

ETUDE DU POTENTIEL DE VALORISATION
DES AVENUES JEAN JAURES ET VICTOR HUGO
À CLAMART (92140)

Diagnostics urbain et paysager
Élaboration de dispositifs d'interventions
Janvier 2018



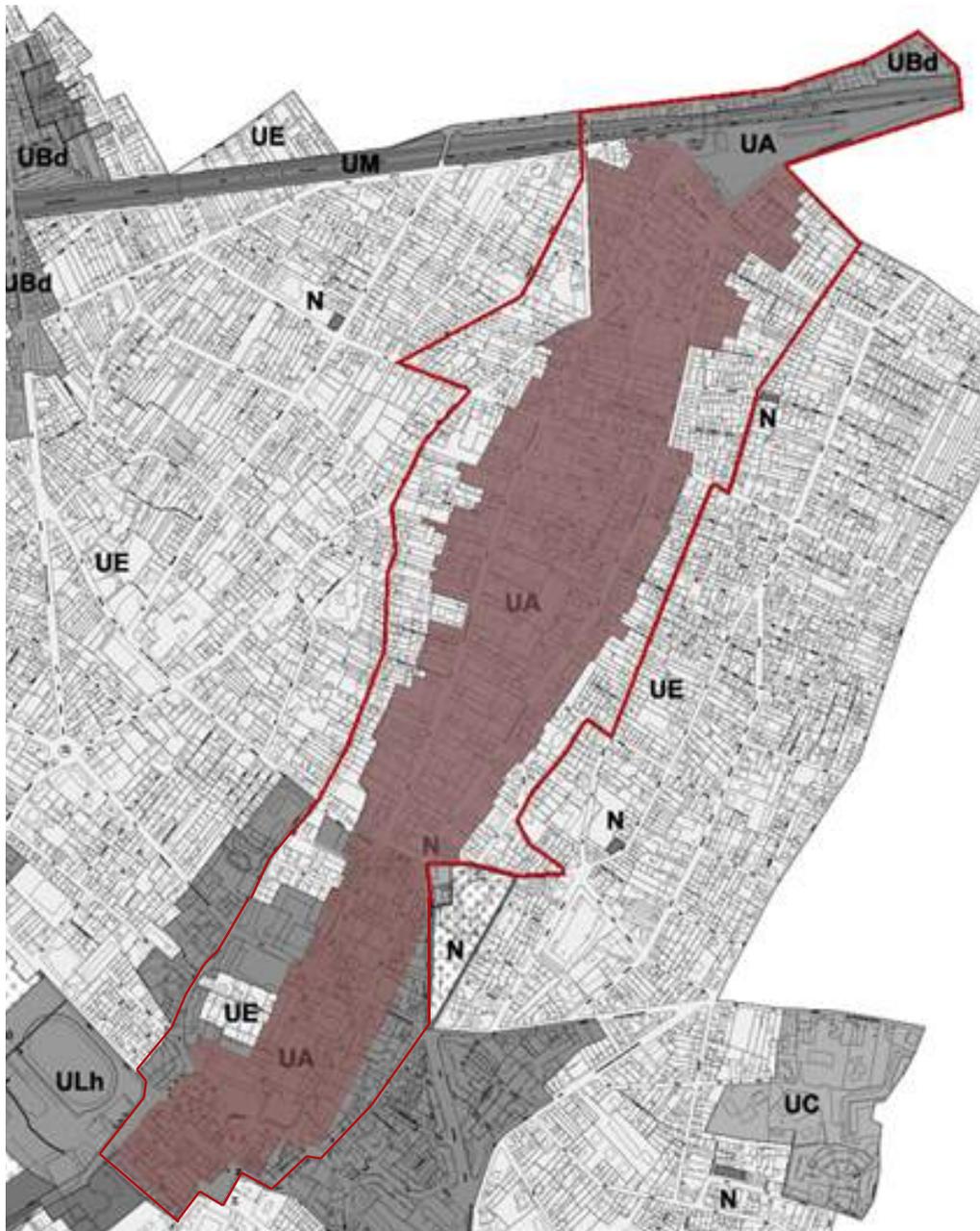
SOMMAIRE

I - ETUDE URBAINE	4
A - Objectifs de l'étude - Périmètre d'étude et d'intervention	5
B - Présentation de l'avenue Jean Jaurès	6
C - Présentation de l'avenue Victor Hugo	7
D - Dispositifs sur l'avenue Jean Jaurès	
1 - Préservation	8
a) Percée sur le coeur d'îlot vert	
b) Bâti ou situation urbaine remarquable, ZPPAUP	
c) Ensemble urbain	
d) Au regard de la ZPPAUP	
2 - Evolution	23
a) La parcelle «passage»	
b) Transformation d'un ensemble	
c) Densification de rdc en activité commerciale	
d) Zone à potentiel de projet	
e) Une centralité perçue, à mettre en valeur	
3 - Valorisation de l'espace public	63
a) Sortie de parking	
b) Végétalisation des espaces en retrait	

E - Dispositifs sur l'avenue Victor Hugo	68	1- Plans de synthèse de l'étude urbaine	148
1- Préservation		2- Carte des permis de construire sur le périmètre d'étude	161
a) Séquence pavillonnaire			
2- Evolution	75	3- Adresses des zones d'interventions urbaines	162
a) Transition séquence pavillonnaire/collectif			
b) Intervention sur une parcelle			
c) Transformation d'un ensemble			
d) Densification de rdc en activité commerciale			
e) Zone à potentiel de projet			
3- Valorisation de l'espace public	115		
F - Elargissement du périmètre	119	II - ETUDE PAYSAGÈRE	164
1- Préservation		A- Analyse des différentes zones paysagères	
a) Ensemble pavillonnaire			
b) Plafonnement des hauteurs en Zone UA à R+2			
2- Evolution	133	CONCLUSION DES ÉTUDES PAYSAGÈRE ET URBAINE	182
a) Intervention sur une parcelle			
b) Transformation d'un ensemble			
c) Densification de rdc en activité commerciale			
ANNEXES		ANNEXES	
		Documents graphiques - dossier A3	À PART
		1- Sites de revalorisations urbaines: plan de zonage du Plu	
		2- Cartes de synthèse de l'analyse paysagère	
		3- Préconisations paysagères: sites d'interventions prioritaires	

I - Étude urbaine

A- Objectifs de l'étude - Périmètre d'étude et d'intervention



L'étude s'étend principalement sur un périmètre allant de la gare SNCF à la Mairie de Clamart en suivant les avenues Victor Hugo et Jean Jaurès. Elle se limite au Sud, par les rues Princesse, rue de la Fontaine à l'Est, rue Chef de Ville et Place Hunebelle, rue Saint Pierre et rue du Troisy à l'Ouest.

L'objectif de l'étude est de valoriser ce périmètre tant du point de vue du bâti, que de l'espace public ou du paysage. Des orientations pour modifier le PLU pourront être données.

L'avenue Victor Hugo et l'avenue Jean Jaurès sont des axes historiques structurants du territoire communal. Les repérages ont fait apparaître:

- > Alignements bâtis de qualité, mêlant villas, maisons de ville et immeubles collectifs;
- > Espaces déstructurés par les retraits entaillant les alignements, créant des béances;
- > Très peu d'espace public de qualité;
- > Des éléments à mettre en valeur;
- > Des éléments à préserver;
- > Des potentiels de projet tout au long de ces deux axes;
- > Des éléments à requalifier.

OBJECTIFS

- Réorganisation/Réaménagement de l'espace public, notamment des retraits (traitement du sol, maintien et/ou reconstitution des alignements plantés);
- Conservation/restauration des alignements de qualité et des ensembles bâtis homogènes;
- Repérage des constructions existantes à conserver et encadrement de leur évolution;
- Aménagement/Comblement des vides déstructurants;
- Encadrement des extensions et des constructions à venir ;
- Repérage/Conservation des espaces non bâtis structurants.

L'implantation des constructions nouvelles ne devra pas créer de nouvelles ruptures dans le paysage urbain : les constructions devront être implantées de façon, à « recoudre » le tissu urbain.

B- Avenue Jean Jaurès

L'avenue Jean Jaurès est plus large que l'avenue Victor Hugo. En règle générale, le front bâti à l'Est n'interfère pas avec le front bâti à l'Ouest. Les commerces sont plus nombreux que sur l'avenue Victor Hugo, en particulier autour de la gare, à l'entrée et dans le centre ville. Les principaux équipements de la zone d'étude se trouvent le long de cette avenue (église, école).

On remarque que l'avenue peut être décomposée en cinq séquences, créant différentes atmosphères.

La première allant de la gare à la Fourche où l'on ressent fortement la centralité créée par la gare. Cette partie concentre de nombreux commerces.

La deuxième, entre la Fourche et la rue Condorcet, où on remarque une mixité entre le pavillonnaire et du petit collectif.

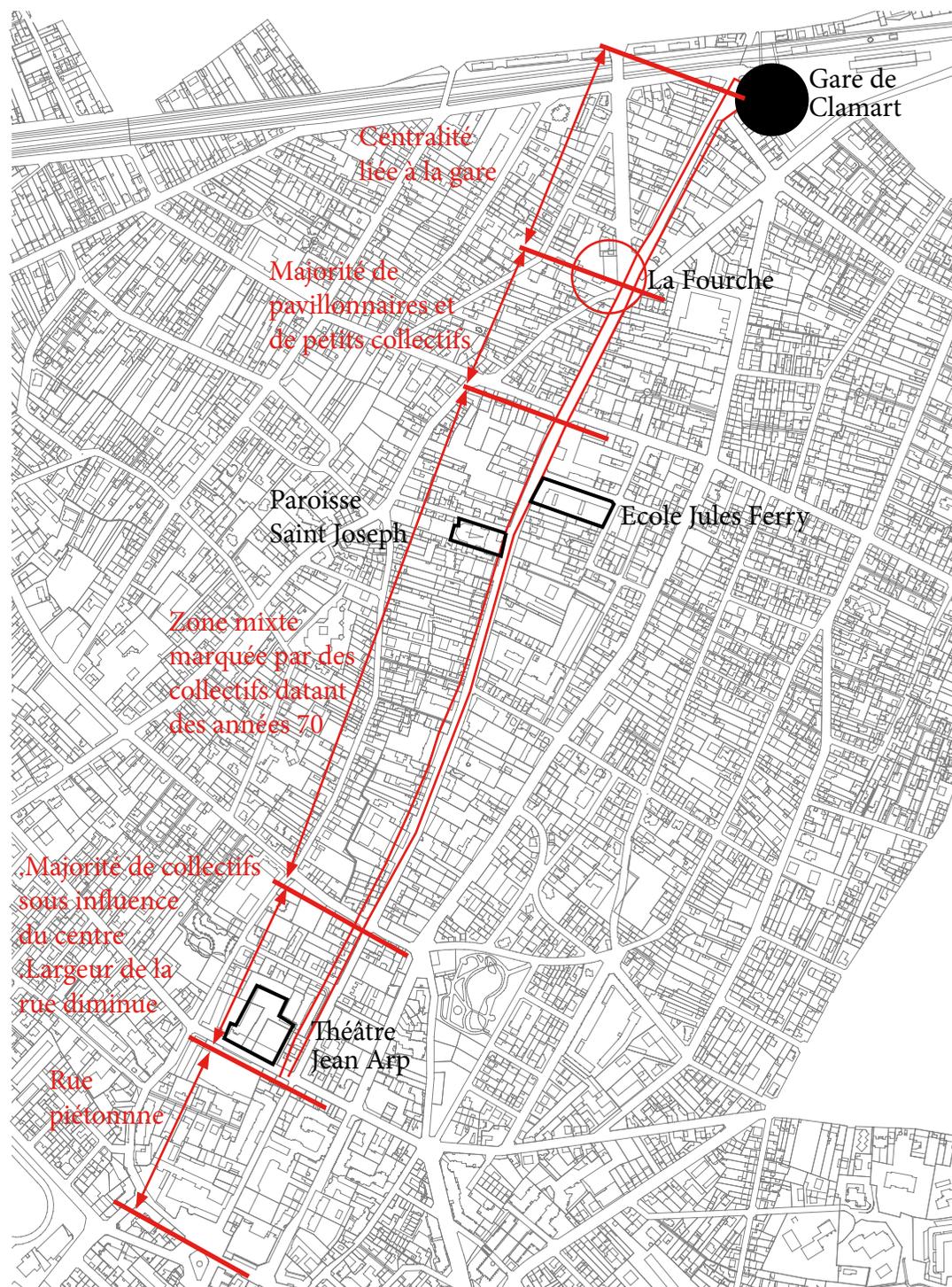
La troisième est une séquence mixte mais cependant très marquée par des immeubles collectifs datant des années 70.

La quatrième est en grande majorité constituée d'immeubles collectifs. Elle est marquée par sa proximité avec le centre ville. On remarque que la largeur de la rue diminue et que le nombre de commerces en rdc augmente. La dernière séquence se situe dans le centre de la ville, la rue devient piétonne et la majorité des rdc sont commerciaux.

Nous trouvons sur l'avenue :

- . Différents dispositifs existants qui induisent des possibilités d'intensification;
- . Différentes situations types qui permettent également une intensification;
- . Différentes zones à potentiel de projet;
- . Des bâtis ou situations urbaines remarquables à conserver;
- . Une nouvelles centralité perçue, pouvant être mise en valeur;
- . Des situations problématiques liés notamment au retrait de 4m et qui semblent difficilement solubles pour proposer une évolution possible.

En résumé, nombreuses sont les possibilités de mutations et de valorisations.



C- Avenue Victor Hugo

L'avenue Victor Hugo est très différente de l'avenue Jean Jaurès, elle est moins dense, plus étroite, elle semble moins animée.

Du fait de sa moindre largeur, l'impact de l'ombre portée d'un front bâti sur l'autre et sur la rue est conséquent.

Elle présente de longues séquences de pavillonnaires. Elles dégagent des ciels très importants, laissant passer le soleil ainsi que des vues même lointaines sur les coeurs d'îlots verts.

On remarque aussi une grande différences d'échelle et de densité entre les deux côtés de l'avenue, le côté Est et le côté Ouest. Cela crée deux atmosphères différentes au sein de la même rue.

A l'Ouest les îlots sont plus denses, les immeubles de logements collectifs dominant. A l'Est, les îlots sont beaucoup plus pavillonnaires et ainsi moins denses, le végétal tient une place importante.

Comme pour l'avenue Jean Jaurès, l'avenue Victor Hugo peut être décomposée en cinq séquences, créant différentes atmosphères.

La première se situe entre la rue Hébert et la rue Lazare Carnot. Elle est marquée par le contraste très important entre le côté Ouest et le côté Est de la rue.

La deuxième se place entre la rue Lazare Carnot et la rue Paul Bert. Elle présente une majorité d'immeubles collectifs.

La troisième se situe entre la rue Paul Bert et la rue Louis Gespain. Elle est marquée par une forte présence du pavillonnaire.

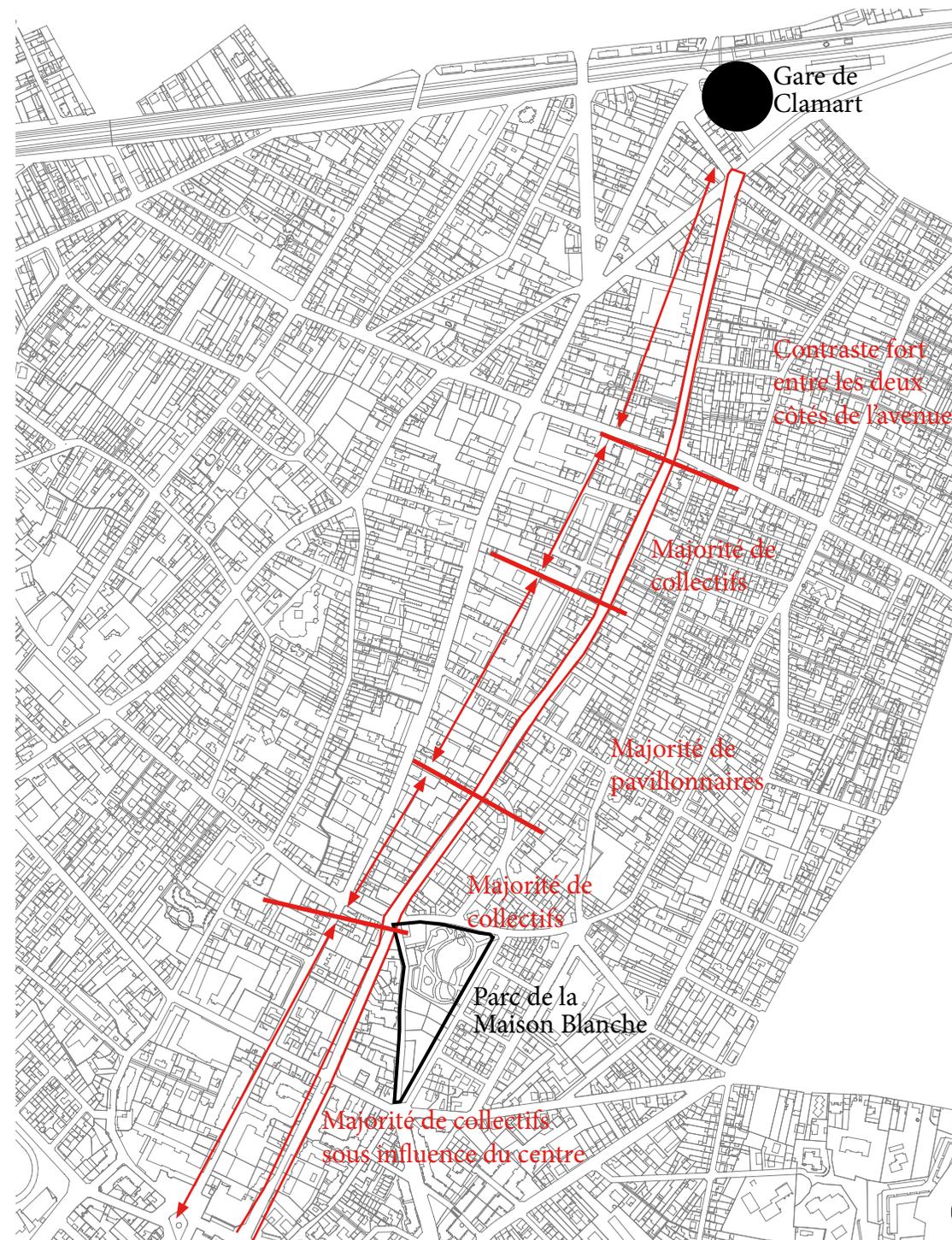
La quatrième se situe entre la rue Louis Gespain et le parc Maison Blanche. Elle présente à nouvea une majorité d'immeubles collectifs.

La cinquième se situe entre la rue Gabriel Péri et la rue Paul Vaillant Couturier. Elle est composée d'une majorité d'immeubles collectifs. Elle est marquée par l'influence du centre ville tout proche.

Nous trouvons ainsi sur l'avenue:

- . Des séquences pavillonnaires à préserver et à mettre en valeur;
- . Différentes situations types qui permettent une intensification;
- . Différents zones à potentiel de projet;
- . Des situations problématiques liées notamment au retrait de 4m.

Globalement, il y a moins de situations qui peuvent muter.



D- Dispositifs sur l'Avenue Jean Jaurès

1- Préservation

a) Percée sur le cœur d'îlot vert

Tout au long de l'avenue Jean Jaurès nous avons repéré des percées sur les cœurs d'îlots vert. Elles nous semblent particulièrement importantes. Elles créent des respirations, des ouvertures, des perspectives sur le lointain, venant ainsi rompre le linéaire de cette longue avenue. Il s'agit de conserver ces failles, voire de les

remettre en valeur en supprimant les édicules. Dans chacun des cas, le gabarit des maisons permet la qualité de la percée. Dans une cohérence architecturale et urbaine le gabarit des maisons doit ainsi être préservé. Les parcelles étant actuellement en zone UA, il faut limiter le gabarit en hauteur sur chaque parcelle, en fonction du contexte.

Dans certains cas, on limite à une surélévation d'un niveau comme au 85-91 avenue Jean Jaurès. Dans d'autres, on établit une limitation à X m comme au n°123, 123 bis. Lorsque l'existant est à RDC, on peut envisager l'aménagement d'un comble comme au n°188 - 194 avenue Jean Jaurès, on bascule alors les parcelles en zone UE.



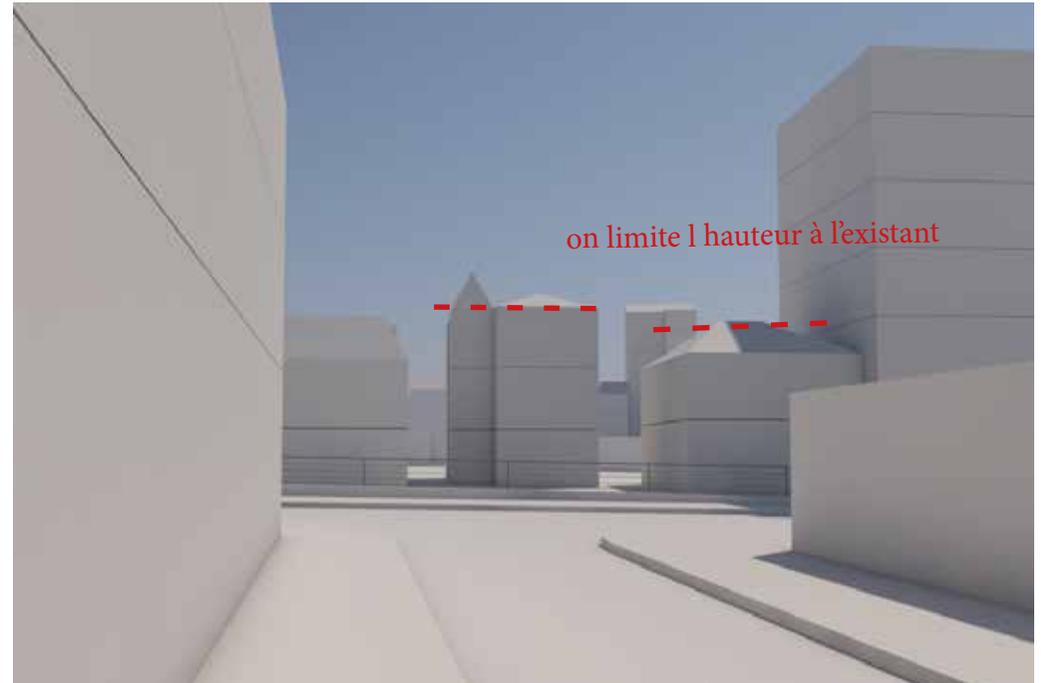
Photo 1: 188-194 avenue Jean Jaurès



Cabarit projeté: 188-194 avenue Jean Jaurès



Photo 2: 159, 161, 161 bis, 163, 165 avenue Jean Jaurès



Cabarit projeté: 159 à 165 avenue Jean Jaurès

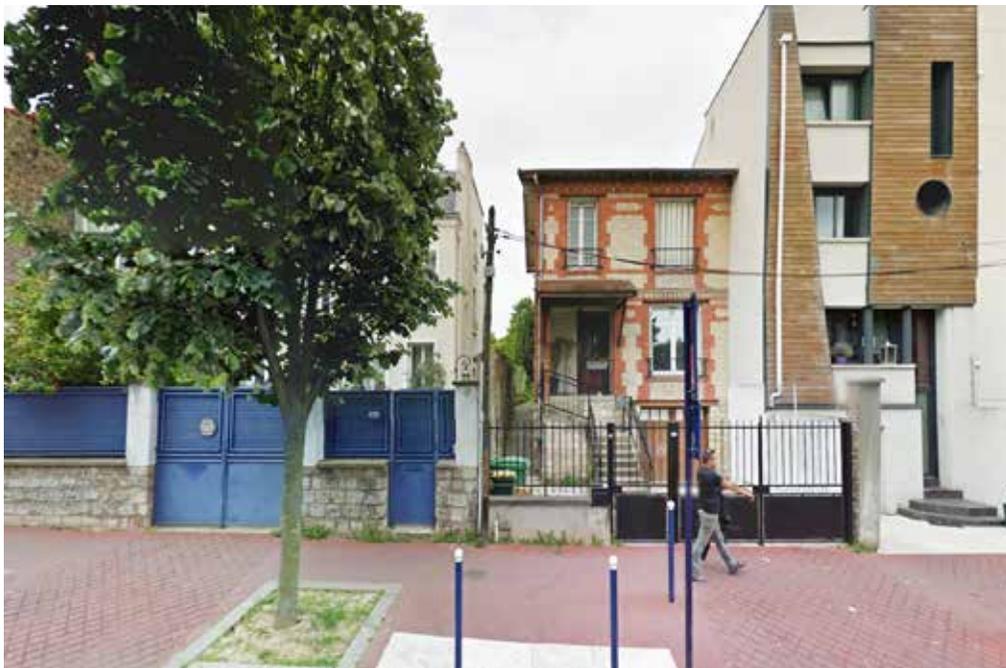
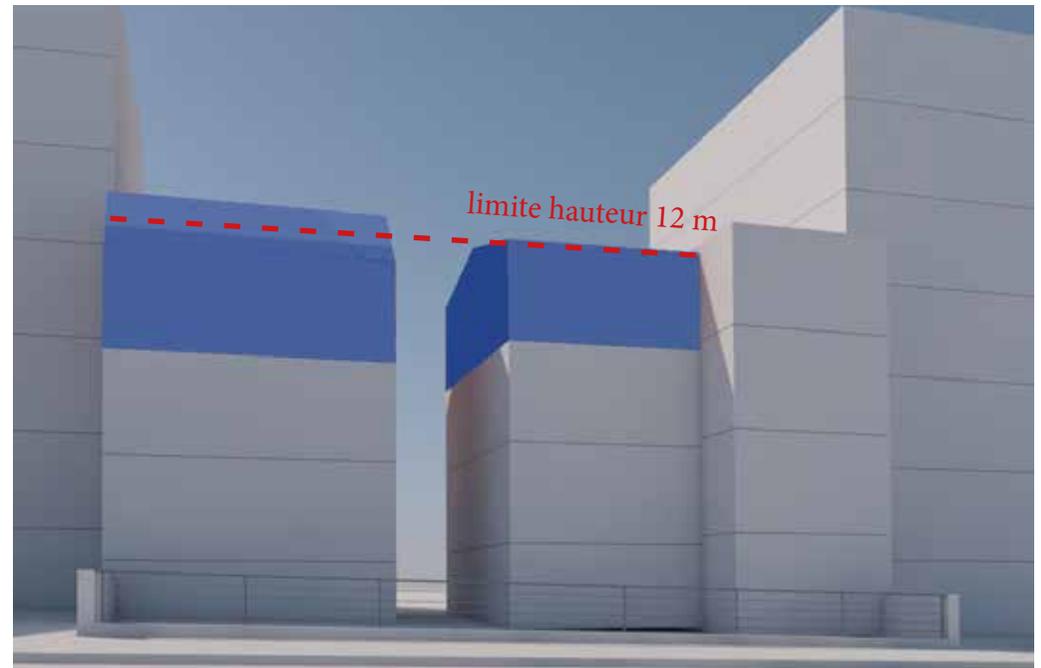


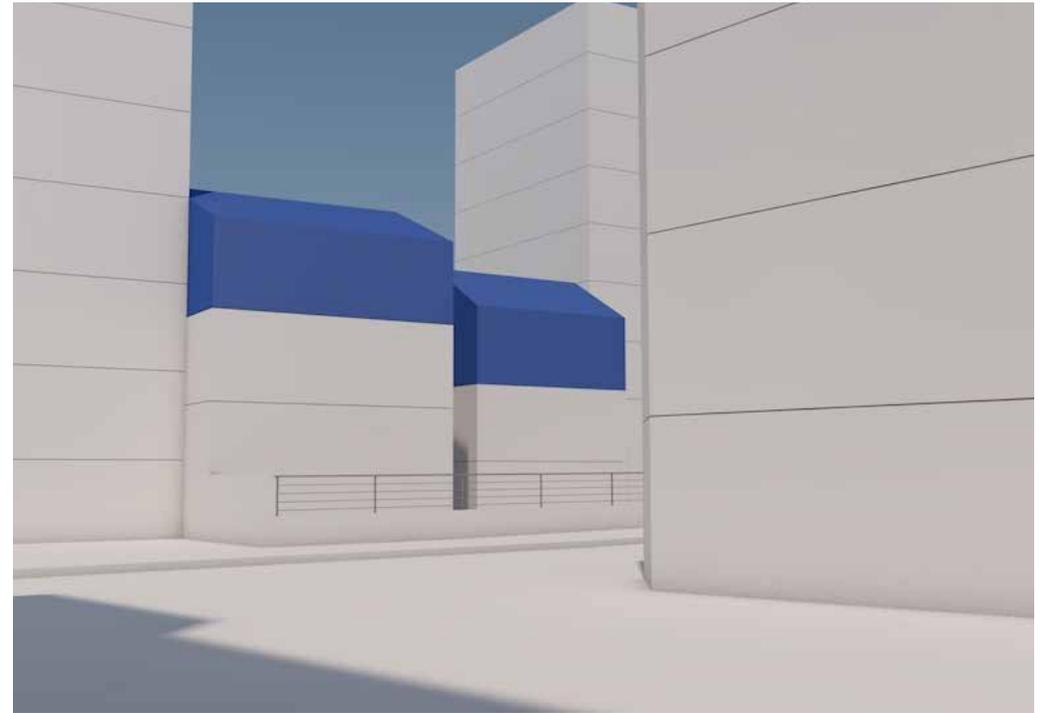
Photo 3: 123, 123 bis avenue Jean Jaurès



Cabarit projeté: 123, 123bis avenue Jean Jaurès



Photo 4: 100, 102 avenue Jean Jaurès

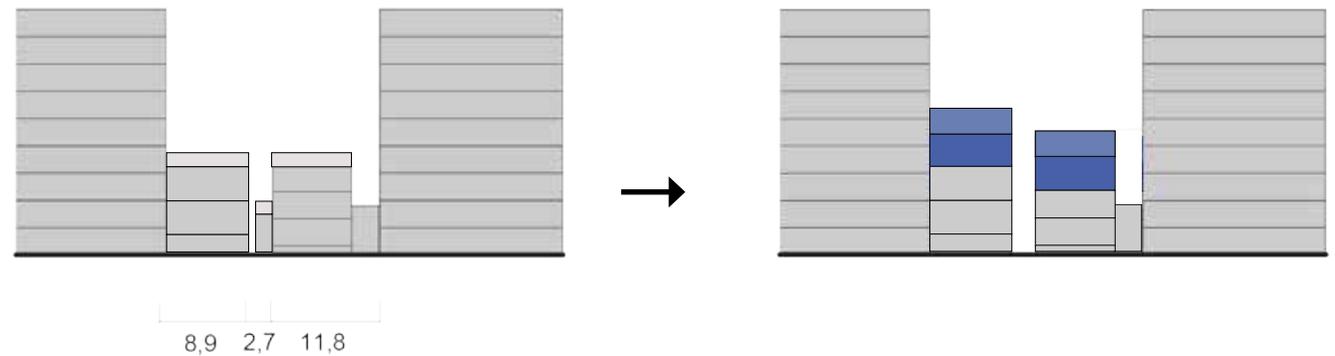


Cabarit projeté: 100, 102 avenue Jean Jaurès

100, 102 avenue Jean Jaurès

Dans le cas du 100 - 102 avenue Jean Jaurès, il s'agit dans un premier temps de classer ces deux maisons pour permettre leur préservation. On peut dans un second temps envisager une surélévation allant jusqu'à R+2+C en réponse au gabarit à R+8 des deux immeubles voisins, de manière à s'intégrer au mieux aux immeubles voisins. Cela implique ainsi une restriction de hauteur en zone UA à cet endroit.

La percée en coeur d'îlot pourrait ainsi être préservée tout en permettant une meilleure intégration dans son contexte



Coupe schématique existant projeté : 100 - 102 avenue Jean Jaurès



Début séquence 5: 83-91 avenue Jean Jaurès



Fin séquence 5: 83-91 avenue Jean Jaurès

83, 85, 87, 87bis, 89, 91, 91bis
avenue Jean Jaurès

La séquence du 83-91bis avenue Jean Jaurès est composée de maisons de R+1 à R+2+combles. Elle est une respiration dans l'avenue Jean Jaurès et est à préserver. Cependant, afin de permettre une harmonisation des hauteurs on peut autoriser la surélévation des maisons existantes d'un niveau. On peut limiter la densification de cet ensemble en zone UA à R+2+combles.

b) Bâti ou situation urbaine remarquable

Tout au long de l'avenue Jean Jaurès nous avons repéré des bâtis remarquables inscrits dans la ZPPAUP comme d'intérêt patrimonial.

Ils viennent animer l'avenue. Ils participent à la qualité ainsi qu'à l'identité de la rue. Ils font partie du patrimoine historique de la ville de Clamart

Dans ce sens, il s'agit de les préserver voire de les mettre en valeur.



1: Photo du 1 rue Hébert



2: Photo du 227 avenue Jean Jaurès



3: Photo du 200 avenue Jean Jaurès



4: Photo du 163, 165 avenue Jean Jaurès



5: Ecole Jules Ferry, 6 rue Jules Ferry



6: Paroisse St Joseph, 145 avenue Jean Jaurès



7: Photo du 117, 119 avenue Jean Jaurès

c) Ensemble urbain

Exemple 1

66, 68, 70 avenue Jean Jaurès

Les trois parcelles font en tout: 596,5 m². Le n°70 en R+2+C se trouve au milieu de deux immeubles en R+2 et R+1. Cet ensemble est menacé car situé en zone UA. Les trois maisons forment un ensemble très qualitatif à préserver et à mettre en valeur. Nous préconisons ainsi d'interdire toute opération de démolition/reconstruction pour les trois maisons. Il est, cependant, possible d'effectuer une surélévation pour les n°66 et 70. Nous conseillons de la limiter à un niveau pour garder l'harmonie des proportions générales de l'existant.

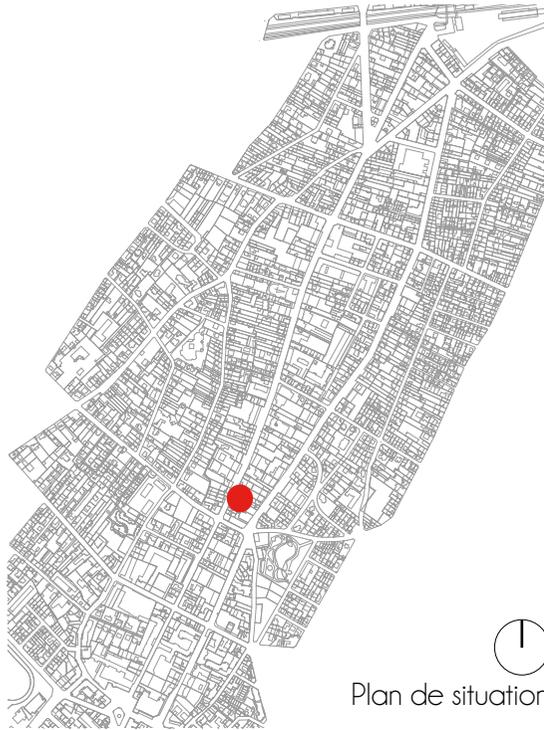
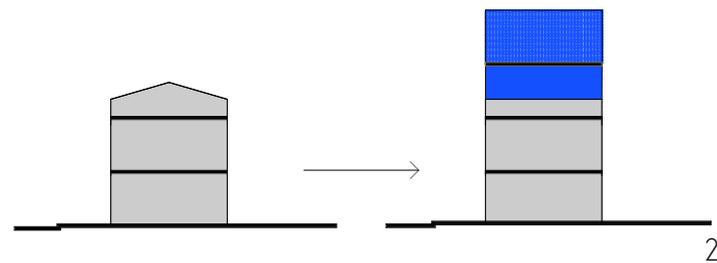
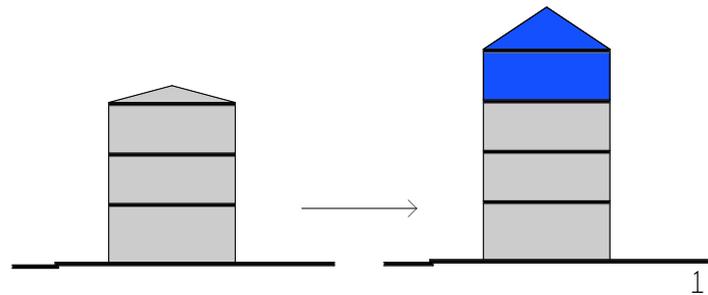
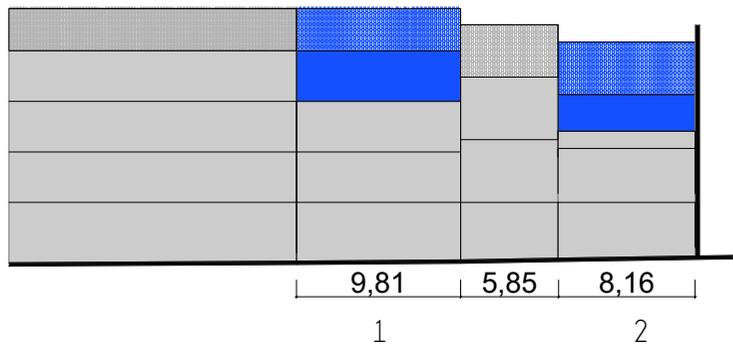
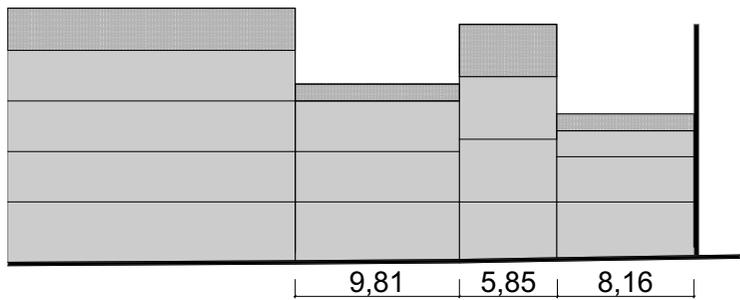


Photo de l'existant 1



Photo de l'existant 2



Schémas explicatifs



Vue 1 du gabarit projeté



Vue 2 du gabarit projeté

Exemple 2

245, 247, 249 avenue Jean Jaurès

Les trois parcelles font en tout: 992 m².
Cet ensemble est menacé car situé en zone UA du PLU, ce qui permet de monter en R+4.

Les trois maisons forment un ensemble homogène très qualitatif à préserver.
Nous préconisons, ainsi, d'interdire toute opération de démolition/reconstruction ou de surélévation sur ces 3 maisons pour permettre de garder l'harmonie des proportions générales de l'existant.

On classe les parcelles 33, 34 et 35 en zone UE.



Photo de l'existant 1



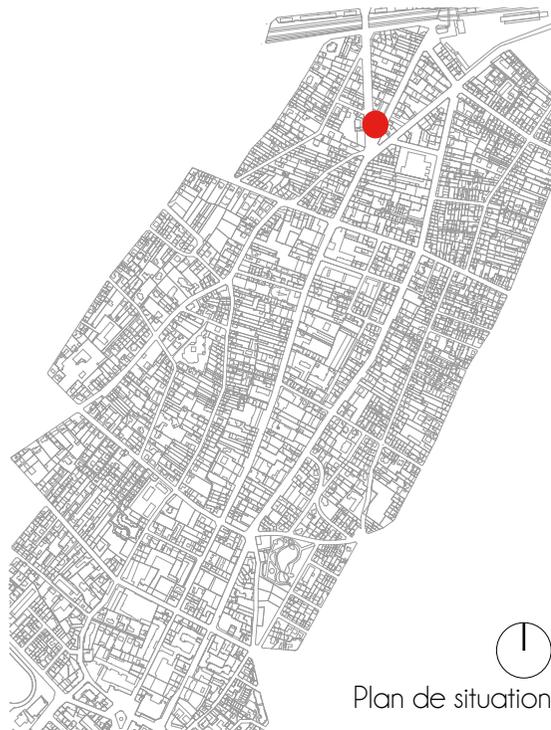
Photo de l'existant 2

Exemple 3

221 avenue Jean Jaurès
1, 2 rue Pascal

Ces deux maisons autour de la rue forment un ensemble singulier à préserver. Elles créent un temps intermédiaire, qualitatif, entre le R+4 et le square. Cet ensemble est menacé car situé en zone UA du PLU ce qui permettra de monter en R+4.

On classe les parcelles 11 et 72 en zone UE.



Plan de situation



Plan cadastral



Photo de l'existant 1



Photo de l'existant 2

d) Au regard de la ZPPAUP

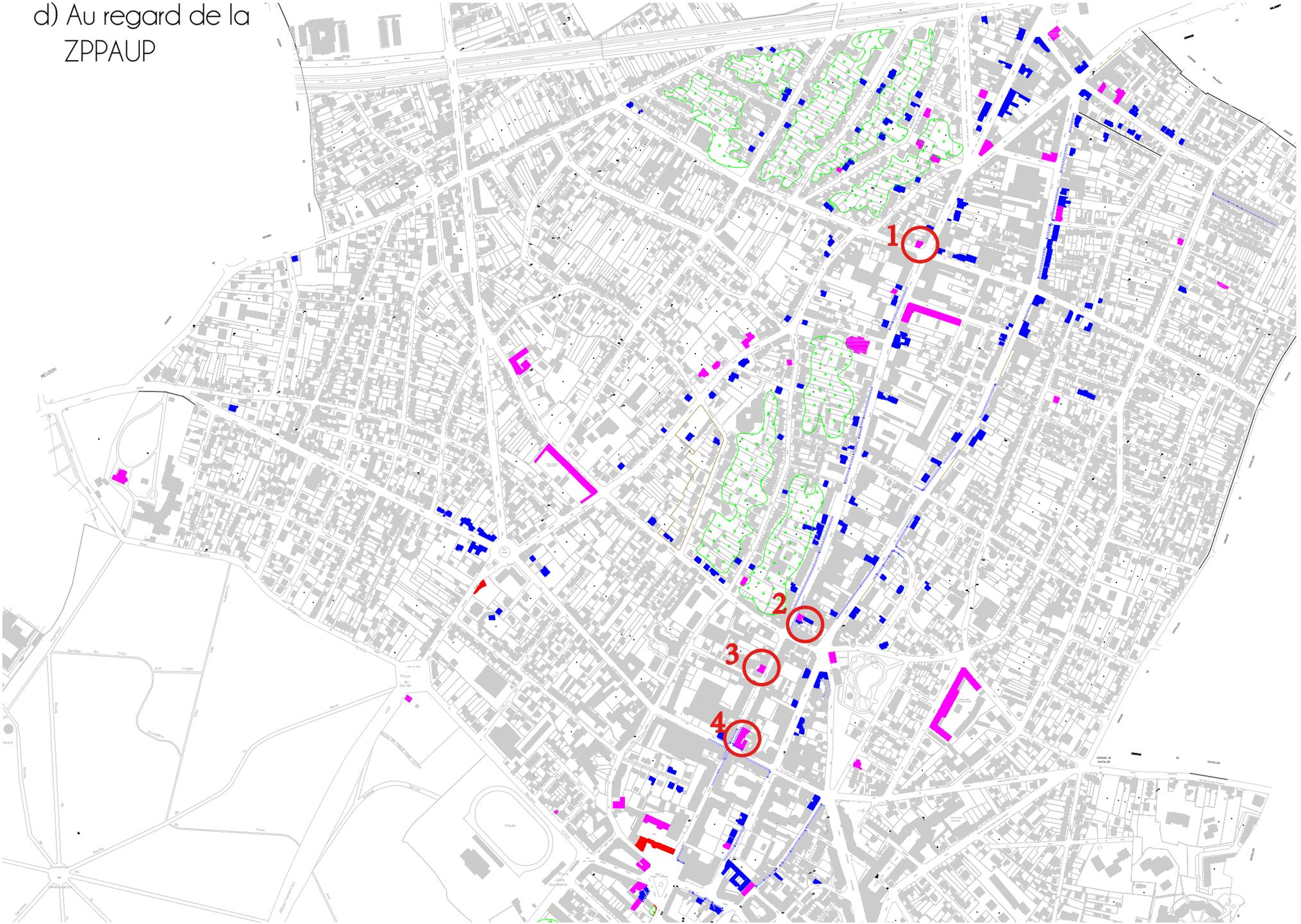




Photo 1: 173 avenue Jean Jaurès

Pour ce premier cas, l'extension récente vient nuire à l'aspect extérieur de la maison. La parcelle jouxte le pignon aveugle d'un immeuble en R+2. Cela met en avant le pignon, alors qu'on aurait plutôt tendance à vouloir le dissimuler. La position de la parcelle est importante, car elle vient à un angle de rue et marque l'entrée d'une nouvelle séquence sur l'avenue Jean Jaurès.

L'extension pourrait être démolie pour être remplacée par une extension plus importante, venant s'accoler au pignon aveugle et s'aligner à la rue. On peut aussi envisager, en cas de démolition de la partie en relation directe avec la rue, de la transformer en espace public en la classant comme emplacement réservé dans le prochain PLU.



Photo 2: 70 avenue Jean Jaurès

La parcelle fait 266,3 m² et 9,8m de largeur. La maison se situe entre deux immeubles montant à R+4. et R+3 et combles Elle pourrait être tout d'abord réhabilitée, pour faire ressortir sa qualité architecturale. La possibilité est donnée par le PLU de monter dans cette zone

en R+4. Nous préconisons une surélévation d'un niveau, pour s'intégrer dans les gabarits des immeubles l'encadrant. Au vu de sa position sur l'avenue Jean Jaurès (proximité du centre-ville), il faut préserver un commerce en rdc. voir p15



Photo 3: 47ter, 47bis avenue Jean Jaurès

Pour ce troisième cas, le bâtiment se trouve à proximité du centre ville. Nous pensons qu'une erreur s'est glissée dans la ZPPAUP dans sa carte « élé-

ments de patrimoine local, patrimoine bâti et paysager». L'immeuble repéré comme d'intérêt patrimonial serait le 47 ter et non le 47 bis.



Photo 4: 16 rue Paul Vailant Couturier

Pour ce quatrième cas, on peut douter de la pertinence du repérage de la ZPPAUP. L'emplacement de cet immeuble de logement collectif est particulièrement important car il vient marquer la transition entre deux séquences de l'avenue Jean Jaurès et se situe dans le centre ville, à l'entrée de la rue piétonne. Ce n'est pas sa qualité architecturale qui est importante mais plutôt sa position dans l'avenue.

Il faudrait ainsi le faire changer de catégorie. De « construction repérée par l'inventaire général comme d'intérêt patrimonial » il deviendrait « construction structurante repérée par la ZPPAUP ». Il est important en cas de ravalement ou de réhabilitation de préserver son aspect extérieur, ses modénatures, une isolation par l'extérieur est donc proscrite.

2- Evolution

a) Parcelle «passage»



Dans cette partie sont détaillées par thème les évolutions possibles sur l'avenue Jean Jaurès.

Il s'agit dans cette partie des parcelles «passages»: des parcelles qui viennent traverser un îlot et ainsi connecter l'avenue Jean Jaurès aux rues parallèles.

Elles offrent un potentiel important d'intervention et donc de requalification et de revalorisation de la rue.

Les îlots de l'avenue Jean Jaurès sont pour la majorité très étendus, entraînant un important linéaire de façade. Les rues perpendiculaires venant ponctuer l'avenue et permettant le passage d'une rue à l'autre sont peu nombreuses.

C'est pourquoi ces parcelles «passages» sont très importantes et pourraient permettre la création de nouvelles traversées piétonnes des îlots.

En cas d'intervention sur la parcelle, une réflexion sur sa densification pourrait être faite en créant une rue intérieure ainsi qu'en permettant l'implantation de bâtis se retournant vers l'intérieur de la parcelle.

Exemple 1

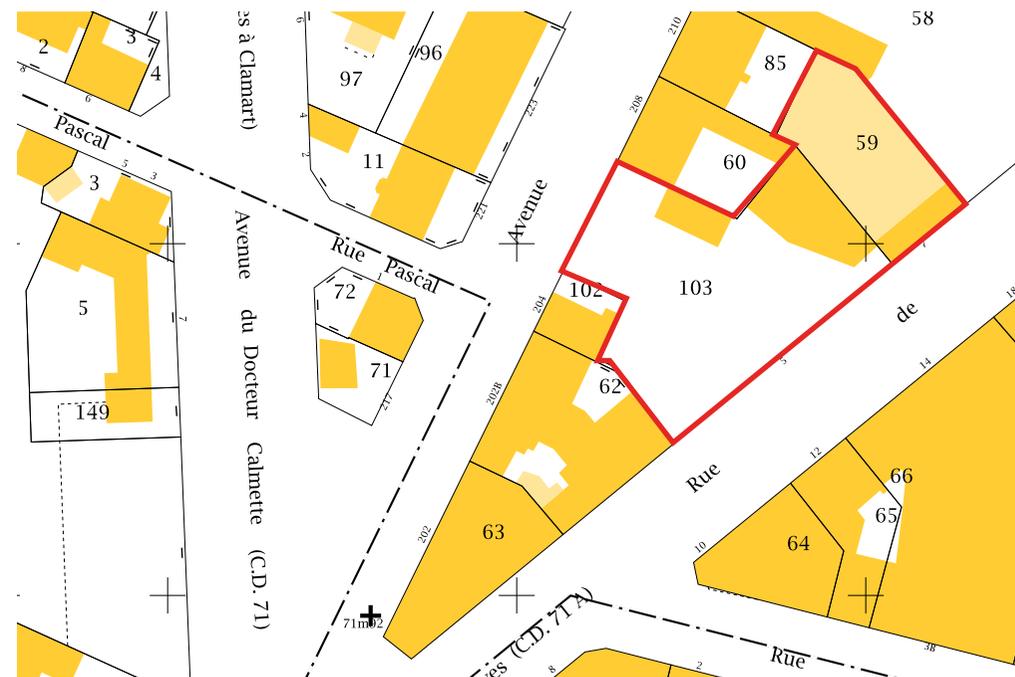
206 avenue Jean Jaurès
5 rue de Vanves

La parcelle 103 fait: 1410 m²
Elle est large et héberge une activité de station service. Le bâti se retourne perpendiculairement à l'intérieur de la parcelle et offre parfois des vues principales (sur la petite maison).

En cas de mutation d'activité sur la parcelle, une réflexion peut être menée sur sa densification en créant un passage pour relier les deux rues. Le long de cette nouvelle rue intérieure, de nouveaux bâtis orientés vers l'intérieur de la parcelle viendraient s'implanter.



Plan de situation



Plan cadastral



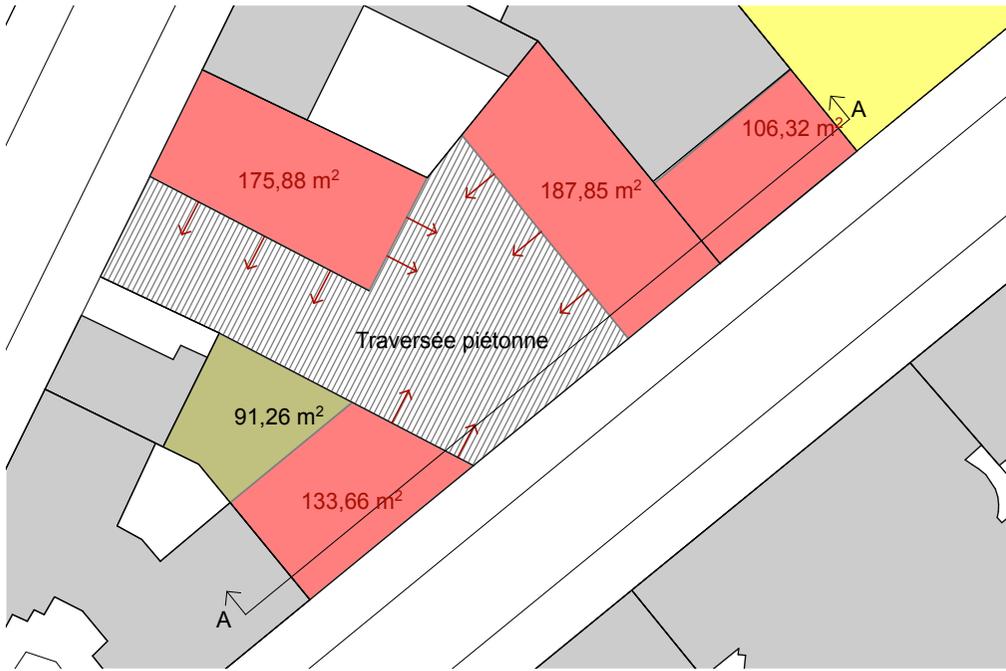
Photo depuis la rue de Vanves



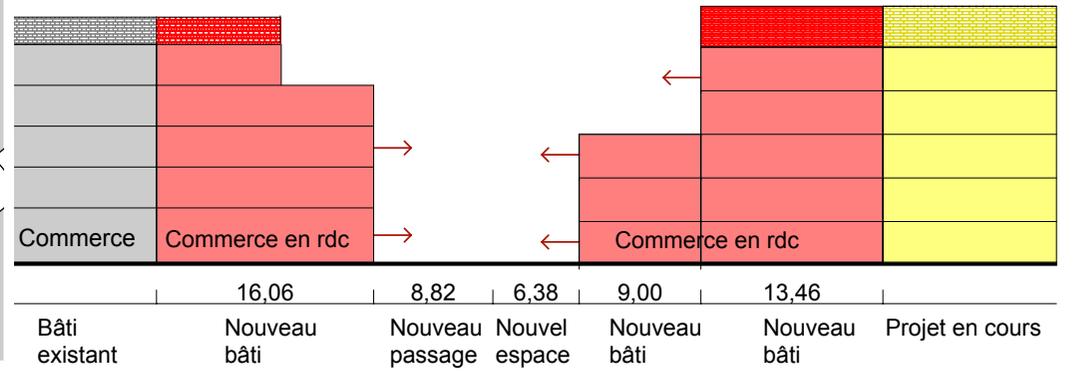
Photo depuis l'avenue Jean Jaurès



Photo depuis l'avenue Jean Jaurès



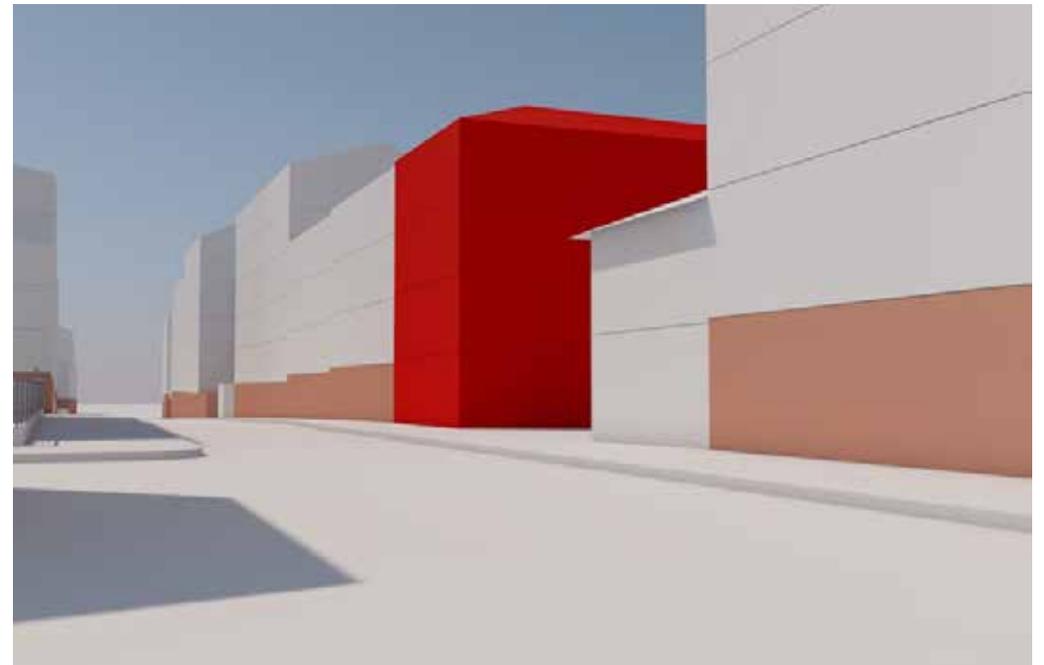
Plan schématique



Coupe schématique A



Vue depuis le rue de Vanves

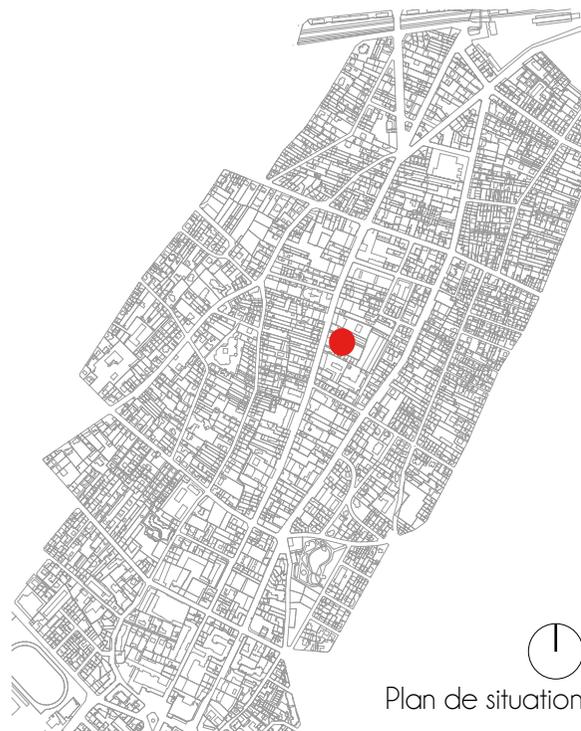


Vue depuis l'avenue Jean Jaurès

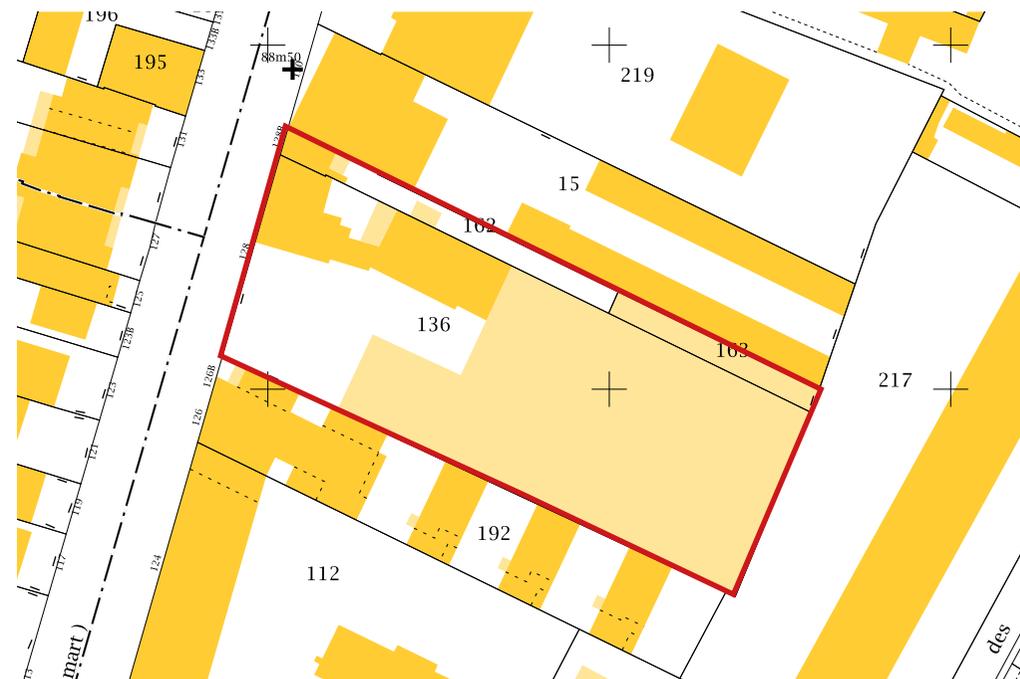
Exemple 2

128, 128 bis avenue Jean Jaurès

Les trois parcelles font en tout: 2814,4 m². Sur cet ensemble se trouve un garage, une maison habitée ainsi qu'une maison murée. La maison se retourne perpendiculairement à l'intérieur de la parcelle et offre une façade principale. Une réflexion peut être menée sur l'ensemble des parcelles dans le sens de leur densification. On pourrait à terme supprimer le garage pour créer un passage piéton reliant les deux rues, et implanter de nouveaux bâtis tournés vers l'intérieur du terrain et des allées, limités à R+2.



Plan de situation



Plan cadastral



Photo de l'existant 1



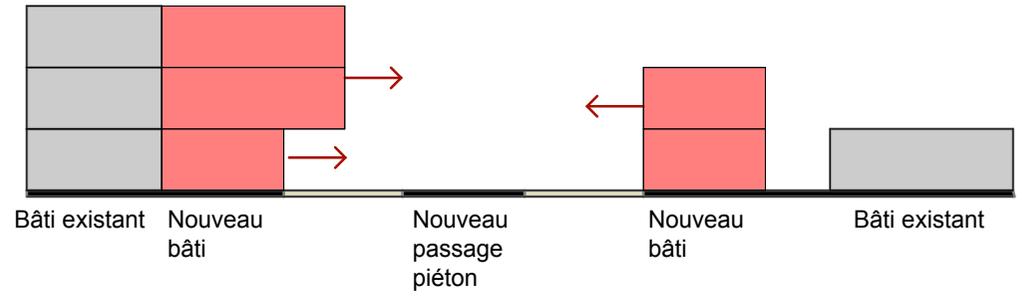
Photo de l'existant 2



Photo de l'existant 3



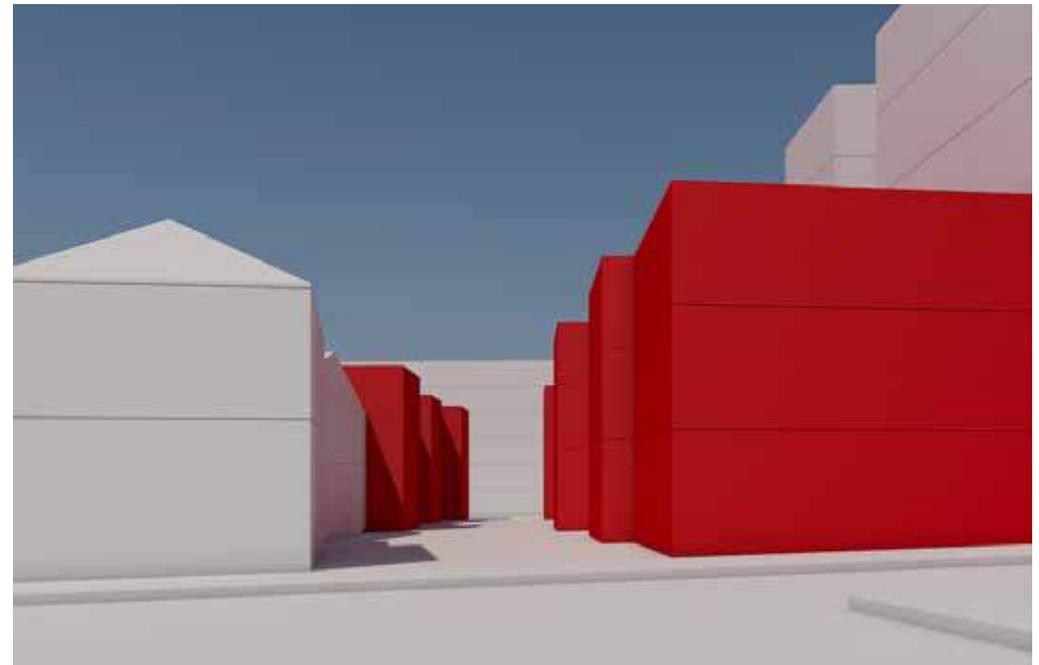
Plan schématique



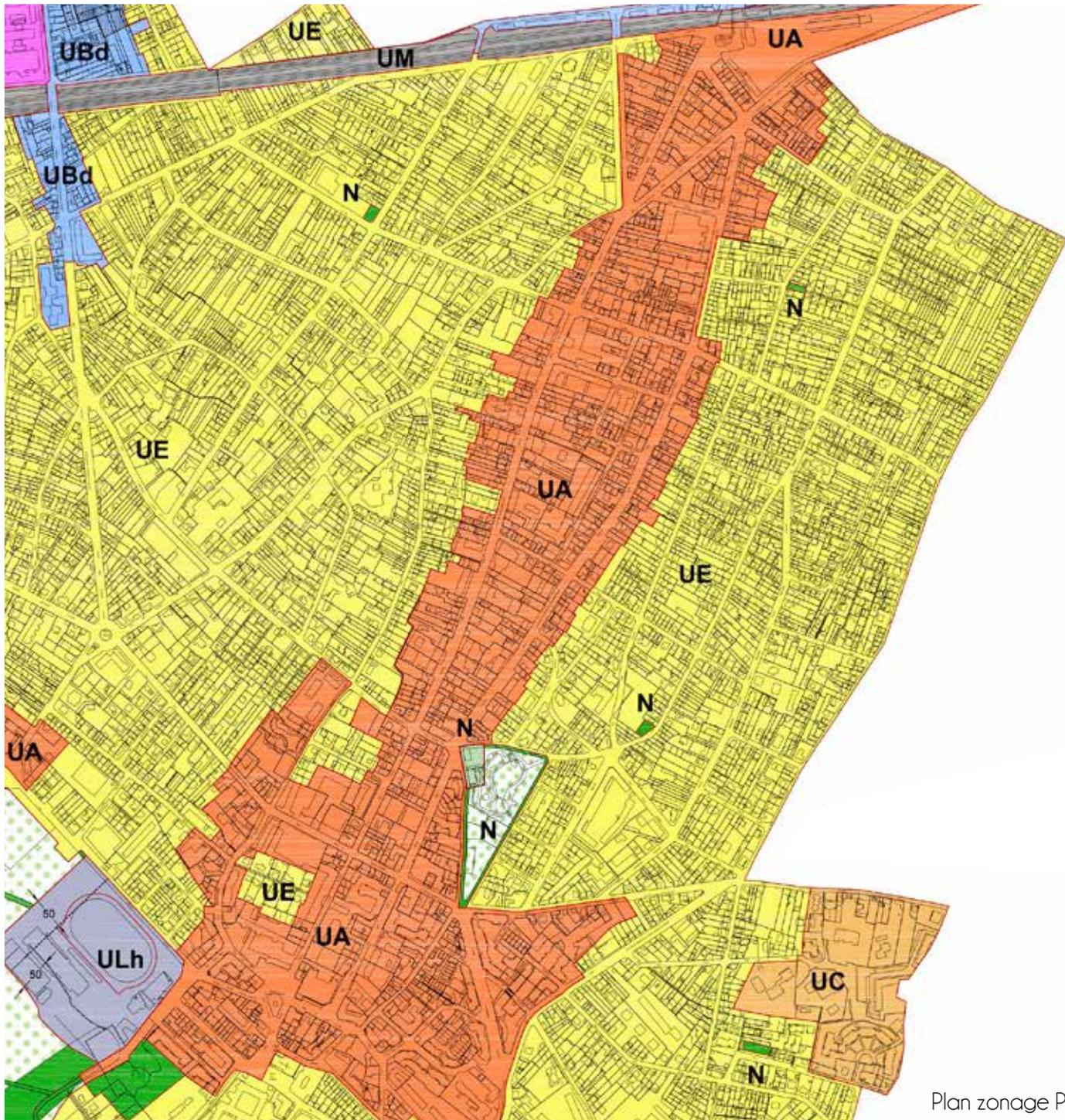
Coupe schématique A



Vue 1 du gabarit projeté option 1

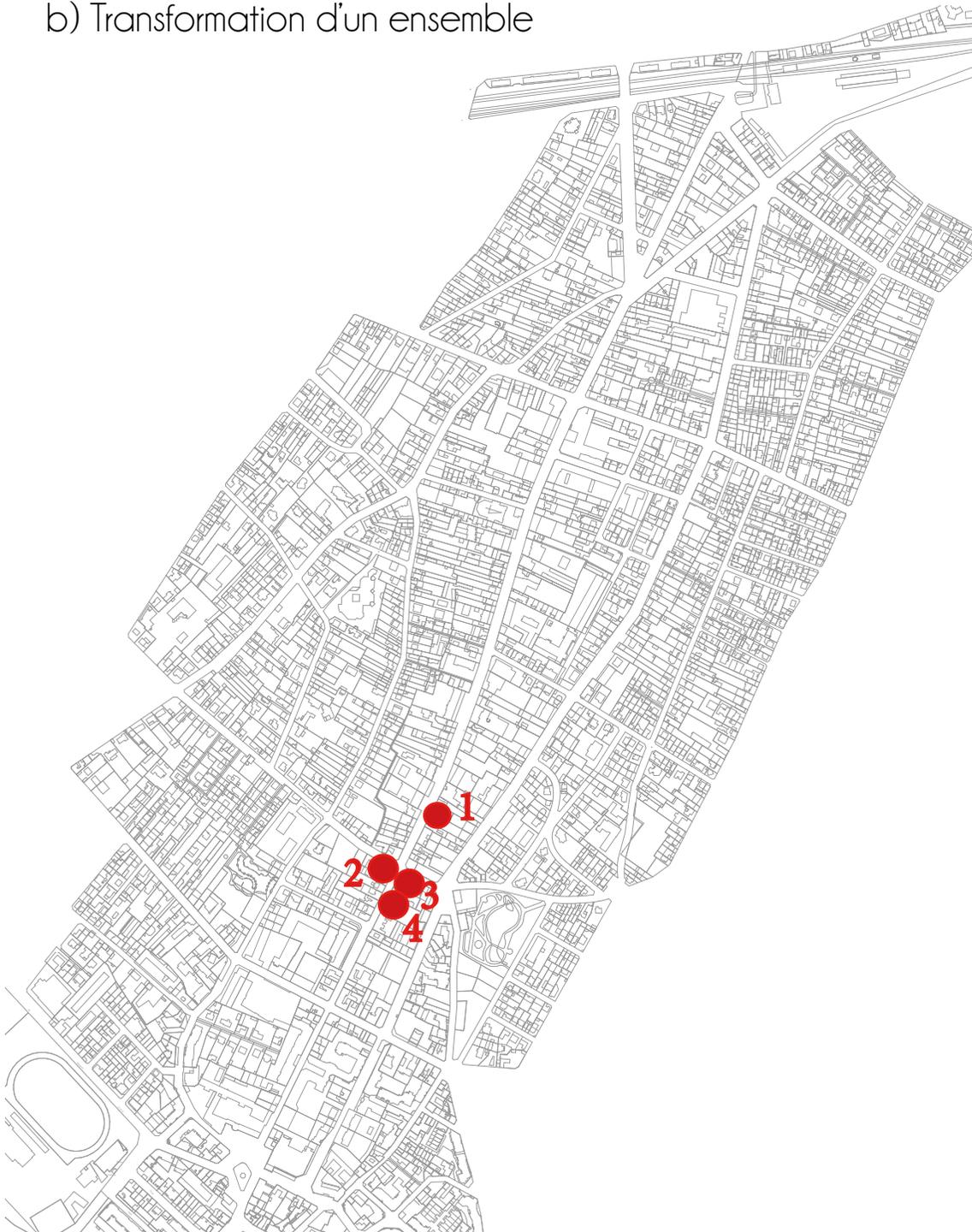


Vue 2 du gabarit projeté option 2



Plan zonage PLU

b) Transformation d'un ensemble



Nous avons pu remarquer aussi plusieurs situations-types de deux petits immeubles insérés entre deux bâtis plus élevés.

Une partie de l'avenue Jean Jaurès se situe en zone UA, soit une hauteur maximale à R+4+C. Les bâtiments situés dans la zone et étant inférieur à cette hauteur peuvent ainsi bénéficier d'une surélévation.

Un secteur de plan masse permettrait de gérer au mieux les altimétries voisines et d'avoir un projet de logement collectif viable.

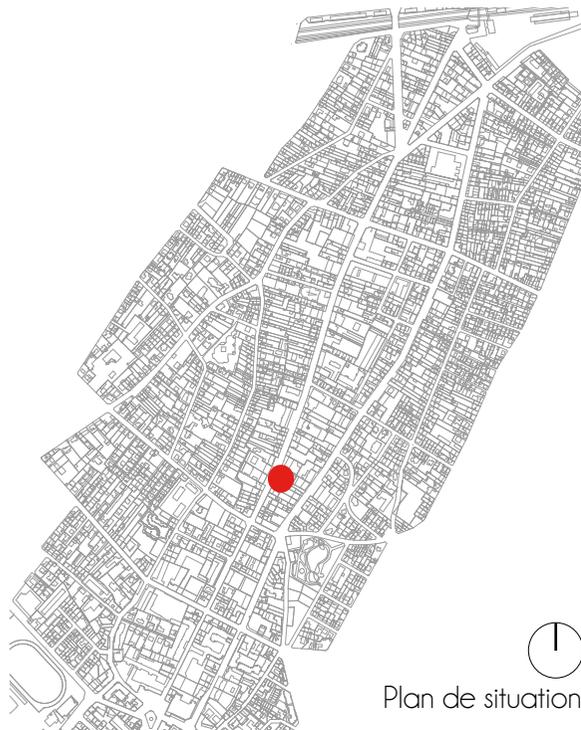
Nous avons repéré ci-dessous ces édifices.

Exemple 1

76, 78 avenue Jean Jaurès

Les deux parcelles font en tout: 599,6 m².

C'est une situation classique de deux petits immeubles accolés entre deux bâtis plus haut. Une opération d'ensemble pourrait être réalisée, soit de surélévation ou de démolition-reconstruction avec une hauteur maximale de 18m, comme le prescrit le PLU actuel. Cette opération est même conseillée pour retrouver l'harmonie de la rue.



Plan de situation



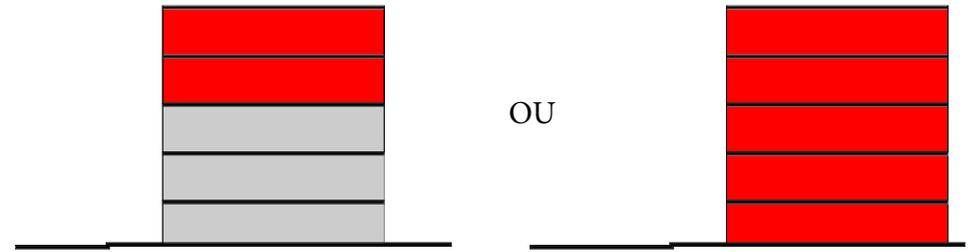
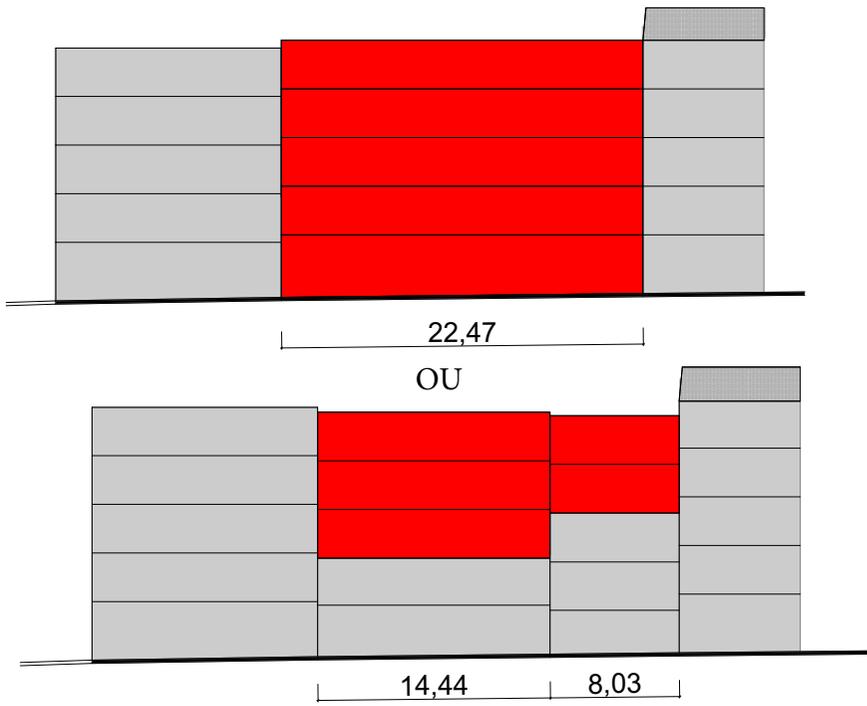
Plan cadastral



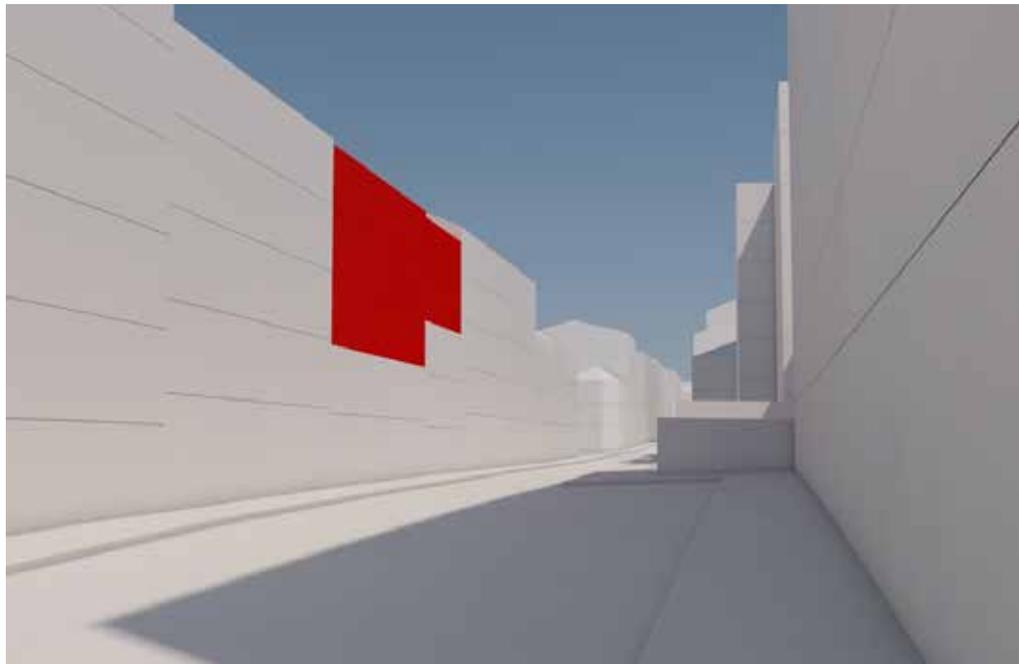
Photo de l'existant 1



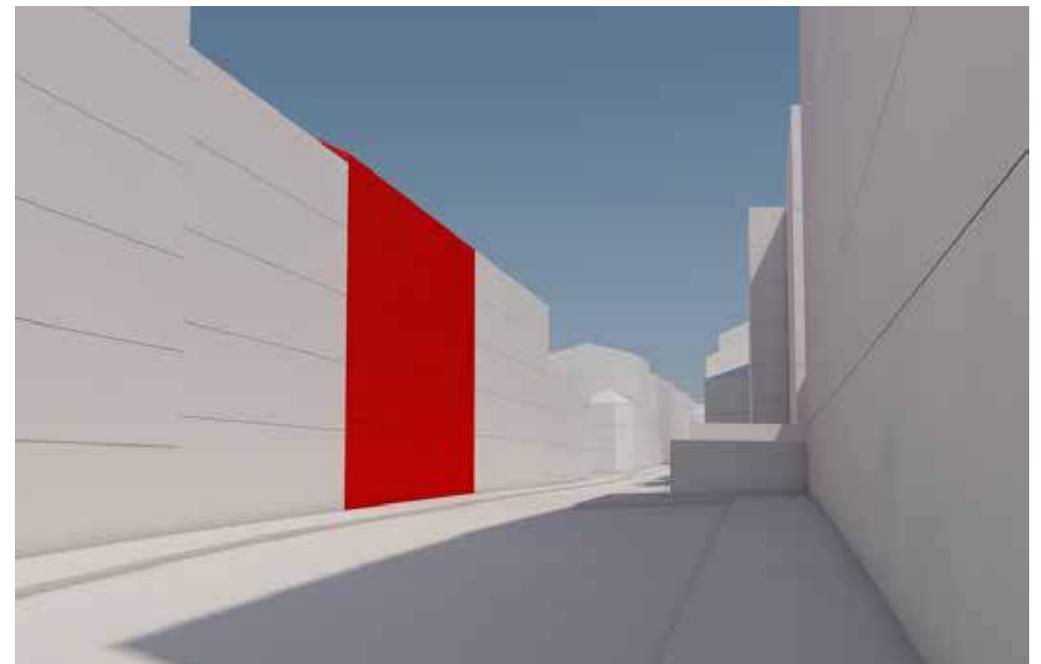
Photo de l'existant 2



Schémas explicatifs



Vue 1 du gabarit projeté



Vue 2 du gabarit projeté

Exemple 2

53, 55 avenue Jean Jaurès

Le vide devant le n°53 fait 50,4m².
Le parvis du centre d'action sociale fait 193,4m².

On est ici confronté à deux espaces public de faible qualité se tournant le dos. D'une part un vide non traité devant un immeuble en R+5 de l'autre le parvis d'un bâtiment public qui n'est pas pensé en lien avec l'espace de la rue. Une réflexion sur les deux parcelles doit être menée conjointement dans le but de créer un espace public qualitatif à l'échelle du piéton.

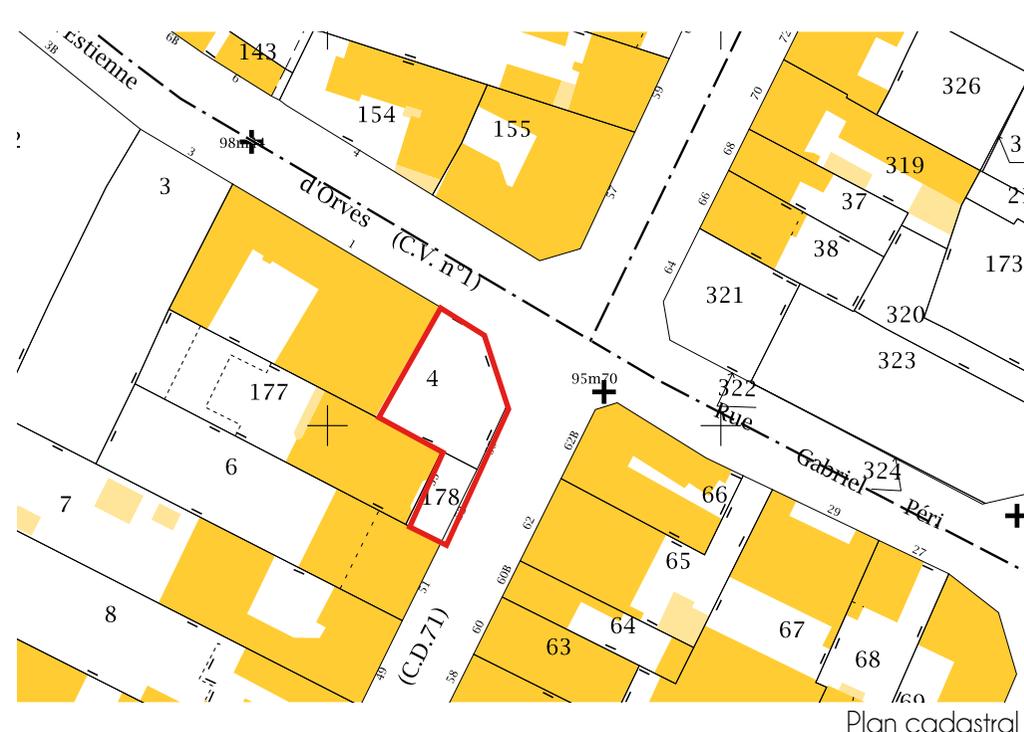
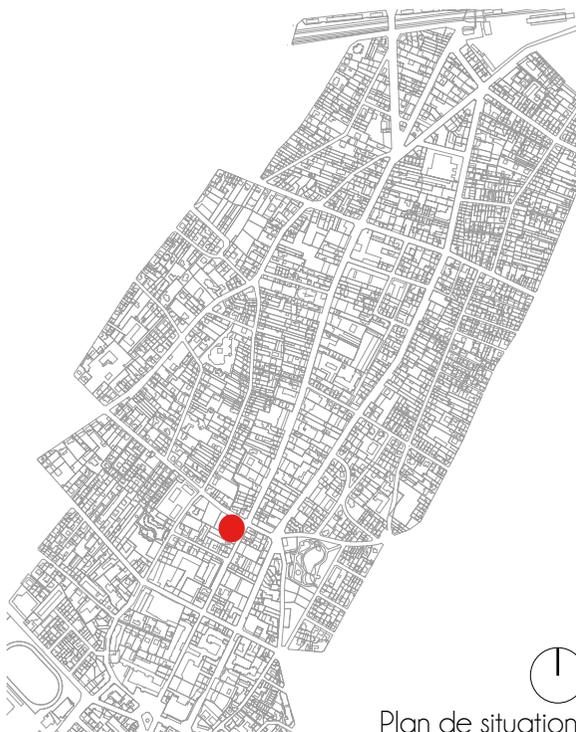
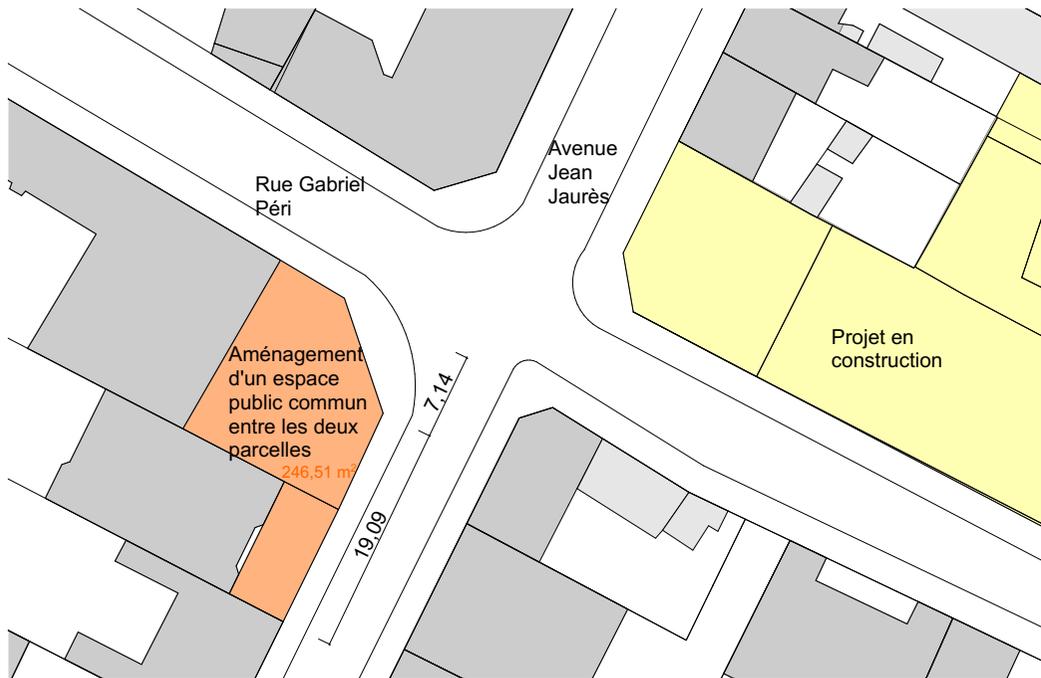


Photo du 53 avenue Jean Jaurès



Photo du 55 avenue Jean Jaurès



Plan schématique



Vue du gabarit projeté

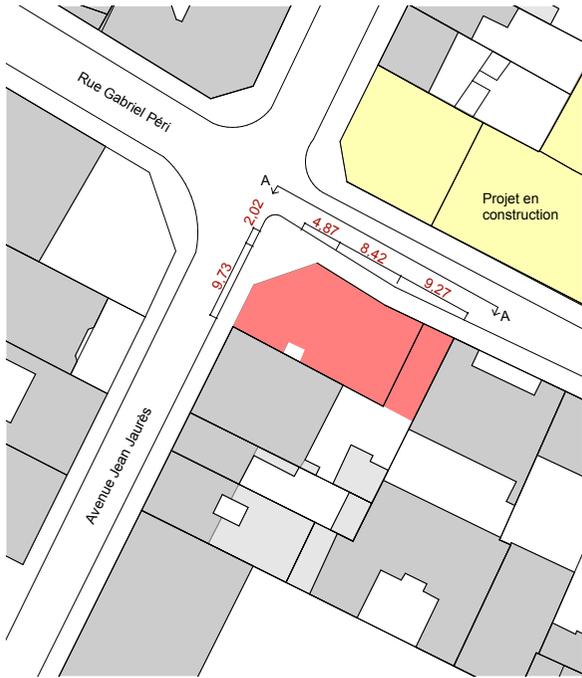
La parcelle d'angle est délimitée par un pignon et la façade du centre d'action sociale très qualitative avec des symétries à préserver. Afin d'accompagner la requalification de la place, il faut également penser au traitement du pignon qui vient aussi amplifier les forces de cette façade. On peut envisager un traitement végétal du pignon sur les deux premiers niveaux de type mûr végétal ou imaginer une intervention artistique dans le cadre de financement

Exemple 3

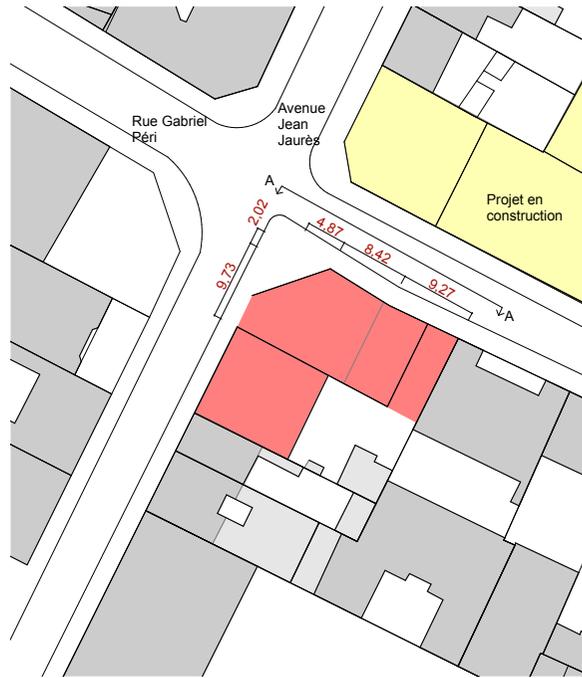
62, 62 bis avenue Jean Jaurès

Les parcelles font face aux parcelles étudiées précédemment. La réflexion sur cet ensemble doit se faire en considérant la respiration en RDC du n°53. Les deux parcelles font en tout 554,36 m². On trouve un ensemble hétéroclite comprenant un bâtiment en R+2 avec un commerce qui se retourne sur la rue Gabriel Perri, un bâtiment en RDC, un vide et un pignon aveugle. Deux options peuvent être envisagées. Une première peut être de limiter l'intervention aux deux parcelles le long de l'avenue Gabriel Péri. Une deuxième serait de venir terminer l'ensemble urbain avec un immeuble d'angle en R+3. Dans les deux cas, on recule l'angle de la parcelle constructible répondant à l'espace public libre en face.

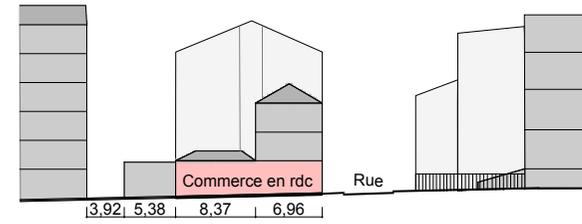




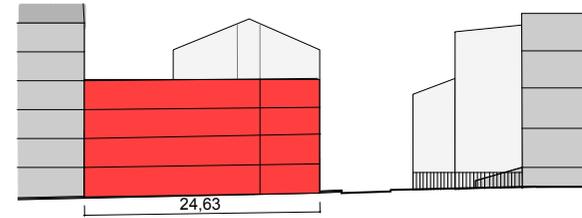
Plan schématique option 1



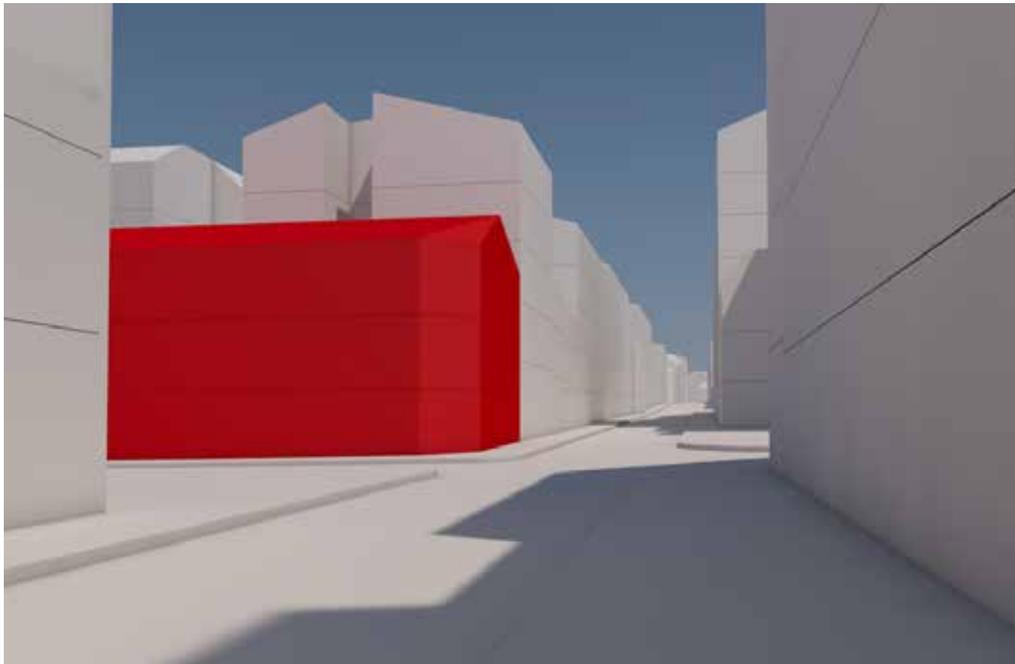
Plan schématique option 2



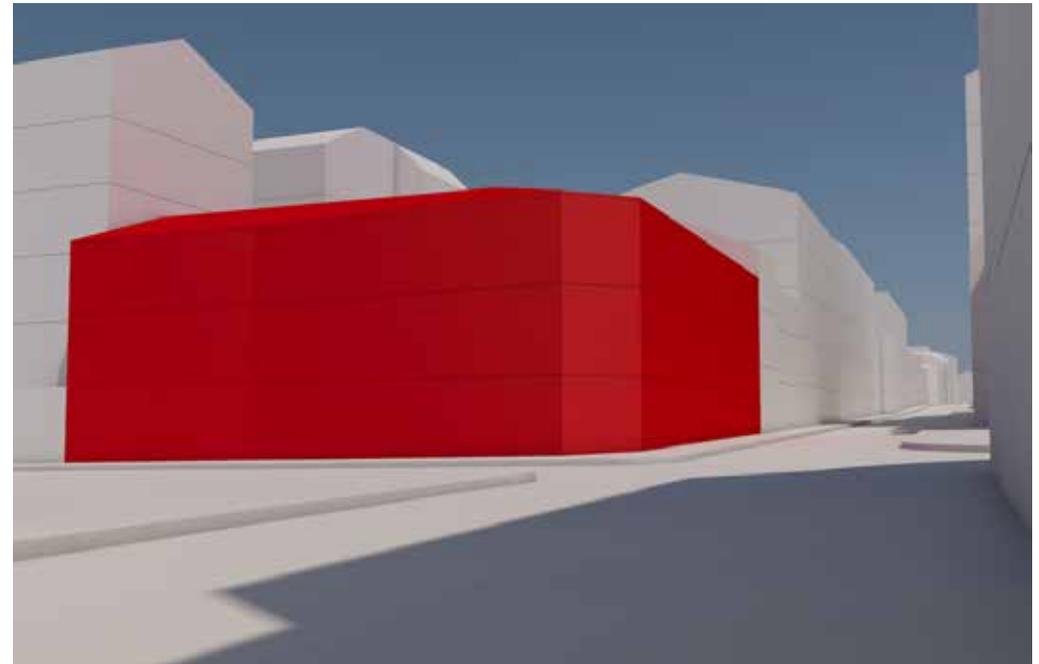
Existant



Projeté option 1 2
Coupe A avant/après



Vue 1 du gabarit projeté



Vue 2 du gabarit projeté

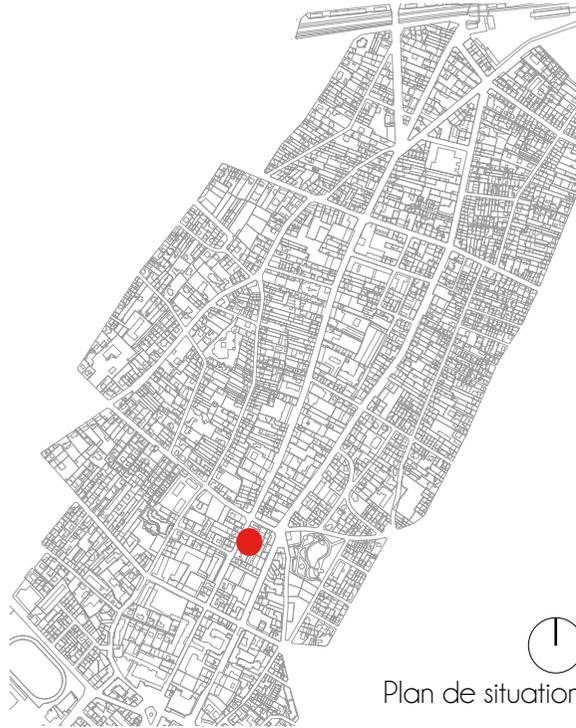
Exemple 4

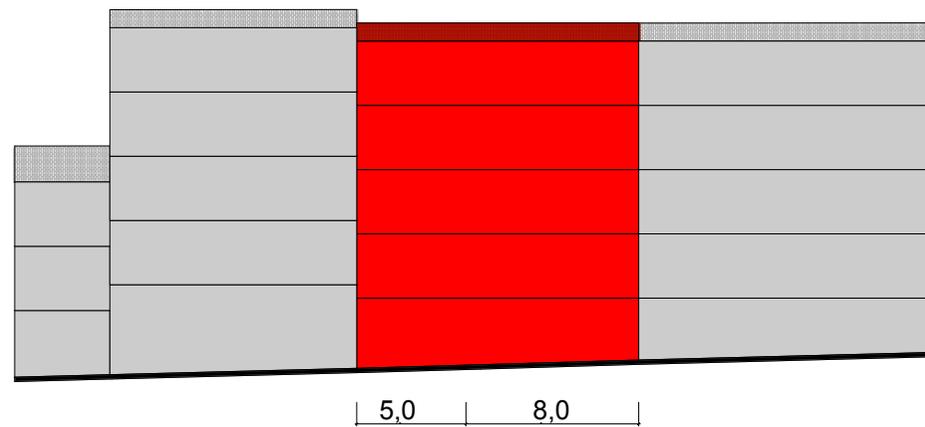
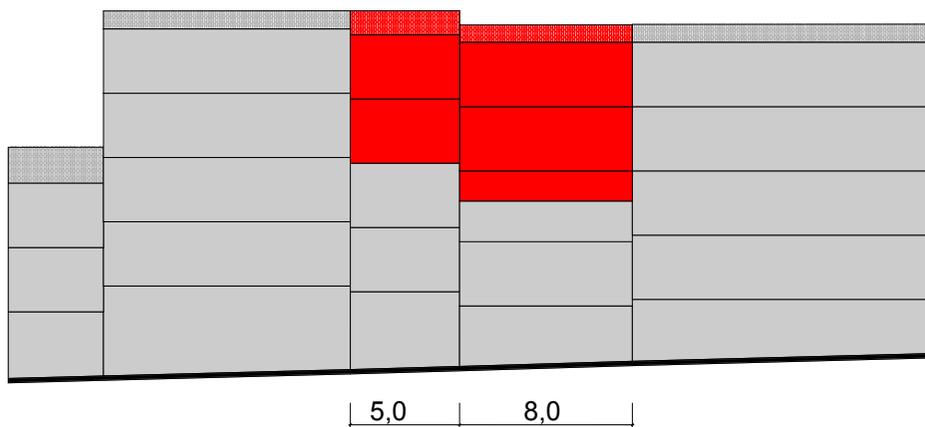
60, 60bis avenue Jean Jaurès

Les deux parcelles font en tout:
283,3 m².

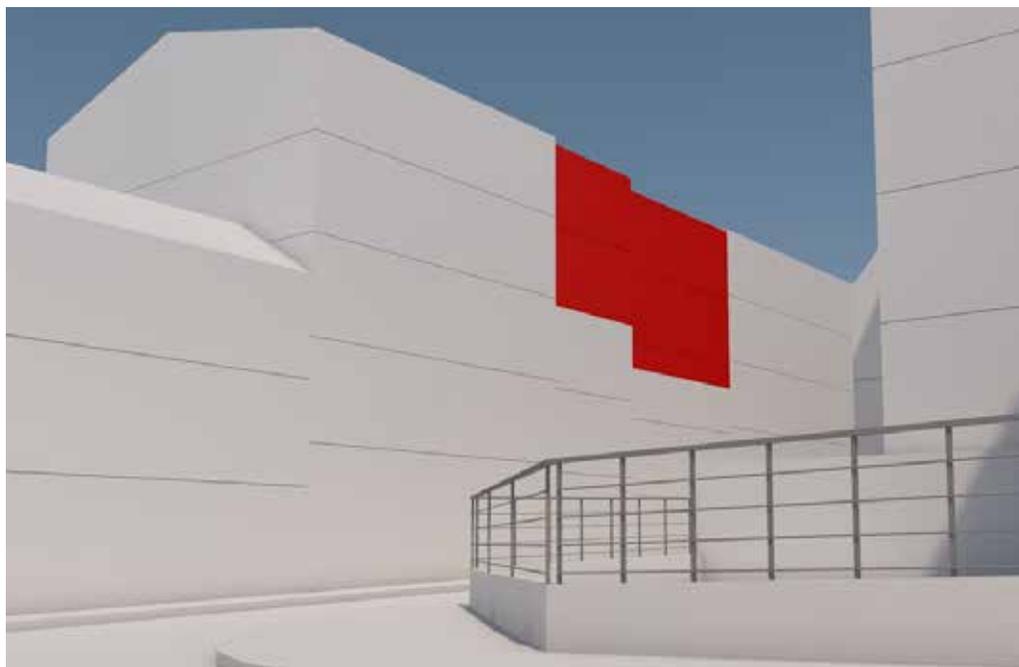
C'est une situation classique de
deux petits immeubles accolés
entre deux bâtis plus haut.

Une opération d'ensemble pourrait
être réalisée, soit de surélévation ou
de démolition-reconstruction avec
une hauteur maximale de 18m
comme le prescrit le PLU actuel.
Cette mutation est même conseil-
lée pour retrouver l'harmonie de la
rue.

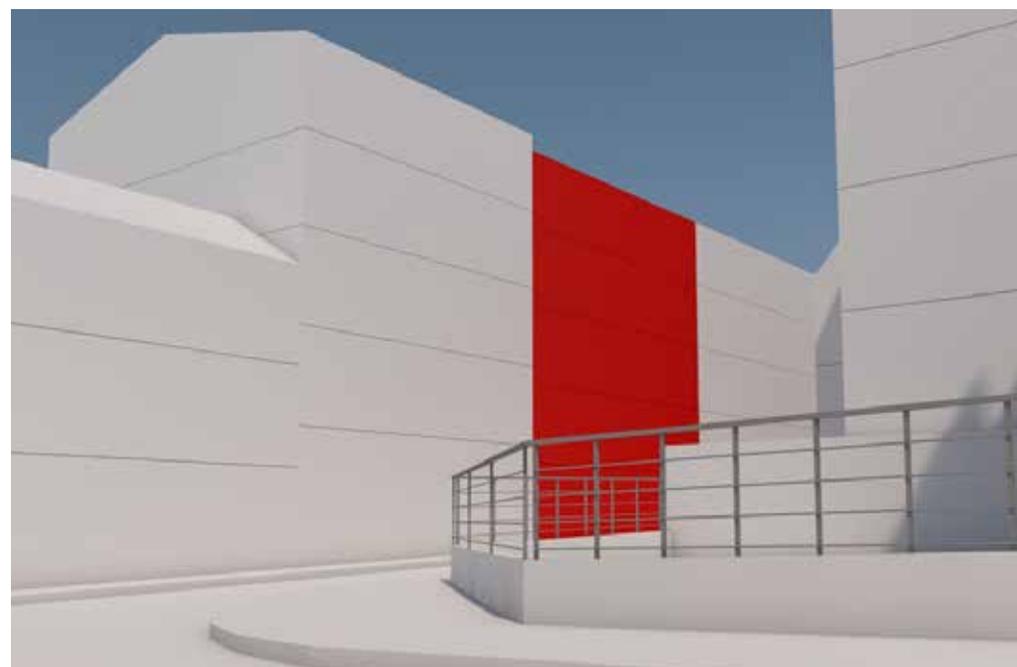




Schémas explicatifs

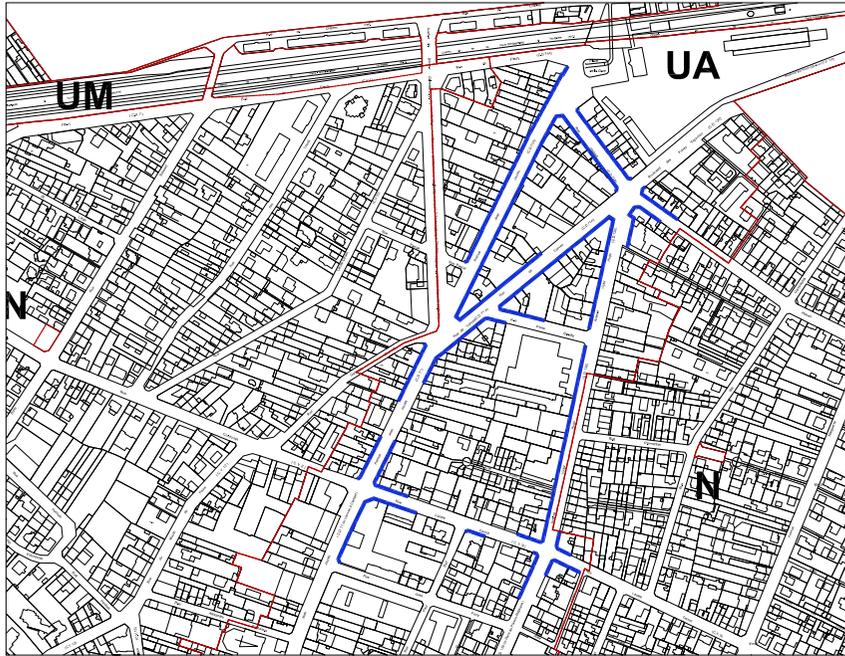


Vue du gabarit projeté 1

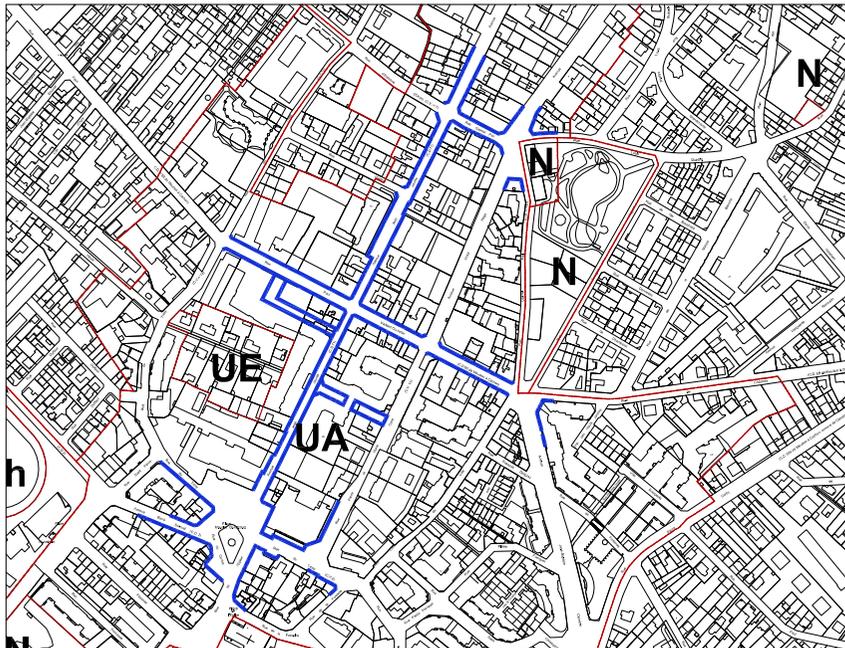


Vue du gabarit projeté 2

Axes Jean Jaurès - Victor Hugo



Axes Jean Jaurès - Victor Hugo

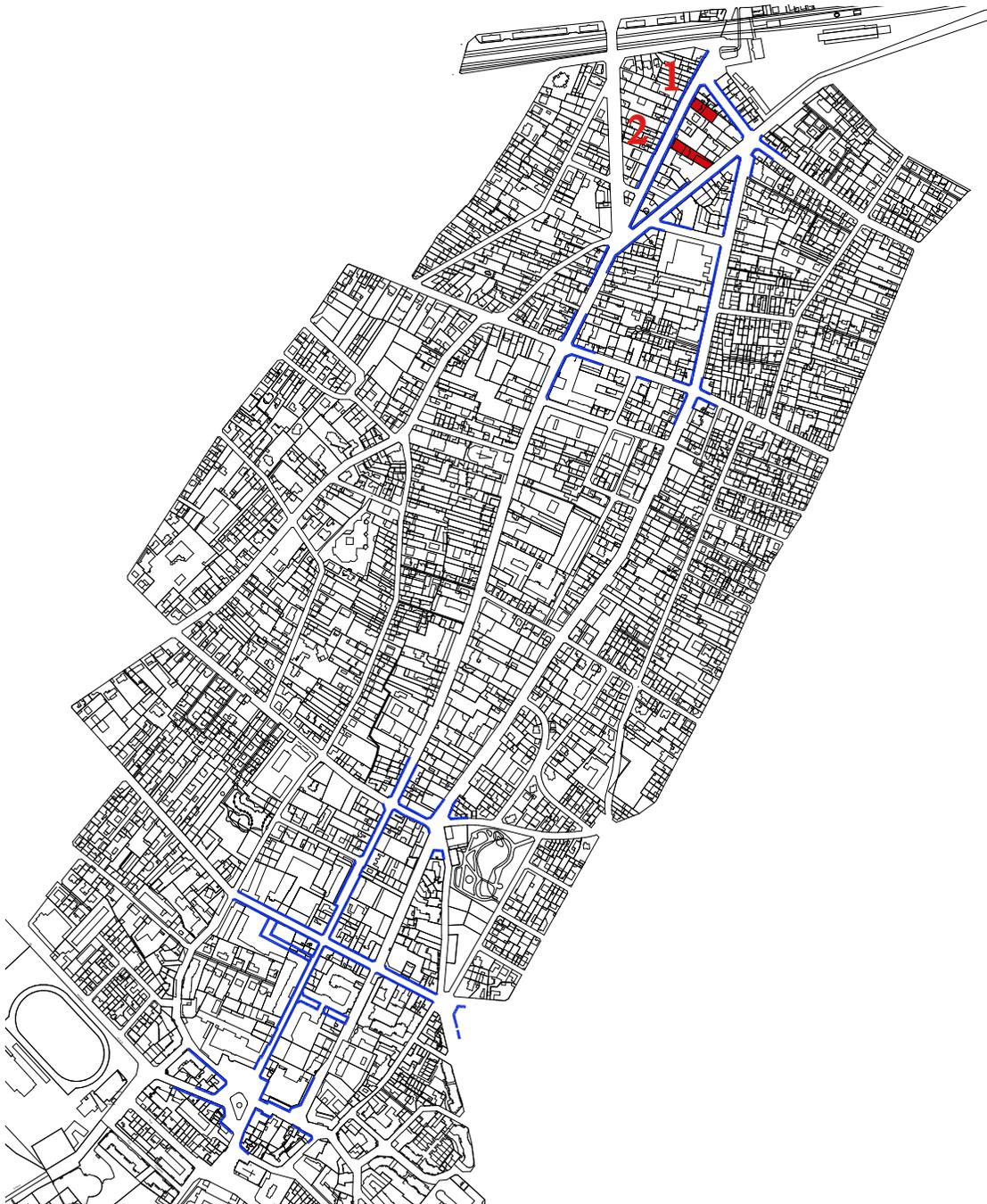


LÉGENDES

— Linéaire d'interdiction de
changement de destination

Plan axes commerciaux et artisanaux à préserver

c) Densification de rdc en activité commerciale



Nous avons pu remarquer qu'un grand nombre de bâtiments et en particulier d'immeubles de logements collectifs sont implantés en retrait de 4m de la rue. Cette position est due à l'ancien règlement d'urbanisme de la ville dans les années 70, qui est aujourd'hui modifié.

Cela génère des discontinuités, des problèmes de cheminement piéton et d'alignement sur rue.

C'est pourquoi dans certains cas nous avons repéré la possibilité de venir densifier les rez de chaussée et ainsi de venir s'aligner de nouveau à la rue.

Ci-dessous se trouve un dispositif existant qui rejoint l'idée de densification en rez-de-chaussée lorsqu'il y a un retrait de 4m. Cet exemple est intéressant car il intègre le cas de figure où une entrée d'immeuble ou une sortie de garage empêche de combler l'ensemble du rez-de-chaussée. La photo ci-dessous montre une avancée partielle à l'alignement complétée par une clôture, à l'alignement elle aussi. Ainsi, la continuité sur la rue est elle amenée.



Exemple 1

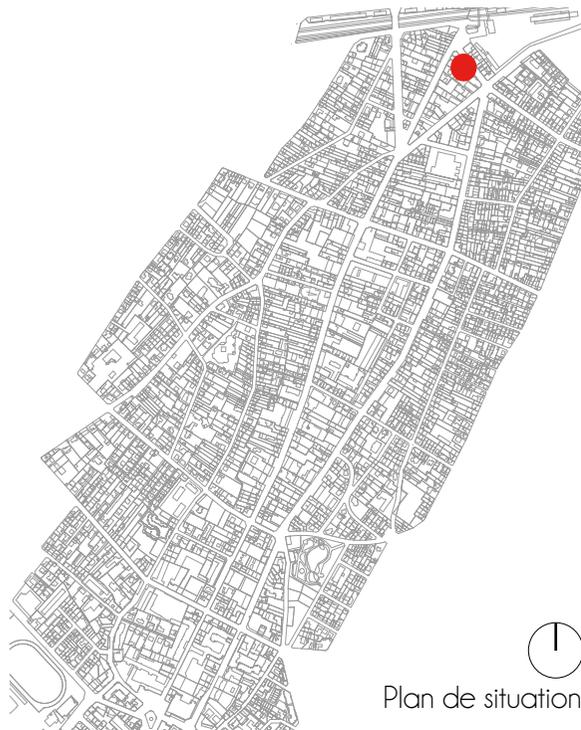
224, 226 avenue Jean Jaurès

La parcelle fait: 621,83 m²

Le bâtiment se situe juste à côté de la gare dans le périmètre de sauvegarde des commerces et activités.

La façade de cet immeuble des années 80 est légèrement en retrait. Il serait souhaitable de rétablir une continuité sur la rue.

Pour cela, on pourrait étendre le rez de chaussée à l'alignement, ce qui permettrait de créer une terrasse au 1er étage et d'agrandir la surface commerciale en rez de chaussée.



Plan de situation



Plan cadastral



Photo de l'existant 1



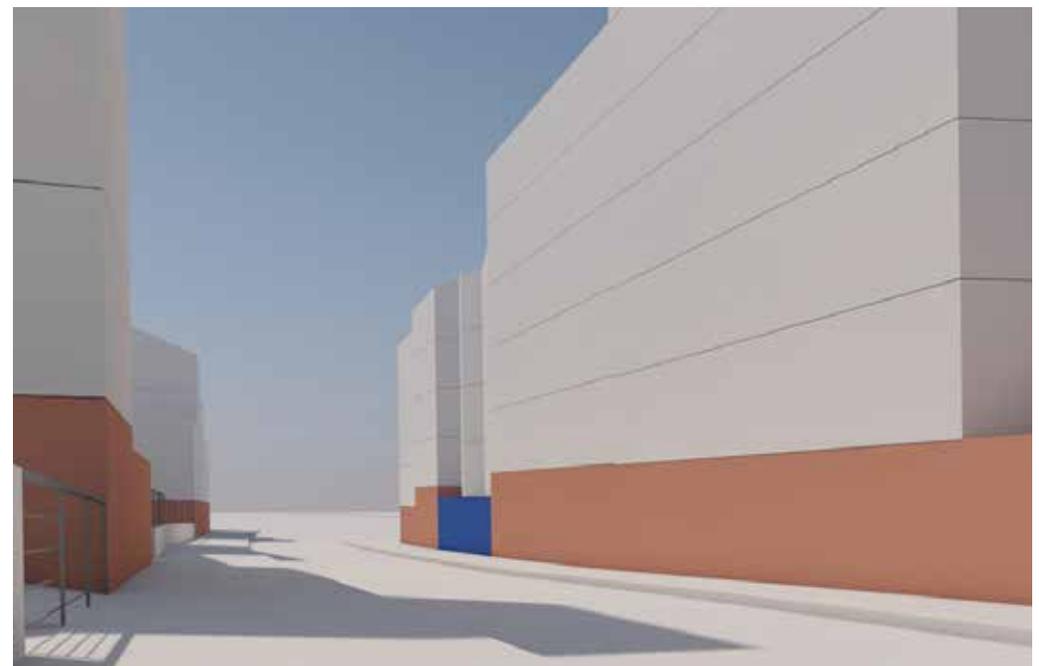
Photo de l'existant 2



Photo de référence: 239 avenue Jean Jaurès



Vue 1 du gabarit projeté



Vue 2 du gabarit projeté

Exemple 2

216, 218 avenue Jean Jaurès

La parcelle fait: 911,3 m². La largeur est de 15,4m.

Le bâtiment abrite le centre socio-culturel de la Fourche. Il se situe juste à côté de la gare dans le périmètre de sauvegarde des commerces et activités. La façade de cet immeuble est légèrement en retrait. Il y a juste un porche au niveau de l'entrée qui vient s'aligner sur la rue. On pourrait compléter ce dispositif et ainsi avancer le reste du rez de chaussée ce qui permettrait de rétablir une continuité avec les immeubles autour. Cela pourrait permettre de créer un terrasse au 1er étage.

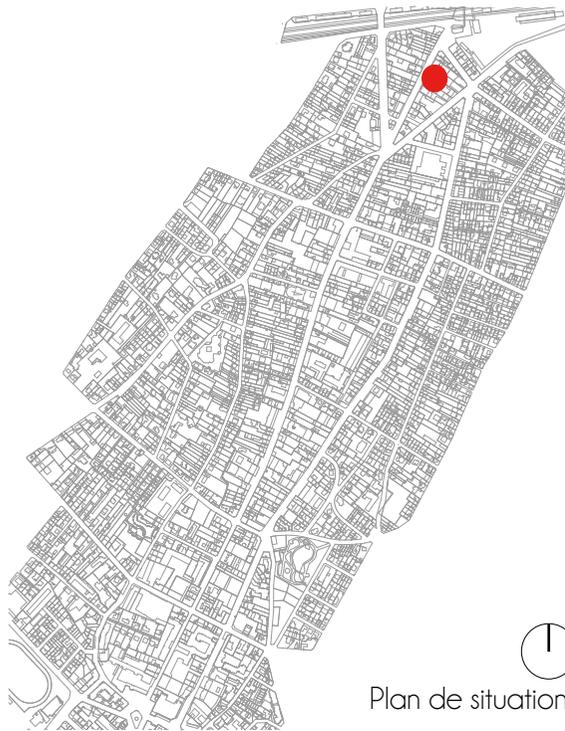
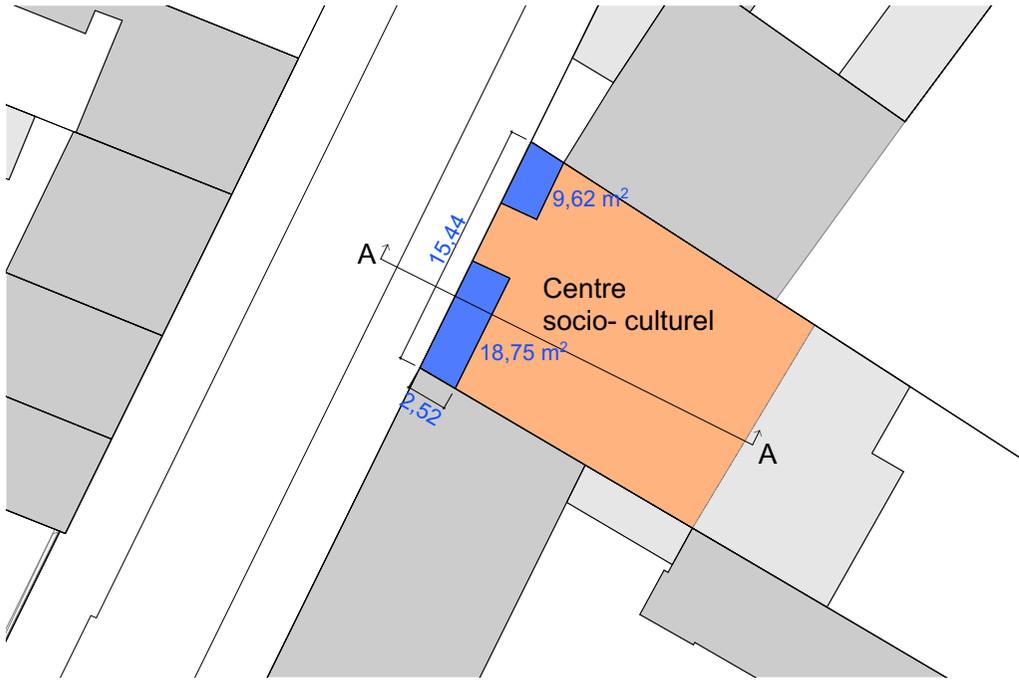


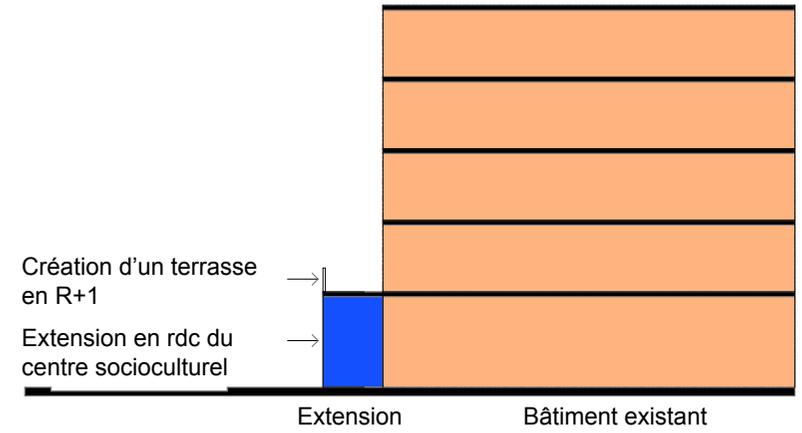
Photo de l'existant 1



Photo de l'existant 2



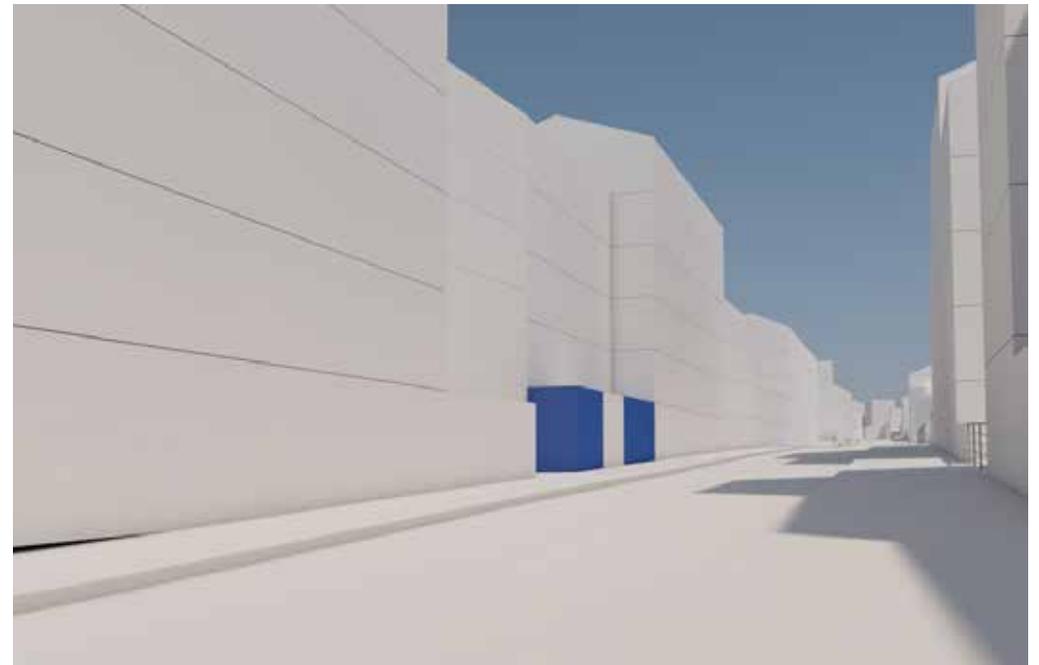
Plan schématique



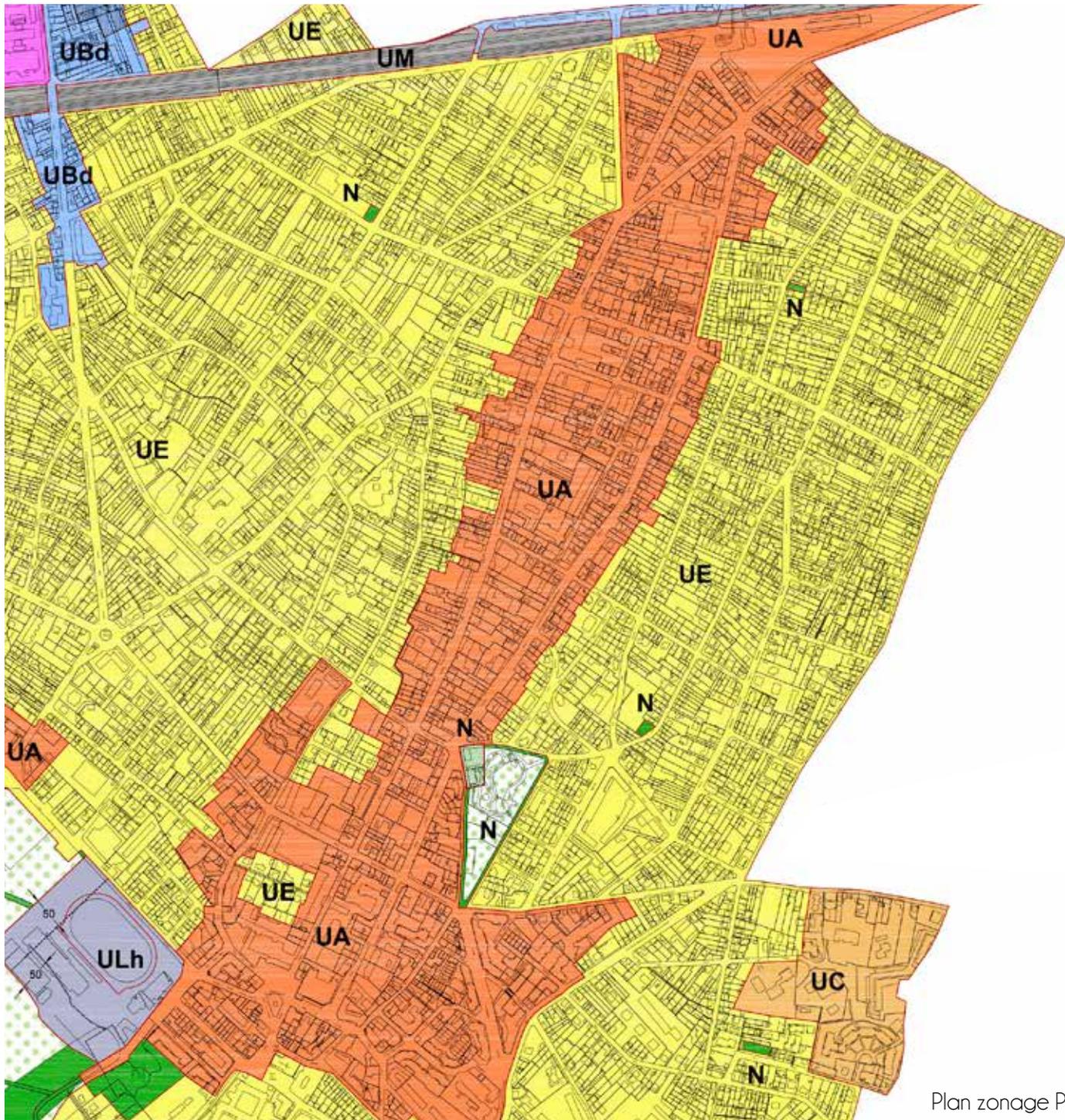
Coupe A



Vue 1 du gabarit projeté



Vue 2 du gabarit projeté



Plan zonage PLU

d) Zone à potentiel de projet



On remarque encore plusieurs situations qui représentent des «potentiels de projet».

Nous avons en effet repéré tout au long de l'avenue Jean Jaurès, des parcelles accolées qui, réunies ensemble, pourraient générer un projet particulièrement intéressant.

Plusieurs critères offrent une conjoncture favorable:

- La situation sur l'avenue;
- L'état du bâti;
- La qualité architecturale du bâti;
- La superficie de l'ensemble;
- Le programme existant.

Le nouveau projet architectural permettrait de revaloriser l'ensemble des parcelles et de réaliser une opération de qualité.

Il permettrait aussi de renforcer l'importance de l'avenue, de faciliter son fonctionnement, d'améliorer son image.

Exemple 1

196, 49198, 200, 200bis avenue Jean Jaurès

2b rue de Vanves

1,2 ,3 ,4 ,5 villa Jeanne

Les neuf parcelles font en tout:
1265,2 m².+ surfaces au sol 5 nouvelles parcelles

Le terrain se situe juste à côté de la gare. Il bénéficie ainsi de sa centralité. Il se trouve de plus sur un carrefour. Il est composé d'un front bâti hétéroclite composé de bâtis à R+1, R+2. Pour préserver les qualités de cet ensemble, nous proposons de limiter sa densification en UA à R+3 et combles. Cela permettrait de préserver la respiration vers le coeur d'îlot vert.

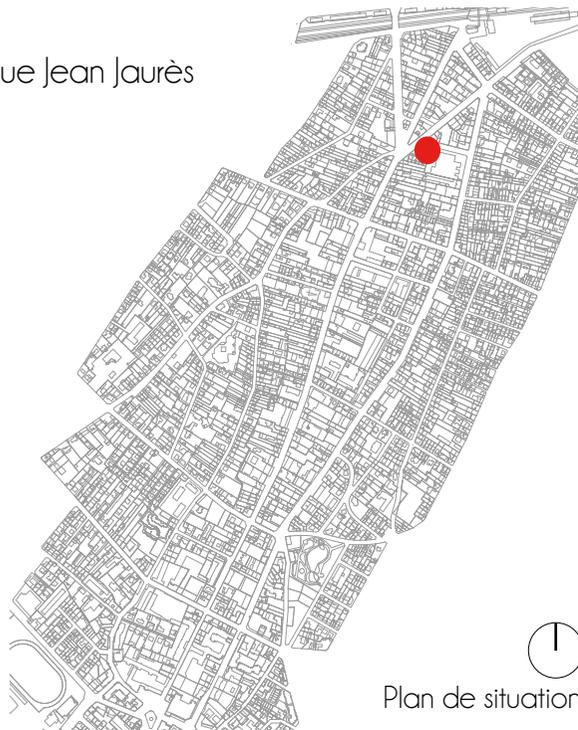


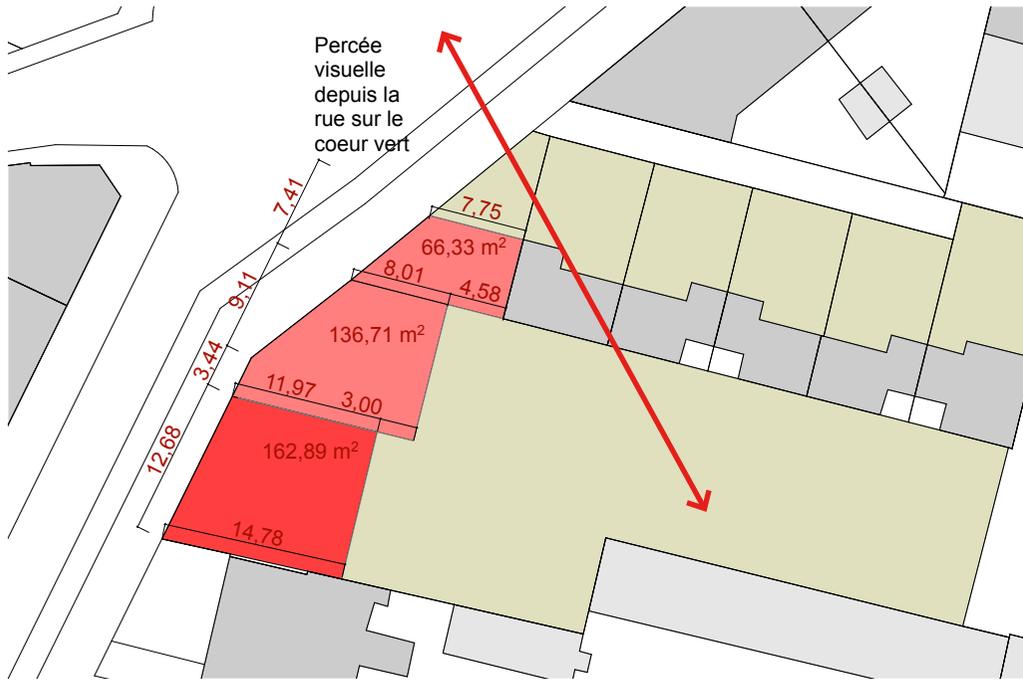
Photo de l'existant 1



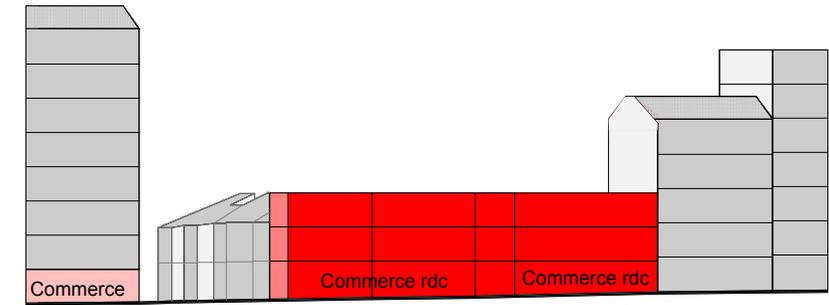
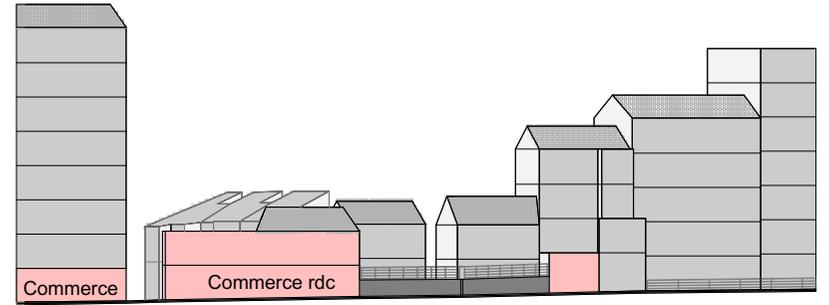
Photo de l'existant 2



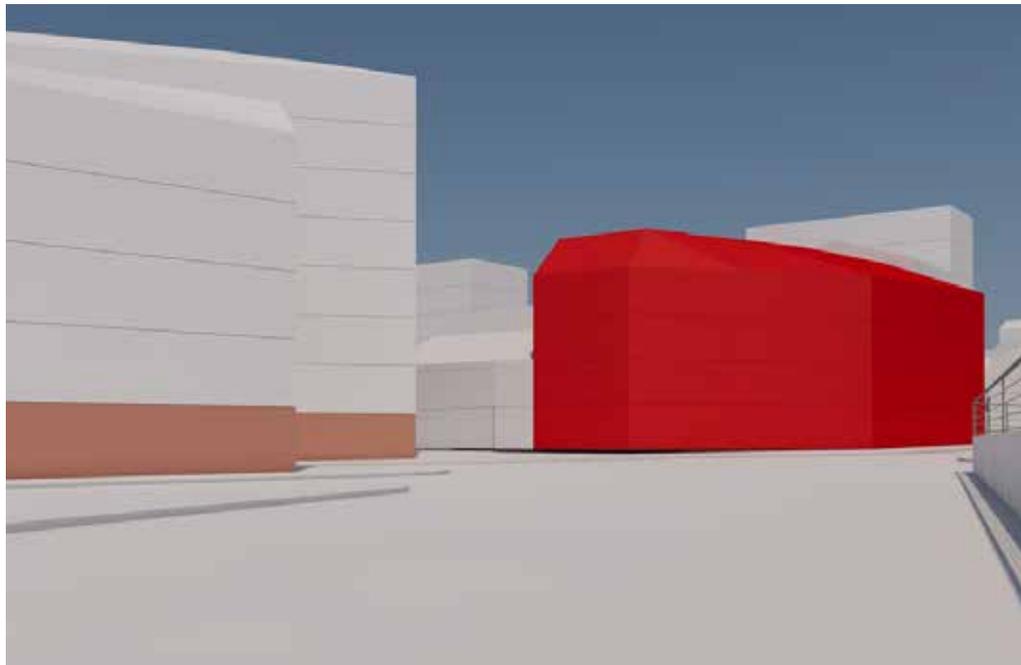
Photo de l'existant 3



Plan schématique



Coupe A avant/après



Vue 1 du gabarit projeté



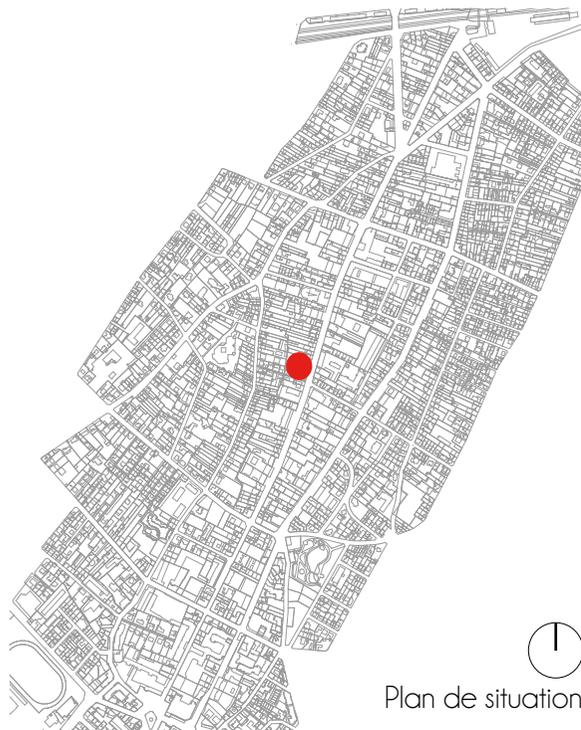
Vue 2 du gabarit projeté

Exemple 2

109 avenue Jean Jaurès

La parcelle fait 783 m². Nous sommes en présence de bâtis «portes» qui annoncent une sente, marquent un carrefour, à conserver. L'ensemble urbain sur la droite, classé en UA, dans la suite de cet angle ne présente pas d'intérêt architectural. Le premier plan est de plus en incohérence par rapport au deuxième plan bâti. L'ensemble des parcelles pourrait être entièrement repensé et traité sous un règlement UE afin de suivre les gabarit des maisons autour (R+1+combles).

Voir p124



Plan de situation



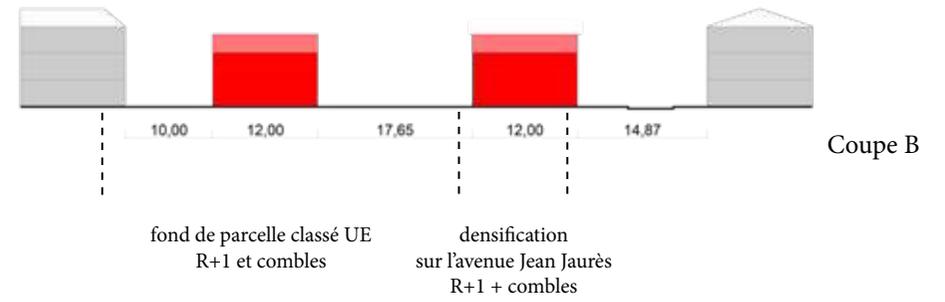
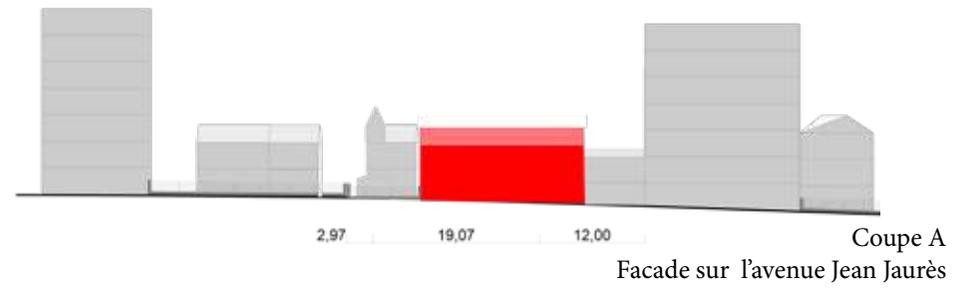
Plan cadastral



Photo existant 1



Photo existant 2



Coupes



Vue 1 du gabarit projeté



Vue 2 du gabarit projeté

Exemple 3

69 avenue Jean Jaurès

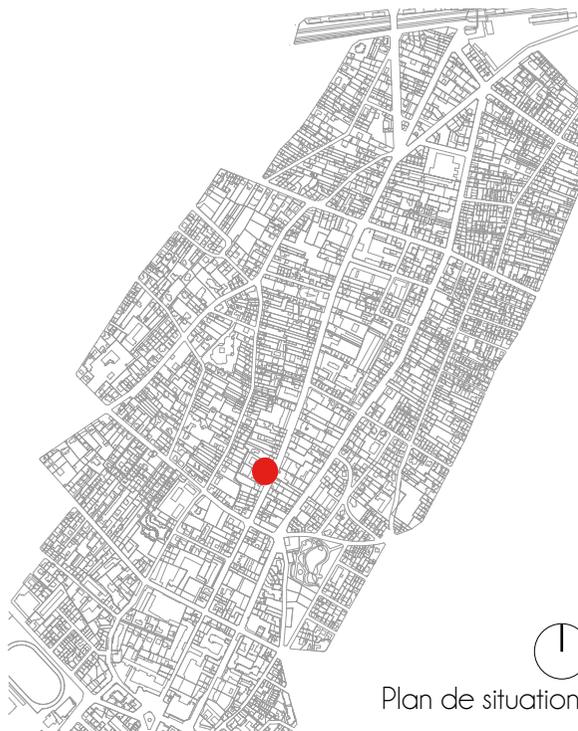
La parcelle fait: 1020,1 m².

La maison se situe entre deux immeubles de logements collectifs de grande hauteur.

Elle permet une respiration dans le long linéaire de l'avenue.

Cependant le jardin de la maison vient marquer une rupture dans l'espace public de la rue.

Un projet pourrait être étudié permettant de réduire l'emprise sur rue de la parcelle et ainsi permettre de créer un espace public de qualité. On peut établir un emplacement réservé pour le jardin.



Plan de situation



Plan cadastral



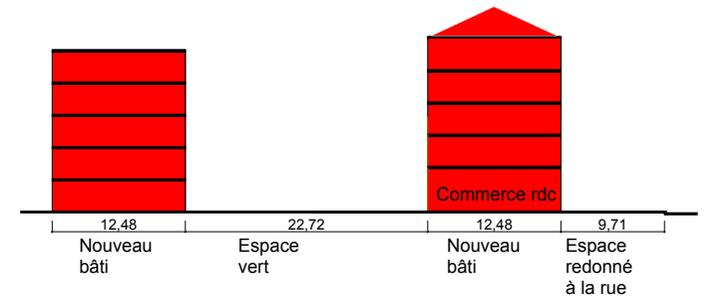
Photo de l'existant 1



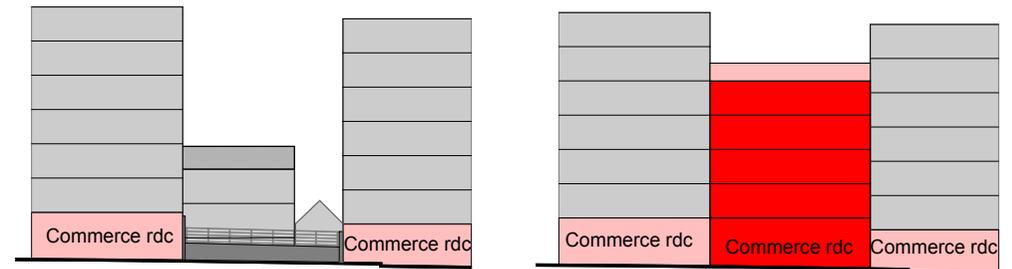
Photo de l'existant 2



Plan schématique



Coupe B avant/après



Coupe A avant/après



Vue 1 du gabarit projeté



Vue 2 du gabarit projeté

Exemple 4

33 avenue Jean Jaurès

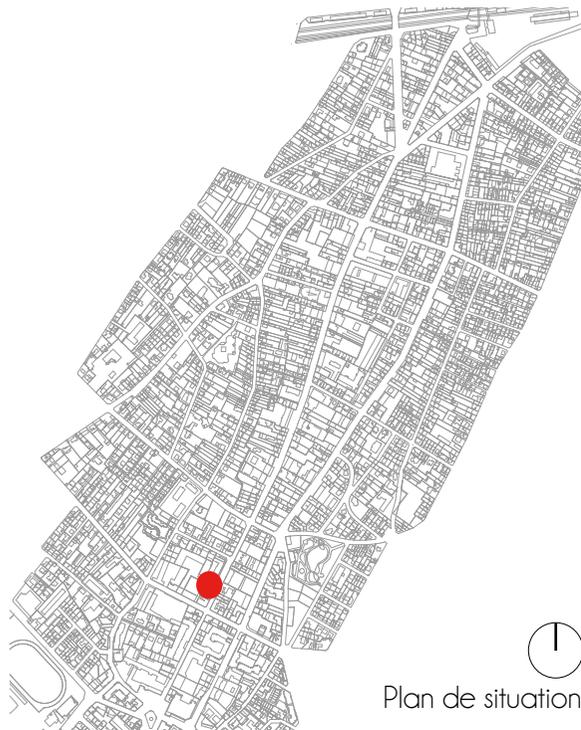
La parcelle fait: 410,5 m²

Elle se situe dans le centre-ville. Elle est adossée au théâtre Jean Arp.

Les bâtiments ne sont pas qualitatifs et viennent en complète rupture avec le reste de la rue. Un des bâtiments génère notamment un mur pignon aveugle.

Un nouveau projet en lien avec le théâtre pourrait être étudié, avec des commerces en rez-de-chaussée.

On peut établir un emplacement réservé afin d'adoucir l'angle sur l'avenue.



Plan de situation



Plan cadastral



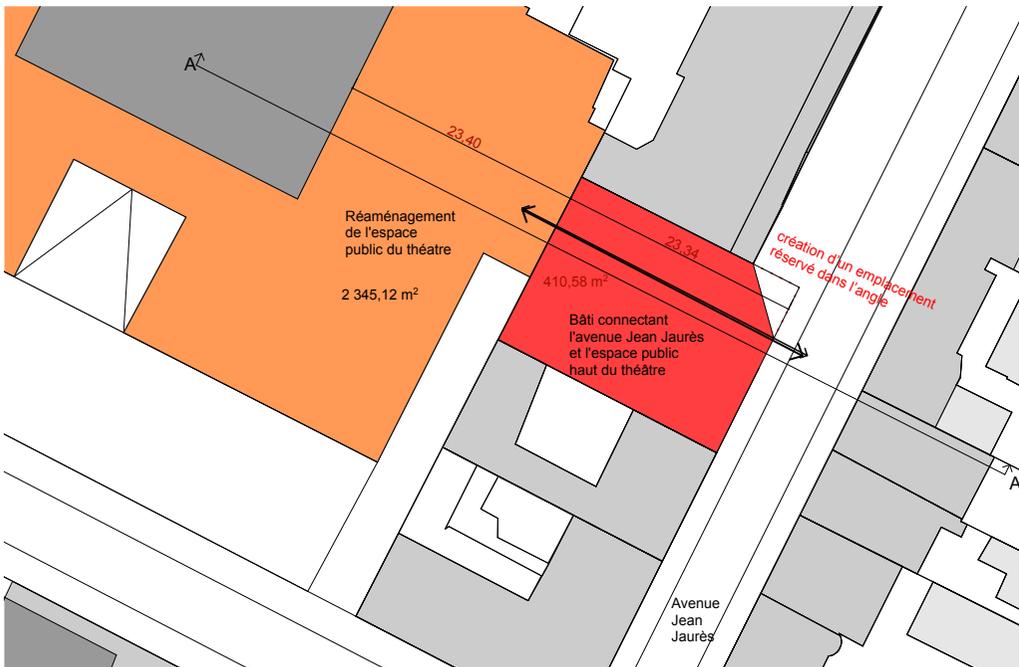
Photo de l'existant 1



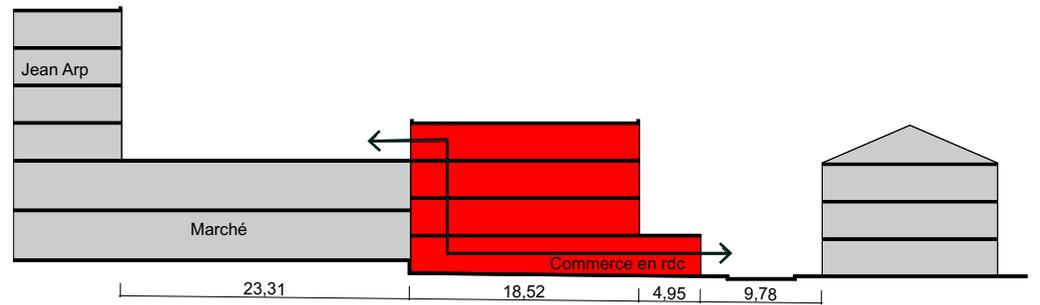
Photo de l'existant 2



Photos de l'existant



Plan schématique



Coupe A

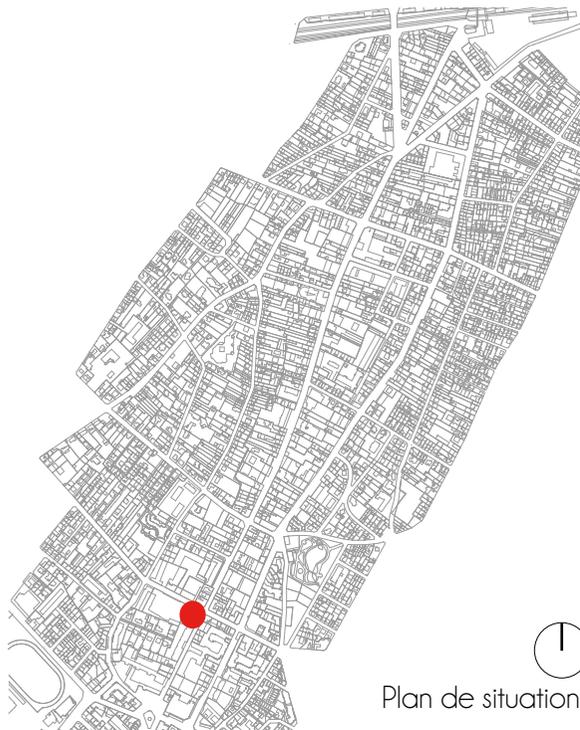
Exemple 5

25, 27 avenue Jean Jaurès
25 P.V. Couturier

Les trois parcelles font en tout:
574,9m².

L'ensemble se situe dans un endroit
stratégique à l'entrée de la rue
piétonne.

Cependant, il semble tourner le
dos à la place de la Source ainsi
qu'au centre commercial.
Un nouveaux projet pourrait per-
mettre de redonner de l'importance
à cette place ainsi que d'augmen-
ter la visibilité et faciliter l'accès
au centre commercial. On limite la
hauteur à R+3 + combles.



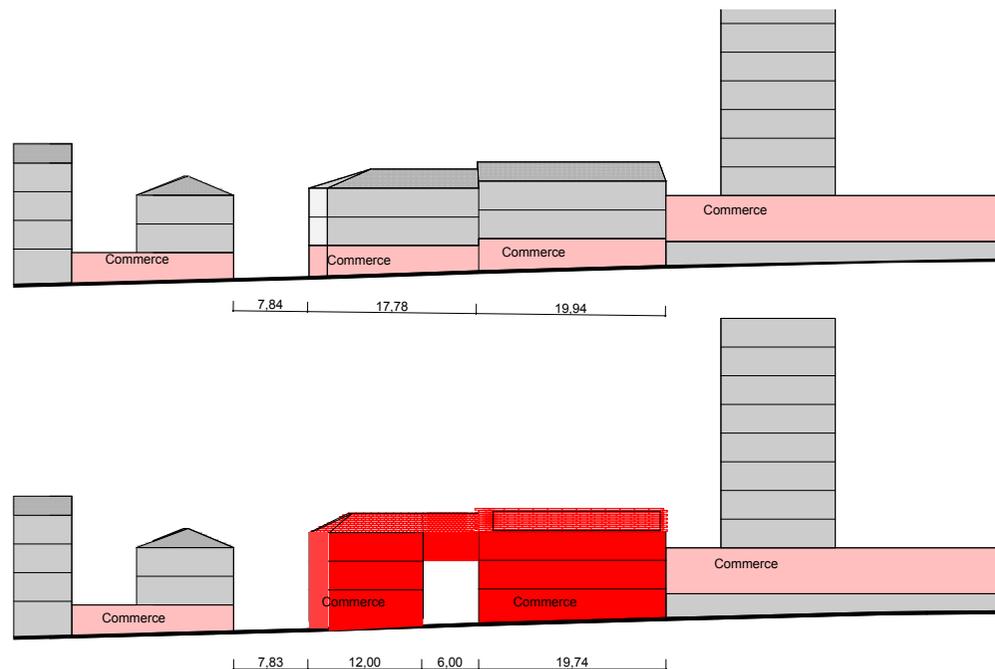
Place de la Source



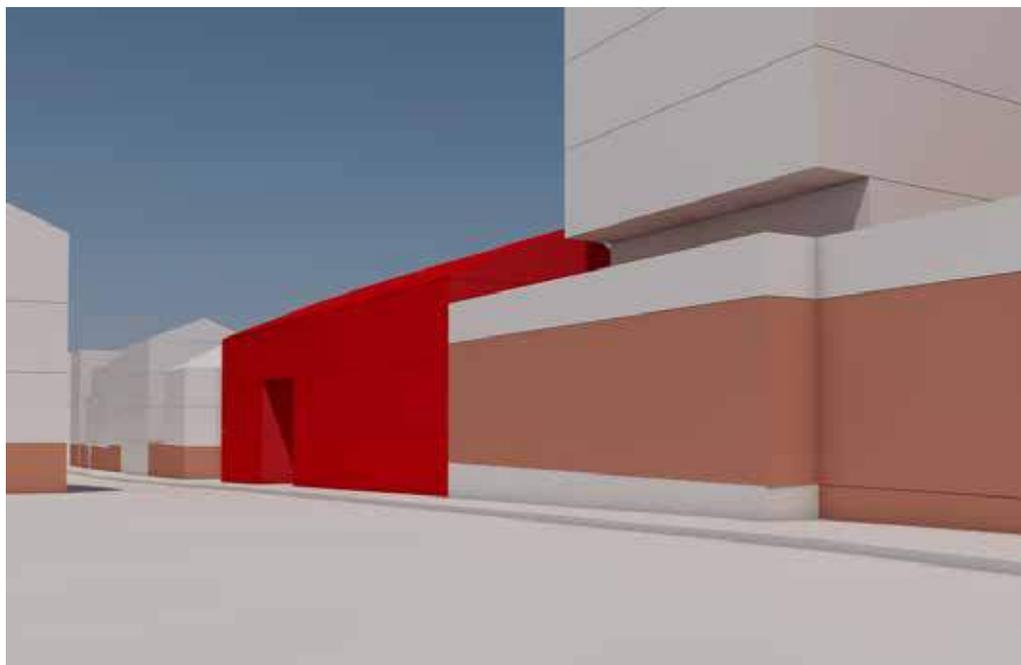
Angle rue piétonne/ rue Paul Vaillant Couturier



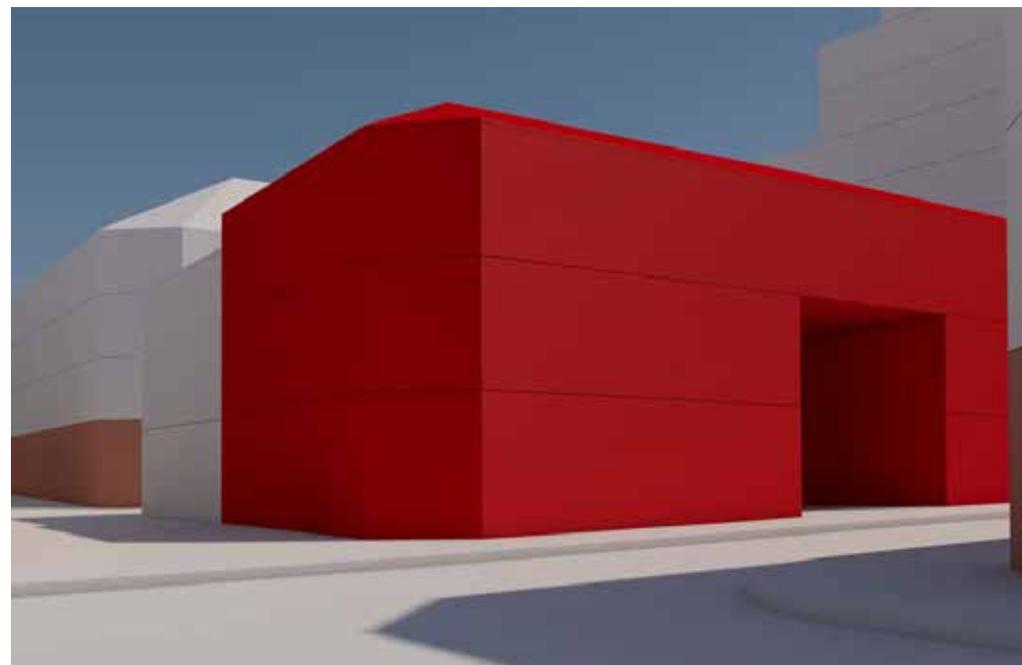
Plan schématique



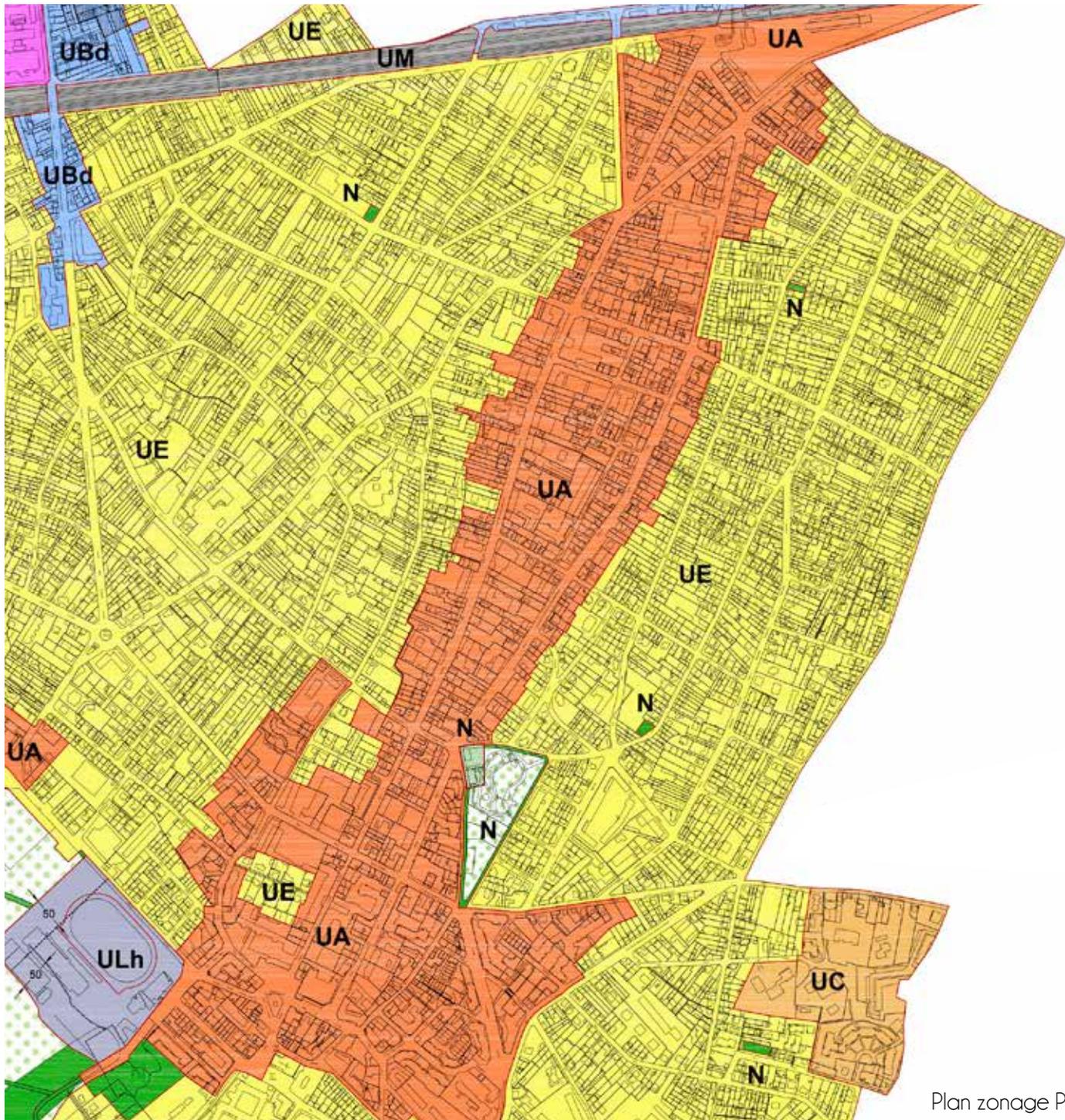
Coupe A avant/après



Vue 1 du gabarit projeté



Vue 2 du gabarit projeté



Plan zonage PLU

e) Une centralité perçue, à mettre en valeur

L'avenue Jean Jaurès relie deux centralités fortes: celle de la gare, qui est amenée à se renforcer avec la création de la ligne 15, celle de la Mairie.

On trouve d'autres centralités plus locales entre elles : celle constituée par la paroisse Saint Joseph d'un côté et le groupe scolaire Jules Ferry de l'autre.

Elle n'est pour le moment pas ressentie clairement, pas affirmée, pas exploitée, ni mise en valeur.

Elle dispose cependant d'un fort potentiel qu'il serait dommage de négliger.

On remarque notamment la présence de plusieurs commerces. Ils ne sont, cependant, pas continus en rdc sur la rue, ni suffisants.

On remarque, aussi, l'absence de véritables espaces publics dans le prolongement de l'église mais aussi de l'école.

On cherche ici à répondre à plusieurs interrogations :

Comment favoriser les continuités commerciales ?

Comment renforcer cette centralité?

Comment la mettre en valeur?

Centralité autour de l'église et de l'école Jules Ferry

145, 153 avenue Jean Jaurès
1 rue Alexandre Barbaroux

On peut repérer dans ce secteur plusieurs potentiels d'actions. Tout d'abord, on pourrait retrouver un véritable parvis public devant l'église qui servirait à l'usage des fidèles de l'église mais aussi aux usagers de l'école pour cela il faudrait démolir le bâtiment situé dessus. On peut aussi observer une parcelle à proximité qui pourrait être densifiée ce qui permettrait de recréer une cohérence d'ensemble.

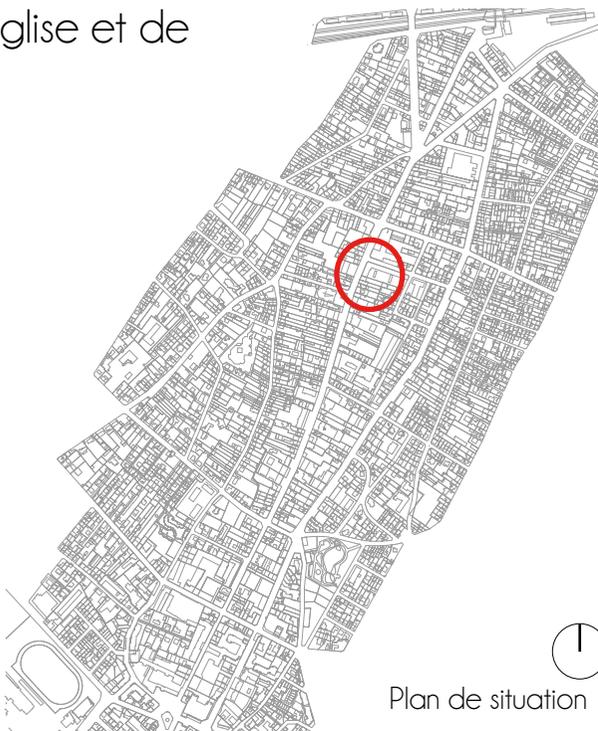


Photo de l'école Jules Ferry



Photo de l'école Jules Ferry



Photo de la paroisse Saint Joseph, 145 avenue Jean Jaurès



1 rue Alexandre Barbaroux



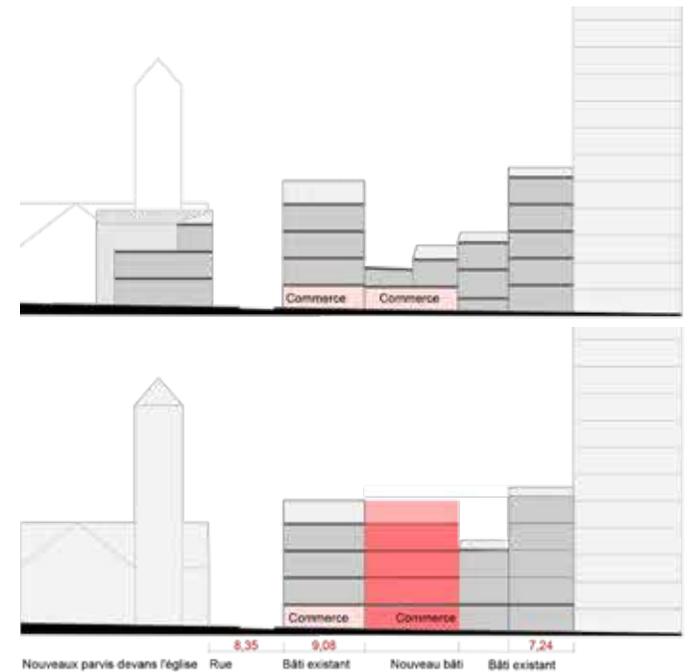
153 avenue Jean Jaurès



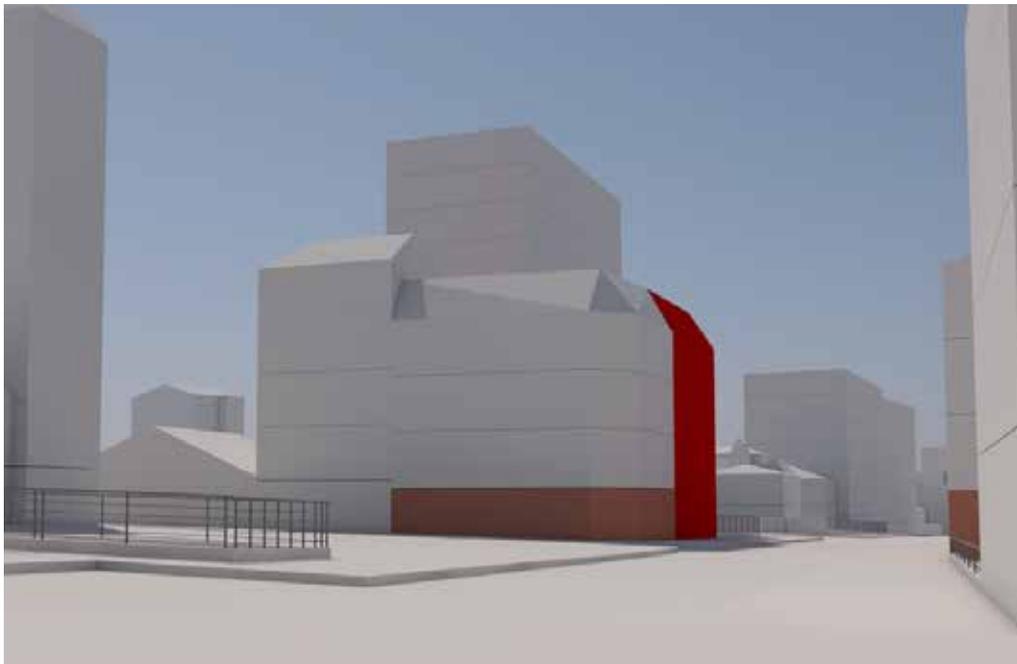
Plan cadastral 59



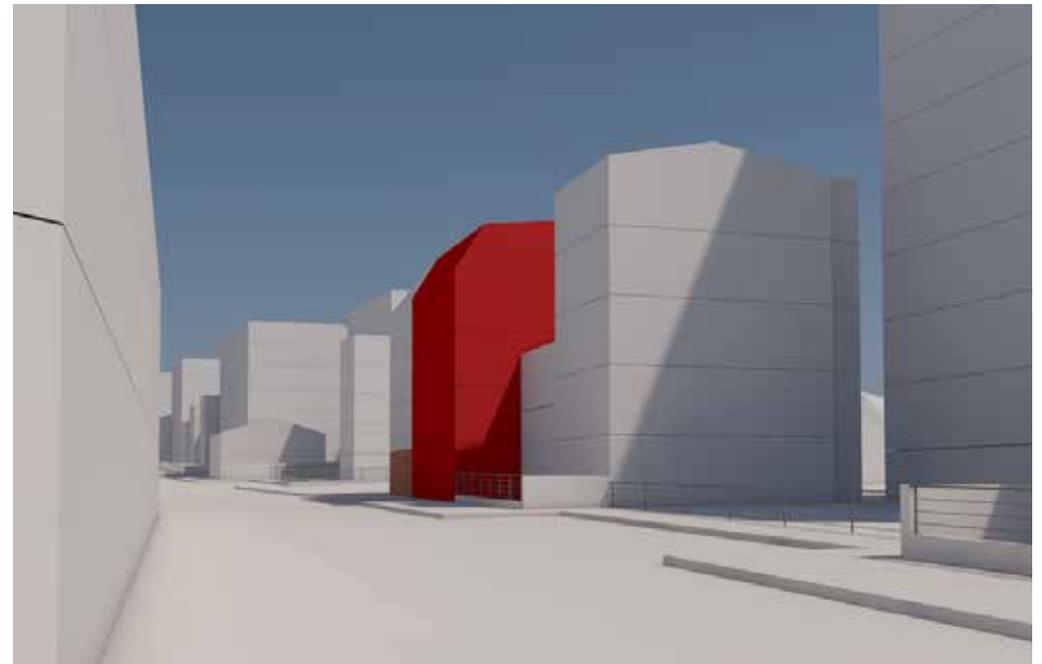
Plan schématique



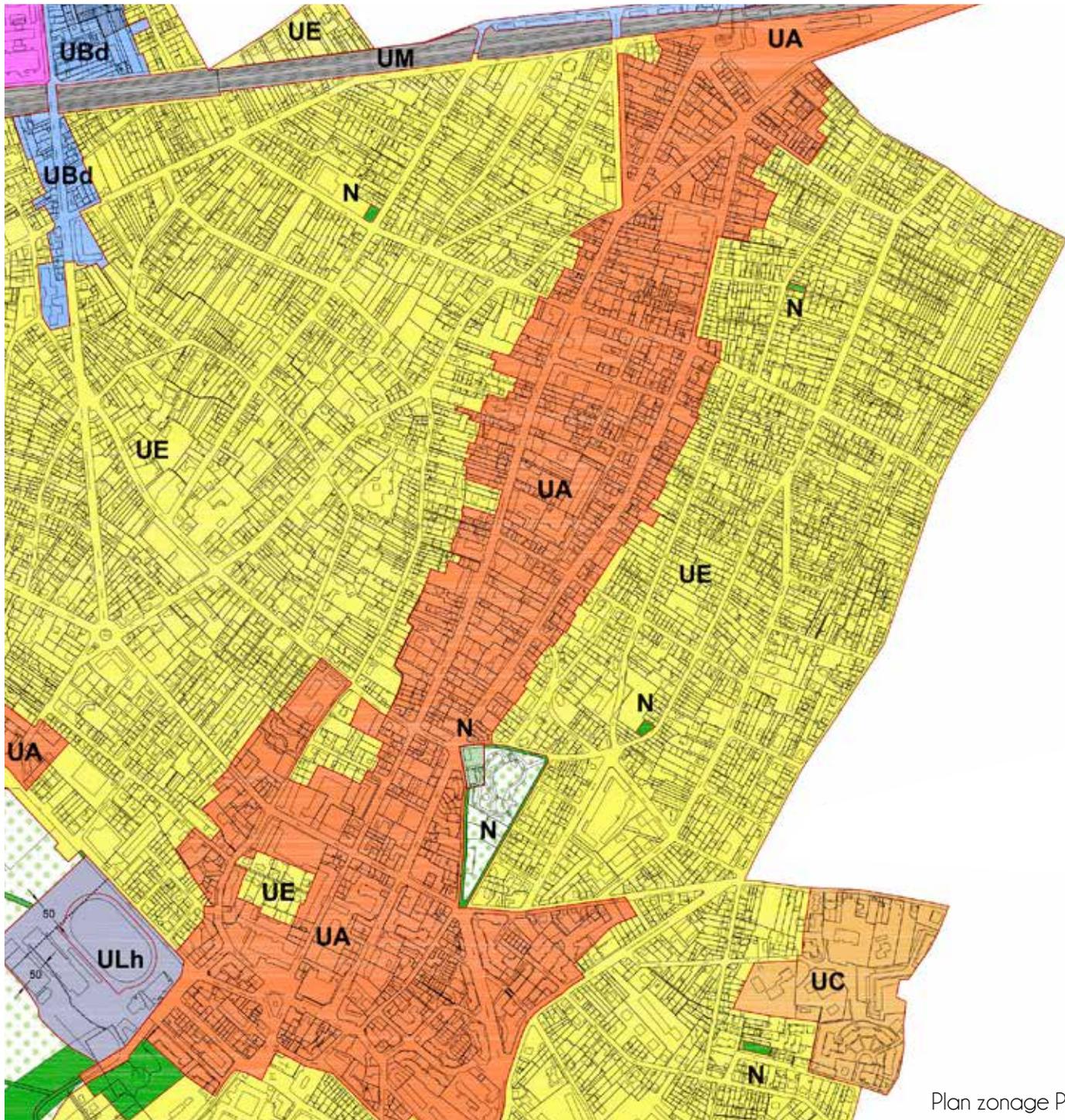
Coupe A avant/après



Vue 1 du projet



Vue 2 du projet



Plan zonage PLU

3- Valorisation de l'espace public

Sur l'avenue Jean Jaurès, de façon récurrente, on observe des dysfonctionnements entre l'implantation des bâtiments et l'espace public.

Cela se manifeste par des discontinuités commerciales, des retraits de 4m du bâti entraînant du stationnement en épis, des sorties de parking, des problèmes de traitement des limites parcellaires,...

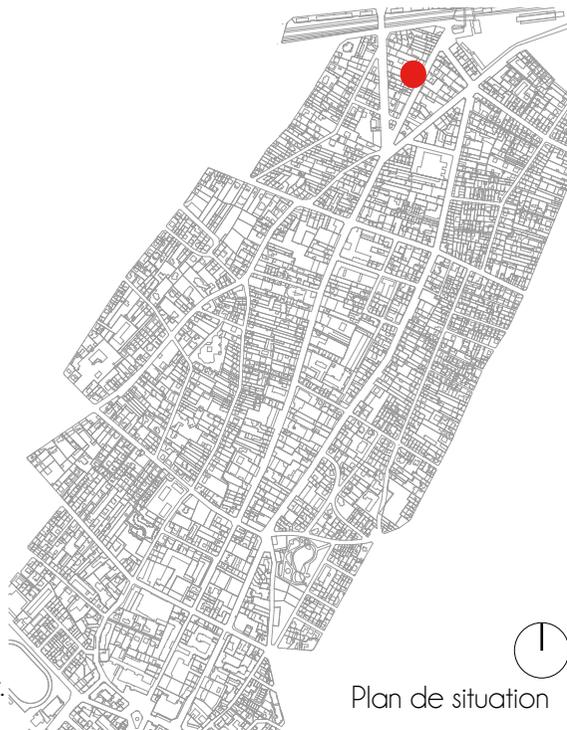
L'objectif de revalorisation des avenues passe notamment par la requalification de l'espace public.

Il conviendrait donc de retravailler les espaces publics, permettant de faciliter le cheminement du piéton, d'améliorer la lisibilité de la rue, de renforcer l'offre commerciale, d'augmenter et d'améliorer ses usages.

a) Sorties de parking

235 avenue Jean Jaurès

La parcelle fait: 1084,7m².
Elle est située juste à côté de la gare et bénéficie ainsi de sa centralité.
L'immeuble de logement collectif est en retrait de la rue. En premier plan se trouvent des rampes d'entrées de parking. Cela engendre un espace «vide» sans qualité. L'objectif est de combler cet espace vide et de recréer une continuité sur la rue. Deux options peuvent être envisagées soit celle de créer un bâtiment à R+4 +combles à l'alignement soit celle de créer un portail à l'alignement et envisager le développement du jardin existant.





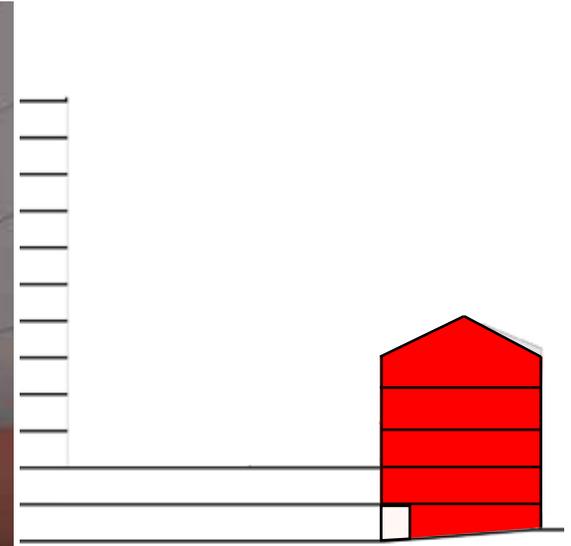
Option 1: Plan RDC



Option 1: Plan masse



Option 1: Gabarit projeté



Option 1: Coupe schématique



Option 2: Plan masse



Option 2: Gabarit projeté

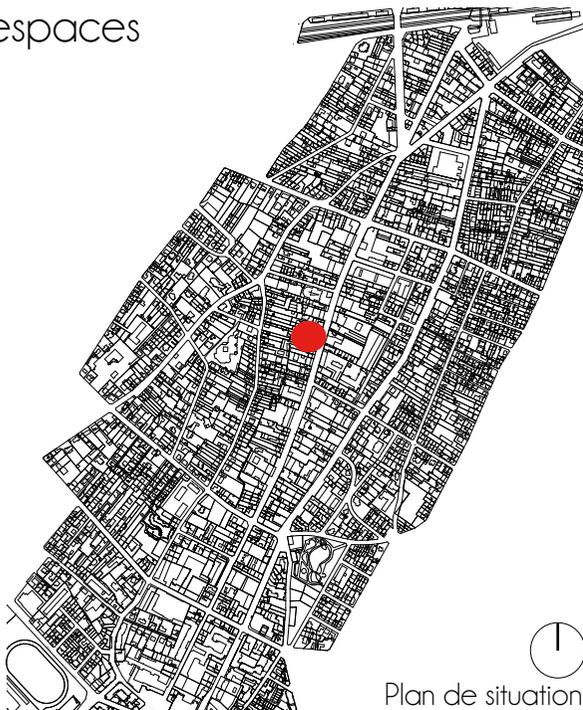


Option 2: Coupe schématique

b) Végétalisation des espaces en retrait

121 avenue Jean Jaurès

L'immeuble est construit en retrait de 4m par rapport à la rue. Cela crée un espace public sans et sans usage. Il y a de plus des logements en RDC. L'objectif serait de redonner une véritable intimité aux logements ainsi que de recréer un alignement sur l'avenue, pour restructurer l'espace public et supprimer les espaces «en trop». Pour cela, on pourrait créer un portail à l'alignement et envisager le développement du jardin existant. Cela permettrait de créer un filtre, une transition entre la rue et les logements.



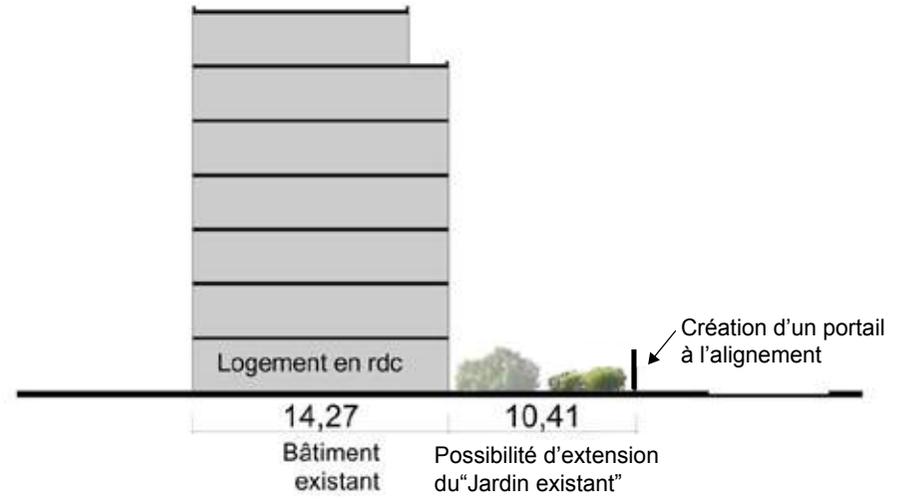
121 avenue Jean Jaurès



121 avenue Jean Jaurès



Plan schématique



Coupe schématique A



Cabarit projeté

E- Dispositifs sur l'Avenue Victor Hugo

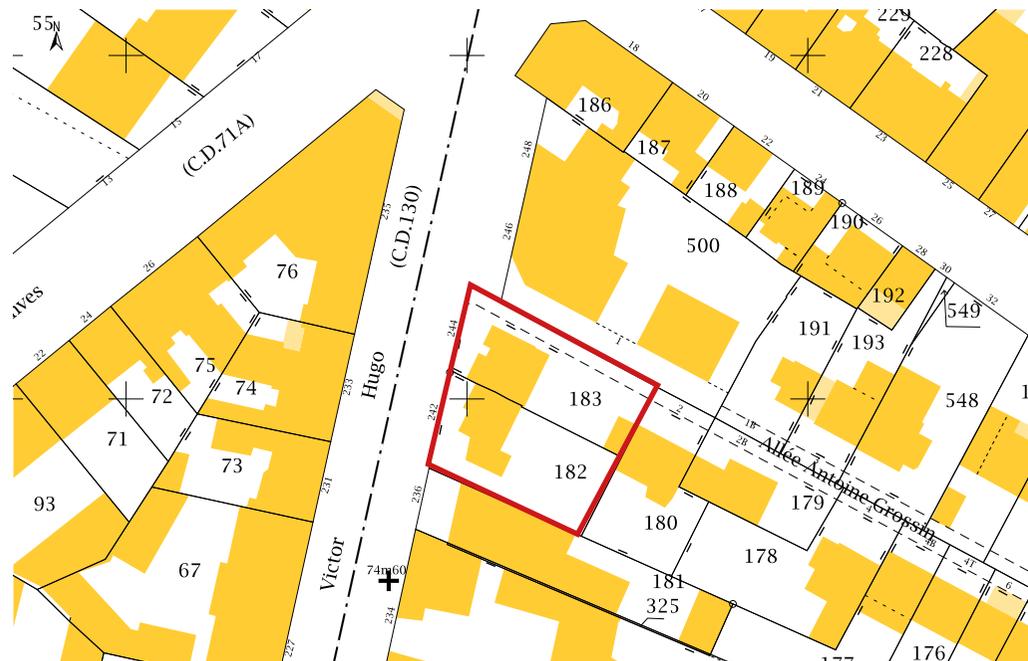
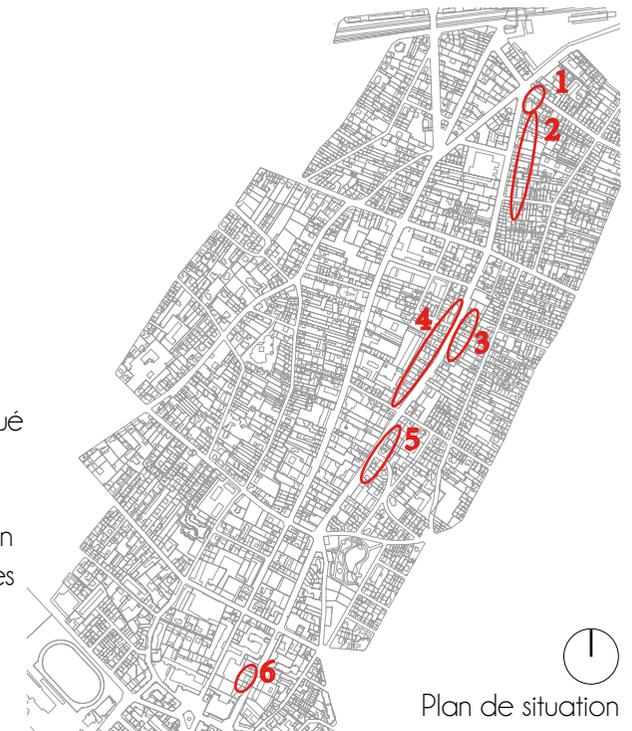
1- Préservation

a) Séquence pavillonnaire

Les séquences pavillonnaires sont localisées à la fin de l'avenue Victor Hugo, au niveau de la gare de Clamart. Elles nous semblent particulièrement qualitatives et importantes dans le long linéaire que représente l'avenue Victor Hugo. Elles permettent de revenir à l'échelle du piéton, de créer de grandes respirations,

de percevoir les intérieurs d'îlots, d'avoir un lien avec le ciel. Ce pavillonnaire fait écho avec ce qui se passe en cœur d'îlot du côté gauche de l'avenue en remontant vers le centre ville. Notre volonté au travers de cette étude est de tout d'abord permettre de préserver ces séquences.

Nous avons donc en premier lieu effectué un repérage sur l'avenue de ces séquences. Ce relevé a pour but de modifier le plan de zonage du PLU, en passant pour ces séquences en zone UE au lieu de UA.



La séquence 1 située au 242-244 avenue Victor Hugo est classée dans le ZPPAUP comme construction structurante.

Dans ce sens, il s'agit de les préserver voire de les mettre en valeur.





Délimitation de la séquence pavillonnaire 2



Début séquence pavillonnaire 2: 234 avenue Victor Hugo



Séquence pavillonnaire 2: 208 avenue Victor Hugo déjà classé en zone UE



séquence pavillonnaire 2: 178 avenue Victor Hugo déjà classé en zone UE



Parcelle 2 transition zone UA à UE voir p78

Délimitation de la séquence pavillonnaire 3



Début séquence pavillonnaire 3: 128 avenue Victor Hugo



Séquence pavillonnaire 3: 112 avenue Victor Hugo



Fin séquence pavillonnaire 3: 100 avenue Victor Hugo

Parcelle 40 transition zone UA à UE voir p79



Délimitation de la séquence pavillonnaire 4



Début séquence pavillonnaire 4: 133 avenue Victor Hugo

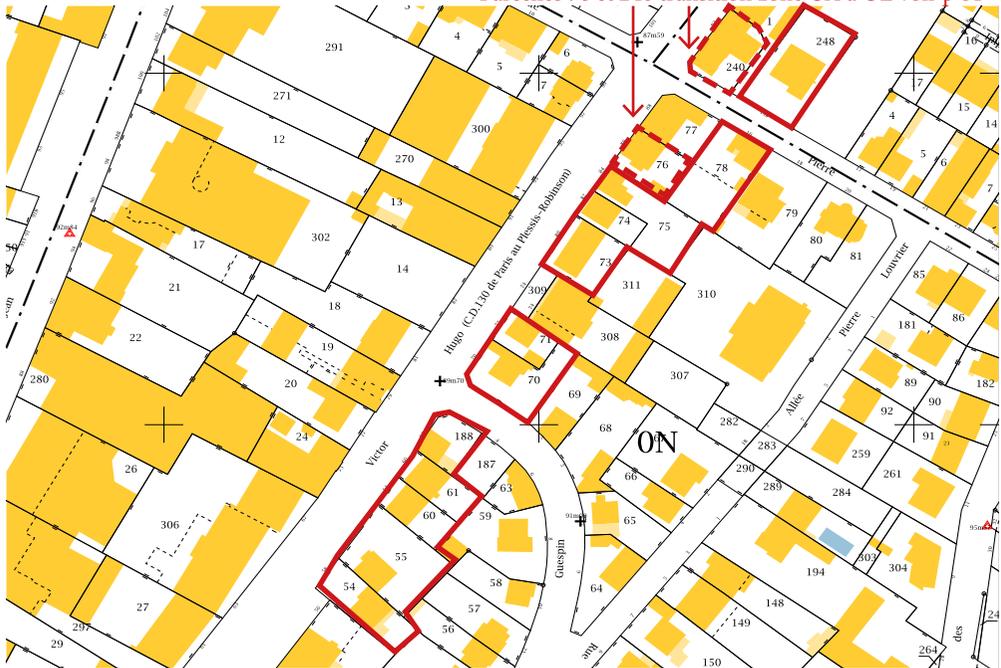


Séquence pavillonnaire 4: 112 avenue Victor Hugo



Fin séquence pavillonnaire 4: 103 avenue Victor Hugo

Parcelles 76 et 240 transition zone UA à UE voir p 81



Délimitation de la séquence pavillonnaire 5



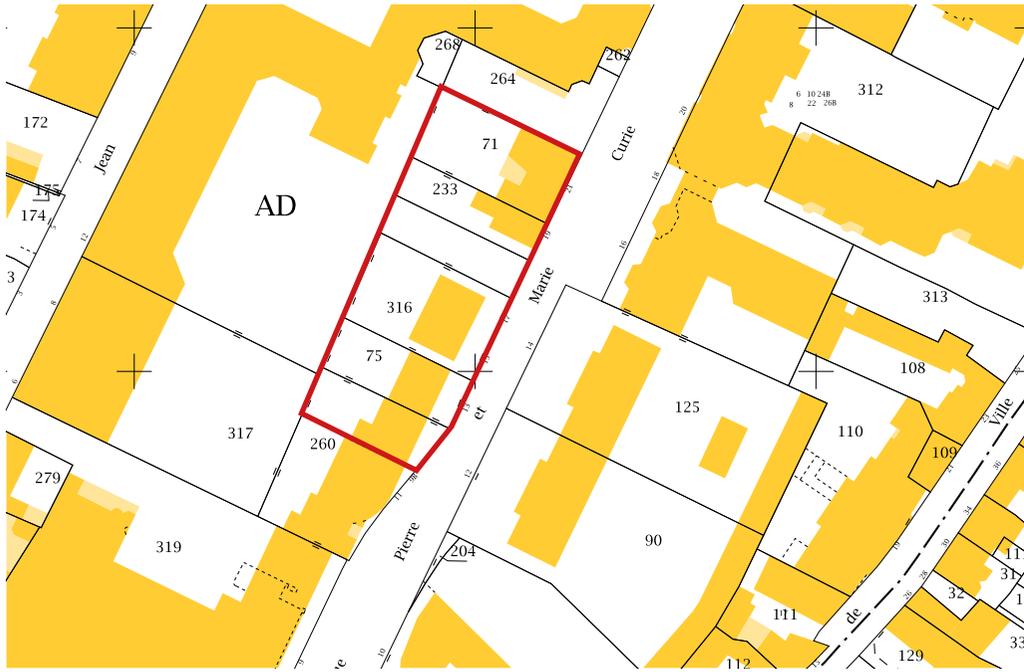
Début séquence pavillonnaire 5: 84 avenue Victor Hugo



Séquence pavillonnaire 5: 68 avenue Victor Hugo



Fin séquence pavillonnaire 5: 58 avenue Victor Hugo



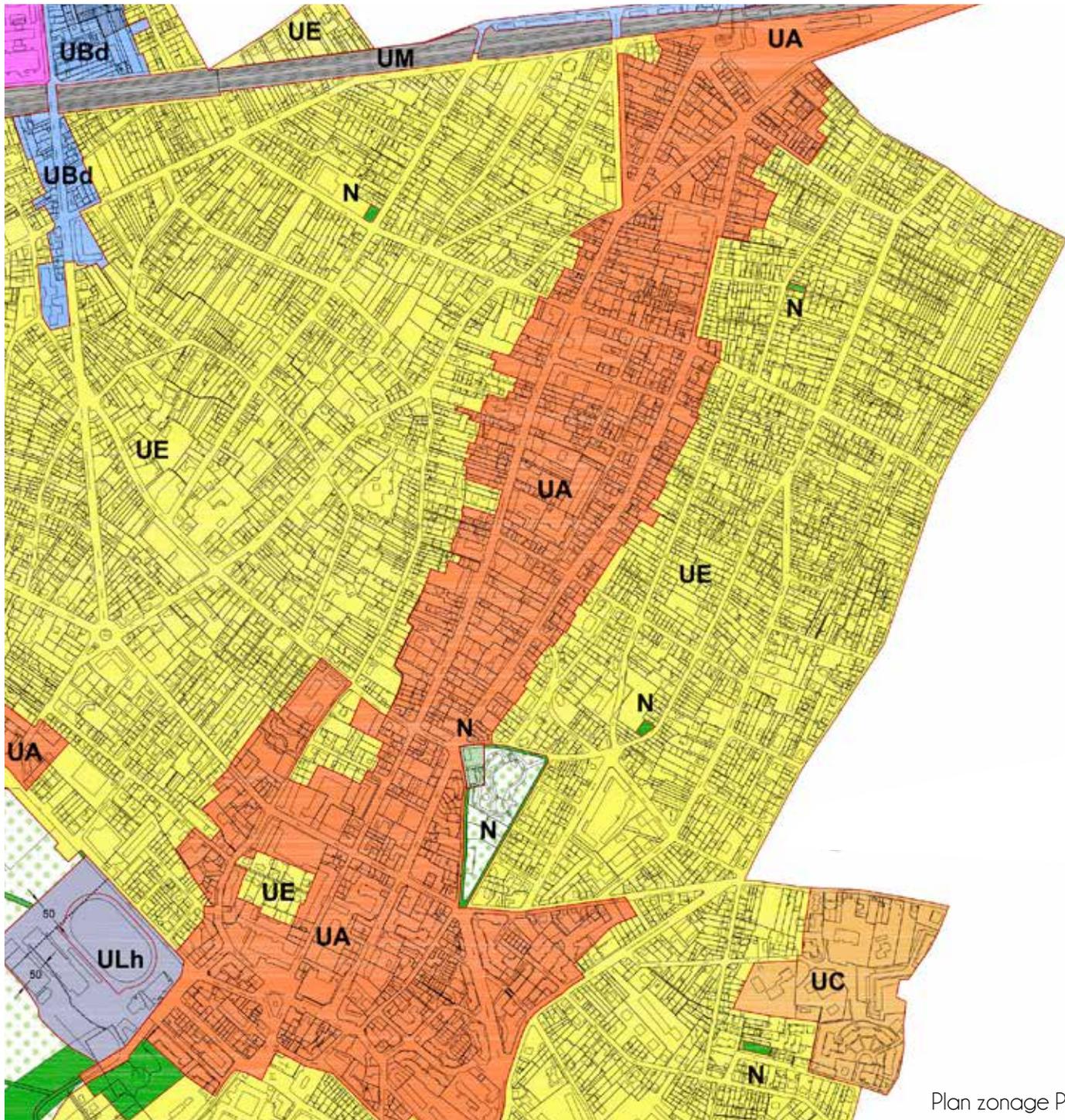
Délimitation de la séquence pavillonnaire 6



Début séquence pavillonnaire 6: 21 rue Pierre et Marie Curie



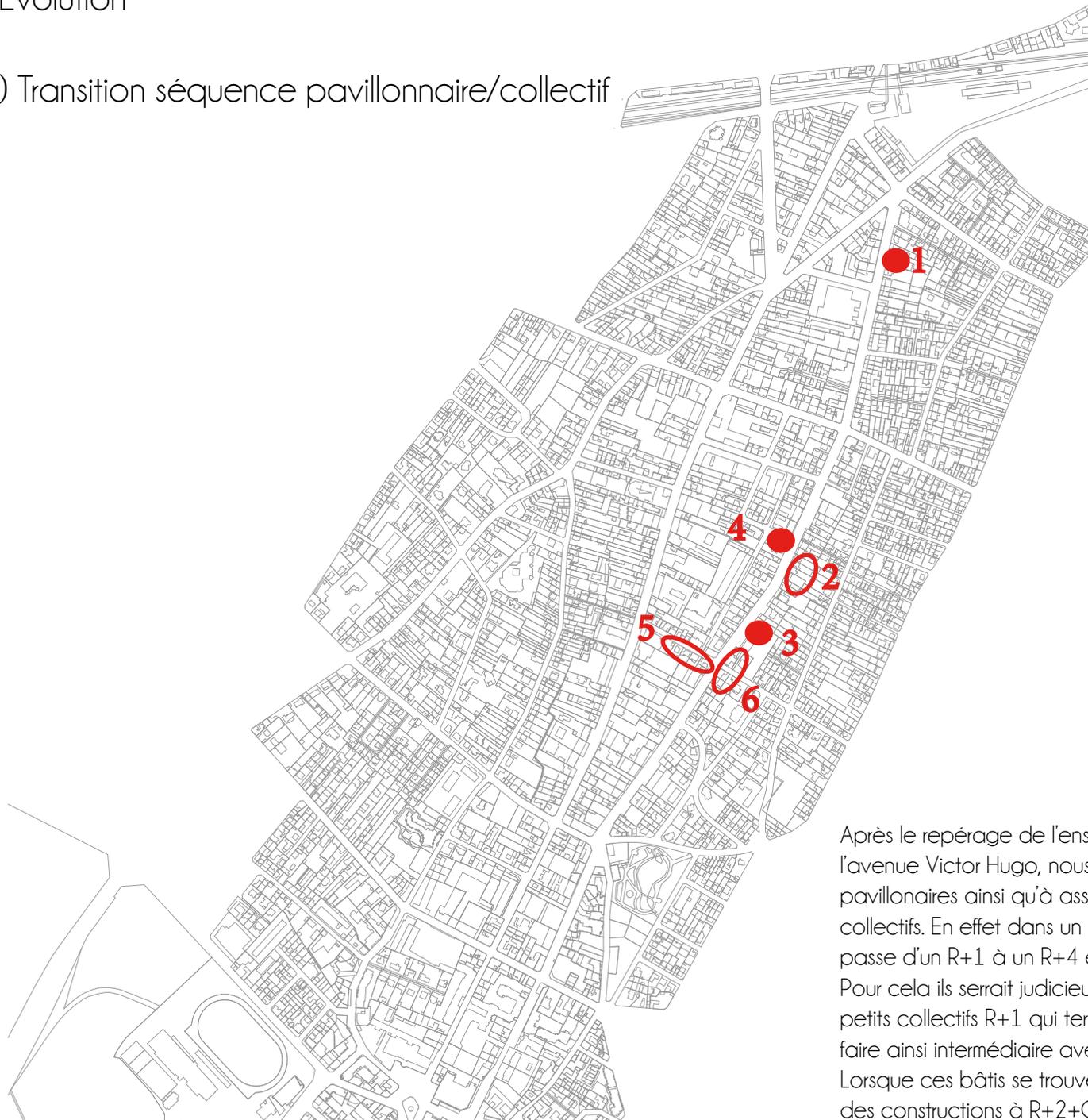
Fin séquence pavillonnaire 6: 11 rue Pierre et Marie Curie



Plan zonage PLU

2- Evolution

a) Transition séquence pavillonnaire/collectif



Après le repérage de l'ensemble des séquences pavillonnaires le long de l'avenue Victor Hugo, nous avons cherché à mettre en valeur ces séquences pavillonnaires ainsi qu'à assurer leur transition avec les immeubles de logements collectifs. En effet dans un grand nombre de cas la transition est brutale. On passe d'un R+1 à un R+4 et plus. Cela crée une rupture d'échelle. Pour cela il serait judicieux de pouvoir laisser la possibilité aux pavillons ou petits collectifs R+1 qui terminent une séquence pavillonnaire d'être surélevés et faire ainsi intermédiaire avec les collectifs hauts adjacents. Lorsque ces bâtis se trouvent en zone UA du PLU, il faudrait limiter la hauteur des constructions à R+2+C.

Séquence 2: du 234 au 178 avenue Victor Hugo



234 avenue Victor Hugo



Plan cadastral



Cabarit projeté

Situation 1 234 avenue Victor Hugo

Cette parcelle est, aujourd'hui composée, d'un ensemble de bâtiments bas de R+1 à R+2, occupées par les Sapeurs Pompiers.

Cette séquence peut être amenée à évoluer, mais il est préférable de conserver la qualité de pavillonnaire de l'ensemble. Elle est actuellement classée en zone UA ce qui permet d'aller jusqu'à R+4. Nous conseillons de limiter la hauteur à R+2 sur cet ensemble.

Voir p69

Séquence 3: du 128 au 100 avenue Victor Hugo



128 avenue Victor Hugo



Plan cadastral

Situation 2 118-128 avenue Victor Hugo

Cet ensemble pavillonnaire est actuellement classé en zone UA.

Afin de préserver le caractère pavillonnaire de cet ensemble homogène, on peut envisager le basculement en zone UE de cette entité. On assouplit l'alignement sur rue pour permettre une «vibration» de l'ensemble sur la rue.

Pour préserver les vues et les passages vers les coeurs d'îlots verts, on limite l'implantation sur les limites parcelaires sur un côté, sur l'autre coté, on impose un retrait minimum de 90 cm.

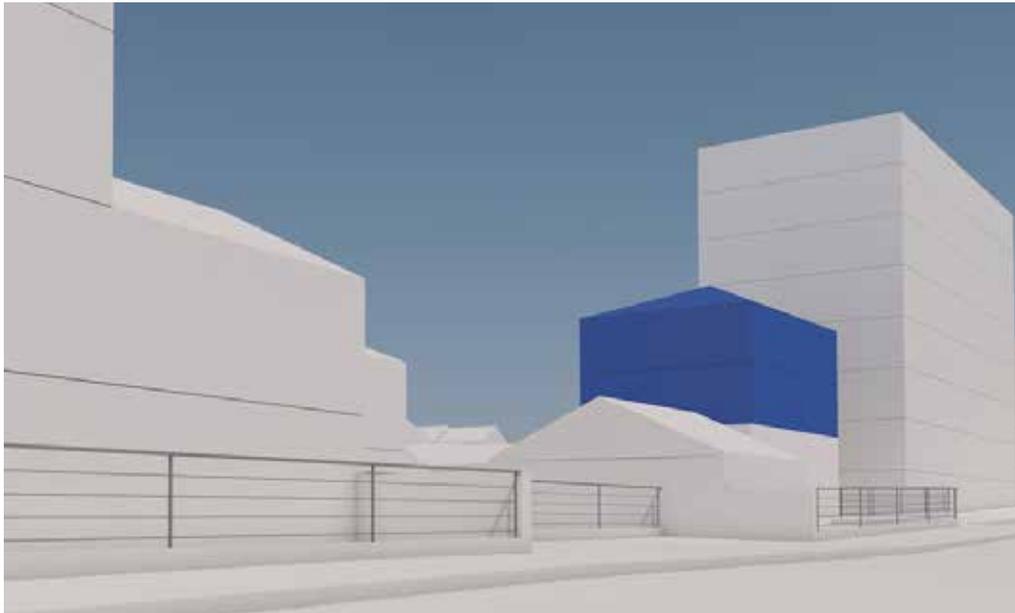
Voir p70



100 avenue Victor Hugo



Plan cadastral



Cabarit projeté

Situation 3

100, 102 avenue Victor Hugo

Cette parcelle, actuellement classé en zone UA, est située en frontière d'une ensemble que l'on bascule en UE.

Afin d'assurer un transition entre la zone UE et l'immeuble en R+7 voisin, on peut limiter la hauteur à R+2.

Voir p70

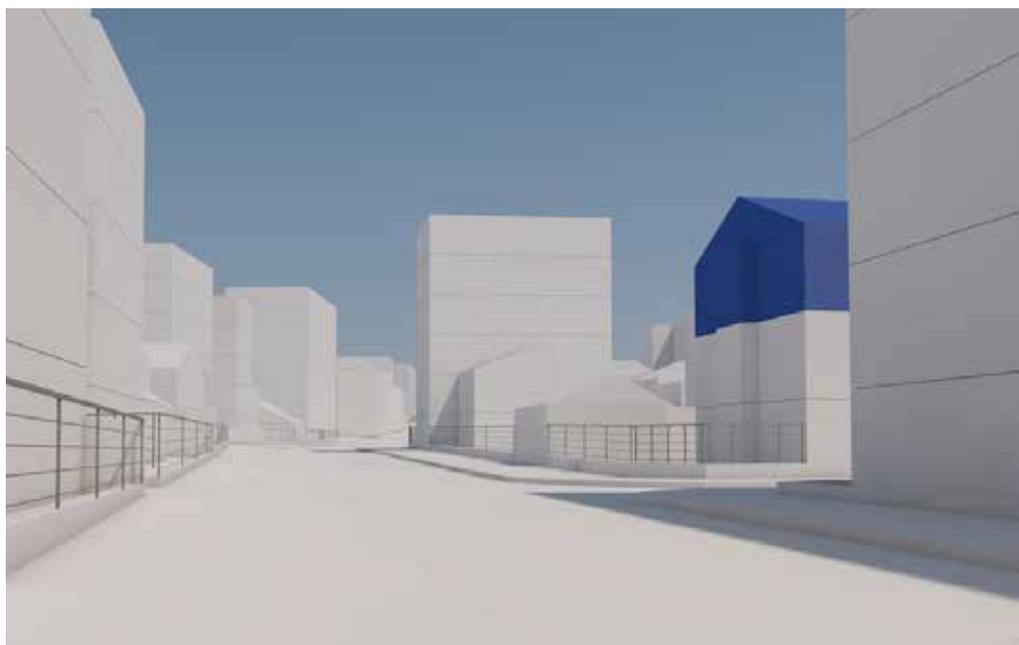
Sequence 4: du 133 au 81 avenue Victor Hugo



133 avenue Victor Hugo



Plan cadastral



Cabarit projeté

Situation 4 133 avenue Victor Hugo

Cette parcelle, actuellement classée en zone UA, est située en frontière d'une ensemble que l'on bascule en UE.

Afin d'assurer une transition entre la zone UE et l'immeuble en R+4 voisin, on peut limiter la hauteur à R+2

Voir p71



97 avenue Victor Hugo



Plan cadastral



Cabarit projeté

Situation 5

97, 99 avenue Victor Hugo
6, 8, 10 rue Pierre Louvrier

L'ensemble de ces parcelles, actuellement classées en zone UA, est situé en frontière d'une séquence que l'on bascule en UE.

Afin d'assurer une transition entre la zone UE et l'immeuble en R+5 (parcelle 300) et l'immeuble en R+6 (parcelle 299) voisin, on souhaite limiter les parcelles 3, 4, 5, 6 et 7 à R+2+C.

Un permis de construire contraire à nos préconisations à été déposé sur la parcelle 3 et 4, la limitation de la hauteur en zone UA dans cette partie, entraînera un refus.

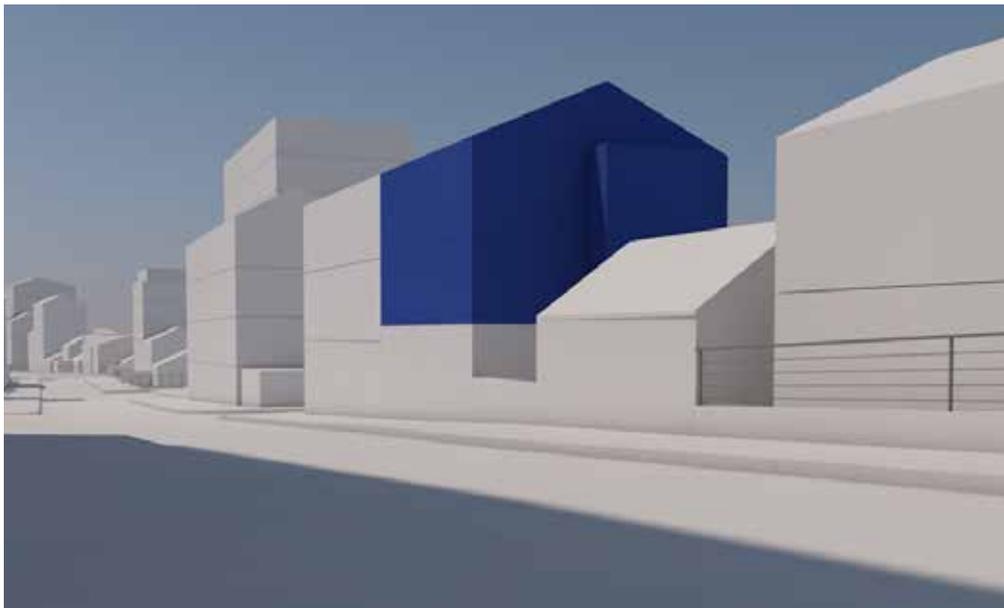
Séquence 5: du 86 au 58 avenue Victor Hugo



86 avenue Victor Hugo parcelle 76



Plan cadastre



Cabaret projeté parcelle 76

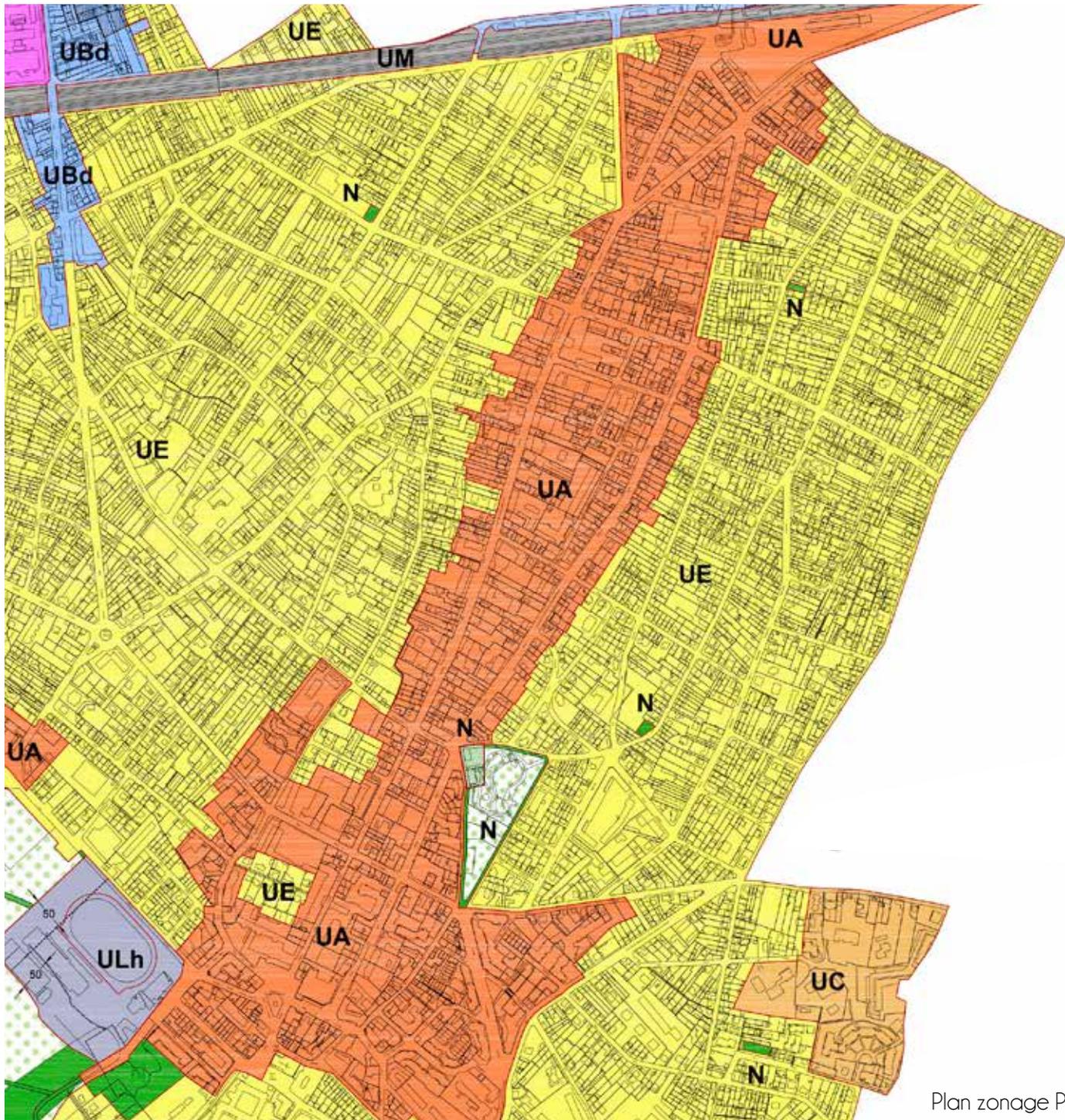
Situation 6

86, 92 avenue Victor Hugo
15bis, 16 rue Pierre Louvrier

Le règlement actuel en zone UA permet une densification jusqu'à R+4.

Pour s'intégrer dans les prospects du voisinage immédiat, on limite la densification de la parcelle 76 et 240 à un R+2 et on bascule les parcelles 78 et 248 en zone UE. L'enjeu pour la parcelle 240 est de permettre le renouvellement de l'édicule sur la rue Pierre Louvrier.

Voir p72



Plan zonage PLU

b) Intervention sur une parcelle



On remarque plusieurs situations-typiques d'un petit immeuble situé entre deux bâtis plus élevés.

Une partie de l'avenue Victor Hugo se situe en zone UA (R+4+C).

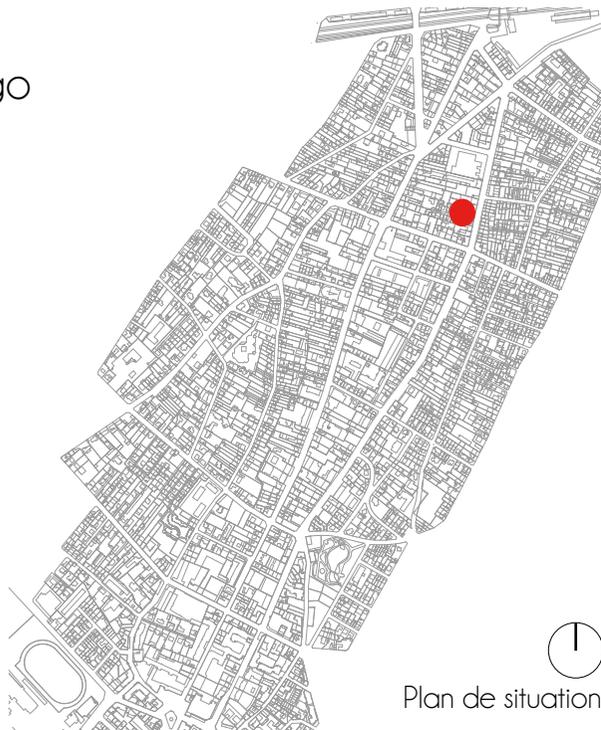
Les bâtiments situés dans la zone, inférieurs à cette hauteur, peuvent ainsi bénéficier d'une surélévation. Nous avons ci-dessous repéré ces édifices.

Exemple 1

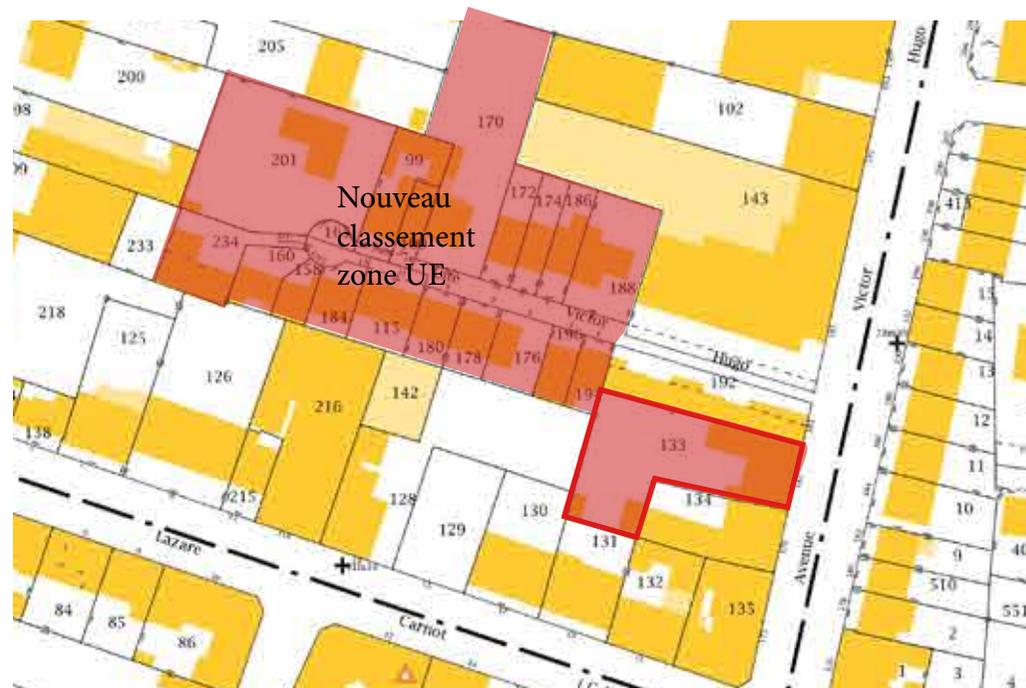
181 avenue Victor Hugo

La parcelle fait: 646,8 m²
C'est une situation classique d'un petit immeuble entre deux bâtis plus haut.
Le PLU actuel prescrit une surélévation de deux niveaux.
Afin de préserver cet ensemble on limite la densification à R+1 + comble en classant la parcelle en zone UE dans la continuité du classement en zone UE de l'ensemble de la cité Victor Hugo,

Voir p 120.



Plan de situation



Plan cadastral



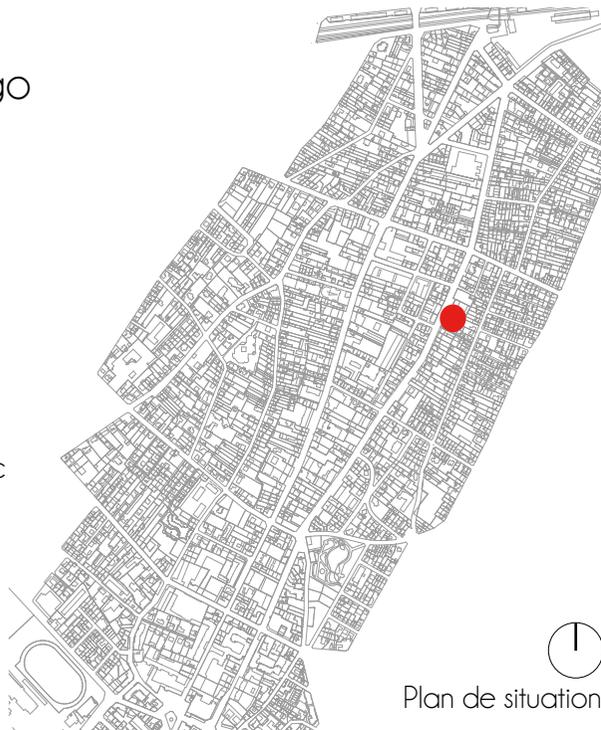
Photo de l'existant 1



Photo de l'existant 2

Exemple 2 136 avenue Victor Hugo

La parcelle fait 218,8 m²
C'est une situation classique d'un petit immeuble en R+1 entre deux bâtis plus hauts.
Comme le prescrit le PLU actuel en zone UA, une surélévation de trois niveaux est possible.
Cependant pour venir en lien avec l'immeuble qui lui est mitoyen, on recommande de limiter la hauteur à R+3.





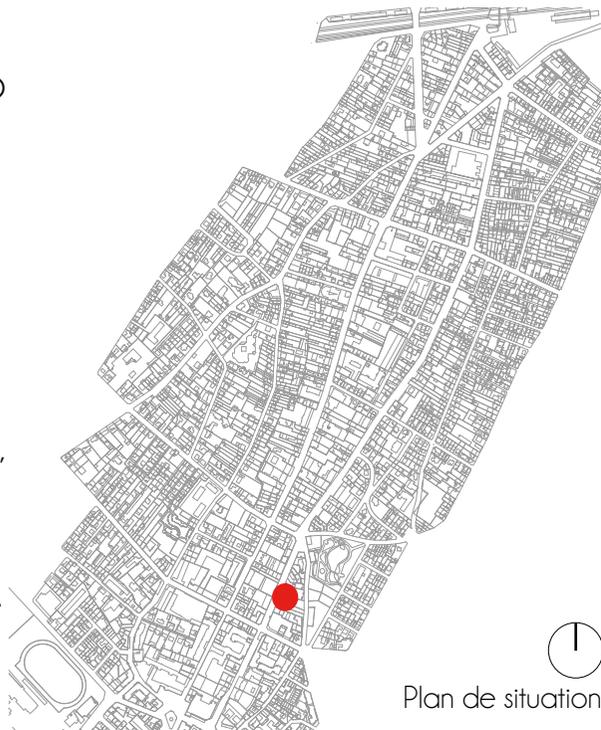
Vue 1 du gabarit projeté



Vue 2 du gabarit projeté

Exemple 3 18 avenue Victor Hugo

La parcelle fait 193,9 m²
C'est une situation classique d'un petit immeuble situé entre deux bâtis plus haut.
Le PLU actuel permet une surélévation de trois niveaux.
Cependant pour venir à la même hauteur que les immeubles mitoyens, on recommande de limiter cette surélévation à R+3.
Cette surélévation est même conseillée pour retrouver l'harmonie générale de l'avenue.



Plan de situation



Plan cadastral



Photo de l'existant 1



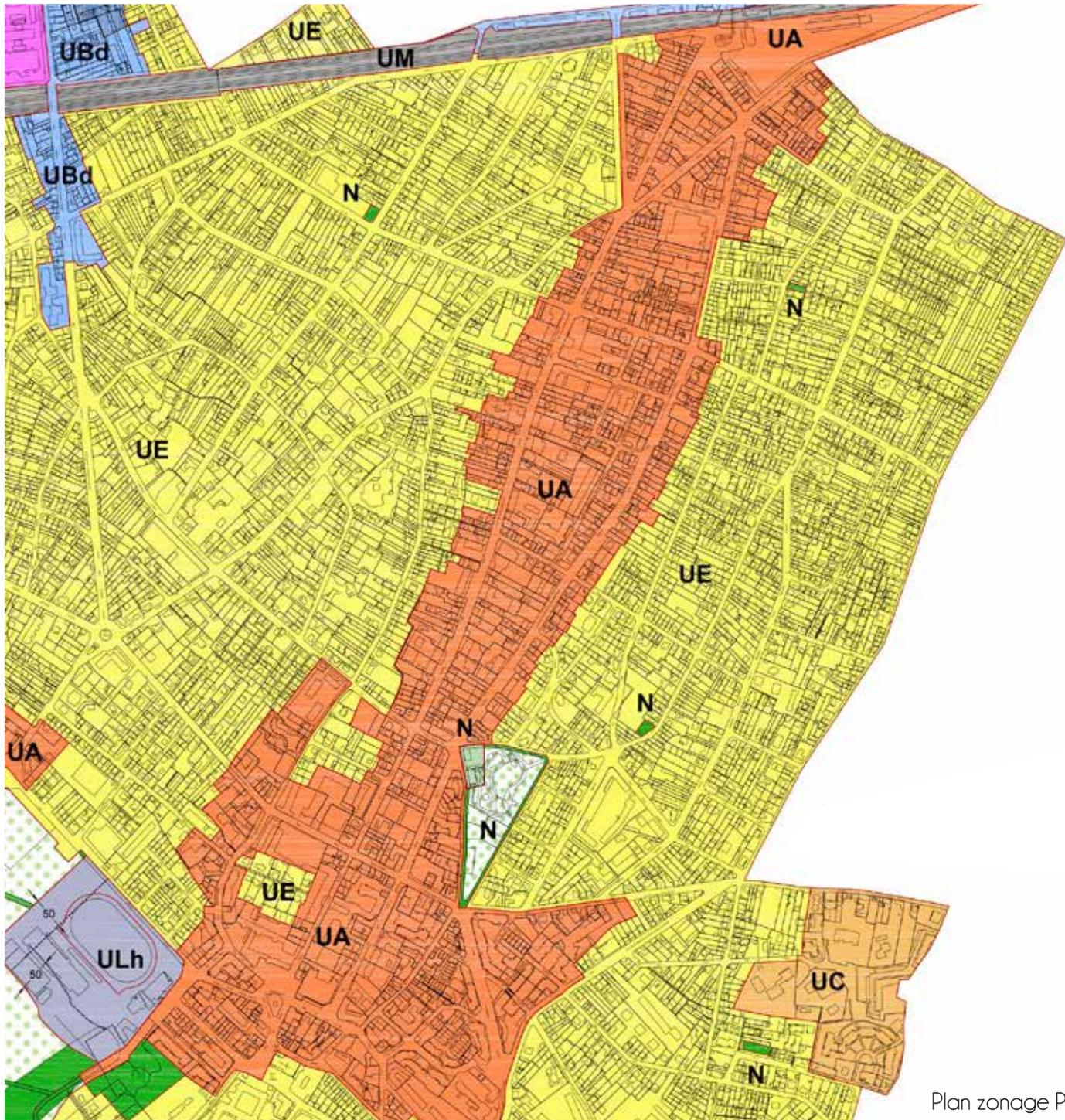
Photo de l'existant 2



Vue 1 du gabarit projeté



Vue 2 du gabarit projeté



Plan zonage PLU

c) Transformation d'un ensemble



Une partie de l'avenue Victor Hugo se situe en zone UA, soit une hauteur maximale à R+4+C. Les bâtiments situés dans la zone et étant inférieurs à cette hauteur peuvent ainsi bénéficier d'une surélévation.

Un secteur de plan masse permettrait de gérer au mieux les altimétries voisines et d'avoir un projet de logement collectif viable.

Nous avons ci-dessous repéré ces édifices.

Exemple 1

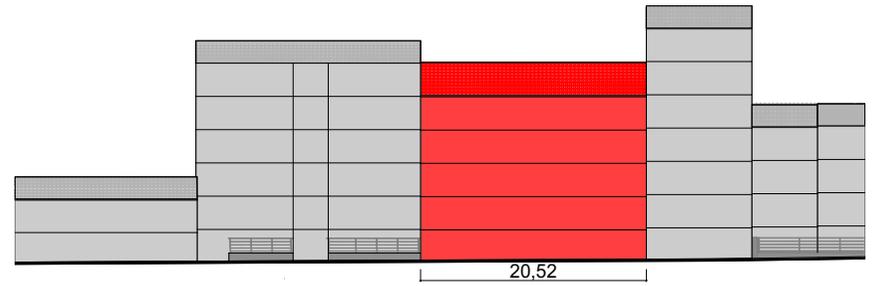
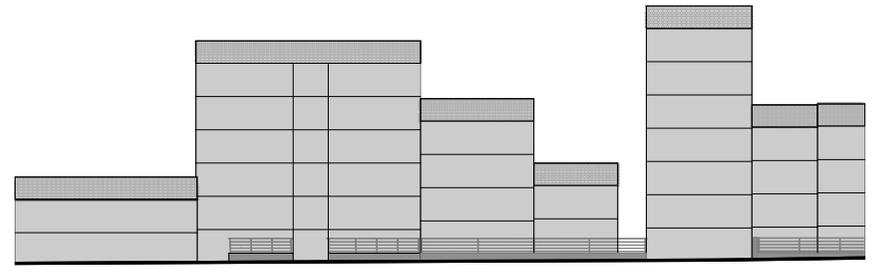
140, 142 avenue Victor Hugo

Les deux parcelles font : 755 m²
Une opération d'ensemble de démolition-reconstruction pourrait être réalisée avec une hauteur maximale de 18m comme le prescrit le PLU actuel.
Cette opération est même conseillée pour retrouver l'harmonie de la rue. Cela permettrait de venir s'aligner sur la rue.

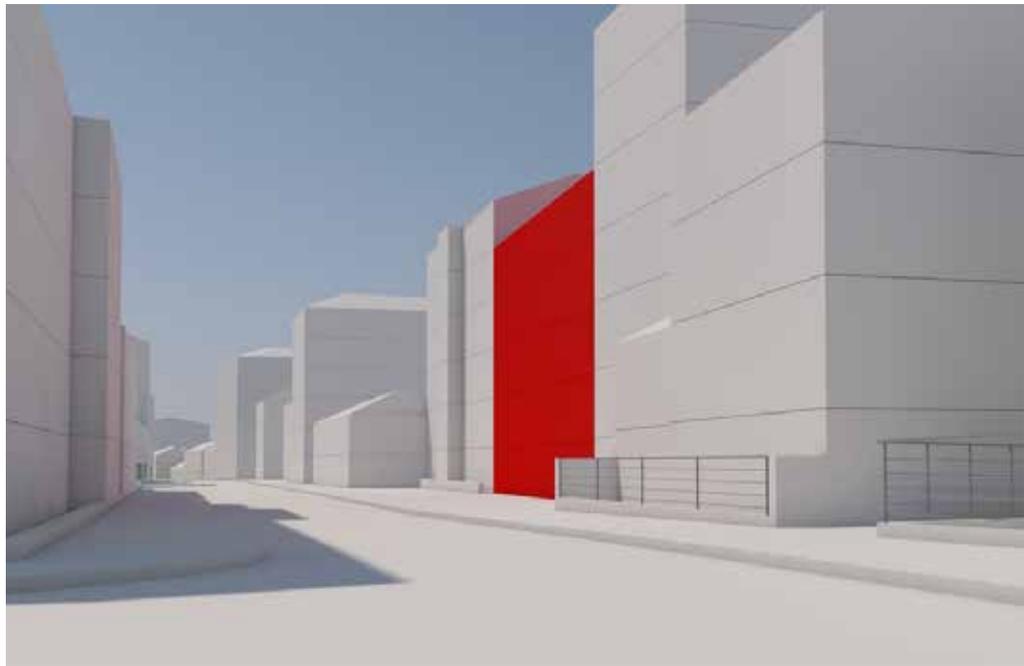




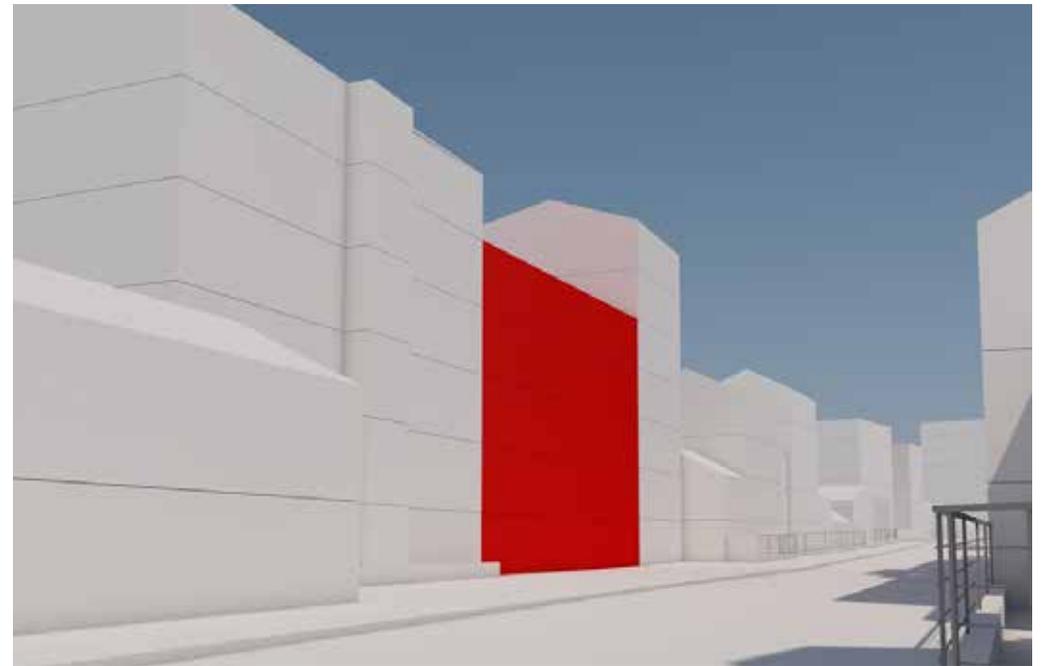
Plan schématique



Façade avant/après



Vue 1 du gabarit projeté



Vue 2 du gabarit projeté

Exemple 2

20, 22, 24, 26, 28 avenue Victor Hugo
19, 19bis, 21 rue Gabriel Péri

Les quatre parcelles forment un ensemble de 1291m².

C'est une situation classique d'un immeuble accolé à des maisons en R+1 encadré de bâtis plus haut. Il faut trouver une transition entre la parcelle 71 R+4+comble sur l'angle Victor Hugo-Gabriel Péri et l'ensemble à R+4+attique de Clamart Habitat. Le bâti existant peu qualitatif est amené à disparaître. Une opération d'ensemble permettrait d'envisager cette transition. On classe l'ensemble en emplacement réservé.

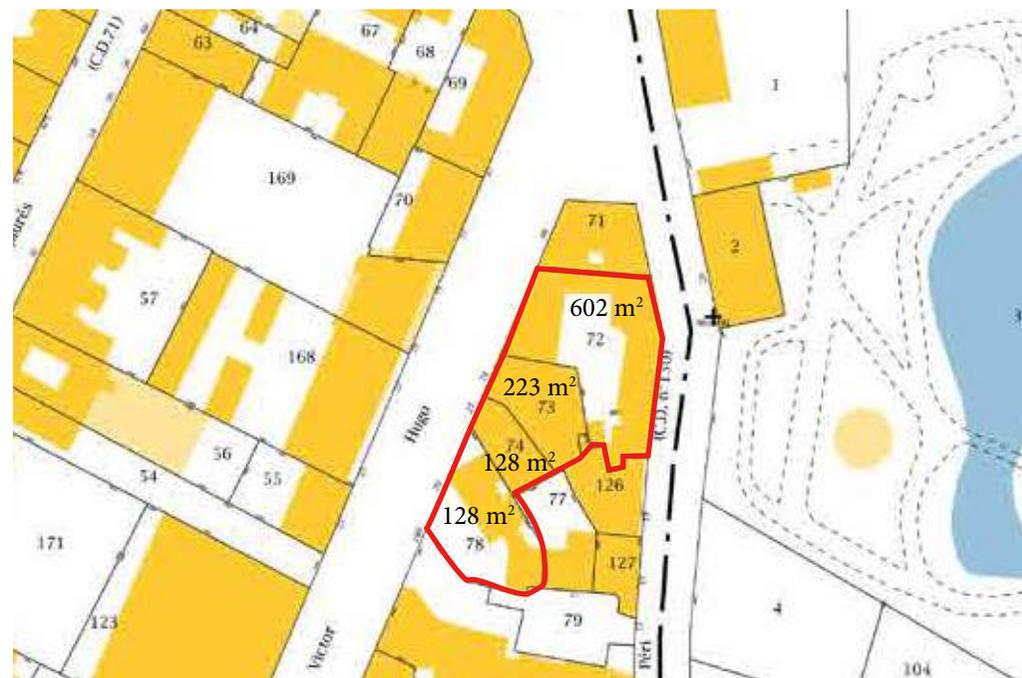


Photo de l'existant 1



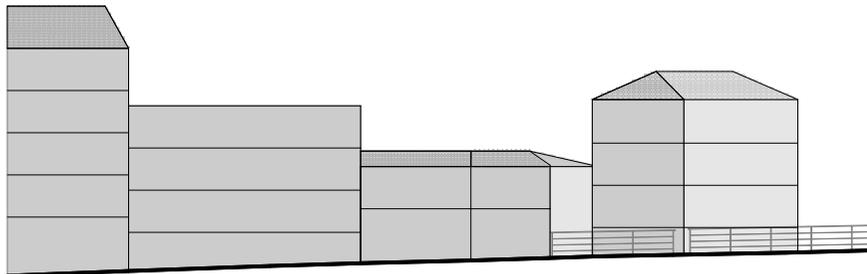
Photo de l'existant 2



Photo de l'existant 1

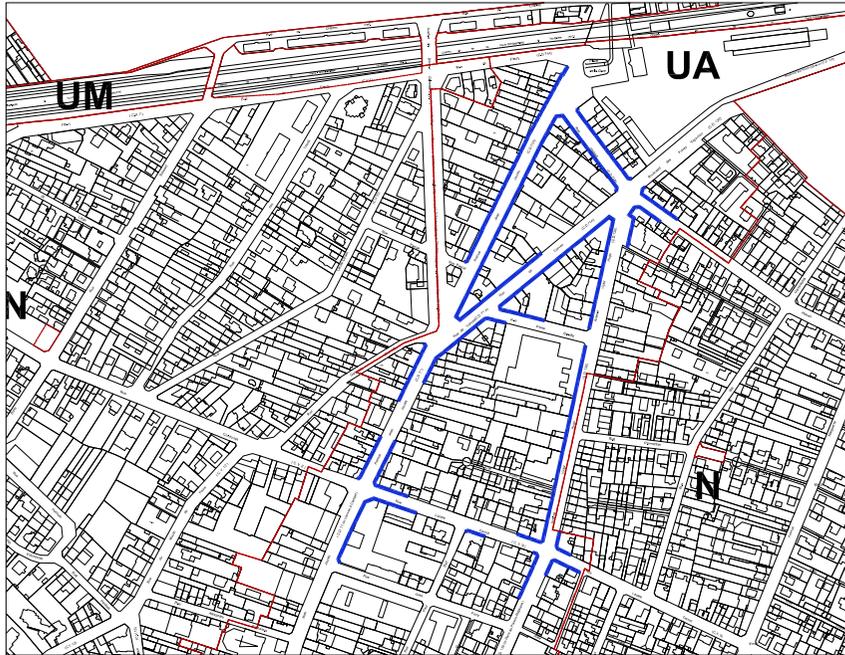


Photo de l'existant 2

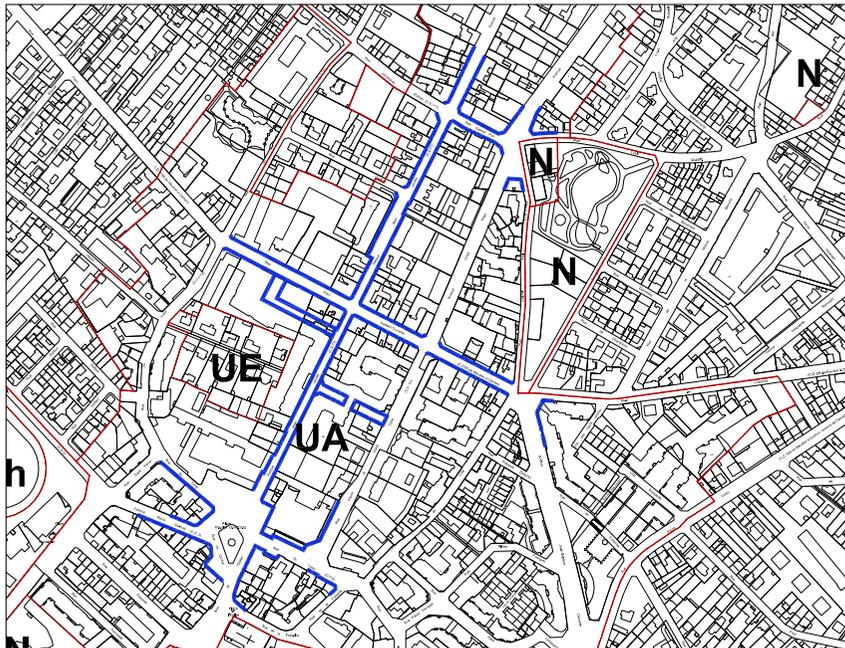


Façade existante

Axes Jean Jaurès - Victor Hugo



Axes Jean Jaurès - Victor Hugo

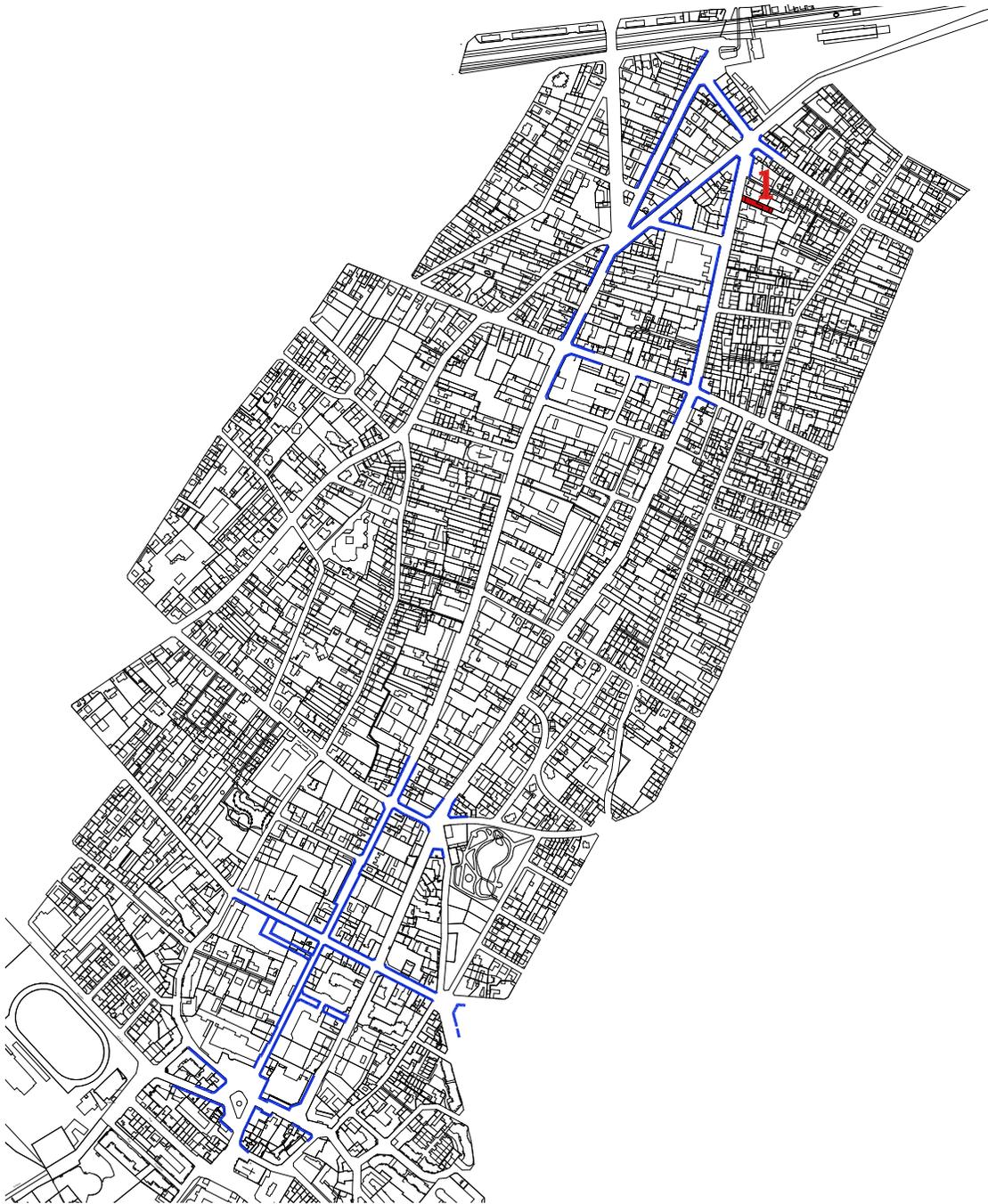


LÉGENDES

- Linéaire d'interdiction de changement de destination

Plan axes commerciaux et artisanaux à préserver

d) Densification de rdc en activité commerciale



On remarque qu'un grand nombre de bâtiment et en particulier d'immeubles de logements collectifs sont implantés en retrait de 4m de la rue. Cette position est due a l'ancien règlement d'urbanisme de la ville dans les années 70 qui est aujourd'hui modifié.

Cela génère des discontinuités, des problèmes de cheminements piétons et d'alignement sur rue.

C'est pourquoi dans certains cas nous avons repéré la possibilité de venir densifier les rez de chaussée et ainsi venir s'aligner de nouveau à la rue.

Exemple 1

236 avenue Victor Hugo

La parcelle fait: 406,3m²

Le bâtiment se situe juste à côté de la gare. Il bénéficie ainsi de sa centralité.

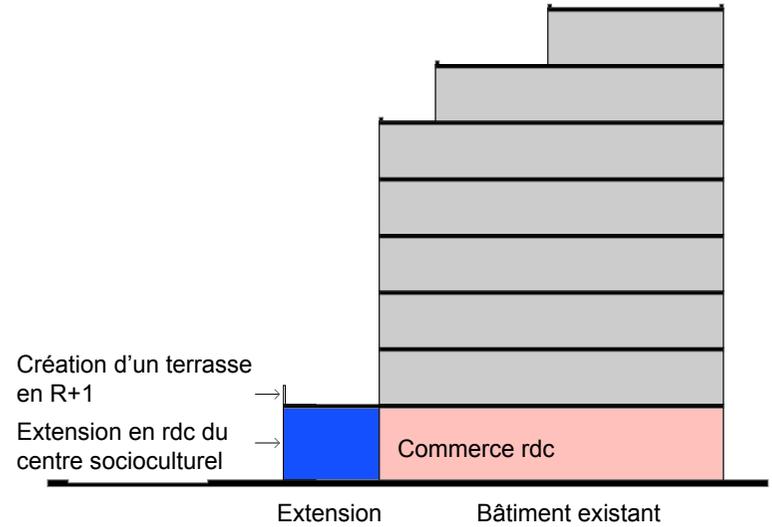
La façade de cet immeuble des années 70 est légèrement en retrait. Il serait souhaitable de rétablir une continuité sur la rue.

Pour cela, on pourrait faire s'avancer le rez de chaussée ce qui permettrait de créer une terrasse au 1er étage et d'agrandir la surface commerciale au rez de chaussée.



Photo de l'existant 1

Photo de l'existant 2



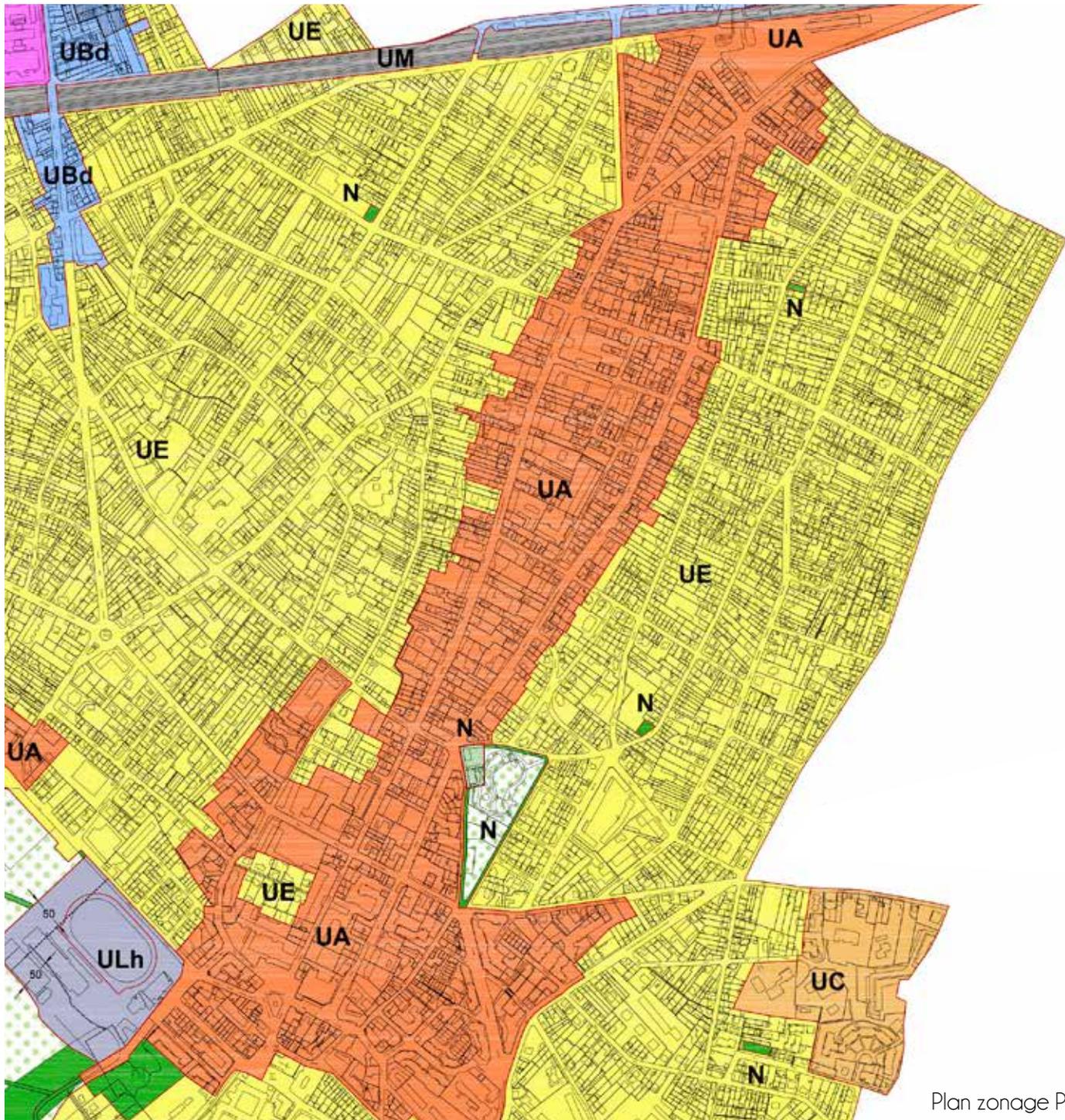
Schémas explicatifs



Vue 1 du gabarit projeté



Vue 2 du gabarit projeté



Plan zonage PLU

e) Zone à potentiel de projet



On relève plusieurs situations qui présentent un potentiel de projet. Nous avons en effet repéré tout au long de l'avenue Jean Jaurès, des parcelles accolées qui réunies ensemble pourraient générer un projet particulièrement intéressant.

Plusieurs critères ont conduit à ces propositions :

- La situation sur l'avenue;
- L'état du bâti;
- La qualité architecturale du bâti;
- La superficie de l'ensemble;
- Le programme existant

Le nouveau projet architectural permettrait de revaloriser l'ensemble des parcelles et de réaliser une opération de qualité.

Il permettrait aussi de renforcer l'importance de l'avenue, de faciliter son fonctionnement, d'améliorer son image.

Exemple 1

81,87,89,91 avenue Victor Hugo

Les quatre parcelles font en tout : 2160m²

Le terrain est composé d'un ensemble hétéroclite de vides et de bâtis à Rdc, R+1.

Il est entouré de deux immeubles collectifs en R+5.

Il laisse percevoir le grand coeur d'îlot vert.

Un projet d'ensemble pensé en lien avec les collectifs encadrant le terrain et le coeur d'îlot pourrait redonner une vraie qualité et cohérence à ce site. On pourrait autoriser un dépassement du seuil de hauteur pour signaler les angles, marquer une intention.



Plan de situation



Plan cadastral



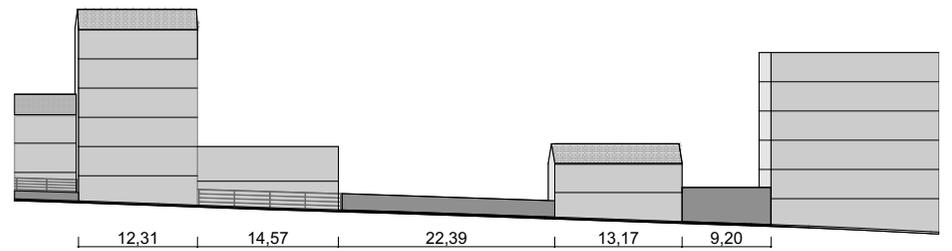
Photo de l'existant 1



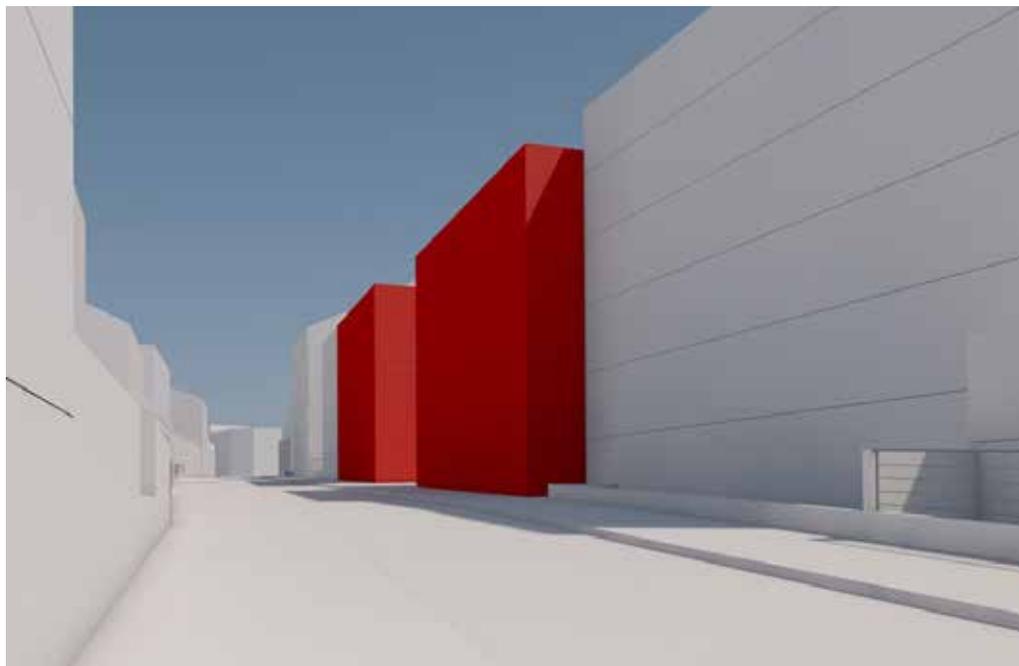
Photo de l'existant 2



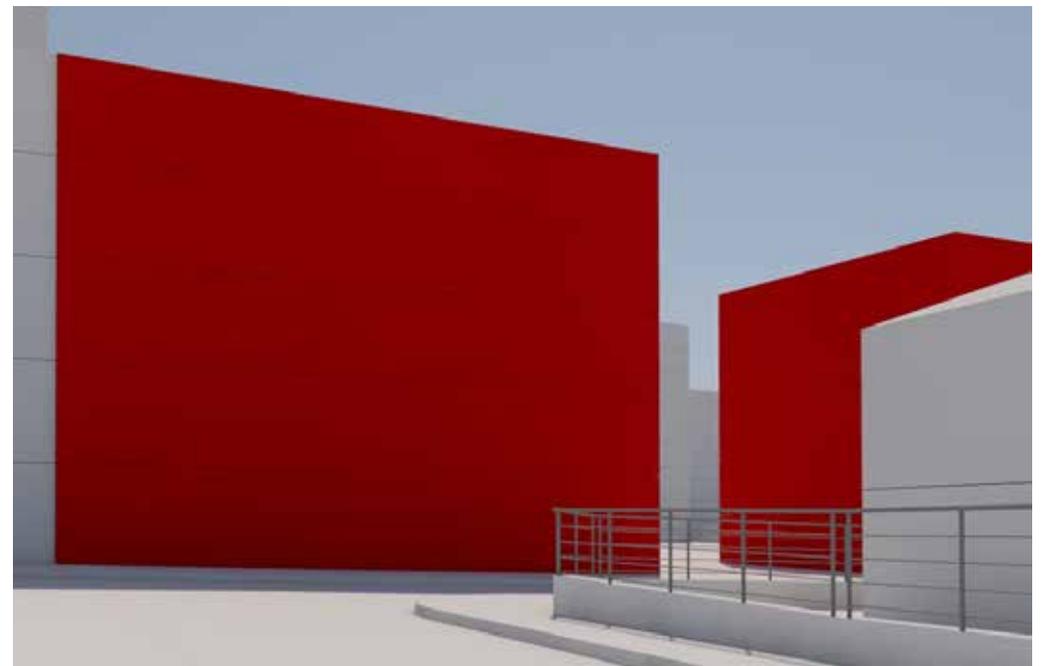
Plan schématique



Façade A avant/après



Vue 1 du gabarit projeté



Vue 2 du gabarit projeté

Exemple 2

32 ,34 ,36 ,38 avenue Victor Hugo

Les quatre parcelles font en tout :
750,5 m²

Le terrain se situe juste en face du parc Maison Blanche. Il se trouve de plus sur un carrefour important de l'avenue. Il est composé d'un front bâti hétéroclite composé de bâtis à Rdc, R+1, R+2.

Il n'est pas à l'échelle des autres immeubles du carrefour, plus qualitatifs. Un projet d'ensemble limité à R+3 pensé en lien avec le parc et le pavillonnaire situé dans le coeur d'îlot pourrait redonner une vraie qualité et cohérence à ce terrain.



Plan de situation



Plan cadastral



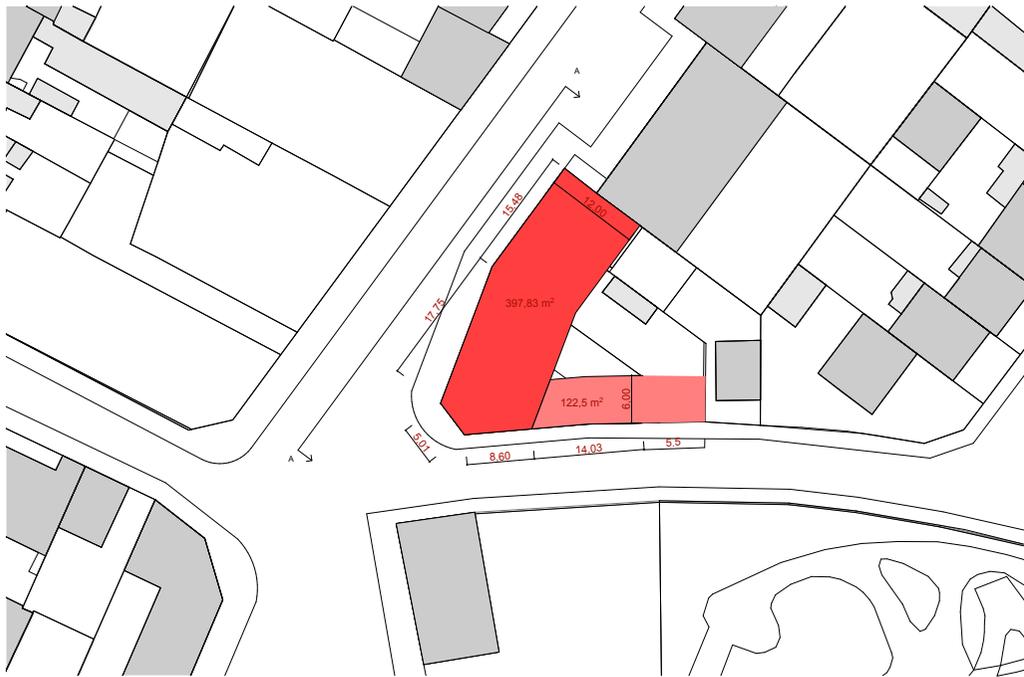
Photo de l'existant 1



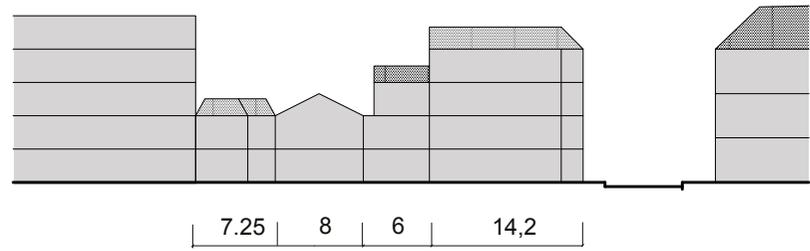
Photo de l'existant 2



Photo de l'existant 3



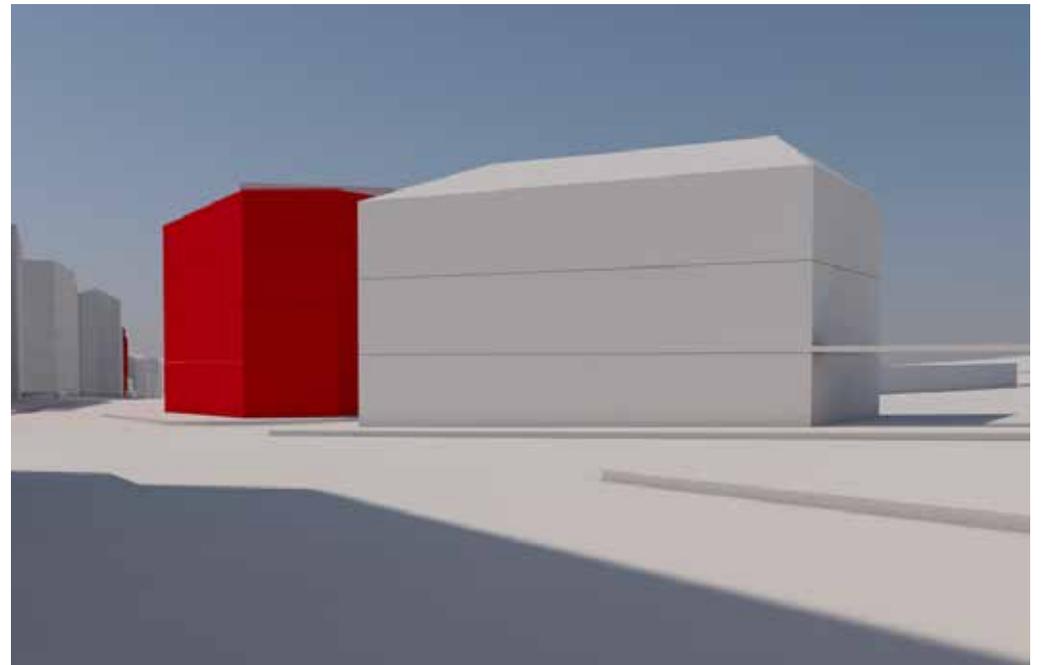
Plan schématique



Façade avant/après



Vue depuis la rue Louis Dupont



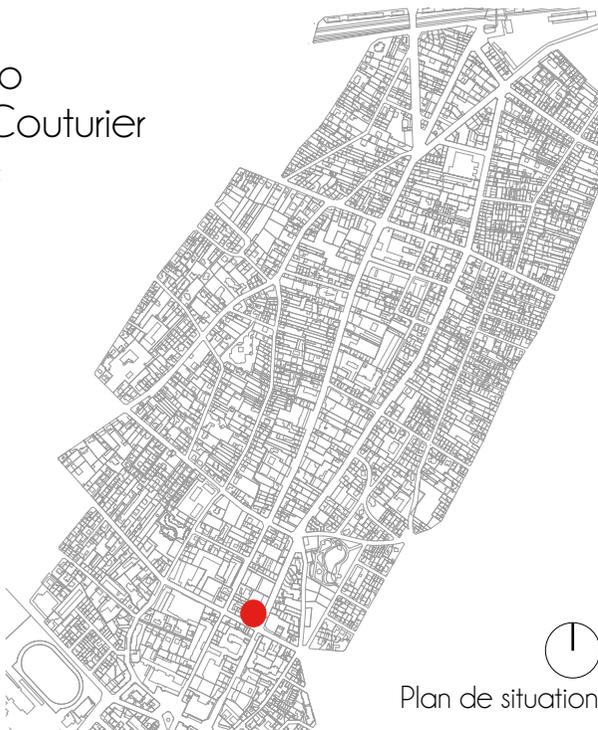
Vue depuis l'avenue Victor Hugo

Exemple 3

1,5 avenue Victor Hugo

8,10 rue Paul Vaillant Couturier

Les deux parcelles font en tout: 926,4 m²
Le terrain se situe à l'entrée du centre-ville. Il est composé d'un front bâti hétéroclite composé de bâtis à RDC, R+1. et n'est pas à l'échelle des autres immeubles du carrefour, plus qualitatifs. Un projet d'ensemble pourrait permettre de complètement revoir l'organisation du terrain et de «dialoguer» avec le bâti environnant valorisation en surface de plancher et habillage des pignons. Le PLU actuel limite la constructibilité en cas de reconstruction. Pour permettre la construction de cet ensemble, le PLU doit être modifié et permettre la parcelle 104 d'être bâtie à 100%.



Plan de situation



Plan cadastral



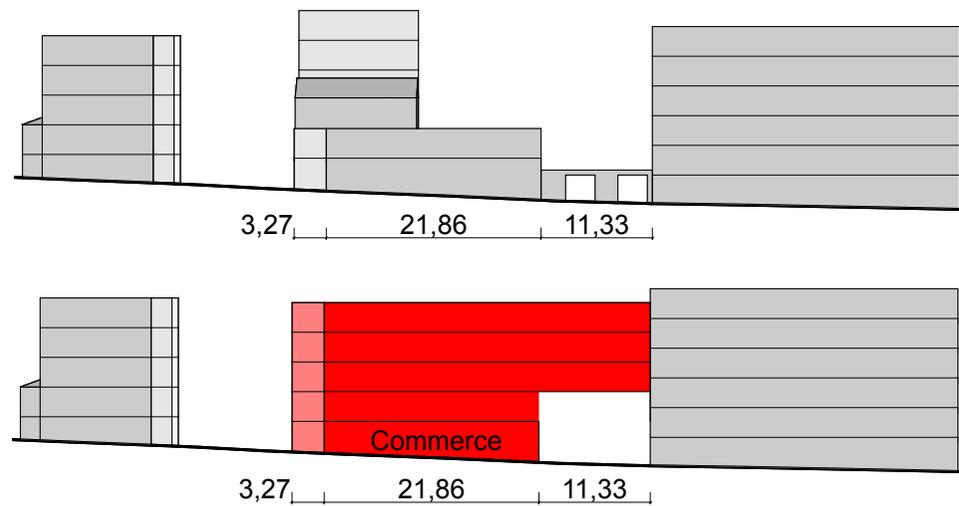
Photo de l'existant 1



Photo de l'existant 2



Plan schématique



Coupe A



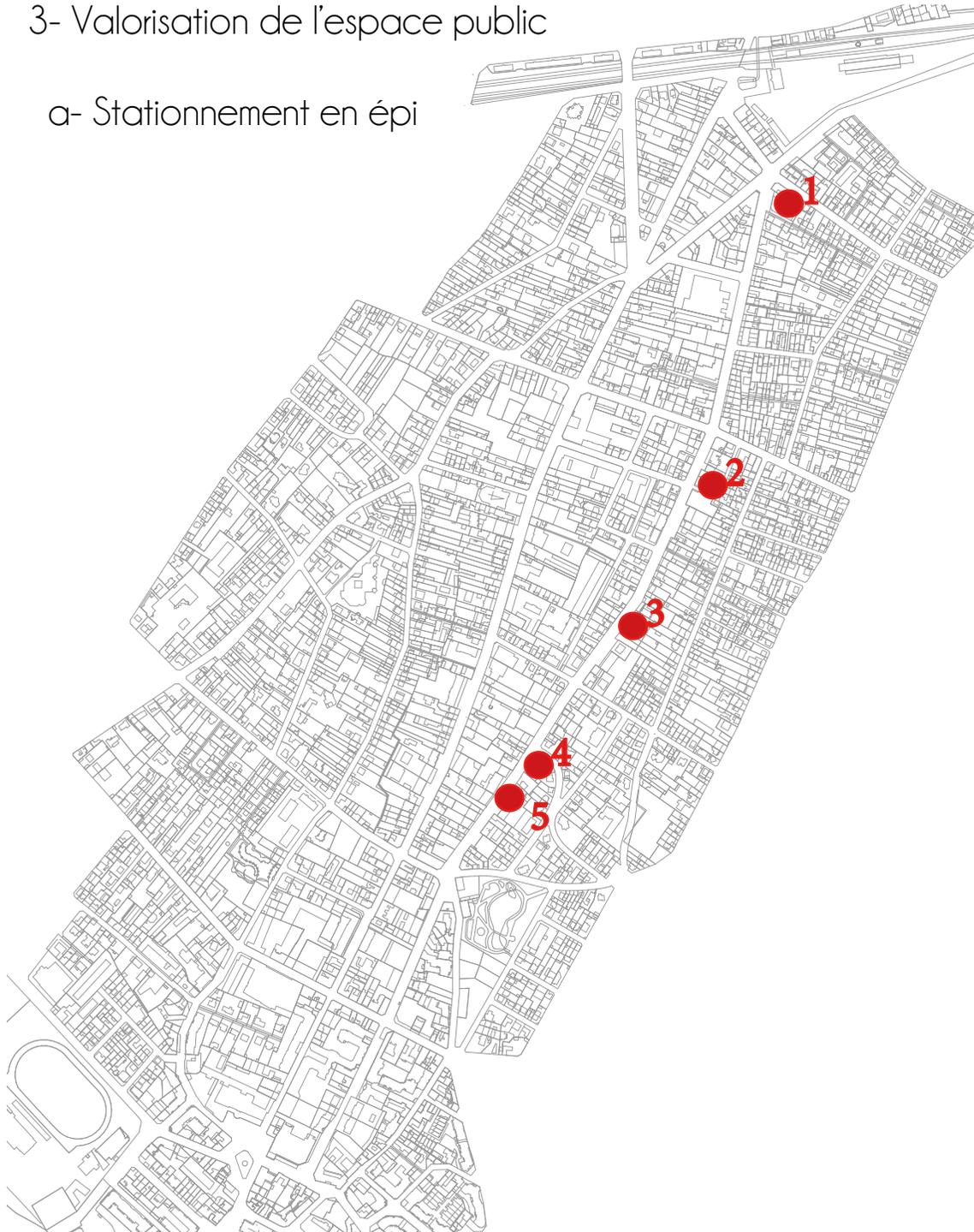
Vue 1 du gabarit projeté



Vue 2 du gabarit projeté

3- Valorisation de l'espace public

a- Stationnement en épi



Le problème du stationnement en épi est moins présent que sur l'ensemble de l'avenue Jean Jaurès.

Cette situation est préoccupante car elle empêche visuellement de voir la continuité des rez de chaussée.

D'autre part, elle marque une rupture dans l'espace de la rue, dans les cheminements piétons.

En effet lorsqu'on est piéton, on doit contourner les voitures. Cela engendre une série de zig-zag, particulièrement pénibles pour les PMR.

Elle génère aussi des espaces publics peu qualitatifs (trottoir non aménagés, poubelles, alignement d'arbre décalé,...)

On pourrait envisager dans un réaménagement de l'avenue, de valoriser ces espaces avec des aménagements de végétalisations et de revêtements de sols différenciés.



Cas 1



Cas 2



Cas 3



Cas 4

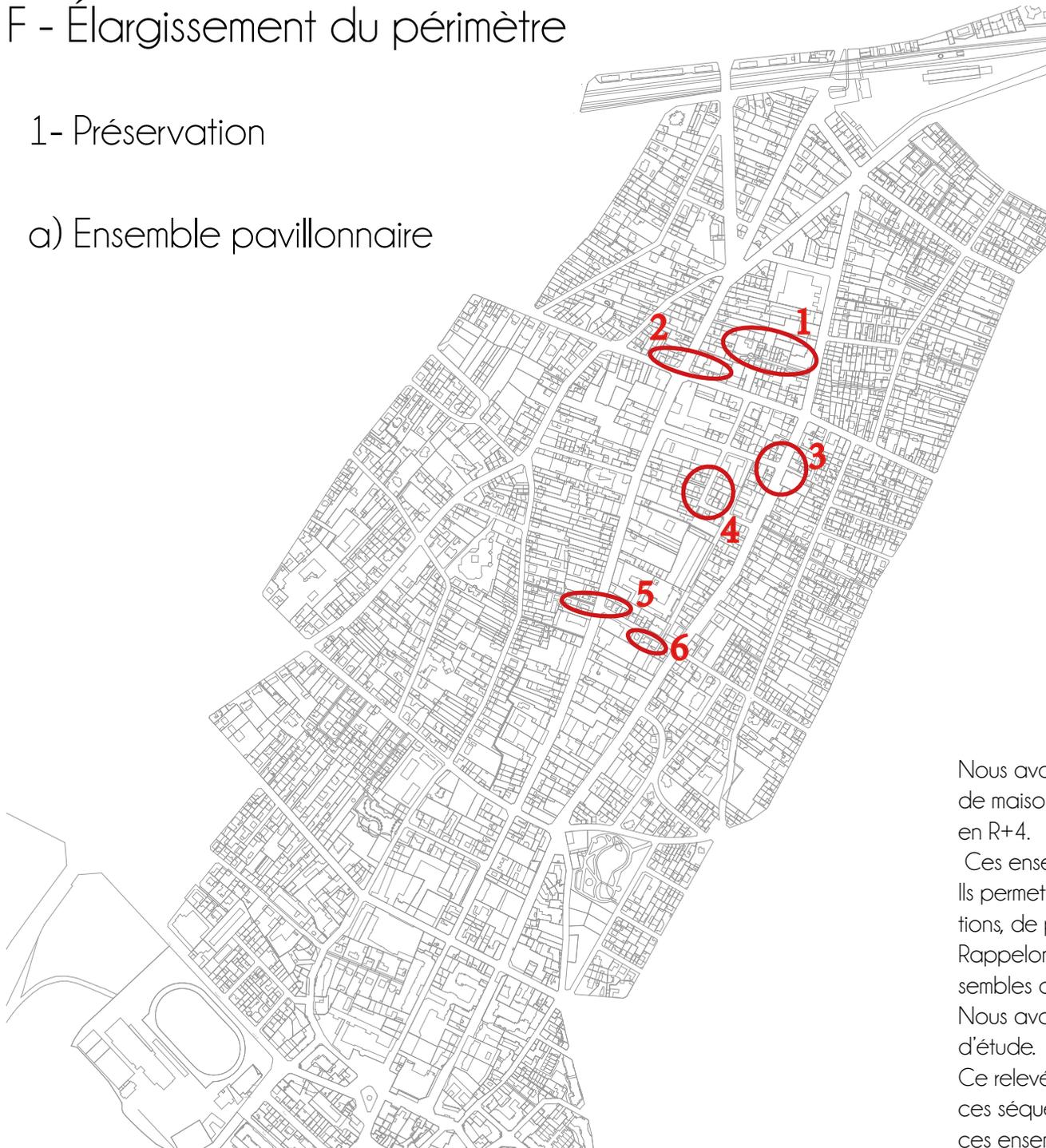


Cas 5

F - Élargissement du périmètre

1- Préservation

a) Ensemble pavillonnaire



Nous avons repéré dans notre périmètre d'étude plusieurs regroupements de maisons situées en zone UA, du PLU, donnant la possibilité de monter en R+4.

Ces ensembles nous semblent particulièrement qualitatifs et importants. Ils permettent de revenir à l'échelle du piéton, de créer de grandes respirations, de percevoir les intérieurs d'îlots, d'avoir une connexion avec le ciel. Rappelons qu'un des objectifs de l'étude consiste à préserver les ensembles de qualité.

Nous avons, donc, effectué un repérage sur l'ensemble du périmètre d'étude.

Ce relevé a pour but de modifier le plan de zonage du PLU, en passant ces séquences, classées aujourd'hui en zone UA, en UE, afin de préserver ces ensembles pavillonnaires.



cadastre de l'ensemble 1: cité Victor Hugo



Photo de l'existant

Ensemble 1 Cité Victor Hugo

Ce regroupements de maisons est situées en zone UA, du PLU, donnant la possibilité de monter en R+4.

Cet ensemble nous semble particulièrement qualitatif il dégage de grandes respirations. Nous passons ces séquences, en UE, afin de préserver ces ensembles pavillonnaires. Ce classement remet en cause le permis déposer sur les parcelles 115. (cf annexe carte de synthèse des permis)

Ensemble 2

174 avenue Jean Jaurès
2, 4 rue Condorcet
3, 5, 7 rue Lazare Carnot

Dans la continuité de la protection envisagée sur la maison de la parcelle 57 (p19), nous passons ces séquences en UE afin de préserver cet ensemble de 6 parcelles.



cadastre de l'ensemble 2: du 4 rue Condorcet au 7 rue Lazare Carnot



Photo de l'existant



Photo de l'existant



Photo de l'existant



cadastre de l'ensemble 3



Photo de l'existant



Photo de l'existant - vue sur l'alignement existant sur la parcelle 6



Photo de l'existant

Ensemble 3

10, 13, 15, 17 rue Jules Ferry
159, 161, 165, 154 avenue Victor Hugo
40, 42 rue des Leux

Ce regroupement de maisons est situé en zone UA du PLU, donnant la possibilité de monter en R+4. Cet ensemble nous semble particulièrement qualitatif. Il dégage de grandes respirations. Pour la préserver, nous basculons ces séquences pavillonnaire en UE. Ce classement remet en cause les permis déposés sur les parcelles 105 et 106. La parcelle 66 est un cas particulier dans l'ensemble de part son alignement sur la rue et sa position. On peut dans ce cas opter à un maintien en zone UA avec une limitation en hauteur à R+2+C. L'alignement actuel peut aussi être remis en cause. Un nouvel alignement en retrait suivant la limite de la parcelle 55, voisine, pourrait être envisagé.



cadastre de l'ensemble 4: du 12 au 25 rue Paul Bert



Photo de l'existant



Photo de l'existant



Photo de l'existant

Ensemble 4

12, 14, 15, 16, 17, 17 bis, 18, 19
19 bis, 20, 21, 23, 25 rue Paul Bert

Ce regroupement de maisons est situé en zone UA, du PLU, donnant la possibilité de monter en R+4.

Cet ensemble nous semble particulièrement qualitatif. Il est situé en retrait des axes Jean Jaurès, Vitcor Hugo.

Pour la préserver, nous basculons ces séquences pavillonnaire en UE.



cadastre de l'ensemble 5



Photo de l'existant

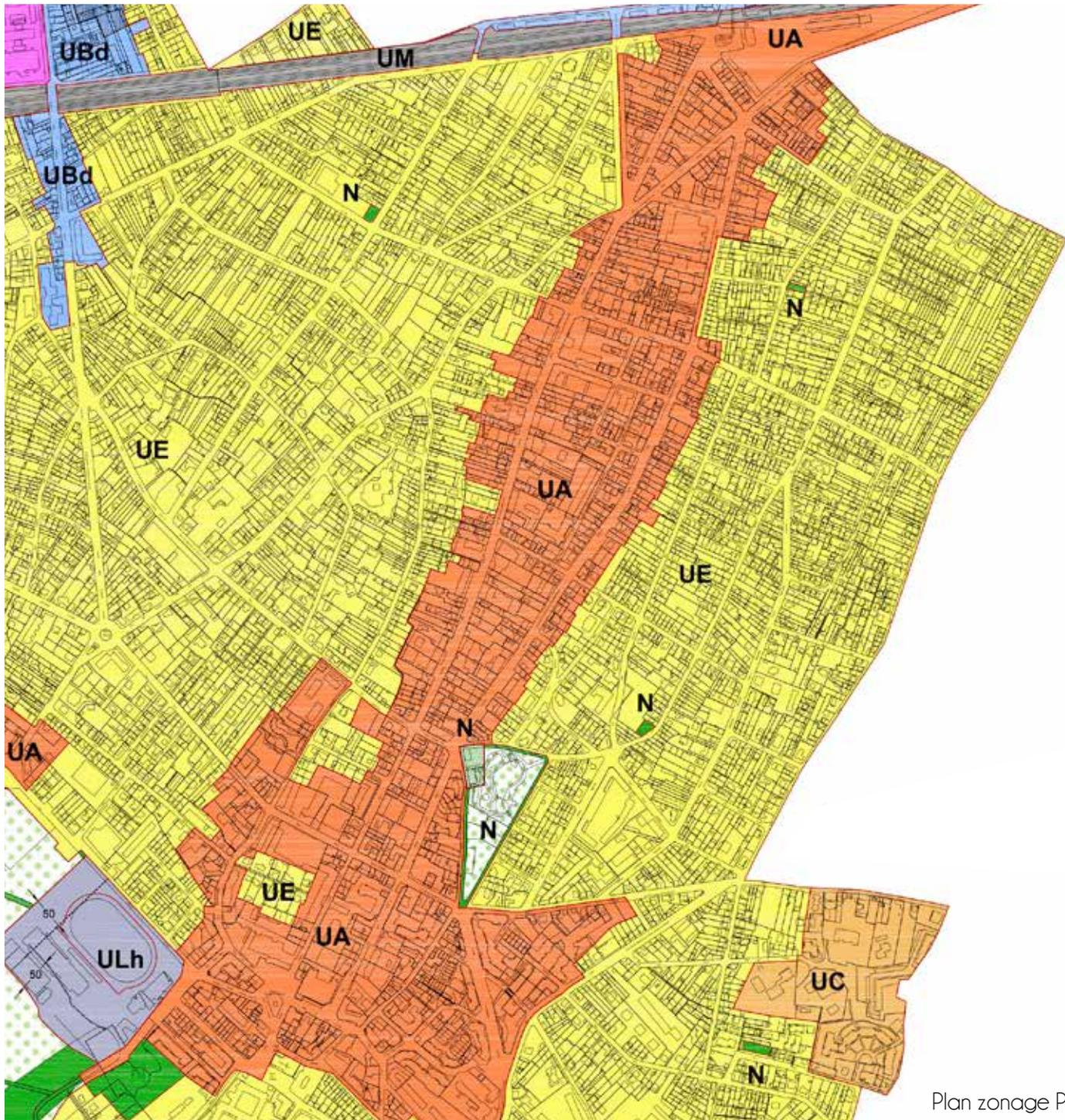


Photo de l'existant

Ensemble 5

- 1, 2, 3, 4 allée Balanche
- 105, 107, 114 avenue Jean Jaurès
- 1, 3 rue Pierre Louvrier

Dans le continuité de la classification de l'ensemble autour de l'allée Balanche (voir p49). Ces 3 parcelles d'échelle similaire basculent en UE.



Plan zonage PLU

b) Plafonnement des hauteurs en zone UA à R+2



Nous avons repéré dans le périmètre élargi d'étude plusieurs regroupements de maisons, situés en zone UA du PLU donnant la possibilité de monter en R+4.

Cet ensemble nous semble particulièrement qualitatif et important. Il permet de revenir à l'échelle du piéton, de créer de grandes respirations, de percevoir les intérieurs d'îlots, d'avoir un lien avec le ciel.

Les parcelles repérées bénéficieront d'une restriction particulière limitant la hauteur du bâti à R+2.

Cela permettra, ainsi, de les préserver.

Exemple 1

3 bis, 3 ter, 5, 7, 9, 11 rue Fillassier
5 place Jules Hunebelle

La rue Fillassier se trouve en zone UA du PLU, ce qui donne la possibilité de monter en R+4.

Les maisons sont pour le moment majoritairement en R+1. Pour permettre de préserver cette séquence pavillonnaire de qualité, nous conseillons de limiter la hauteur à R+2.

L'ensemble des maisons en r+1 se situant sur cette portion pourront, ainsi, bénéficier d'une surélévation d'un niveau.



Photo du 9 rue Fillassier



Photo du 3ter rue Fillassier



Photo du 3bis rue Fillassier



Photo du 5 rue Fillassier



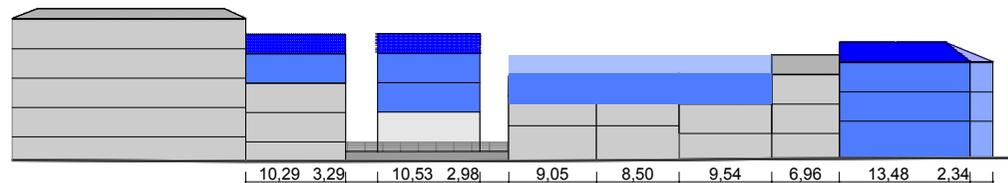
Photo du 7 rue Fillassier



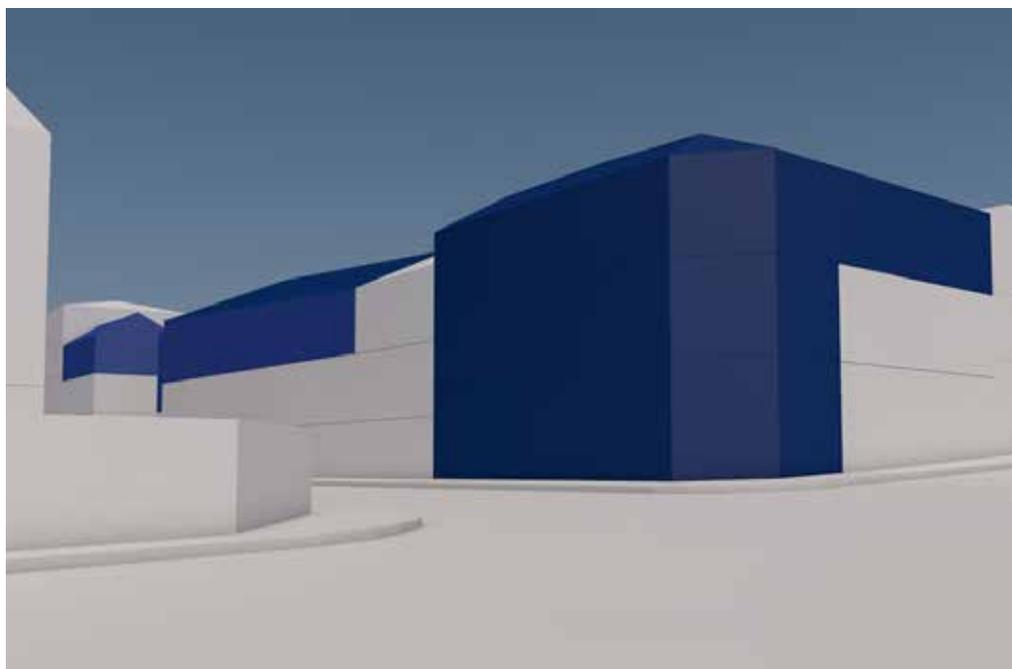
Photo du 1 place Hunebelle



Silhouette avant



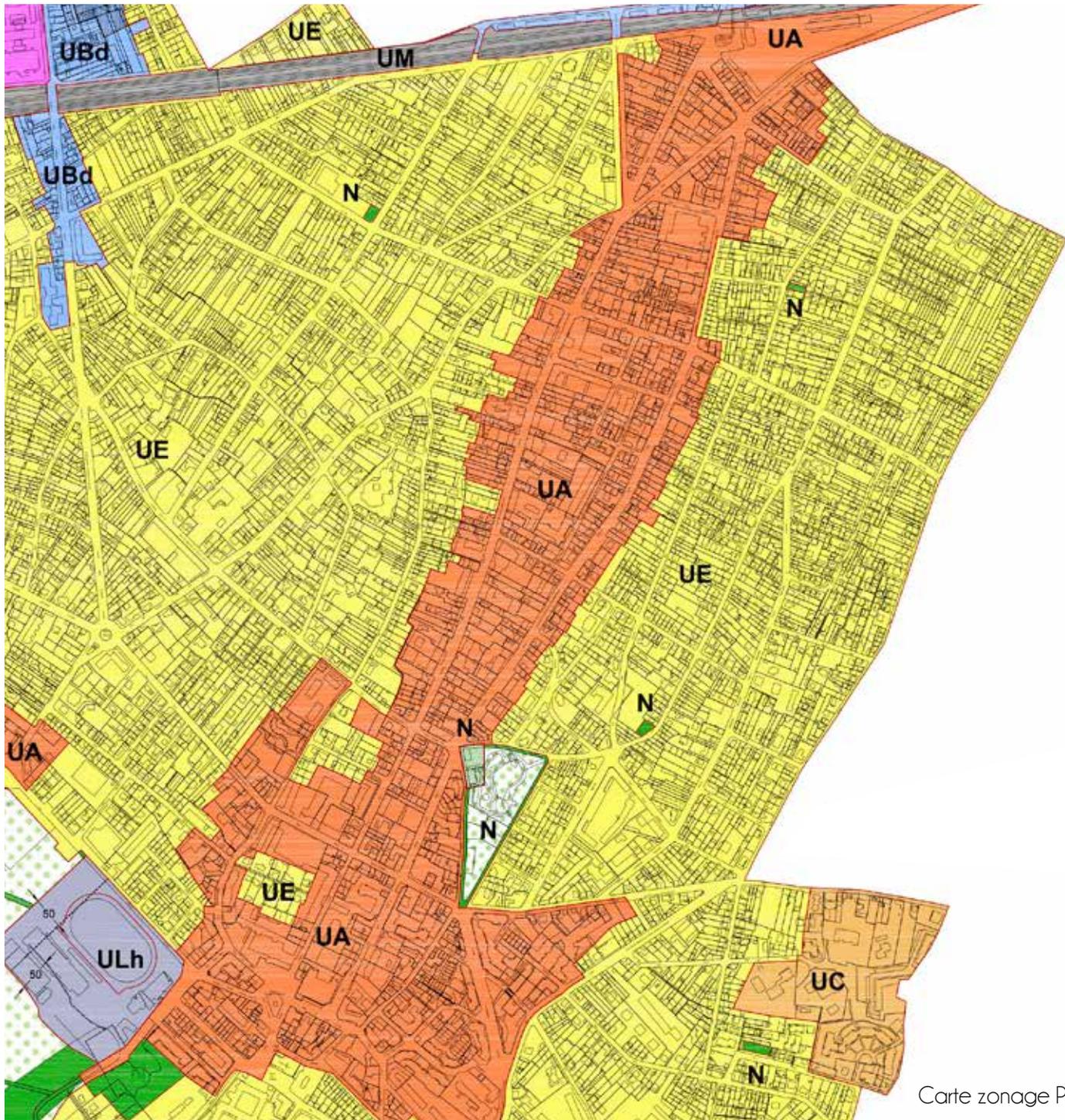
Silhouette après



Cabarit projeté de la rue



Cabarit projeté de la rue



Carte zonage PLU

2- Evolution

a) Intervention sur une parcelle



On rencontre plusieurs situations types: un petit immeuble situé entre deux bâtis plus élevés (exemple 1), un immeuble collectif en toit-terrasse plus bas que son voisinage (exemple 2), ou un bâtiment en fond de parcelle (exemple 3). Dans les situations type, tel que l'exemple 1, la densification est à évaluer au cas par cas.

Une partie de l'avenue Victor Hugo se situe en zone UA (R+4+C). Les bâtiments situés dans la zone, inférieurs à cette hauteur, peuvent ainsi bénéficier d'une surélévation.

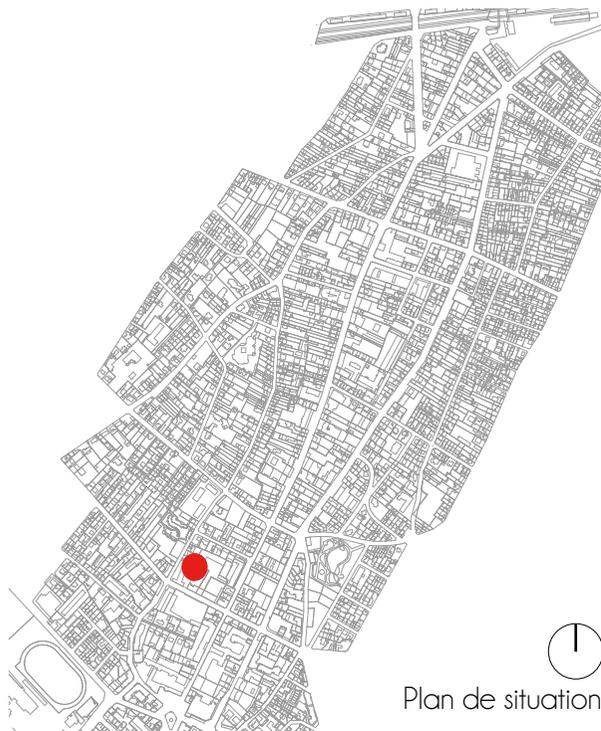
Exemple 1

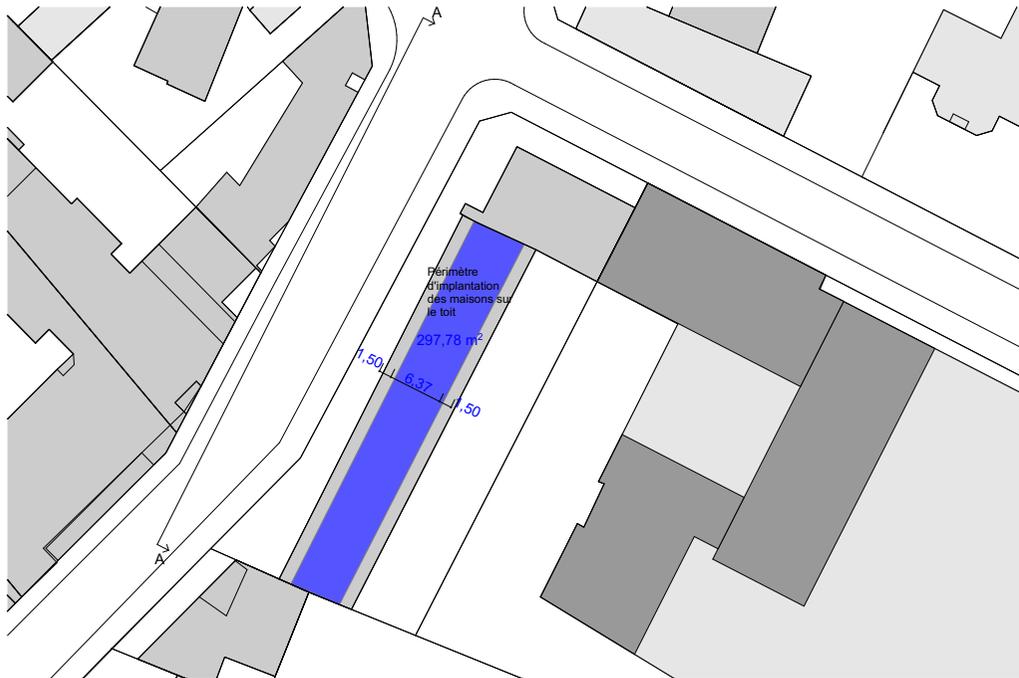
39 rue P.V. Couturier

Le bâtiment est à R+4 sur la rue Paul Vaillant Couturier et à R+3 sur la rue du Troisy.

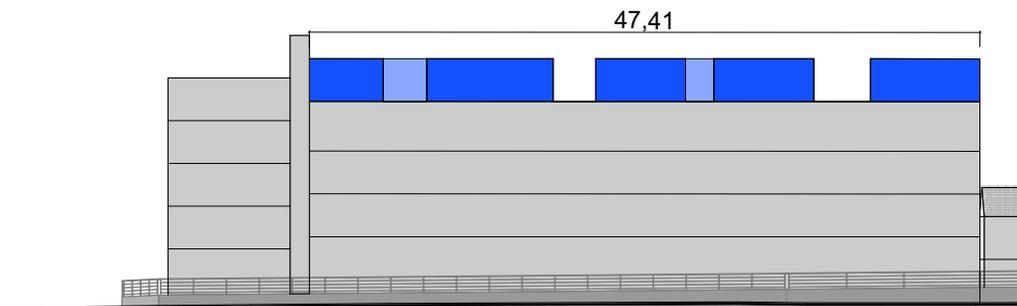
La réglementation du PLU autorise de monter jusqu' à R+4.

La création de «maisons sur le toit» est, donc, autorisée et même recommandée. En effet, cela pourrait permettre de valoriser les possibilités constructives afin de financer le ravalement et l'isolation thermique du bâtiment.

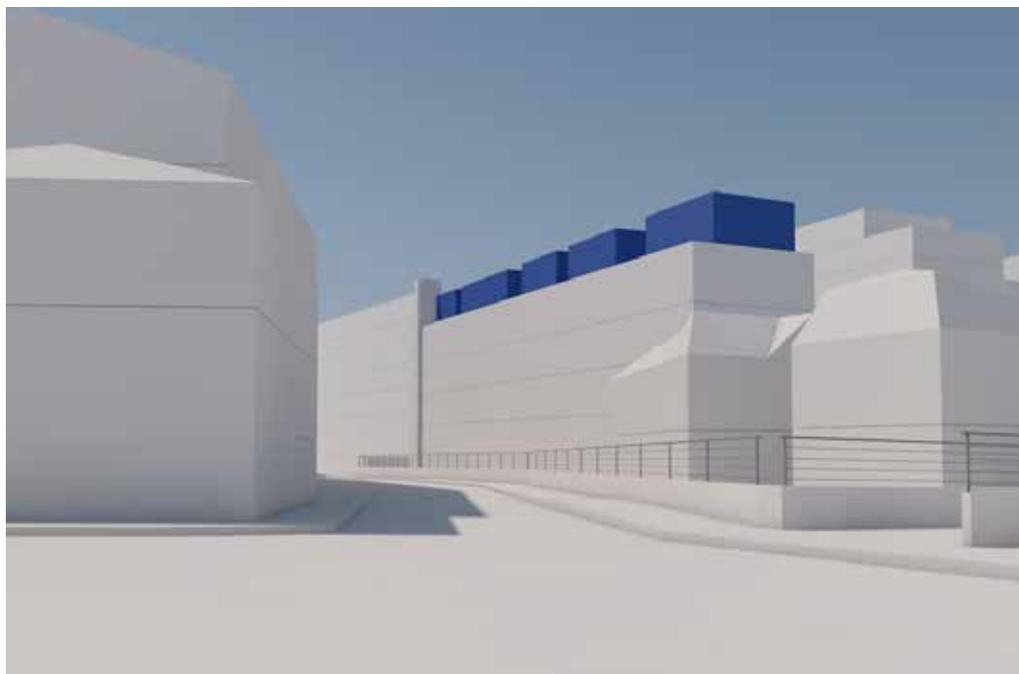




Plan schématique



Façade schématique A



Gabarit projeté depuis la rue du Trosy



Gabarit projeté depuis l'avenue Paul Vaillant Couturier

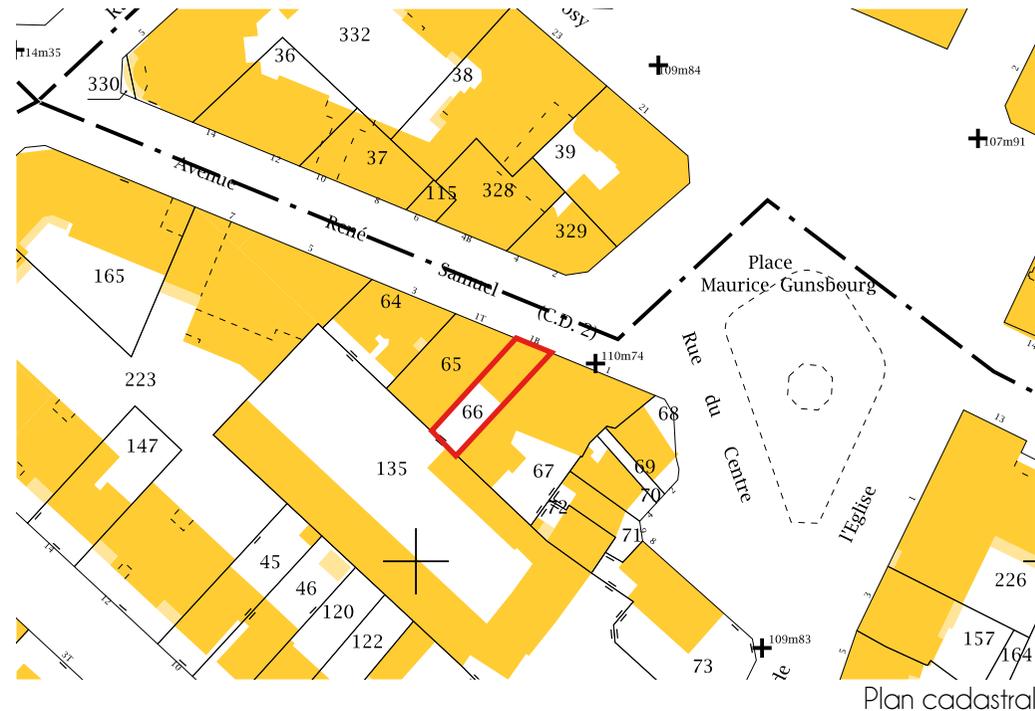
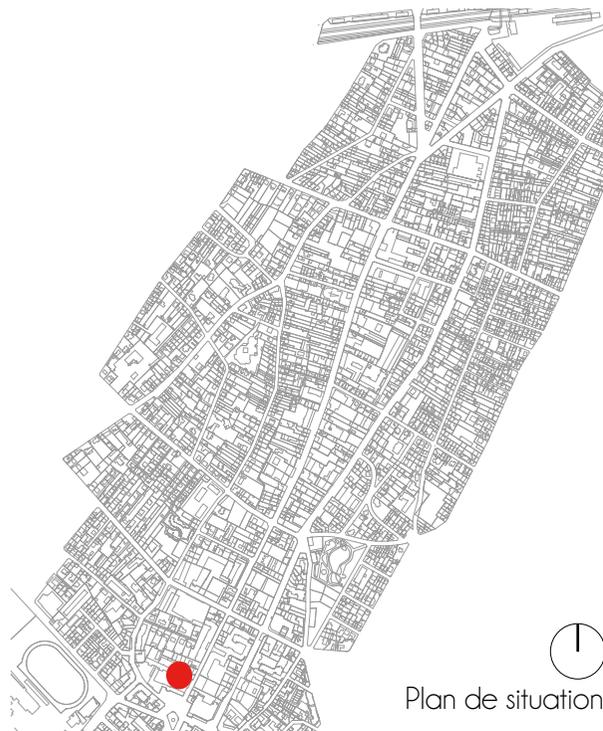
Exemple 2

1bis avenue René Samuel

Sur cet ensemble, on trouve un bâtiment en R+1 entouré d'un immeuble en R+3 et un immeuble en R+7.

Comme le prescrit le PLU actuel, une surélévation de trois niveaux est possible.

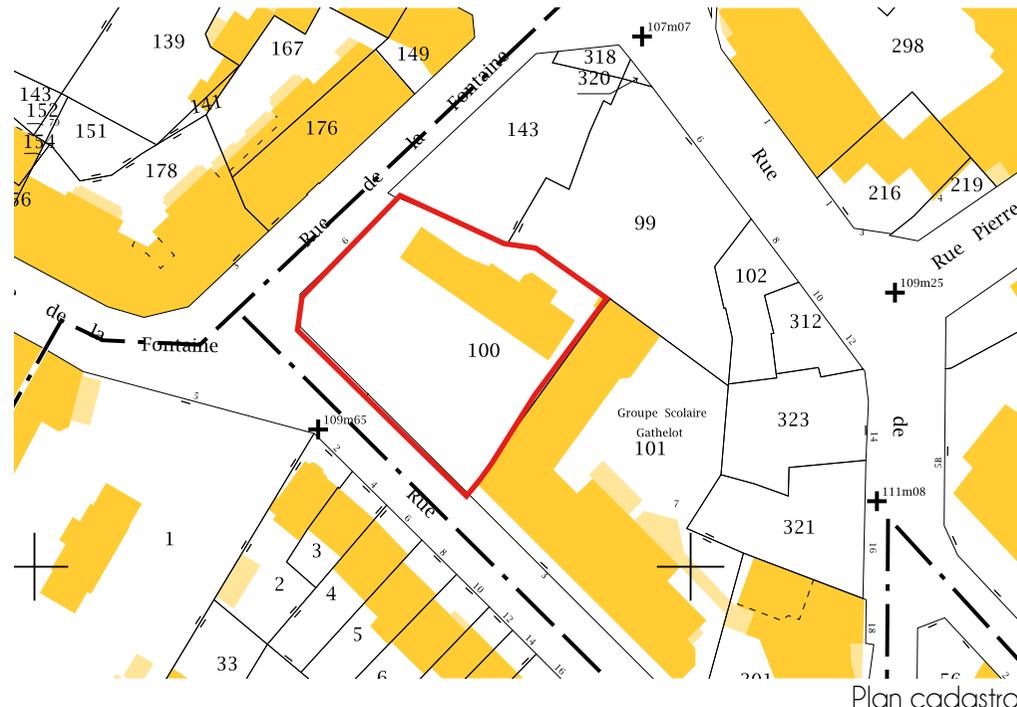
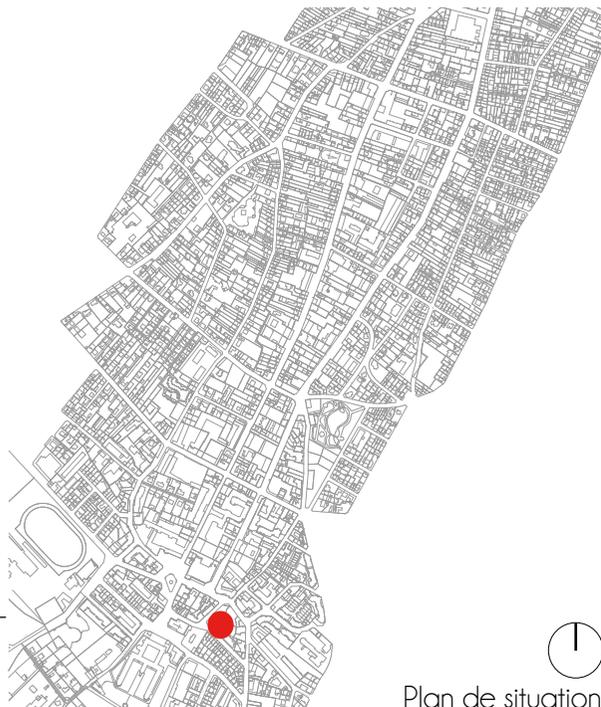
Nous conseillons, dans ce cas, de préserver l'existant et donc de restreindre la hauteur à R+1.



Exemple 3

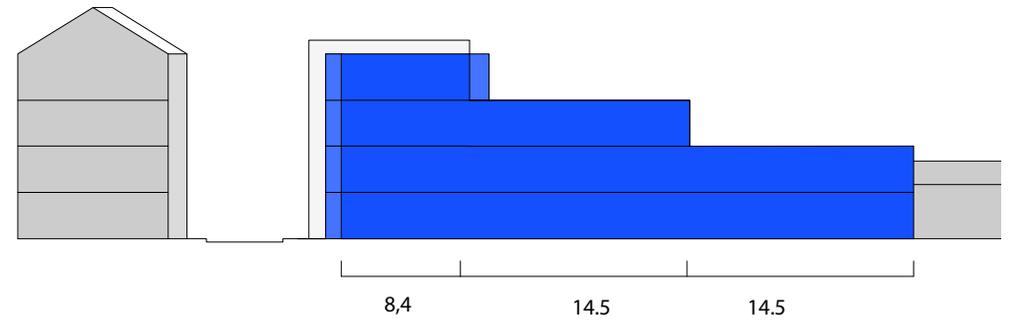
6 rue de la Fontaine
1 rue Gathelot

Le fond de la parcelle est occupée par une maison bourgeoise. Les bâtiments voisins vont de R+1 à R+4 et combles. Une opération de densification le long des limites sur rue peut être envisagée. Elle serait une transition entre les deux héberges voisins (R+1 et R+3). Le gabarit reprend le recul structurant de l'école rue Gathelot. À l'inverse, sur la rue de la Fontaine, il est préférable de s'implanter sur la limite pour ne pas créer un trop grand décalage avec la nouvelle construction sur la parcelle 143.





Plan schématique



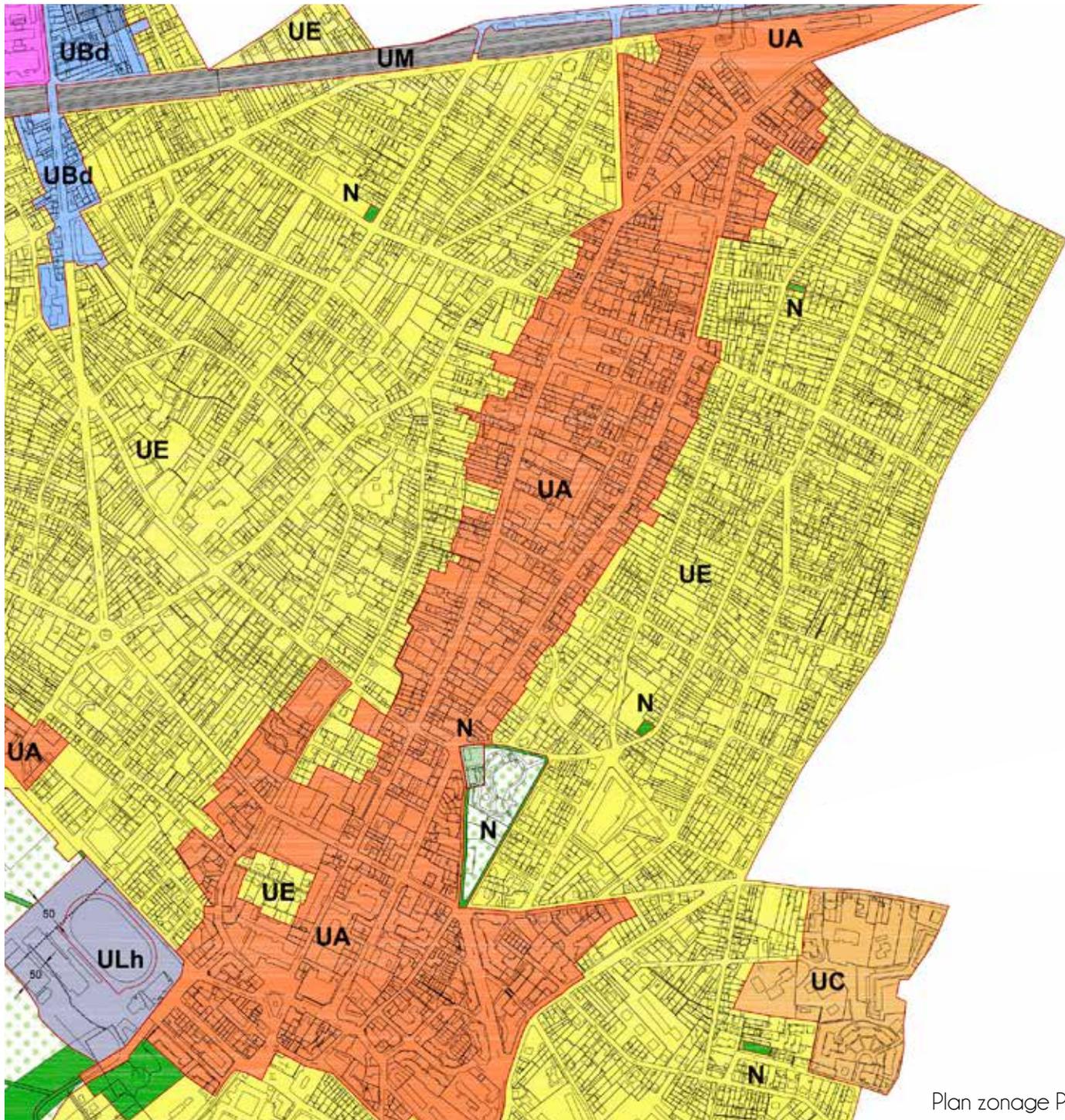
Façade schématique rue Cathelot



Cabarit projeté rue de la Fontaine

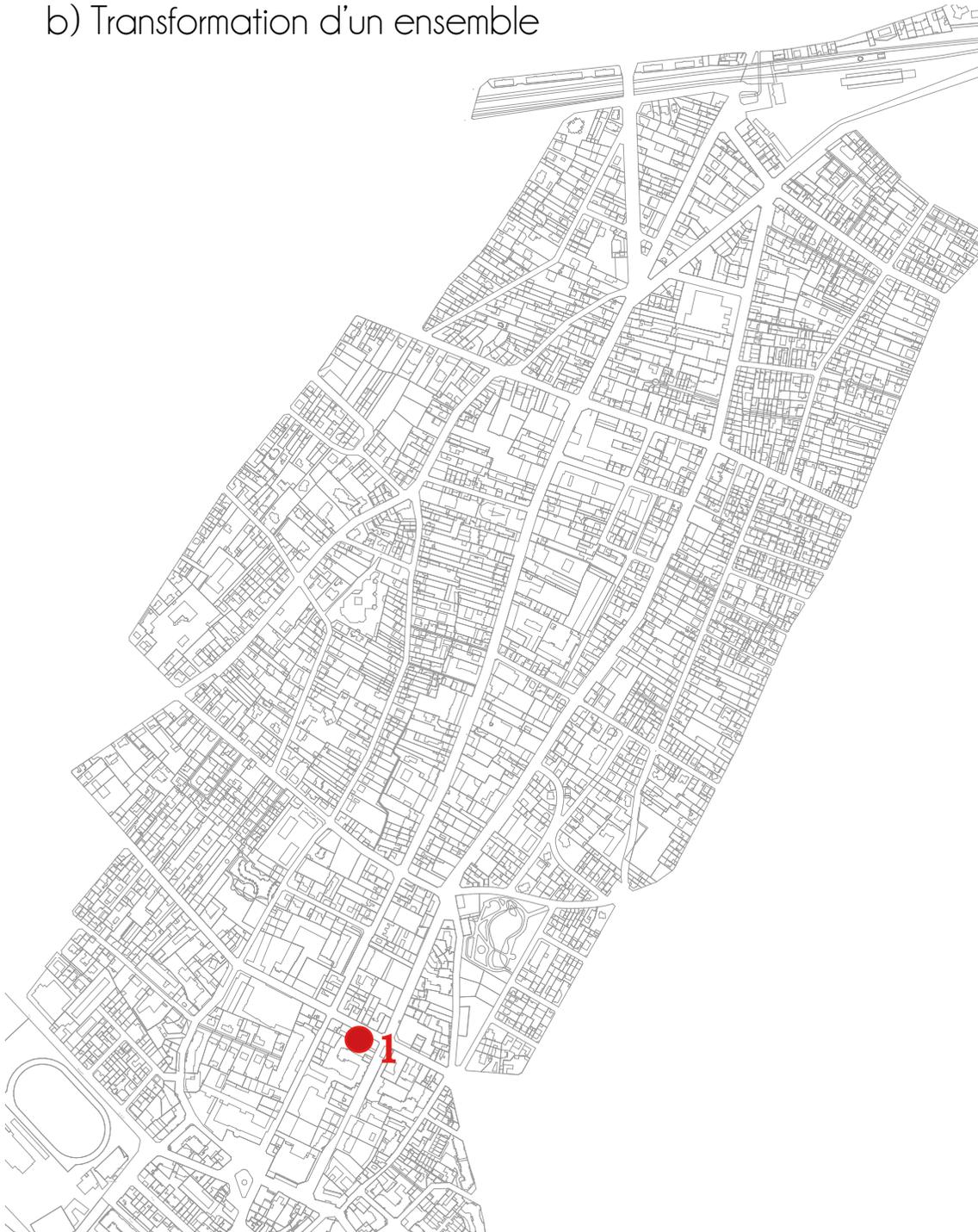


Cabarit projeté rue Cathelot



Plan zonage PLU

b) Transformation d'un ensemble



Nous avons, aussi, pu remarquer plusieurs situations-typiques de deux petits immeubles insérés entre deux bâtis plus élevés.

Une partie du périmètre d'étude se situe en zone UA, soit une hauteur maximale à R+4+C. Les bâtiments situés dans cette zone et étant inférieur à cette hauteur peuvent, ainsi, bénéficier d'une surélévation.

Un secteur de plan-masse permettrait de gérer au mieux les altimétries voisines et d'avoir un projet de logement collectif viable.

Nous avons ci-dessous repéré ces édifices.

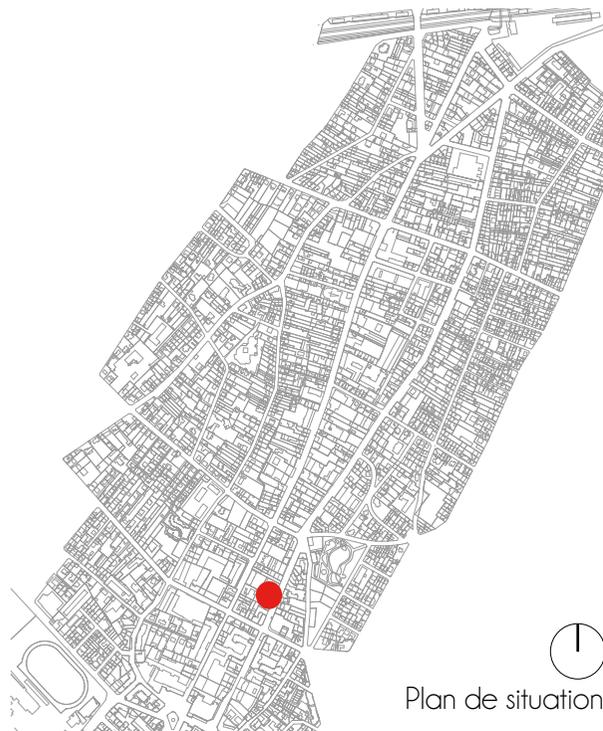
Exemple 1

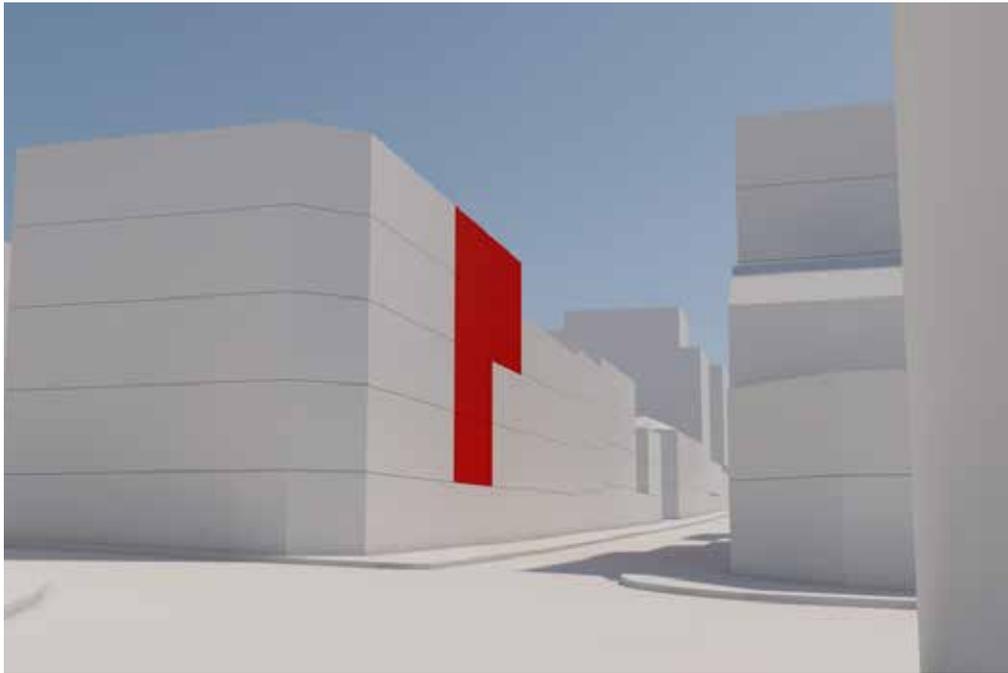
13, 15 rue P.V. Couturier

Les deux parcelles font en tout: 174 m² et 11m de largeur.

Sur ce périmètre, on trouve un bâtiment en R+1 accolé à un bâtiment en R+3. Cet ensemble n'est pas qualitatif et se trouve entre deux collectifs en R+3 et R+4.

Une opération d'ensemble pourrait être effectuée: soit une surélévation ou une démolition-reconstruction à une hauteur maximale de 18m (comme le prescrit le PLU actuel). Cette opération est conseillée pour retrouver l'harmonie de la rue.

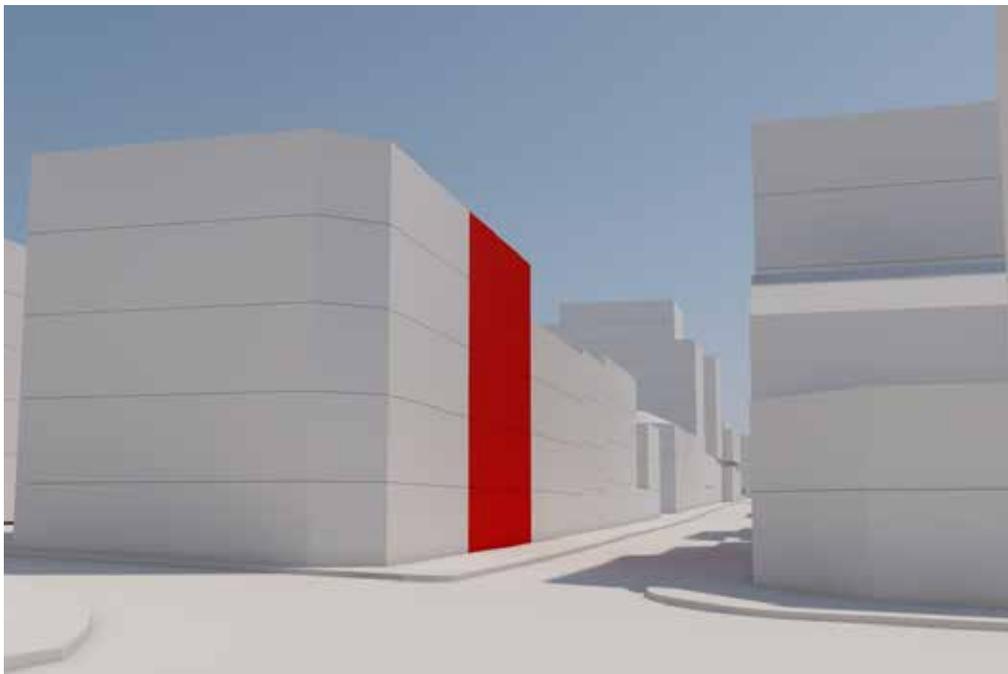




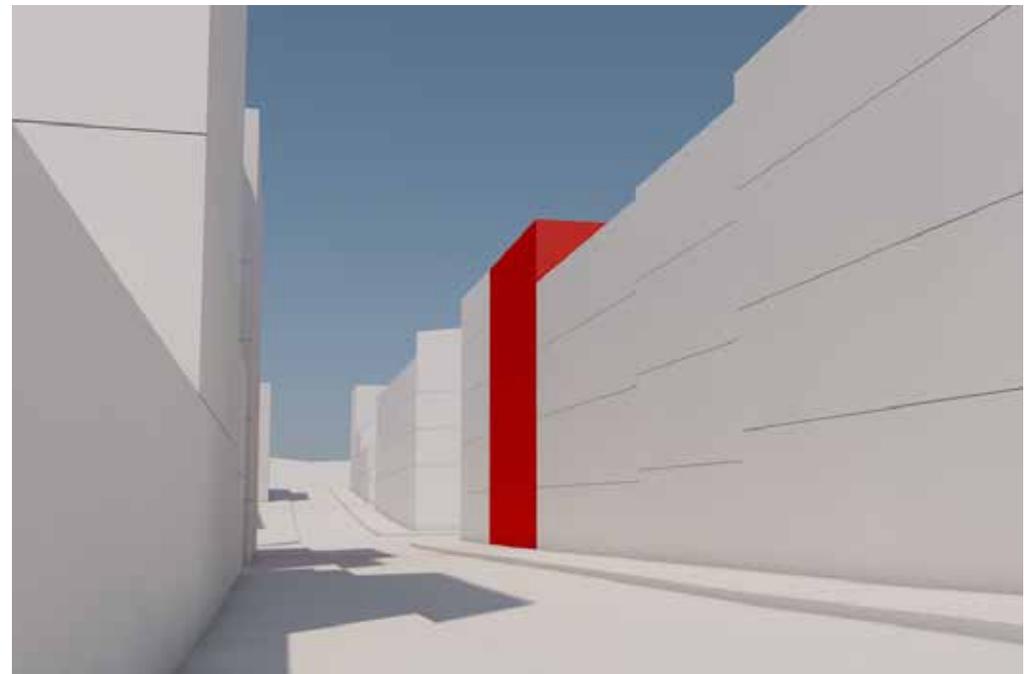
Gabarit projeté proposition 1: surélévation



Gabarit projeté proposition 1

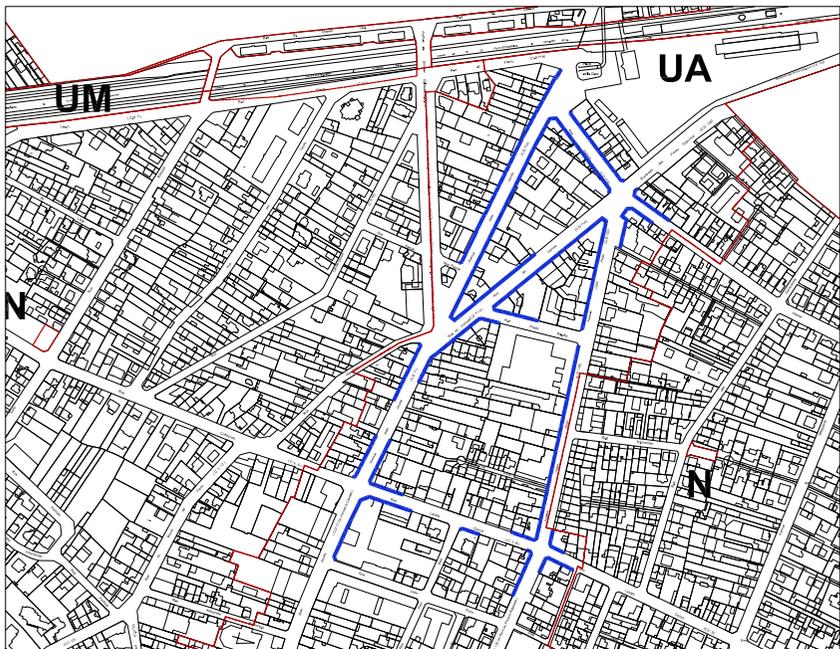


Gabarit projeté proposition 2: démolition - reconstruction

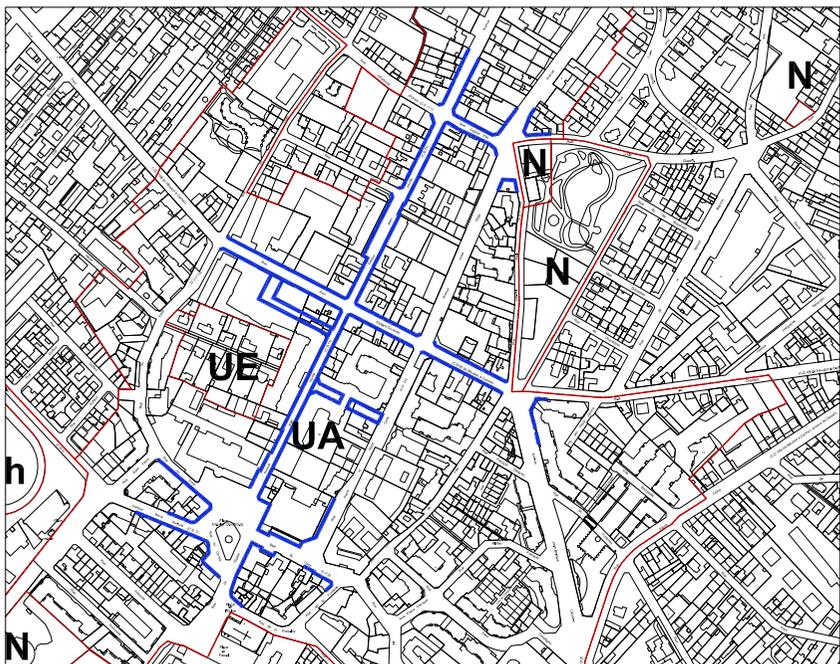


Gabarit projeté proposition 2

Axes Jean Jaurès - Victor Hugo



Axes Jean Jaurès - Victor Hugo



LÉGENDES

— Linéaire d'interdiction de
changement de destination

Plan axes commerciaux et artisanaux à préserver

c) Densification de rdc en activité commerciale



Exemple 4

2 place de l'Hôtel de Ville

La parcelle se situe dans le centre ville dans le périmètre de sauvegarde des commerces et activités.

L'objectif est, ici, de valoriser la rive sud de la place de la Mairie. La création d'une véranda à l'alignement de la devanture du fleuriste permettrait à la fois l'agrandissement de la surface commerciale et l'atténuation de la perception du pignon aveugle de la maison. Cette opération pourrait être suivie par l'élargissement du passage vers l'église pour améliorer la visibilité des commerces adjacents.

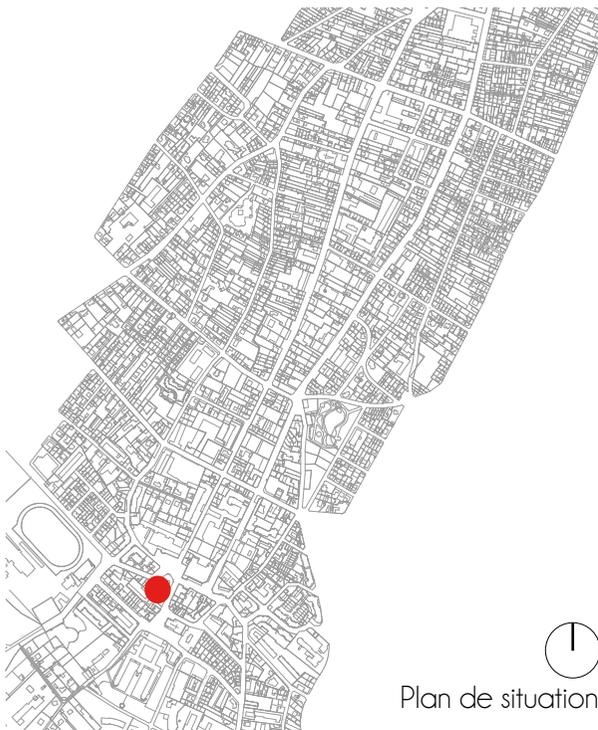
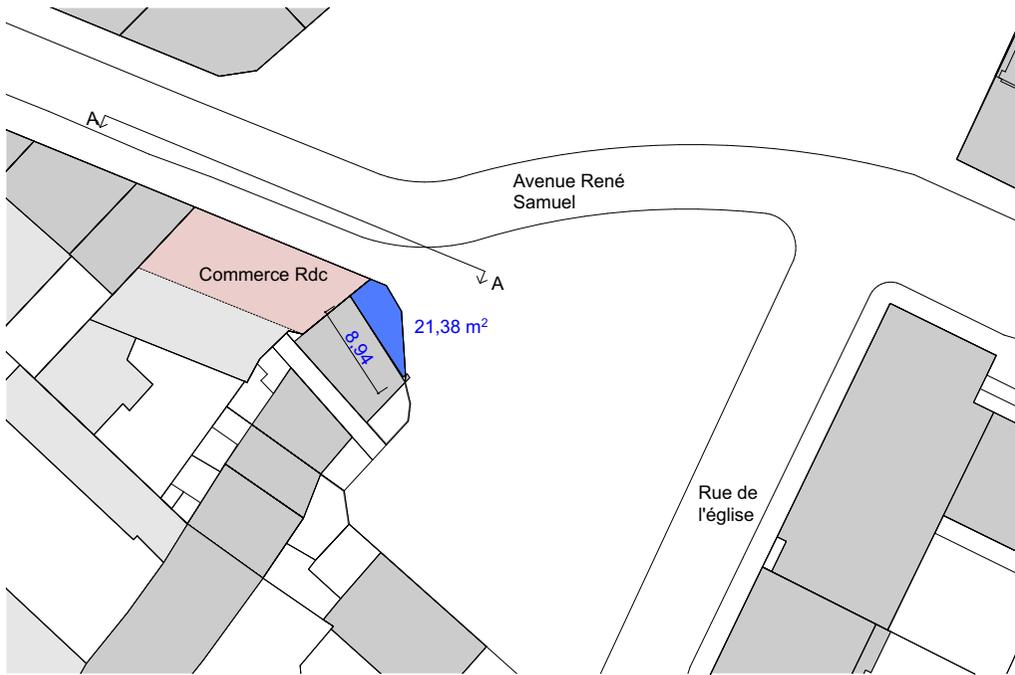


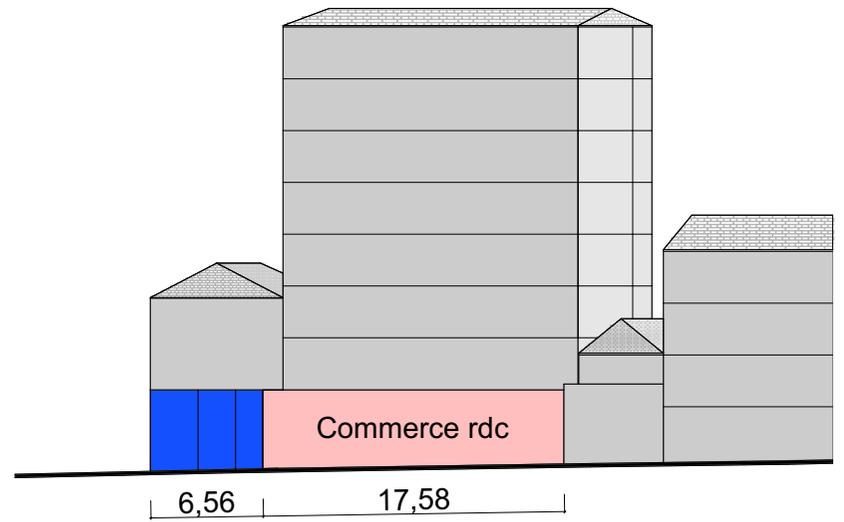
Photo de l'existant 1



Photo de l'existant 2



Plan schématique



Façade schématique rue Gathe-



Cabarit projeté rue de la Fontaine



Cabarit projeté rue Cathelot

Annexes:

1- Plans de synthèse de l'étude urbaine:

a) Nouveau plan de zonage du PLU

LÉGENDES

-  Zone actuellement en UA
-  Limite du périmètre d'étude

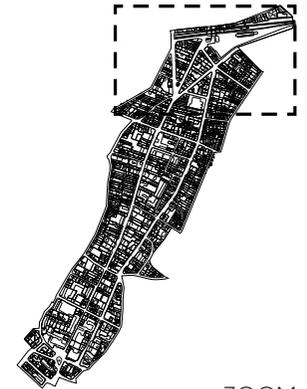
CHANGEMENT DE ZONING

-  Nouveau classement en UE

NOUVELLES RECLEMENTATIONS

-  Restriction de hauteur en UA (avec préservation dans 4 cas)
-  Secteur de plan masse
-  Extension commercial en RDC
-  Emplacement réservé
-  Intention à traduire dans le PLU

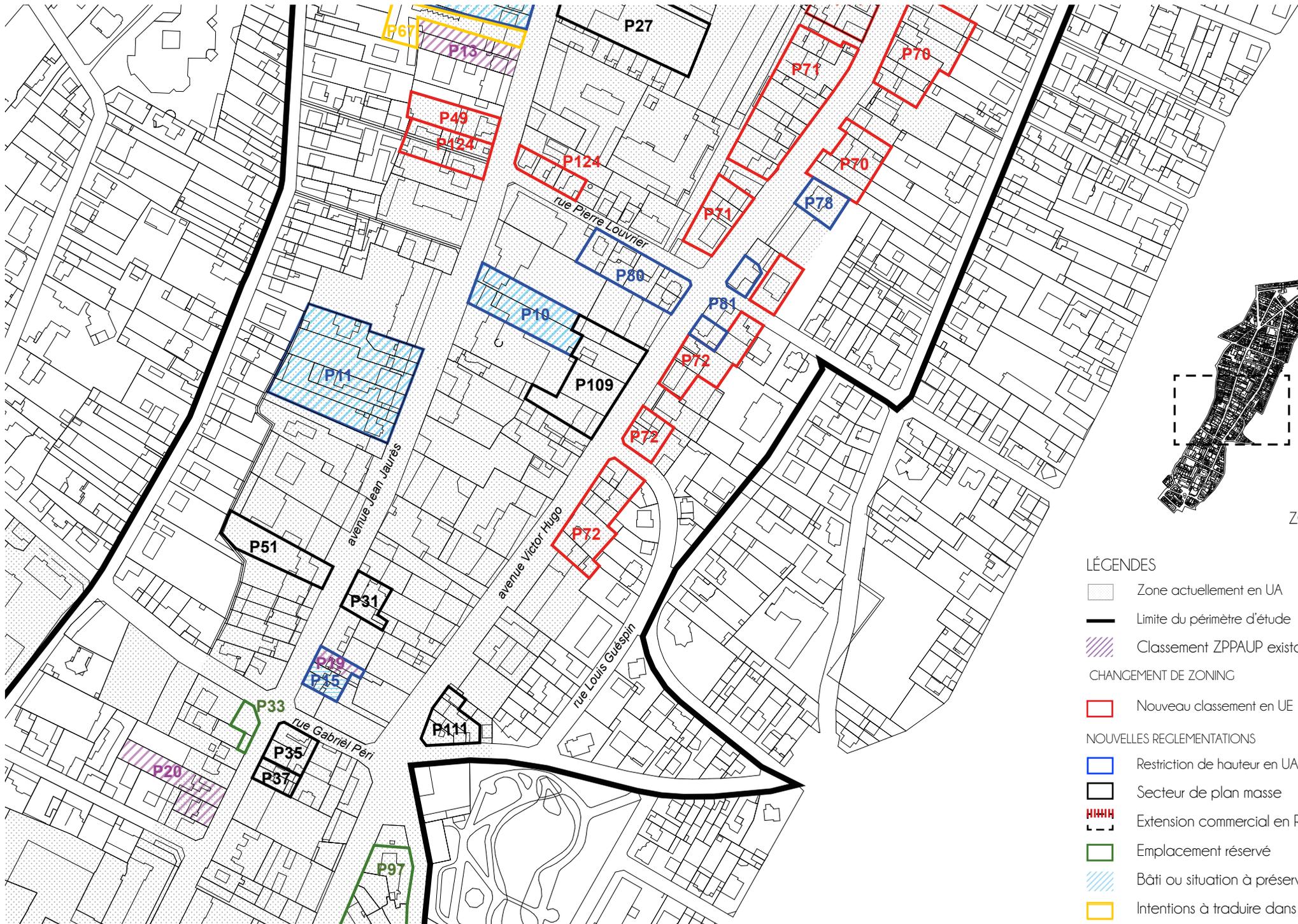




ZOOM

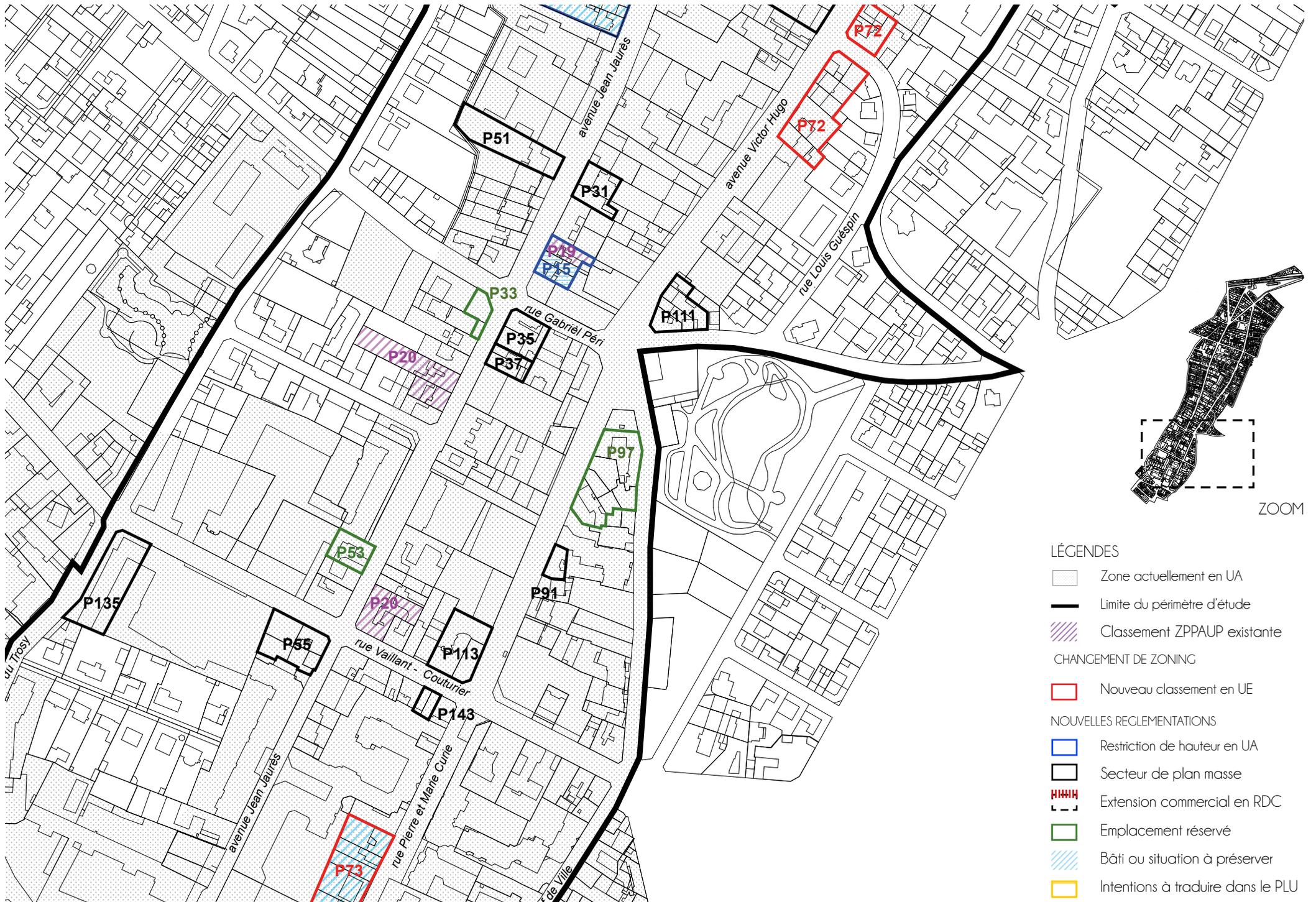
LÉGENDES

-  Zone actuellement en UA
-  Limite du périmètre d'étude
-  Classement ZPPAUP existante
- CHANGEMENT DE ZONING
-  Nouveau classement en UE
- NOUVELLES REGLLEMENTATIONS
-  Restriction de hauteur en UA
-  Secteur de plan masse
-  Extension commercial en RDC
-  Emplacement réservé
-  Bâti ou situation à préserver
-  Intentions à traduire dans le PLU



ZOOM

- LÉGENDES**
- Zone actuellement en UA
 - Limite du périmètre d'étude
 - Classement ZPPAUP existante
- CHANGEMENT DE ZONING**
- Nouveau classement en UE
- NOUVELLES REGLLEMENTATIONS**
- Restriction de hauteur en UA
 - Secteur de plan masse
 - Extension commercial en RDC
 - Emplacement réservé
 - Bâti ou situation à préserver
 - Intentions à traduire dans le PLU



LÉGENDES

-  Zone actuellement en UA
-  Limite du périmètre d'étude
-  Classement ZPPAUP existante
- CHANGEMENT DE ZONING
-  Nouveau classement en UE
- NOUVELLES RECLEMATIONS
-  Restriction de hauteur en UA
-  Secteur de plan masse
-  Extension commercial en RDC
-  Emplacement réservé
-  Bâti ou situation à préserver
-  Intentions à traduire dans le PLU



LÉGENDES

-  Zone actuellement en UA
-  Limite du périmètre d'étude
-  Classement ZPPAUP existante
- CHANGEMENT DE ZONING
-  Nouveau classement en UE
- NOUVELLES REGLLEMENTATIONS
-  Restriction de hauteur en UA
-  Secteur de plan masse
-  Extension commercial en RDC
-  Emplacement réservé
-  Bâti ou situation à préserver
-  Intentions à traduire dans le PLU

b) Changement du PLU:

Basculement de UA à UE



ADRESSES ET PAGES DANS LETUDE

1 ,2 ,3 4 allée Balanche	p 124
2, 4 rue Condorcet	p 121
105, 107 avenue Jean Jaurès	p 124
109 avenue Jean Jaurès	p 49
114 avenue Jean Jaurès	p 124
173, 174 avenue Jean Jaurès	p 121
188, 190, 190 bis, 192, 194 avenue Jean Jaurès	p 8
221 avenue Jean Jaurès	p 17
245, 247,249 avenue Jean Jaurès	p 16
10, 13, 15 ,17 rue Jules Ferry	p 122
3, 5, 7 rue Lazare Carnot	p 121
20, 24, 28 rue de Leux	p 71
40, 42 rue de Leux	p 122
4 rue Louis Guespin	p 72
1 ,2 rue Pascal	p 17
12, 14, 15 ,16 ,17,17bis ,18 , 19 ,19bis ,20 ,21 ,23 ,25 rue Paul Bert	p 123
1, 3 rue Pierre Louvrier	p 124
15 bis, 16 rue Pierre Louvrier	p 81
11, 13, 15, 17 ,19, 21 rue Pierre et Marie Curie	p 73
58 ,60 ,64 ,66 ,68 avenue Victor Hugo	p 72
70, 72 avenue Victor Hugo	p 72
82, 84 avenue Victor Hugo	p 72
103, 105, 107 avenue Victor Hugo	p 71
100, 102, 104, 106, 108, 110, 112 avenue Victor Hugo	p 70
111, 113, 115, 117, 119, 121 , 123 avenue Victor Hugo	p 71
118, 120, 122, 124, 126, 128 avenue Victor Hugo	p 77
127, 129, 131, 133 avenue Victor Hugo	p 71
154, 159, 161 ,165 avenue Victor Hugo	p 122
181 avenue Victor Hugo	p 86
220, 222, 226,228, 230, 232 avenue Victor Hugo	p 69
242, 244 avenue Victor Hugo	p 68
1, 3 , 4 ,5 ,6 ,7 ,8 ,9 ,10 ,11 ,12 ,13 ,14 , 15 ,16 ,16b ,17 ,18 ,20 cité Victor Hugo	p 120

c) Changement de PLU

Limitation de hauteur en UA



ADRESSES ET PAGES DANS L'ETUDE

3bis, 3ter, 5, 7, 9,11 rue de Filassier	p 128
6 rue de la Fontaine	p 138
1 rue Cathelot	p 138
66, 68, 70 avenue Jean Jaurès	p 15
83, 85, 87, 87 bis, 89, 91, 91bis avenue Jean Jaurès	p 11
100, 102 avenue Jean Jaurès	p 10
123, 123bis, 125 avenue Jean Jaurès	p 9
128, 128 bis avenue Jean Jaurès	p 27
153 avenue Jean Jaurès	p 60
159, 161, 161bis, 163, 165 avenue Jean Jaurès	p 9
196, 198, 200, 200bis avenue Jean Jaurès	p 47
1, 2, 3, 4, 5 villa Jeanne	p 47
5 place Jules Hunebelle	p 128
2 bis rue de Varves	p 47
18 avenue Victor Hugo	p 90
86, 92 avenue Victor Hugo	p 81
97, 99 avenue Victor Hugo	p 80
100, 102 avenue Victor Hugo	p 78
133 avenue Victor Hugo	p 79
136 avenue Victor Hugo	p 89
154 avenue Victor Hugo	p 122
234 avenue Victor Hugo	p 76
6, 8, 10 rue Pierre Louvrier	p 80

d) Changement du PLU:
Secteur de plan masse



ADRESSES ET PAGES DANS L'ETUDE

62, 62 bis avenue Jean Jaurès	p 35
60, 60bis avenue Jean Jaurès	p 37
76, 78 avenue Jean Jaurès	p 31
128, 128 bis avenue Jean Jaurès	p 27
206 avenue Jean Jaurès	p 25
8, 10 rue Paul Vaillant Couturier	p 113
13, 15 rue Paul Vaillant Couturier	p 143
25 rue Paul Vaillant Couturier	p 55
39 rue Paul Vaillant Couturier	p 135
25, 27 avenue Jean Jaurès	p 55
33 avenue Jean Jaurès	p 53
69 avenue Jean Jaurès	p 51
5 rue de Varves	p 25
1, 5 avenue Victor Hugo	p 113
32, 34, 36, 38 avenue Victor Hugo	p 111
81, 87, 89, 91 avenue Victor Hugo	p 109
140, 142 avenue Victor Hugo	p 95

e) Changement du PLU:
Extension commerciale en rdc



ADRESSES ET PAGES DANS LETUDE

224, 226 avenue Jean Jaurès

p 41

216, 218 avenue Jean Jaurès

p 43

236 avenue Victor Hugo

p 101

2 place de l'Hôtel de Ville

p 147

f) Changement du PLU:
Emplacement réservé



ADRESSES ET PAGES DANS L'ETUDE

19,19bis, 21 rue Gabriel Péri

p 97

53, 55 avenue Jean Jaurès

p 33

145 avenue Jean Jaurès

p 58

20 à 28 avenue Victor Hugo

p 97

g) Changement du PLU:
Intention à traduire



ADRESSES ET PAGES DANS LETUDE

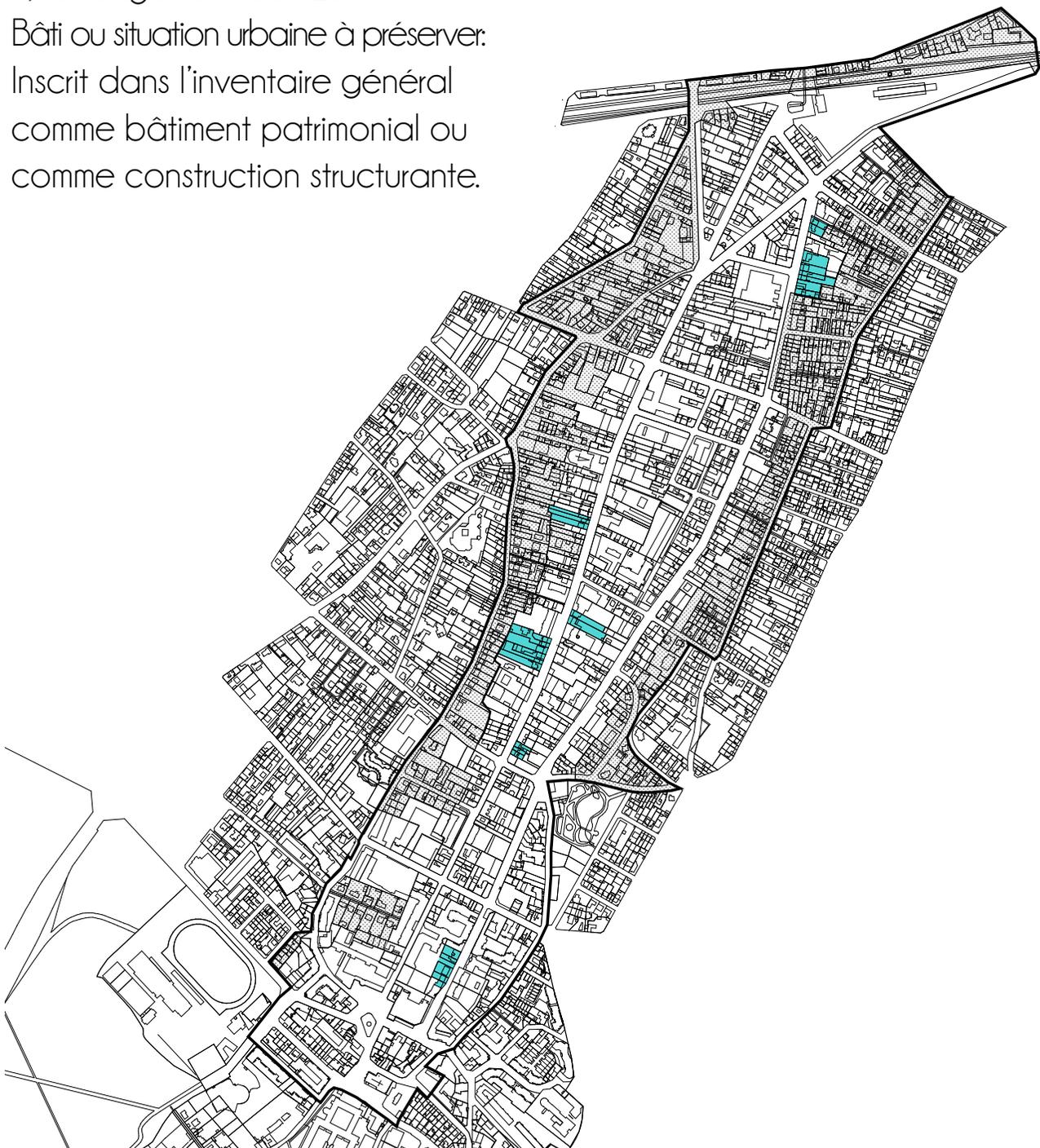
121 avenue Jean Jaurès
235 avenue Jean Jaurès

p 67
p 65

h) Changement du PLU

Bâti ou situation urbaine à préserver:

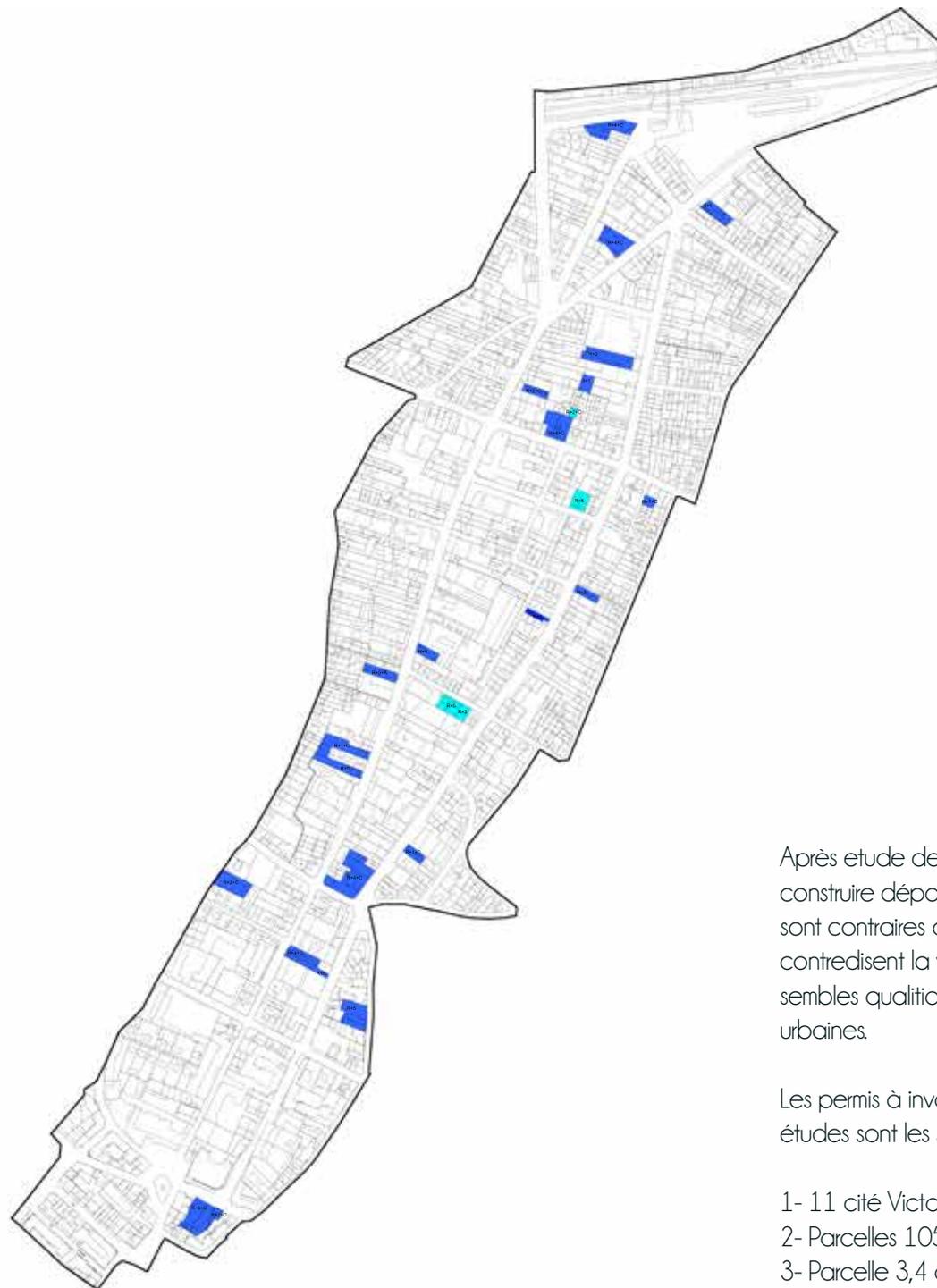
Inscrit dans l'inventaire général
comme bâtiment patrimonial ou
comme construction structurante.



ADRESSES ET PAGES DANS L'ETUDE

66, 68, 70 avenue Jean Jaurès	p 15
83, 85, 87, 87bis, 89, 91, 91bis avenue Jean Jaurès	p 11
100, 102 avenue Jean Jaurès	p 10
159, 161, 161bis, 163, 165 avenue Jean Jaurès	p 9
220, 222, 226, 228, 230, 232 avenue Victor Hugo	p 69
242, 244 avenue Victor Hugo	p 68
11, 13, 15, 17, 19, 21 rue Pierre et Marie Curie	p 73

2- Carte des permis de construire sur le périmètre d'étude



 Périmètre d'étude

 Permis de construire attribués

 Permis de construire contraires à nos prescriptions

Après étude de l'ensemble des permis de construire déposés, trois permis sont contraires aux prescriptions de l'étude: ils contredisent la volonté de préserver des ensembles qualitatifs ou de grandes respirations urbaines.

Les permis à invalider dans le cadre de cette étude sont les suivants:

- 1- 11 cité Victor Hugo (p 120)
- 2- Parcelles 105, 106 sur la rue Jules Ferry (p 122)
- 3- Parcelle 3,4 au n°6, 8 rue Pierre Louvrier (p 80)

3- Adresses des interventions urbaines

<i>RUE</i>	<i>PAGE DE L'ÉTUDE</i>		
<u>(rue) Alexandre Barbaroux</u>		70 avenue Jean Jaurès	p 19
1 rue Alexandre Barbaroux	p 58	76, 78 avenue Jean Jaurès	p 31
<u>(allée) Balanche</u>		83, 85, 87, 87bis, 89, 91, 91bis avenue Jean Jaurès	p 11
1 ,2 ,3 4 allée Balanche	p 124	100, 102 avenue Jean Jaurès	p 10
<u>(rue) Condorcet</u>		105, 107 avenue Jean Jaurès	p 124
2, 4 rue Condorcet	p 19, p 121	109 avenue Jean Jaurès	p 49
<u>(rue de) Filassier</u>		114 avenue Jean Jaurès	p 124
3bis, 3ter, 5, 7, 9,11 rue de Filassier	p 128	117, 119 avenue Jean Jaurès	p 13
<u>(rue de la) Fontaine</u>		121 avenue Jean Jaurès	p 67
6 rue de la Fontaine	p 139	123, 123bis, avenue Jean Jaurès	p 9
<u>(rue) Gabriel Péri</u>		128, 128 bis avenue Jean Jaurès	p 27
19, 19bis, 21 rue Gabriel Péri	p 97	145 avenue Jean Jaurès	p 58, p 13
<u>(rue) Cathelot</u>		153 avenue Jean Jaurès	p 59
1 rue Cathelot	p 139	159, 161, 161bis, 163, 165 avenue Jean Jaurès	p 9
<u>(rue) Hebert</u>		163,165 avenue Jean Jaurès	p 13
1 rue Hebert	p 12	173 avenue Jean Jaurès	p 19
<u>(avenue) Jean Jaurès</u>		173, 174 avenue Jean Jaurès	p 19, p 121
25, 27 avenue Jean Jaurès	p 55	188, 190, 190 bis, 192, 194 avenue Jean Jaurès	p 8
33 avenue Jean Jaurès	p 53	196, 198, 200, 200bis avenue Jean Jaurès	p 47
47ter,47bis avenue Jean Jaurès	p 20	200 avenue Jean Jaurès	p 12
53, 55 avenue Jean Jaurès	p 33	206 avenue Jean Jaurès	p 25
60, 60bis avenue Jean Jaurès	p 37	216, 218avenue Jean Jaurès	p 43
62, 62bis avenue Jean Jaurès	p 35	221 avenue Jean Jaurès	p 17
66, 68, 70 avenue Jean Jaurès	p 15	227 avenue Jean Jaurès	p 12
69 avenue Jean Jaurès	p 51	224, 226 avenue Jean Jaurès	p 41
		235 avenue Jean Jaurès	p 65
		245, 247,249 avenue Jean Jaurès	p 16
		<u>(villa) Jeanne</u>	
		1 ,2 ,3 ,4 ,5 villa Jeanne	p47
		<u>(rue) Jules Ferry</u>	
		6 rue Jules Ferry	p 53, p 13
		10, 13, 15 ,17 rue Jules Ferry	p 122
		<u>(rue) place Jules Hunebelle</u>	
		5 rue place Jules Hunebelle	p 128

(rue) Lazare Carnot

3, 5, 7 rue Lazare Carnot p 121

(rue de) Leux

20,24,28 rue de Leux p 71
40, 42 rue de Leux p 122

(rue) Louis Guespin

4 rue Louis Guespin p 72

(rue) Pascal

1 ,2 rue Pascal p 17

(rue) Paul Bert

12, 14, 15 ,16 ,17,17bis ,18 , 19 ,19bis ,20 ,21 ,23 ,25 rue Paul Bert p 123

(rue) Paul Vaillant-Couturier

8, 10 rue Paul Vaillant-Couturier p 113
13, 15 rue Paul Vaillant-Couturier p143
16 rue Paul Vaillant-Couturier p 20
25 rue Paul Vaillant-Couturier p 55
39 rue Paul Vaillant-Couturier p135

(rue) Pierre Louvrier

1, 3 rue Pierre Louvrier p 124
6, 8, 10 rue Pierre Louvrier p 80
15 bis, 16 rue Pierre Louvrier p 81

(place) de l'Hôtel de Ville

2 places de l'Hôtel de Ville p 147

(rue) Pierre et Marie Curie

11, 13, 15, 17 ,19, 21 rue Pierre et Marie Curie p 73

(avenue) Renée Samuel

1 bis avenue Renée Samuel p136

(rue) de Vanves

5 rue de Vanves p 25
2bis rue de Vanves p 47

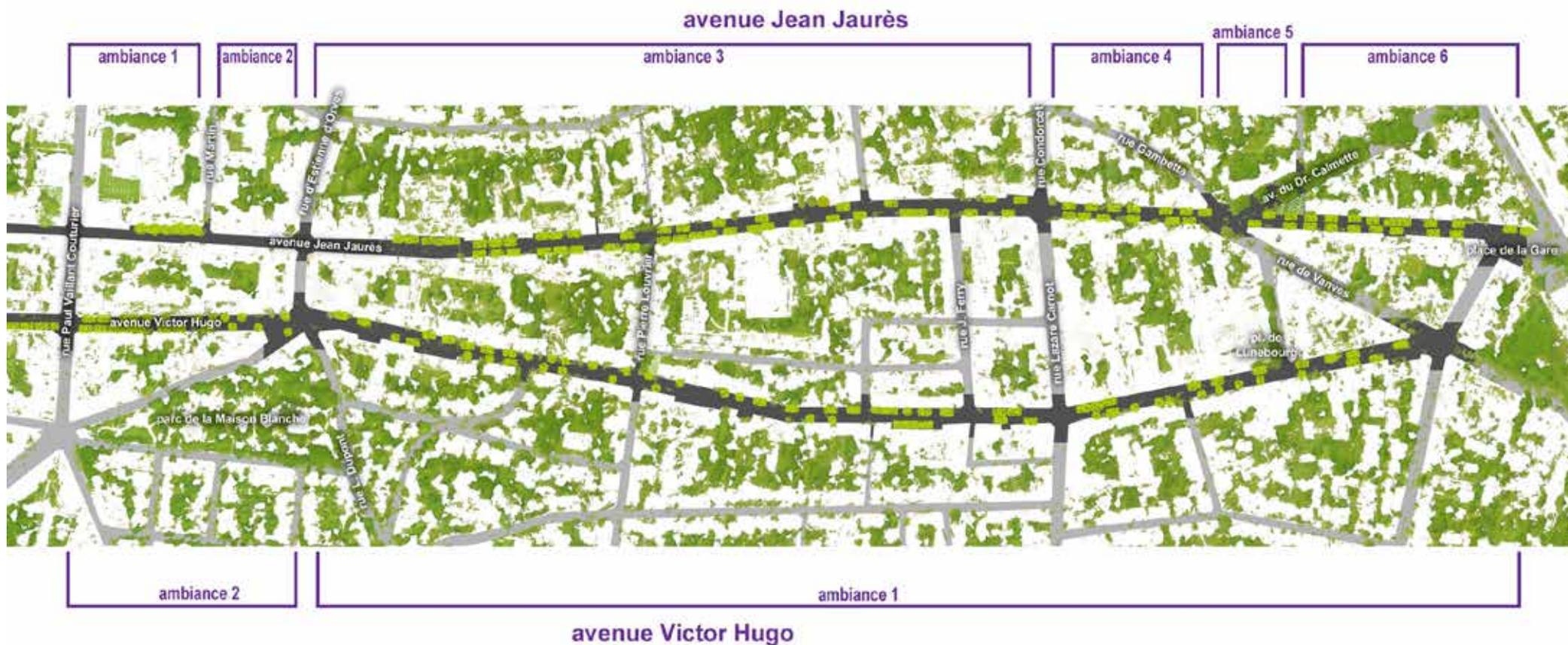
(avenue) Victor Hugo

1, 5 avenue Victor Hugo p 113
18 avenue Victor Hugo p 91
20, 22, 24 ,28 avenue Victor Hugo p 97
32, 34, 36, 38 avenue Victor Hugo p111
58 ,60 ,64 ,66 ,68 avenue Victor Hugo p 72
70, 72 avenue Victor Hugo p 72
86, 92 avenue Victor Hugo p 81
81, 87, 89, 91 avenue Victor Hugo p 109
82, 84 avenue Victor Hugo p 72
97, 99 avenue Victor Hugo p 80
100, 102 avenue Victor Hugo p 78
103, 105, 107 avenue Victor Hugo p 71
100, 102, 104, 106, 108, 110, 112 avenue Victor Hugo p 70
111, 113, 115, 117, 119, 121 , 123 avenue Victor Hugo p 71
118, 120, 122, 124, 126, 128 avenue Victor Hugo p 77/70
127, 129, 131, 133 avenue Victor Hugo p 71
133 avenue Victor Hugo p 79
136 avenue Victor Hugo p 89
140, 142 avenue Victor Hugo p 95
154,159, 161 ,165 avenue Victor Hugo p 122
181 avenue Victor Hugo p 86
220, 222, 226,228, 230, 232 avenue Victor Hugo p 69
234 avenue Victor Hugo p 76
236 avenue Victor Hugo p 101
242, 244 avenue Victor Hugo p 68

(cité) Victor Hugo

1 ,3 , 4 ,5 ,6 ,7 ,8 ,9 ,10 ,11 ,12 ,13 ,14 ,15 ,16 ,16b ,17 ,18 ,20 p 120

II - Étude paysagère



L'avenue Jean Jaurès et l'avenue Victor Hugo sont des voies importantes de Clichy-sous-Bois. Elles distribuent les flux de la gare à l'Hôtel de ville, traversant toutes la zone dense de la ville. Elles sont relativement parallèles. Elles coupent de nombreux axes traversants.



Tilia platyphyllos

Tilia tomentosa

L'avenue est, sur cette portion, une voie à double sens avec surlargeur plantée d'arbres d'alignement (tilleuls).

les sols

Le traitement spécifique du croisement avec la rue Paul Vaillant Couturier est un plateau piétonnier réalisé en pavé gris sombre en parfait état.

Les trottoirs sont réalisés en dallage pierre, avec caniveau béton et voie de circulation en enrobé noir, les bordures sont surbaissées ce qui nécessite une protection anti franchissement pour délimiter les espaces piétons des espaces véhicules.

Côté surlargeur, le trottoir large est doublé d'un passage piéton sous arcade mettant les façades commerciales encore plus en retrait des cheminements et circulation. Elles sont, de fait, peu visibles.

le mobilier urbain

Le mobilier urbain de l'avenue se décline en :

- poteaux et barrière de protection du cheminement piéton,
- arceau vélos,
- poubelles de propreté,
- bancs

- jardinières de fleurissement sur les barrières.
Le coloris de l'ensemble du mobilier est un vert sombre et cohérent sur l'ensemble de l'avenue Jean Jaurès.

les structures végétales

Le long de la voie, lors des surlargeurs, un alignement d'arbre en forme libre est constitué de tilleuls, majoritairement des tilleuls à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*) et un tilleul argenté (*Tilia tomentosa*).

Les arbres ont une belle prestance. Il n'y a pas de désordre apparent sur leurs structures et bois.

Des jardinières maçonnées sont construites en rive de zone commerciale, avec une végétation basse associée à une jeune cépée de *lagestroemia* (lilas des Indes).

Quelques bacs jardinières sont installés sur les barrières proposant un fleurissement coloré de plantes annuelles.

Ambiance 2

rue Martin à la rue d'Estienne d'Orves

Cette deuxième ambiance de l'avenue est contrainte par une largeur de la voie, restreinte. La voie est en sens unique avec stationnement latéral sur un côté. Il n'y a pas de plantation d'alignement.

les sols

Le traitement spécifique du croisement avec la rue d'Estienne d'Orves est en plateau piétonnier réalisé en enrobé noir.

Les trottoirs sont réalisés en dallage pierre, avec caniveau pierre et voie de circulation en enrobé noir. Les bordures sont surbaissées ce qui nécessite une protection anti franchissement pour délimiter les espaces piétons des espaces véhicules.

le mobilier urbain

Ce tronçon de rue est habillée de nombreux poteaux et barrières de protection du cheminement piéton.

Les dispositifs de marquage pour personnes à mobilité réduite sont bien intégrés aux aménagements de l'espace public.

les structures végétales

La voie est sur ce court tronçon très étroite. Il ne peut être organisé conjointement du stationnement et des plantations, à moins de réduire le nombre de places sur le linéaire.

Une jardinière maçonnée habille avec du fleurissement de plantes annuelles, l'intersection avec la rue d'Estienne d'Orves.



Ambiance 3

rue d'Estienne d'Orves au croisement
des rues Condorcet et Lazare Carnot



La chaussée comprend deux voies avec un décrochement ponctuellement sur plusieurs zones qui autorise une modification du profil. On retrouve donc:

- le stationnement latéral sur un côté sans plantation,
- des surlargeurs ponctuelles avec plantations d'arbres d'alignement intégrant des stationnements en épi.

les sols

Les trottoirs sont réalisés en asphalte rouge avec bordure en granite et voie de circulation en enrobé noir. Les aménagements paraissent relativement récents et sont en bon état.

Les vues de bordures sont faibles et sont accompagnées d'une protection anti franchissement pour délimiter les espaces piétons des espaces véhiculaires.

Côté surlargeur, le trottoir s'accompagne de places de stationnement en épi.

Quelques essais de minéralisation en pied d'arbre, abimés, sont visibles dans la partie nord de ce secteur.

le mobilier urbain

Des poteaux et barrières de protection des cheminements piétons sont installés. Des canisettes s'intègrent en pied des arbres et/ou mâts d'éclairage public, dans la largeur du stationnement latéral.

Des bancs publics sont installés très ponctuellement le long des murs pignon finissant les zones en surlargeur.

L'ensemble du mobilier est homogène et en bon état.

Ambiance 3

rue d'Estienne d'Orves au croisement
des rues Condorcet et Lazare Carnot

les structures végétales

Ce secteur reprend les plantations d'alignement de tilleuls déjà mentionnés dans le sud de l'avenue. Un hêtre pourpre remarquable est installé au sein d'une jardinière, certainement afin de conserver le nivellement initial en pied d'arbre lors du réaménagement de ces espaces publics. Sur ce secteur où les arbres d'alignement taillés en rideau sont nombreux et constituent une ligne verte prégnante, on constate un renouvellement des formes et des essences.

A partir de l'alignement initial planté de tilleuls, renouvelé par de jeunes tilleuls au houppier non taillé en rideau, il apparaît quelques jeunes plantations réalisées avec des essences d'arbres à port plus colonnaire et de moyen développement.

Cela répond à la question d'une gestion raisonnée, en vue de diminuer les travaux de taille et d'élagage.

En effet la conduite d'un alignement en rideau impose une taille annuelle là où un alignement en port libre en impose une tous les 3 à 5 ans. Outre les déchets verts que cela produit, les utilisations d'engins et une dépense non négligeable d'énergie, la mise en place d'une végétation demandant moins de suivi est souvent préconisée.

Les essences plantées repérées sont principalement des essences à fleurs dont les cerisiers du Japon.

Parallèlement à cette évolution de la palette des arbres d'alignement, des essais de plantation en pied d'arbre sont organisés. Du fait du stationnement latéral jouxtant les fosses d'arbres un grillage bas protège ces mises en place.



Ambiance 3

rue d'Estienne d'Orves au croisement
des rues Condorcet et Lazare Carnot

les structures végétales

Impact des parcelles privées sur le paysage urbain de l'avenue Jean Jaurès.

Les bâtiments qui bordent l'avenue Jean Jaurès sont disparates. Ils s'inscrivent tantôt à l'alignement (immeubles), tantôt en retrait (pavillons). Ils créent des alternances d'ouverture et de fermeture des vues.

La végétation des parcelles privées impacte de façon positive les abords de l'avenue principalement plantés d'arbres d'alignement taillés en rideau. Les houppiers des arbres en forme libre débordent parfois largement sur l'emprise de l'espace public et apportent une coloration paysagère forte.

De la même façon, les clôtures des pavillons et petites résidences, avec leurs grilles plantées de plantes grimpantes et volubiles, ou encore leur jardinière plantée d'arbre en forme libre ou de massifs arbustifs taillés à la japonaise égayent les rives des trottoirs.

Les rues, voies privées, passages et allées rythment la longueur de l'avenue d'une ambiance plus champêtre comme par exemple l'allée Ballanche ou le passage Dorliat.



Ambiance 4

croisement des rues Condorcet
et Lazare Carnot à la rue Gambetta



Cette partie de l'avenue est longée d'un bâti très hétérogène avec pavillons, petites résidences et immeubles. Elle est organisée avec deux voies et du stationnement de part et d'autre.

Ce stationnement est organisé soit en latéral soit en épi en fonction des surlargeurs, mais également soit des 2 côtés soit d'un seul côté. Ce dispositif imposé par la configuration des parcelles privées et leur construction, rythme le cheminement et rompt la monotonie habituelle des quartiers denses.

les sols

Les revêtements sont en bon état, dans la continuité avec les tronçons vus précédemment: asphalté rouge pour le trottoir et bordure en granit gris clair.

Une borne ancienne, en pierre, a été conservée, sur le trottoir. Mais elle est peu mise en valeur et apparaît comme posée là par hasard.

le mobilier urbain

Le mobilier est en bon état, et cohérent avec le reste du mobilier de l'avenue.

les structures végétales

L'entrée sur ce tronçon de l'avenue est marquée par l'intersection des rues largement ouvertes grâce aux deux pavillons en angle d'îlot et leur jardin ouvert et planté.

Des jardinières maçonnées habillent les trottoirs. Leur fleurissement comprend un mélange de plantes vivaces, d'arbustes bas et de quelques plantes annuelles.

L'alignement d'arbre longeant les stationnements est encore ici majoritairement planté de tilleuls. Quelques essences nouvelles sont visibles, de la même palette que celle observée précédemment (arbres de petit développement à fleurs: cerisiers japonais etc.)

Les arbres sont implantés sur le trottoir et non entre les aires de stationnement.

Ici encore les pieds d'arbres sont tassés, victimes de franchissement et passage et sans végétalisation autre que le tapis clairsemé de quelques graminées sauvages et chiendents.



Ambiance 5
Square planté et
avenue du DrCalmette



Le square est aménagé dans un triangle longeant l'avenue du Dr. Calmette.

les structures végétales

Le square est planté d'essences exotiques: lilas des Indes, palmiers, associées à une très belle cépée remontée de *Parrotia persica*.

C'est un îlot vert dense avec ses d'arbres et en pied ses massifs plantés d'annuelles.

Les structures des troncs, leurs rugosité (troncs rugueux des palmiers, tronc lisse et désquamant du Lilas des Indes et les troncs graciles et torturés de la cépée remontée) ont un impact visuel fort : on longe un vrai jardin, qui participe pleinement au paysage du quartier malgré sa taille réduite.

Ambiance 6

De la rue Gambetta à la place de la gare



L'avenue est ici constituée d'une double voie avec stationnement latéral de chaque côté, et toujours l'alignement d'arbres taillés en rideau. C'est la portion de l'avenue où les revêtements montrent les plus grandes traces d'usure.

les sols

Les trottoirs en asphalte rouge sont usés. Les bordures anciennes en grès de petite dimension sont complétées ponctuellement par des bordures béton.

Les entrées de parcelles privées et bateaux sont réalisés en pavés pierre de récupération aux gabarits anciens et taillés diversés.



le mobilier urbain

Les poteaux et barrières anti franchissement sont les mêmes sur ce tronçon que sur le reste de l'avenue.

Des bacs jardinières fleuries sont installées très ponctuellement sur les barrières.

Cette séquence comprend quelques corbeilles de propreté mais aucun banc.



L'intersection de l'avenue Jean Jaurès et de la rue Gambetta est aménagée en rond point avec, au centre, une fontaine et son pourtour en fleurissement, point de repaire visuel dans la ville.

Ambiance 6

De la rue Gambetta à la place de la gare

les structures végétales

La plantation des arbres d'alignement est faite dans la largeur du stationnement. Elle est d'un pas de 1 arbre pour 3 places de stationnement. L'alignement taillé en rideau est constitué ici aussi de tilleuls (*Tilia platyphyllos*), en continuité avec le reste de l'alignement de l'avenue. Les arbres sont anciens et de belle taille, avec parfois des traces de blessures en pied de tronc.

Une surlargeur sur cette séquence met en scène un cerisier japonais sur un espace simplement engazonné. Ce massif longe l'accès au parking souterrain d'un immeuble privé.

Les pieds d'arbre sont parfois revêtus de pavés autobloquants en béton, laissant peu de passage pour l'infiltration.

En pied de plantation récente, aucun dispositif d'habillage (paillage ou plantation, ou paillage minéral) n'est mis en œuvre. On notera le bombé du sol, dû au fouissement des terres lors de la plantation, pas encore résorbé (plantation récente, présence du tuteur bipode).



SECTEUR AVENUE VICTOR HUGO

Ambiance 1

De la gare à la rue L. Dupont

L'avenue Victor Hugo bénéficie de revêtements de sol récents sur la longueur totale de l'avenue et donc ils sont en bien meilleur état que sur l'avenue Jean Jaurès.

Cette voie est en sens unique avec une voie réservée aux bus.

Le stationnement latéral est organisé de part et d'autre de la voie, ponctué par des alignements de tilleuls taillés en rideaux.

les sols

La voie est en enrobé noir, les trottoirs en asphalté rouge, les bordures en granit gris clair.

Les bateaux d'accès aux entrées privées sont en asphalté rouge quadrillé.

Des surlageurs liées aux différences d'alignement entre pavillons clôturés et immeubles créent des emprises minérales et étanches importantes.

le mobilier urbain

Le mobilier urbain (potelet anti franchissement, barrières et corbeilles) sont de même modèle que ceux utilisés sur l'avenue Jean Jaurès.

On constate une prolifération de bornes anti franchissement aux droits des accès aux parcelles.



Ambiance 1

De la gare à la rue L. Dupont

L'hétérogénéité du bâti composée de pavillons et d'immeubles jusqu'à R+6, crée comme sur l'avenue Jean Jaurès des accidents d'alignement.

Les retraits et hauteurs disparates forment des cônes de vue vers les intérieurs d'îlots et/ou vers les jardins privatifs largement plantés. Les clôtures des pavillons, doublées de plantations volubiles et/ou arbustives rajoutent un caractère verdoyant à l'avenue.

En regard de cette hétérogénéité du bâti, les allées et venelles, complètent le caractère végétal et rythment le paysage urbain de la rue.



cité Victor Hugo

Villa des Closiaux



la surlargeur permet très ponctuellement des alignements sur 2 rangs.



les structures végétales

L'alignement en rideau est principalement planté de tilleuls argentés de belle taille (*Tilia tomentosa*). Des renouvellements ont été réalisés avec des sujets non formés en rideau (tilleul à grandes feuilles et tilleul argenté).

Les pieds d'arbres sont en terre battue, et ponctuellement des touffes de graminée développent un tapis vert clairsemé.

Les clôtures des résidences avec murets bas et haies taillées contrastent avec les luxuriance des jardins privatifs, dont les arbres aux houppiers volumineux empiètent sur l'emprise de l'espace public.

Ici encore, des vues vers les intérieurs d'îlots se dégagent, accentués par les hauts murs pignons de certains immeubles.

Touffe de renouée du Japon dans la rampe d'accès à un parking privé...

Ambiance 2

La place de Lunenburg: la place du marché



A l'angle de la rue Pierre Baudry, la place de Lunenburg s'ouvre cadrée au nord par un bel alignement de platanes. Cette place sert d'accès au marché couvert.
Comme une verrière masquant l'espace ouvert, la structure bâtie de l'aération d'un parking souterrain devient support d'information et d'affichage.

les sols

La place est réalisée en asphalte rouge, matériau salissant. Servant d'accès au marché, le sol est désormais plus gris que rouge avec de nombreuses traces de salissures.
On a constaté un affaissement des pavés granit, formant une ligne de caniveau et calepinant la place.
L'altimétrie de la place est plus basse que celle de l'avenue et du trottoir adjacent ce qui génère des pentes sensibles, même si un accès PMR est réalisé.



les structures végétales

Les platanes très bien développés et cherchant la lumière, ont leur houppier qui vient largement mettre à l'ombre la place du marché.
L'alignement de tilleuls longeant l'avenue Victor Hugo est ici en forme libre et non taillé en rideau. Les houppiers sont plus ronds et habillent le côté Est de la place.
Les tilleuls, comme les platanes, sont insérés dans des jardinières maçonnées. Ces jardinières sont réalisées en pavé de granit gris clair. Les pieds d'arbre ne sont pas plantés.

Ambiance 2

Le square des Leux

A l'angle avec la rue Pierre Louvriev se trouve un nouveau square. Les plantations jeunes doivent encore se développer pour que l'aménagement participe pleinement à la végétalisation du quartier.

les structures végétales

Les plantations sont très récentes. Les ganivelles en lattes de bois, mises en place autour du massif en coeur de square, ont encore la couleur du bois naturel qui n'a pas eu le temps de griser. Les plantes grimpantes n'habitent pas encore les panneaux de bois tressés posés en lisière Nord avec la parcelle privée du pavillon en meulière.

Un érable sycomore a été conservé à l'angle du square. Il le domine largement par le volume de son houppier.

Les nouveaux arbres du square appartiennent à des essences de petit développement.

Un bac jardinière maçonné délimite le square de la voie transversale (rue Pierre Louvriev).

Le mobilier mis en place est en cohérence avec le mobilier vu sur l'espace public adjacent.



Ambiance 2

De la rue L.Dupont à la rue
Paul Vaillant Couturier



les sols

Les revêtements des sols et voirie sont en continuité avec la séquence précédente: trottoir en asphalté rouge, bordure en granit gris clair, enrobé de voirie noir. L'état global est satisfaisant.

A l'angle avec la rue L. Dupont, le trottoir est intégré à la placette habillée de pavé de grès qui constitue le parvis de la Maison de l'emploi. Au croisement avec la rue Paul Vaillant Couturier, un plateau piétonnier est réalisé sur l'ensemble trottoir et voie en pavé de granit gris sombre.

le mobilier urbain

L'ensemble du mobilier urbain (potelet anti franchissement, barrières, banc et corbeille) est en bon état.



Ambiance 2

De la rue L.Dupont à la rue
Paul Vaillant Couturier

les structures végétales:

Cette séquence de l'avenue Victor hugo reprend les mêmes typologies de structure de chaussée, avec alignement d'arbres taillés en rideau. L'essence plantée change avec le choix d'un érable au feuillage léger avec sa feuille trifoliée (*acer negundo*). Les plantations relativement anciennes montrent des arbres fatigués par la taille en rideau, certains troncs ayant également de fortes blessures en partie basse et au pied. Des replantations ont été réalisées et quelques érables champêtres (*acer campestre*) viennent remplacer les érables *negundo*: leur port est plus compact, le feuillage plus petit, mais plus sombre.

A l'angle avec la rue Paul Vaillant Couturier, une placette est aménagée avec la plantation d'un arbre solitaire: un frêne (*fraxinus angustifolia*) et des plantations de massifs en jardinières maçonnées mêlant vivaces colorées et arbustes à fleurs.

Les pieds d'arbres sont ici, comme plus au nord de l'avenue, non végétalisés et le plus souvent en terre compactée.

L'ambiance paysagère de l'avenue jouit très ponctuellement de la végétation des pavillons. Les plantes grimpantes habillent la menuiserie des clôtures. Les arbres au port libre assouplissent les lignes raides des murs et des pignons.

D'une parcelle à l'autre des vues serrées s'ouvrent vers les intérieurs des cours et jardins privés.



CONCLUSION

Avenues Jean Jaurès et Victor Hugo



ouvertures vers le ciel

Sur l'avenue Jean Jaurès et l'avenue Victor Hugo, les hauteurs de bâti varient d'environ R + 2 à R + 12: on de collectifs denses à des petits pavillonnaires. Ces variations permettent d'ouvrir des séquences de ciel entre des des fronts plus refermés. Elles apportent ainsi, dans un compromis très urbain, une lumière plongeant jusqu'au plus profond de la rue. Ce phénomène est renforcé par un alignement des édifices fluctuant sur la limite de propriété. Certains pavillons, immeubles de hauteur importante sont en retrait et ménagent un espace souvent jardiné entre la rue et la façade.

C'est bien évidemment un atout qu'il faudrait préserver en maintenant la variabilité du bâti tant dans ses hauteurs que dans son alignement.

de l'usage des surlargeurs

La largeur du viaire est également variable sur les deux avenues. Certaines sections sont réduites à la stricte largeur voie + trottoirs. Sur d'autres, des excroissances forment des petites placettes rectangulaires qui longent l'avenue. Aujourd'hui ces surlargeurs sont principalement utilisées comme poches de stationnement.

Il serait judicieux d'utiliser cette morphologie pour créer un aménagement plus différencié avec des matériaux de sols spécifiques, une palette végétale plus présente, en contraste avec le reste du viaire.

Annexer la voie carrossable et le trottoir en plateau, changer les couleurs...

Cette nouvelle géométrie permettrait de jouer des points de rupture avec un langage propre et qualitatif, qui rendraient le linéaire de la gare à la mairie moins monotone.

la croisée des rues à valoriser

Au droit de la croisée avec des rues importantes, la rue Paul Vaillant Couturier, la rue d'Estienne d'Orves, la rue Pierre Louvrièr... le carrefour pourrait être traité de façon plus généreuse en recomposant l'ensemble de l'espace, voirie et trottoir, dans un dessin spécifique. C'est déjà un peu le cas devant le parc de la Maison Blanche avenue Victor Hugo et sur l'avenue Jean Jaurès au droit de la rue Gambetta. **Ce principe de mise en valeur des croisées de rue pourrait être étendu à d'autres carrefours.**

Il faut noter qu'au droit de ces croisées de rue, en général, les constructions sont moins hautes et offrent des cônes visuels sur les lointains. **Ce sont des perspectives qu'il faudrait maintenir.**

Ce dispositif de rupture tendrait également à fragmenter le parcours entre gare et mairie pour le rendre plus attrayant.

par quoi commencer?

A court terme, la section de l'avenue Jean Jaurès au plus près de la gare est à rénover. Les trottoirs, les bordures et la voirie restent dans un état dégradé.

Avenue Victor Hugo, bordures et enrobés ont fait l'objet d'une réfection récente. Par contre, **la place de Lunebourg (place du marché) mériterait un aménagement plus valorisant** que ce qu'il n'est.

La revalorisation du traitement du sol, du végétal et de l'espace public dans la section Paul Vaillant Couturier, Pierre et Marie Curie (comprenant le théâtre Jean Arp et la zone commerciale en projet.) permettrait d'accompagner la réfection des arches et du centre commercial.

les plantations d'alignement

Les alignements de tilleuls en rideau qui courent de façon presque constante sur l'ensemble des deux avenues sont un atout pour le quartier. Cependant des sujets semblent un peu souffrir et donnent quelques signes de faiblesse. Le tilleul est un arbre adapté aux conditions urbaines, il est utilisé depuis très longtemps comme arbre d'alignement, . Il a remplacé le marronnier dont il ne reste que deux exemplaires sur le parcours analysé. Mais la forme en rideau demande un travail de taille important et constant (un passage par an). Aujourd'hui les pépinières produisent des arbres aux formes, naturellement plus ramassées, des formes fastigiées. L'avantage de ces formes naturellement plus compactes, par rapport à la taille en rideau, c'est qu'elles nécessitent moins d'entretien, les tailles sont plus espacées dans le temps (une taille tous les 3 à 5 ans). D'autres essences que le tilleul sont disponibles. Certains arbres à floraison décorative, mais sans fruit, font partie des disponibilités actuelles. Sur les avenues, des replantations ont déjà été opérées dans ce sens. On pourrait poursuivre l'expérience de façon progressive pour ne pas risquer le stress d'un abattage à blanc.

et les pieds d'arbre?

Les pieds d'arbre mériteraient une attention particulière. Compacter les sols au collet de l'arbre n'est pas du tout bon pour sa survie. La grille d'arbre s'impose. Mais pour un aspect plus naturel et pour amener un peu de nature en ville, les plantations en pied d'arbre sont plus gracieuses. Cela nécessite une bonne protection avec barre chasse-roue pour éviter les incursions intempestives. Sur d'autres rues, les exemples de telles réalisations ne manquent pas.

Ces expérimentations sont à diffuser sur l'ensemble du viaire afin de conforter la trame verte de la ville.

Conclusion des études urbaines et paysagères

Diagnostic secteur Jean Jaurès – Victor Hugo

Le diagnostic fait apparaître,

en terme de faiblesses :

- . des discontinuités de gabarits construits
- . des ruptures d'échelle
- . des espaces publics à améliorer
- . des perceptions difficiles de bâtiments ou services publics
- . un patrimoine à mieux protéger

en terme d'atouts :

- . une diversité à mettre en valeur
- . des perspectives sur des vues lointaines
- . des vues sur des cœurs d'îlots verts
- . des ensembles bâtis homogènes (mais non uniformes)
- . un patrimoine existant de valeur, tant pour le collectif que pour l'individuel
- . des potentiels importants

Concrètement, les propositions peuvent prendre la forme

1 - *De modifications à apporter au PLU*

- . mutations de parties de zones UA en parties de zones UE
- . limitations de hauteurs dans la zone UA
- . protections à intégrer à la ZPPAUP
- . secteurs de plan-masse
- . « secteurs de projet » ou emplacements réservés

2 - *Définition d'objectifs pour un plan de gestion du végétal*

3 - *De projets d'aménagement de l'espace public et de recomposition architecturale (il s'agit aussi du paysage au sens large)*

Deux îlots à grand impact sont notamment à envisager :

Le secteur de la gare SNCF, compte tenu de l'arrivée imminente du Grand Paris Express

Le secteur comprenant le théâtre Jean Arp, la galerie commerçante qui lui fait face et l'articulation avec la rue piétonne

Ces trois aspects ont été reportés sur trois cartes distinctes

Modifications détaillées

Interventions urbaines :

+ *Changement de zoning /classement PLU:*

- . basculement de parcelles UA en UE : pour préserver des séquences remarquables : 37896 m²

+ *Repérage graphique*

- . restrictions de hauteur en zone UA 13934 m²
- . secteur de plan masse 9105 m²
- . emplacements réservés (aménagement d'espaces publics ou construction de logements sociaux) 2532 m²
- . extensions commerciales en RDC (intensification ou développement commercial de certaines zones-clés)
- . préservation de bâtiments remarquables, surélévations possibles 8187 m²

+ *Gestion du végétal*

- . orienter les espèces végétales des arbres d'alignement sur Jean Jaurès et Victor Hugo vers des essences et des formes nécessitant un entretien moins régulier
- traitement plus qualitatif des pieds d'arbres : végétalisation, grilles

-réaménagement (végétalisation) de certaines sur-largeurs sur Jean Jaurès et Victor Hugo
: potentiel de valorisation à long terme

+ *Espace public*

. Carrefours à revaloriser pour marquer, mettre en valeur une situation remarquable (vue lointaines, allées piétonnes arborées, entrée dans des secteur « doux » du centre ville...) par des aménagements différenciés avec des matériaux spécifiques, une palette végétale plus présente, signaux d'événements particuliers singuliers dans la ville

. Préservation des ouvertures vers le ciel, perspectives lointaines, vues vers cœur d'îlots verts

. Limitation de la hauteur sur certaines parcelles (limitation à R+2, R+3 ou basculement en UE)

+ *Préconisations impliquant une intervention urbaine et paysagère conjointe.*

+ **Abords de la Gare de Clamart** : enjeux important de l'image de l'entrée de ville car ce pôle urbain va s'intensifier avec l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express (connexion future vers la Défense et l'aéroport Charles de Gaulle).

Préconisations urbaines :

. Renforcement du caractère commercial des abords avec le développement d'extensions commerciales sur les bâtis en retrait de l'alignement
. Préservation / réhabilitation du bâti remarquable

Préconisations paysagères :

. Préservation/ mise en valeur de l'alignement d'arbres remarquables sur l'avenue du Dr Calmette, à rajouter au PLU
. Aménagement du parvis de la gare et de ses deux points d'amorces : le carrefour rue Gambetta, Jean Jaurès, rue de Vanves et le carrefour Victor Hugo, Hébert Vanves

+ *Secteur Jean Arp - Desprez*

. Réaménagement du centre commercial Desprez, requalification des arches de l'avenue Jean Jaurès

. Articulations entre Jean Arp et l'avenue Jean Jaurès
Renforcement de l'accès au centre commercial depuis la place de la Source

. Préservation des arbres remarquables sur l'avenue Jean Jaurès non inscrits au PLU aujourd'hui

. traitement de l'espace public pour signifier un ensemble singulier, un ralentissement dans la ville

+ **Marché de la Fourche** : réaménagement du parvis du marché

+ *Autres interventions secondaires:*

. Parvis de l'église Saint Joseph,

. Continuité entre la villa Cour Creuse et cité Leisnier

. Espace public du centre d'action sociale Jean Jaurès

