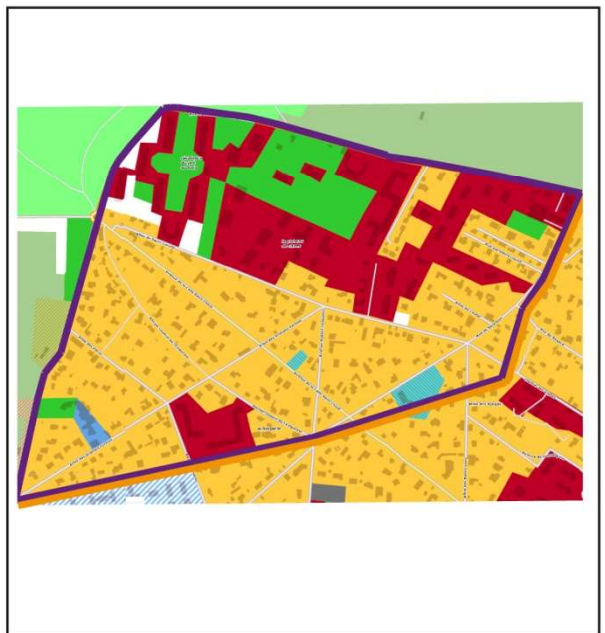
TRAME PARCELLAIRE



TRAME BATIE



OCCUPATION DU SOL



Périmètre du secteur Légende occupation du sol



Limite communale



Légende trame viaire

- A13, A86
- RD 907, RD182
- RD 173, RD182a
- Voies communales
- Chemins

Occupation du sol détaillée

- Forêts
- Milieux semi-naturels
- Grandes cultures
- Autres cultures
- Eau
- Espaces verts urbains
- Espaces ouverts à vocation de sport
- Espaces ouverts à vocation de tourisme et loisirs
- Cimetières
- Autres espaces ouverts
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Habitat autre
- Activités économiques et industrielles
- Entrepôts logistiques
- Commerces
- Bureaux
- Sport (construit)
- Equipements d'enseignement
- Equipements de santé
- Equipements culturels, touristiques et de loisirs
- Autres équipements
- Transports
- Carrières, décharges et chantiers

Le plateau de CAZES

<p>Trame viaire et stationnement</p> <p>Historiquement, le lotissement a été créé à la même période que la division Théry ce qui explique le maillage en étoile d'une partie de ce secteur, autour du rond-point du centre (une partie du lotissement est situé sur la commune voisine de Garches).</p> <p>L'allée de Saint-Cucufa, axe Est/Ouest, est un axe structurant de ce secteur. Il marque la séparation entre les résidences de type collectif au Nord et le secteur d'habitat principalement pavillonnaire au Sud.</p> <p>Le stationnement s'effectue sur les parcelles ou sur les voies. Les aménagements réalisés pour créer des places de stationnement ont nécessité la mise en sens unique de plusieurs voies (avenue Poincaré, ...).</p>	<p>Trame parcellaire</p> <p>Sur chacun des « sous-secteurs » séparés par l'allée Saint-Cucufa, on observe une homogénéité de la trame parcellaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De grandes parcelles au Nord - Des parcelles de taille moyenne au Sud. (environ 700m²) <p>Sur l'ensemble du secteur la taille moyenne des parcelles est d'environ 1 130 m².</p>
<p>Trame bâtie</p> <p>Au Nord de l'allée Saint-Cucufa, le tissu est composé de plusieurs ensembles collectifs, implantés généralement selon un axe nord-sud, en retrait des voiries.</p> <p>Sur les deux-tiers Sud du secteur, on trouve principalement des constructions de type pavillonnaires, implantées généralement en retrait de la voirie et des limites séparatives. Il existe deux grands ensembles de logements collectifs allée des Haras en R+4.</p>	<p>Vocation du secteur et occupation du sol</p> <p>La vocation du site est principalement résidentielle.</p> <p>Il est important de ne permettre sur ce secteur que les usages du sol qui ne causent pas de nuisances pour les résidents.</p>
<p>Paysage</p> <p>Le secteur présente une grande homogénéité paysagère. La forte présence d'arbres de hautes tiges sur les parcelles confère un cadre verdoyant à ce secteur qui est bordé par la forêt et le golf de Saint Cloud.</p>	

Les éléments à protéger :

- Villa Stein, 1927
- Maison Mount Vernon, 1931
- Les bâtiments situés aux adresses suivantes :
 - o 12, avenue de la Celle-Saint-Cloud Chapelle Sainte Hélène, 1908
 - o 41 Allée des Grandes Fermes
 - o 30/32 Avenue de la Celle Saint Cloud
 - o 29 rue du Professeur Victor Pauchet
 - o 27 rue du Professeur Victor Pauchet

Les enjeux et les besoins du plateau de Cazes

- ⇒ **Préserver la vocation principalement résidentielle du site.**
- ⇒ **Protéger la qualité paysagère du site et la qualité architecturale des constructions.**

4.6 Les coteaux Sud et le haras de Jardy

Les coteaux Sud – Jardy

Ce secteur est relativement enclavé et isolé du reste du territoire communal du fait des grandes infrastructures routières et ferroviaire.

Le secteur est délimité par :

- Au Nord, par les voies SNCF
- la Route de la Chasse Royale à l'Ouest, qui marque la limite communale et départementale
- la RD182 à l'Est (boulevard de Jardy),
- la RD182 A au Sud, Route Napoléon III.

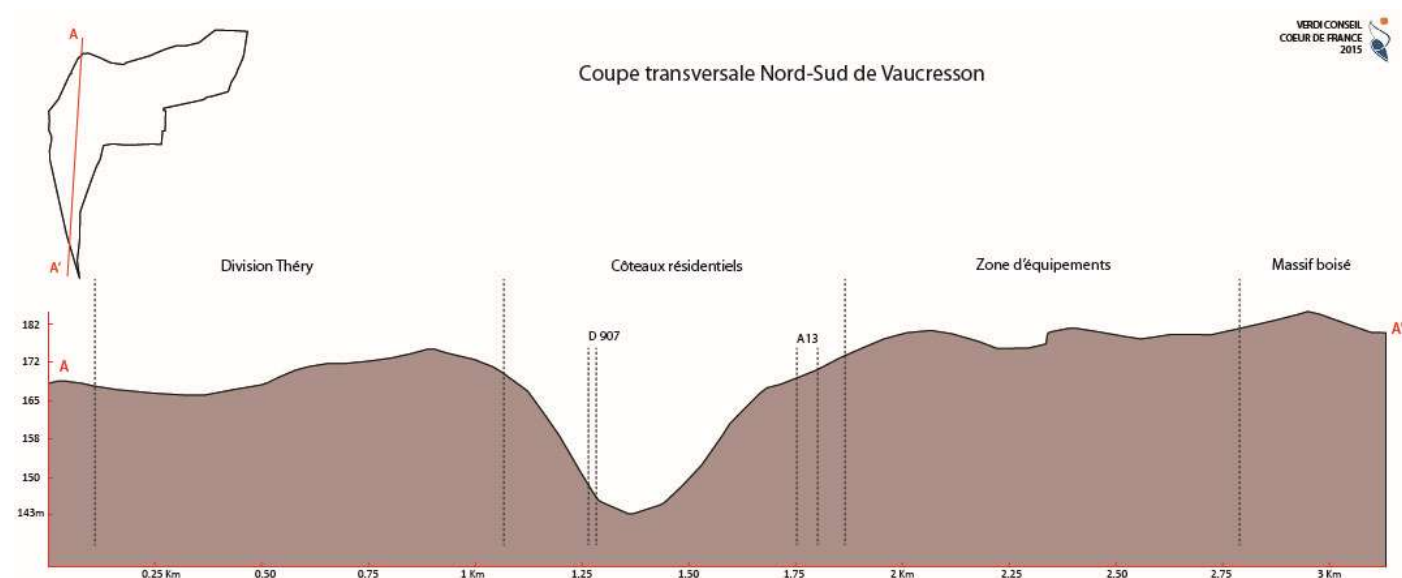
Ce secteur se situe sur le coteau et le plateau situé au Sud de la commune. Le Nord du site subit donc une pente forte, alors que le sud est relativement plat.

Ce secteur comporte deux parties :

- A l'Est une partie résidentielle, comportant de nombreux logements collectifs,
- A l'Ouest des équipements publics : un collège, des équipements de sport, dont un gymnase.

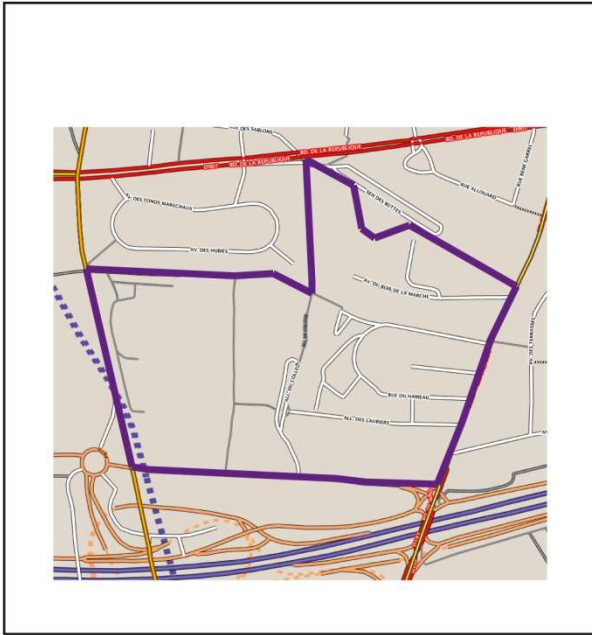
Le secteur comporte également une crèche et une maison de retraite. La vocation du site est donc peu diversifiée. Les activités économiques sont peu présentes : on compte un restaurant.

Le haras de Jardy est constitué exclusivement par des équipements de sport.

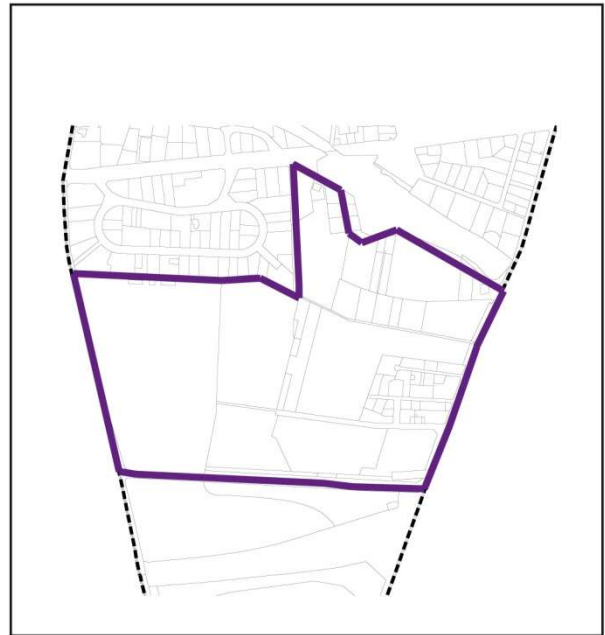


LES COTEAUX SUD – JARDY

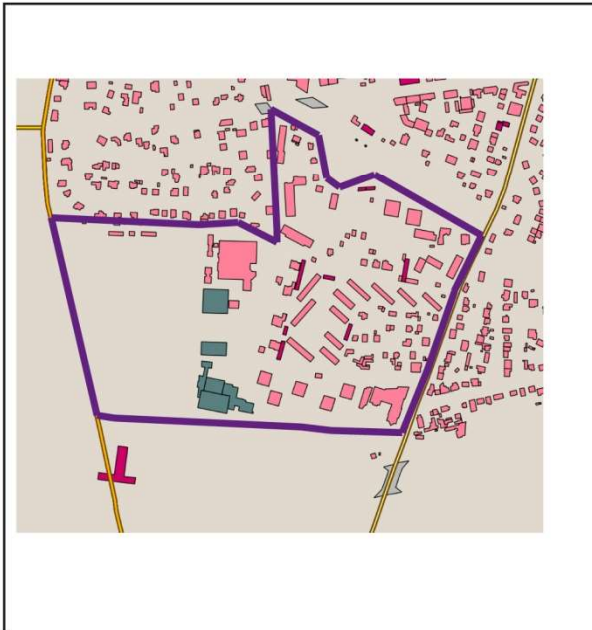
TRAME VIAIRE



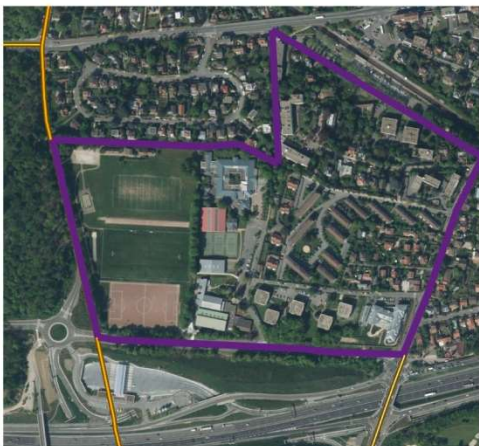
TRAME PARCELLAIRE



TRAME BATIE



OCCUPATION DU SOL



Périmètre du secteur Légende occupation du sol



Limite communale



Légende trame viaire

- A13, A86
- RD 907, RD182
- RD 173, RD182a
- Voies communales
- Chemins

Occupation du sol détaillée

- Forêts
- Milieux semi-naturels
- Grandes cultures
- Autres cultures
- Eau
- Espaces verts urbains
- Espaces ouverts à vocation de sport
- Espaces ouverts à vocation de tourisme et loisirs
- Cimetières
- Autres espaces ouverts
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Habitat autre
- Activités économiques et industrielles
- Entrepôts logistiques
- Commerces
- Bureaux
- Sport (construit)
- Equipements d'enseignement
- Equipements de santé
- Equipements culturels, touristiques et de loisirs
- Autres équipements
- Transports
- Carrières, décharges et chantiers

LES COTEAUX SUD

<p>Trame viaire et stationnement</p> <p>La trame viaire est peu structurée. Elle est très peu développée sur la partie Ouest qui comporte les équipements sportifs.</p> <p>Les trois voies qui constituent les limites de ce secteur supportent un trafic de transit important, générateur de nuisances sonores et atmosphériques.</p> <p>A l'Ouest, les voies partent du boulevard de Jardy, d'orientation Est-Ouest, elles suivent les courbes de niveau.</p> <p>A l'exception de la Route de la Chasse Royale et du boulevard de Jardy il n'existe pas ou peu de voie d'accès au centre-ville. Ce secteur est enclavé.</p> <p>Le maillage du secteur est complété par des voies piétonnes.</p>	<p>Trame parcellaire</p> <p>La taille des parcelles est très diversifiée selon qu'elle comporte des logements individuels, collectifs ou des équipements.</p> <p>Les parcelles des habitations collectives comptent plusieurs bâtiments. La Résidence de Jardy compte 15 bâtiments. La taille moyenne des parcelles des habitations collective est de 9 687 m².</p> <p>La taille moyenne des parcelles des habitations individuelles est de 622 m².</p> <p>Une des parcelles de logements individuels comporte 4 constructions distinctes comportant chacune plusieurs logements (individuel groupé).</p> <p>Les parcelles destinées aux équipements présentent une superficie moyenne de 11 836 m² (1,2 hectares).</p> <p>Les équipements sportifs ouverts sont situés sur une parcelle d'une superficie de 48 930 m² (4,9 hectares).</p>
<p>Trame bâtie</p> <p>Le tissu est composé de plusieurs ensembles au caractère architectural marqué.</p> <p>Les constructions à usage d'habitations collectives sont majoritaires : elles présentent une emprise au sol moyenne de 260 m². Les constructions de la résidence de Jardy s'élèvent à R+3.</p> <p>Les habitations pavillonnaires ont une emprise au sol moyenne de 136 m².</p> <p>Les équipements bâtis ont une emprise au sol moyenne de 2 240 m².</p>	<p>Qualité du sol</p> <p>La Cartographie de l'infiltrabilité des sols dans le département des Hauts-de-Seine établie par le Conseil Général 92 en 2001 identifie ce secteur comme ne permettant pas une bonne infiltration des eaux pluviales pour les secteurs où la pente est la plus forte.</p> <p>Pour les autres secteurs, la présence d'argile rend une expertise complémentaire nécessaire pour l'infiltration des eaux pluviales.</p>
<p>Paysage</p> <p>Le relief permet des points de vue ouverts sur la vallée. La qualité architecturale des constructions a donc un impact important sur la perception paysagère de la commune.</p> <p>L'ancien Haras situé Route de la Chasse Royale</p>	<p>Vocation du secteur et occupation du sol</p> <p>La vocation du secteur est mixte : elle rassemble des équipements et des habitations.</p> <p>On compte seulement un restaurant.</p> <p>Le coefficient d'emprise au sol sur les parcelles bâties est en moyenne de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0.05 m² construit / m² de terrain pour les

présente un intérêt architectural particulier.	habitations collectives, - 0.22 m ² construit / m ² de terrain (superficie de la parcelle) pour les habitations individuelles, - 0.20 m ² construit / m ² de terrain pour les équipements construits.
--	---

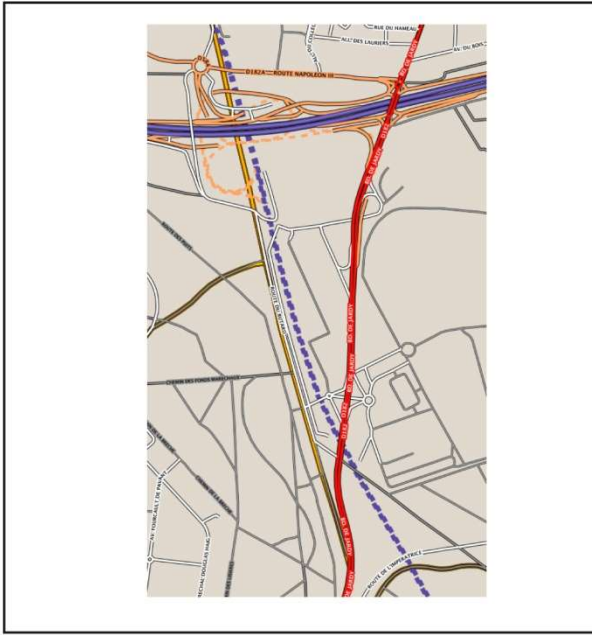
HARAS DE JARDY	
Trame viaire et stationnement Les voies principales constituent les limites communales.	Trame parcellaire Les parcelles de grande taille sont en cohérence avec les fonctions d'équipements qu'elles accueillent
Trame bâtie On compte peu de constructions	Vocation du secteur et occupation du sol Equipements de loisirs
Paysage Un paysagère très ouvert	

Les enjeux et les besoins

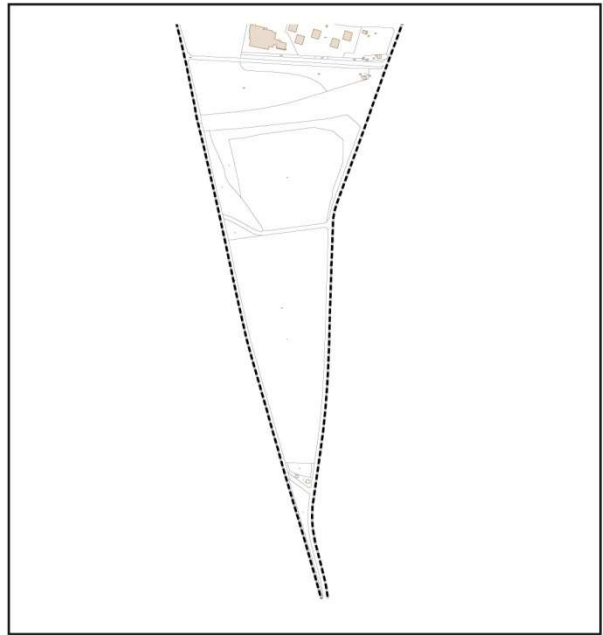
- ⇒ **Le désenclavement du secteur : les liaisons avec la gare et le centre-ville doivent être complétées.**
- ⇒ **Le secteur présente un potentiel pour la diversification de l'offre de logements.**
- ⇒ **La vocation mixte du secteur équipements-habitat pourrait permettre d'envisager l'installation d'activités. Ces activités pourraient bénéficier de la bonne desserte depuis les grands axes de circulation qui bordent le site.**

HARAS DE JARDY

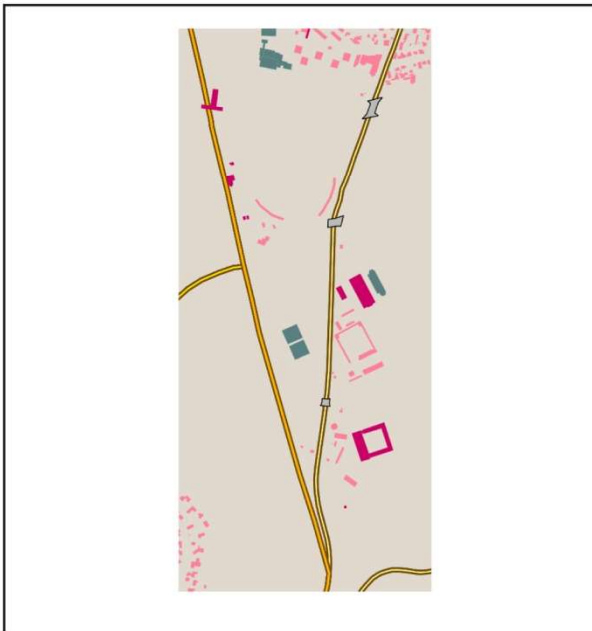
TRAME VIAIRE



TRAME PARCELLAIRE



TRAME BATIE



OCCUPATION DU SOL



Périmètre du secteur



Limite communale



Légende trame viaire

- A13, A86
- RD 907, RD182
- RD 173, RD182a
- Voies communales
- Chemins

Légende occupation du sol

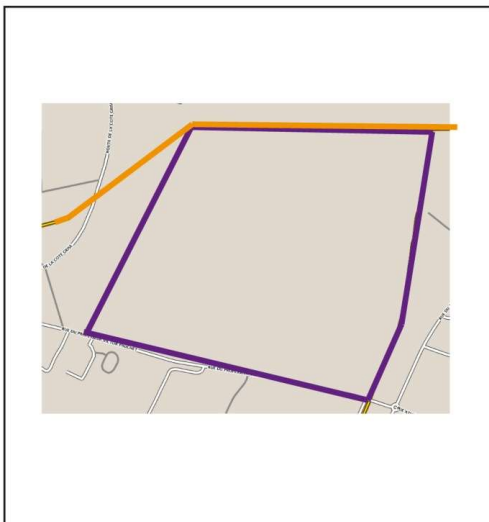
- Occupation du sol détaillée
- Forêts
 - Milieux semi-naturels
 - Grandes cultures
 - Autres cultures
 - Eau
 - Espaces verts urbains
 - Espaces ouverts à vocation de sport
 - Espaces ouverts à vocation de tourisme et loisirs
 - Cimetières
 - Autres espaces ouverts
 - Habitat individuel
 - Habitat collectif
 - Habitat autre
 - Activités économiques et industrielles
 - Entrepôts logistiques
 - Commerces
 - Bureaux
 - Sport (construit)
 - Equipements d'enseignement
 - Equipements de santé
 - Equipements culturels, touristiques et de loisirs
 - Autres équipements
 - Transports
 - Carrières, décharges et chantiers

4.7 Le Golf de Saint Cloud

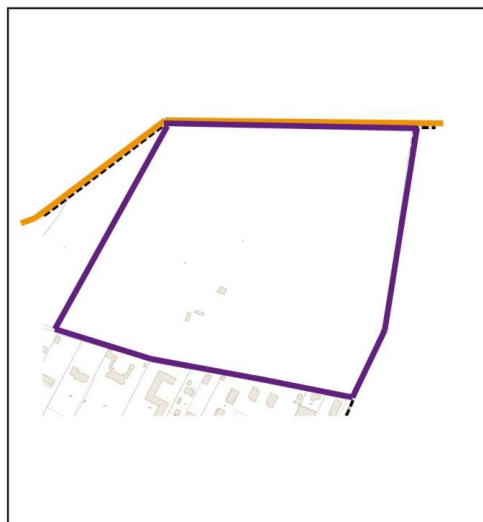
Ce secteur est situé au Nord du Plateau de Cazes. Il est entièrement affecté à un golf. La plus grande partie de ce golf est située sur la commune de Rueil-Malmaison.

GOLF DE SAINT-CLOUD

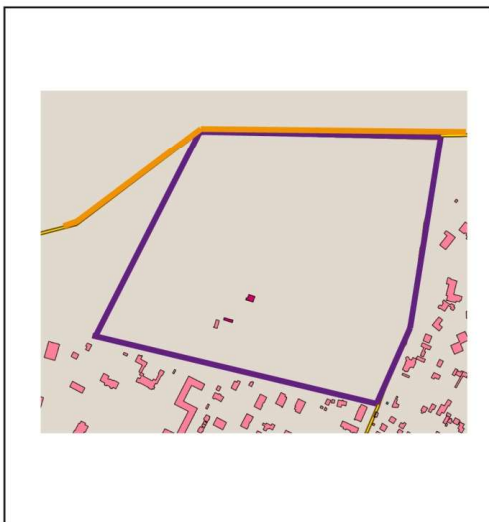
TRAME VIAIRE



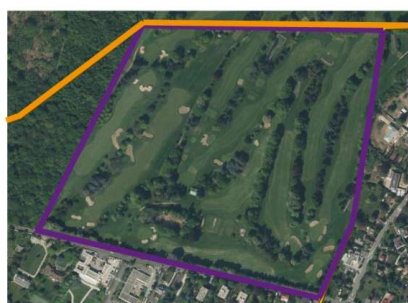
TRAME PARCELLAIRE



TRAME BATIE



OCCUPATION DU SOL



Périmètre du secteur



Limite communale



Légende trame viaire

- A13, A86
- RD 907, RD182
- RD 173, RD182a
- Voies communales
- Chemins

Légende occupation du sol

- Occupation du sol détaillée
- Forêts
 - Milieux semi-naturels
 - Grandes cultures
 - Autres cultures
 - Eau
 - Espaces verts urbains
 - Espaces ouverts à vocation de sport
 - Espaces ouverts à vocation de tourisme et loisirs
 - ++ Cimetières
 - Autres espaces ouverts
 - Habitat individuel
 - Habitat collectif
 - Habitat autre
 - Activités économiques et industrielles
 - Entrepôts logistiques
 - Commerces
 - Bureaux
 - Sport (construit)
 - Equipements d'enseignement
 - Equipements de santé
 - Equipements culturels, touristiques et de loisirs
 - Autres équipements
 - Transports
 - Carrières, décharges et chantiers

HARAS DE JARDY	
<p>Trame viaire</p> <p>Aucune voie interne</p>	<p>Trame parcellaire</p> <p>Les parcelles de grande taille sont en cohérence avec les fonctions d'équipements qu'elles accueillent</p>
<p>Paysage</p> <p>Un paysagère très ouvert</p>	<p>Vocation du secteur et occupation du sol</p> <p>Equipements de loisirs</p>

Les enjeux et les besoins

⇒ **Préserver les caractéristiques des sites**