

VARCES – centre-ville

Etude de programmation urbaine, architecturale et économique



Groupement



15 février 2022 – Diagnostic

COMPREHENSION DU CONTEXTE

Cœur de ville cœur de Métropole : approche d'ensemble multithématiques

Un cadre paysager vaste et dégagée

Une commune structurée autour de l'ancienne RN75 qui doit être requalifier pour plus d'urbanité

Une attractivité et une lisibilité du centre-ville à affirmer

Un déficit de Logement Locatif Social



Evolution du Paysage à Varcès

1820

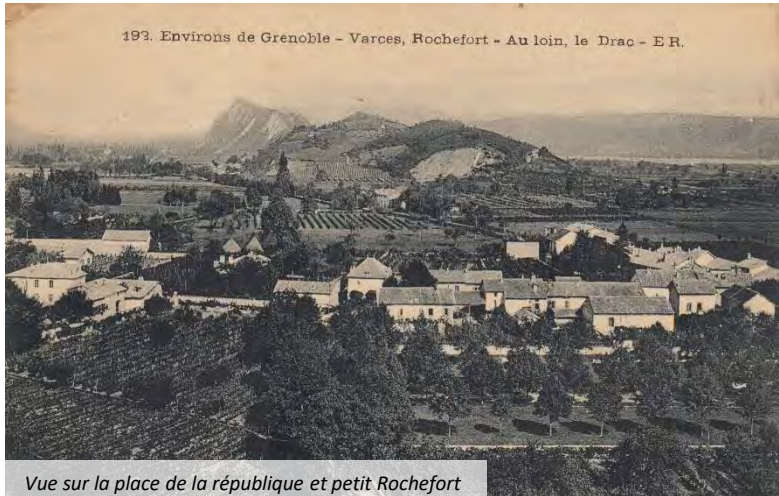
- Création du noyau villageois au 8^{ème} siècle sur le Rocher de Perpéra
- Culture de la terre (chanvre et vigne) omniprésente
- La Gresse: un torrent capricieux inondant les terres de Varcès
- Av Joliot Curie = Route impériale 93
- Plantation de 105 platanes par le marquis de la Valette (accessibilité à sa propriété) aujourd'hui allée des platanes
- Reconstruction de l'Eglise Saint Pierre de Varcès et Allières



Evolution du Paysage à Varcès

1925

- Endiguement de la Gresse, perte du tracé de la Suze (Busé?)
- Av Joliot Curie = Nationale 75
- Place de la République : acquisition de parcelle pour créer un champs de foire, présence de Tilleul majestueux qui ont pour la plupart 130 ans
- Amorce du parc Beylier (jardin d'une propriété privée)
- Village concentré sur le haut et le pied de Varcès (environ 700 habitants)



Evolution du Paysage à Varcès

1945

- Peu d'évolution majeure en 20 ans
- Une extension minimale du tissu urbain est visible
- Inauguration de la statue Notre-Dame de la libération (1946)



Evolution du Paysage à Varcès

1980

- Extension du tissu urbain +33% = diminution des terres agricoles
- Plantation de l'alignement de résineux (thuya, pin, etc.) sur la parcelle de la clinique
- Place de la république : recul léger du végétal (camping + aire retournement bus)



Rue vers la montée de l'église



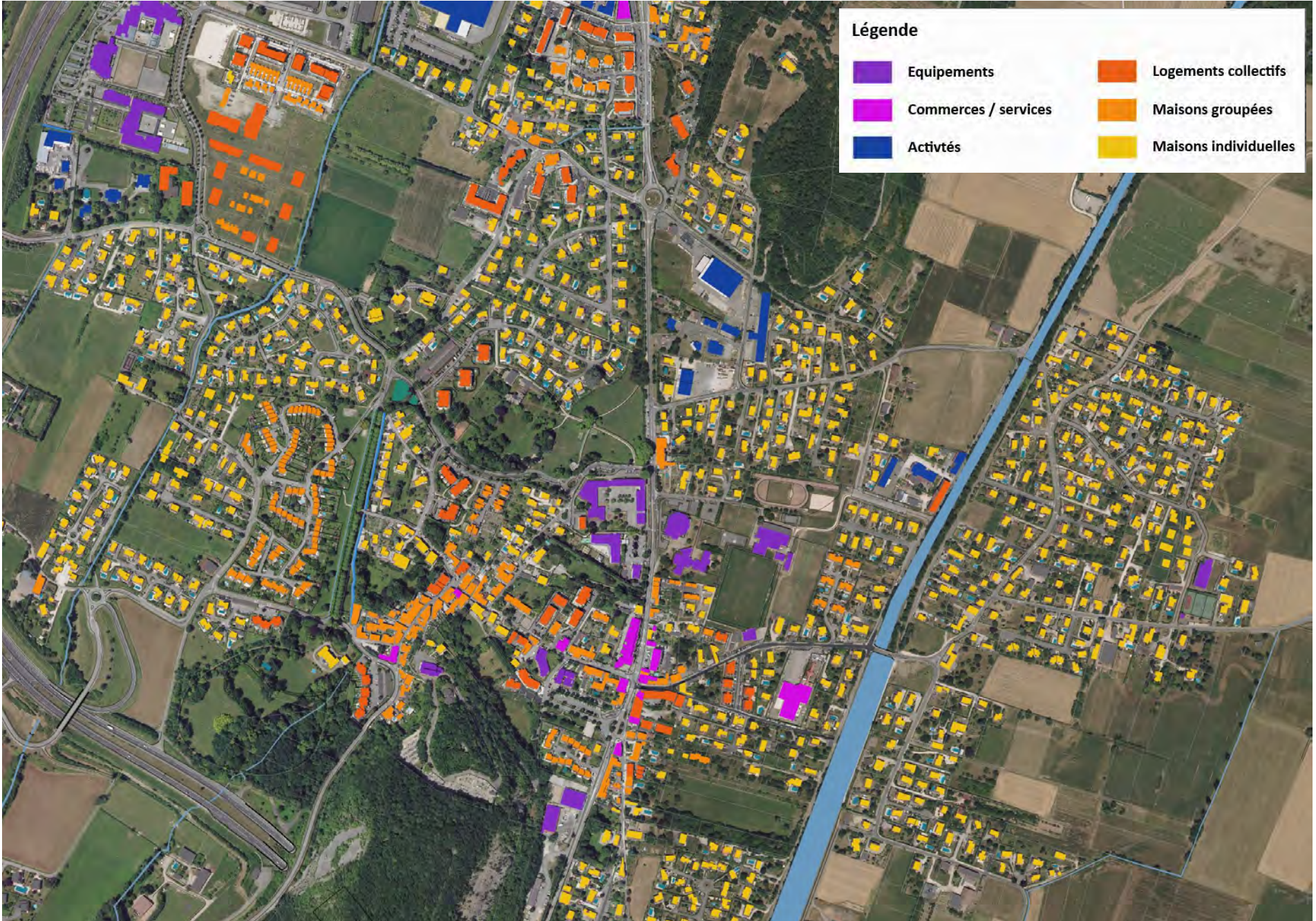
Evolution du Paysage à Varcès

2020

- Forte extension du tissu urbain = 8000 habitants (dont 1600 militaires)
- Création du parc Beylier en 1995
- Place de la république : espace de stationnement et marché hebdomadaire
- Plantation d'arbre alignement sur une section de l'avenue Joliot Curie



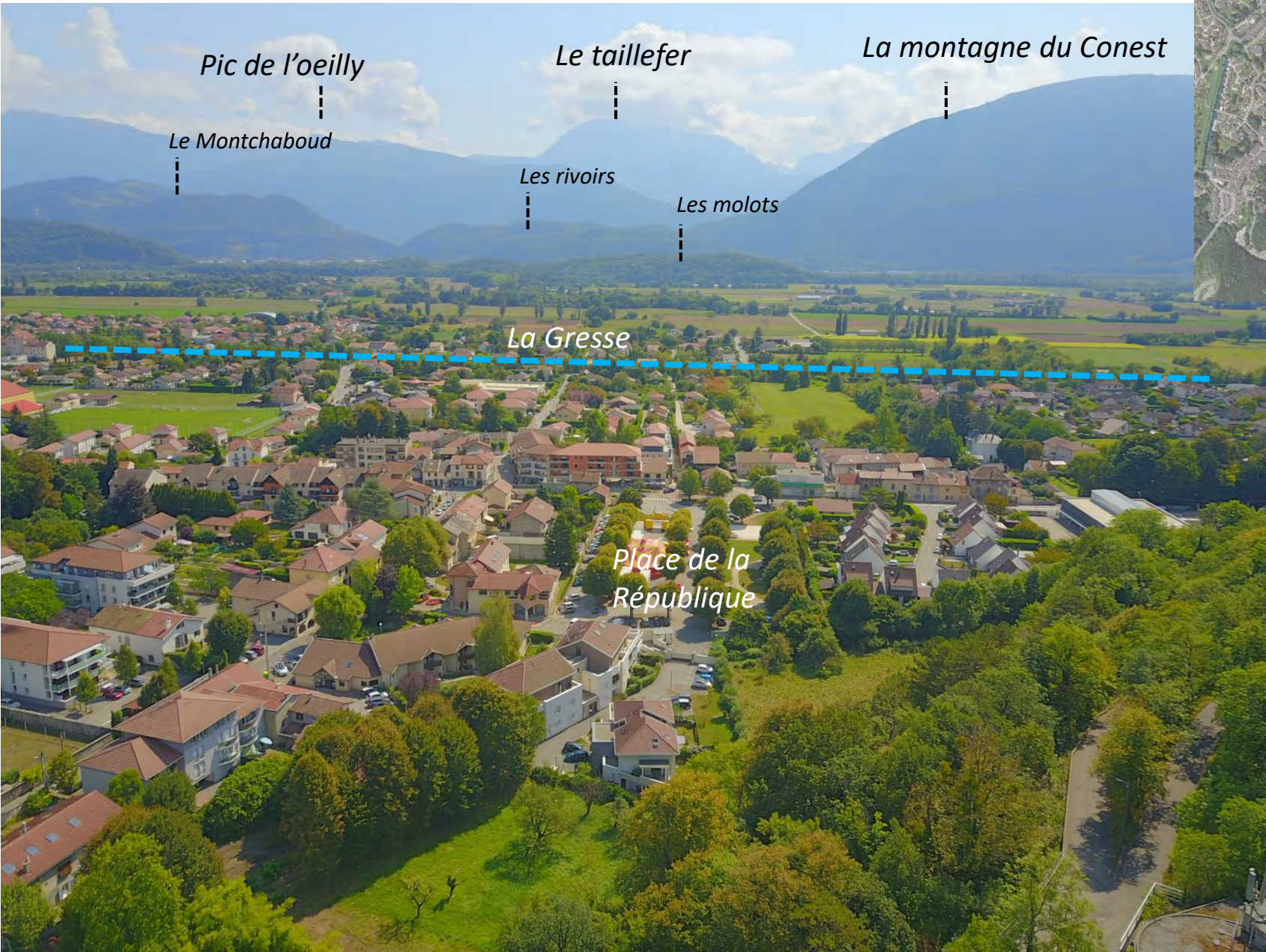
Une commune dominée par l'habitat individuel, pavillonnaire ou groupé / un cœur de ville plus dense et plus mixte



Grand Paysage - Trame verte et bleue



Grand Paysage – les massifs environnants



Grand Paysage – les massifs environnants



Grand paysage : les perspectives piétonnes



①

Rochers de Chabloz



②

Le Vercors :
Rochers de la
Bourgeoise



Grand paysage : les vues



①

Le Néron et la Pinéa





②

La montagne du Conest



Grand paysage : les vues

- > Garder un lien continu avec le grand paysage en préservant les vues
- > Travailler sur la mise en scènes des cônes de vue sur l'avenue Joliot Curie **en rouge**
- > Conserver les vues sur les sentiers piétons **en jaune**

-  *Perspective à conserver*
-  *Perspective à renforcer*



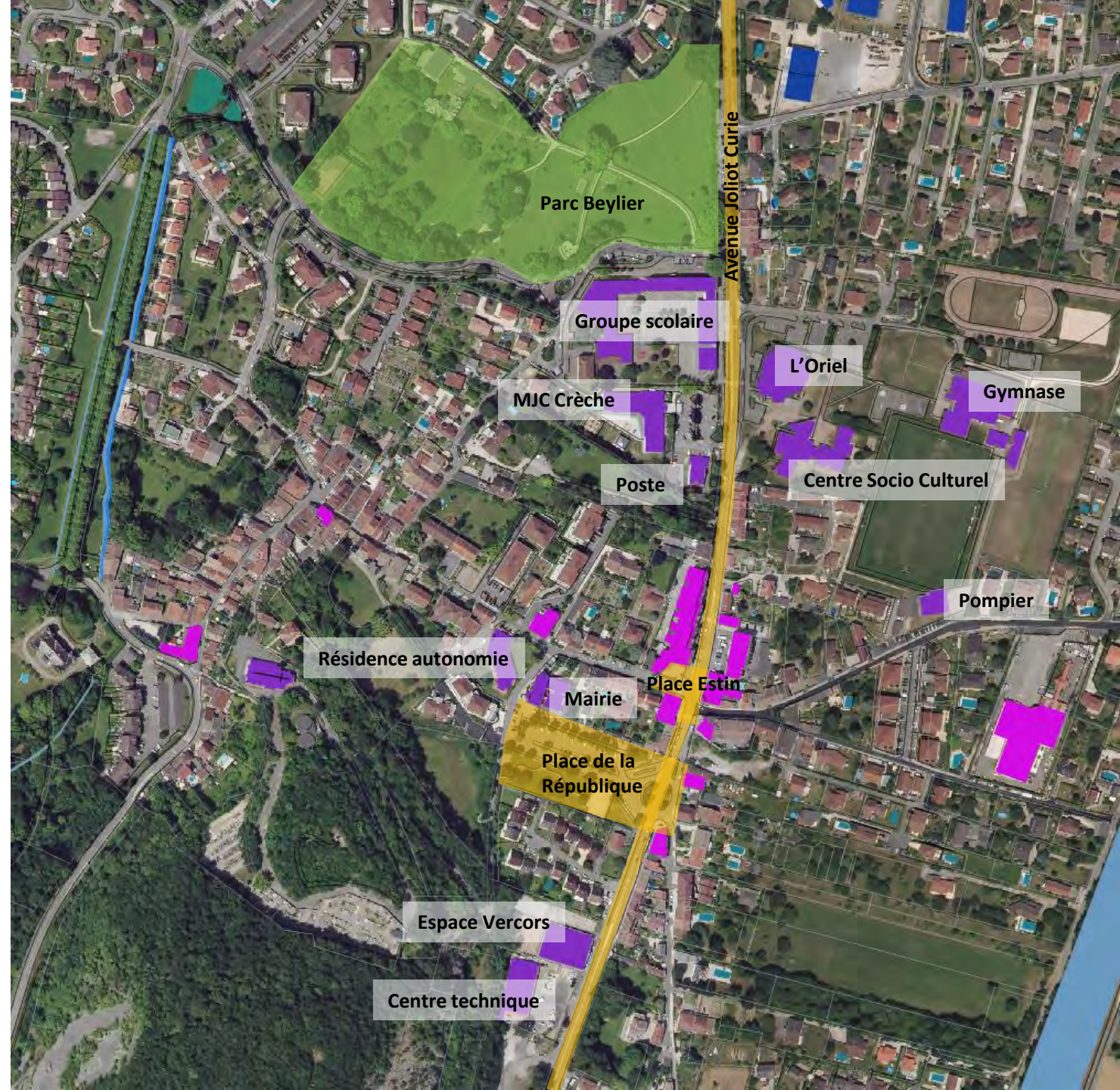
Grand paysage : zoom sur le périmètre d'étude

- > Des éléments forts : la colline d'Uriol, le parc Beylier, le petit rochefort, la Gresse, les parcs privés...
- > Des arbres remarquables à mettre en valeur
- > Des interruptions dans la TVB
- > Des sections de Joliot Curie où le végétal est absent



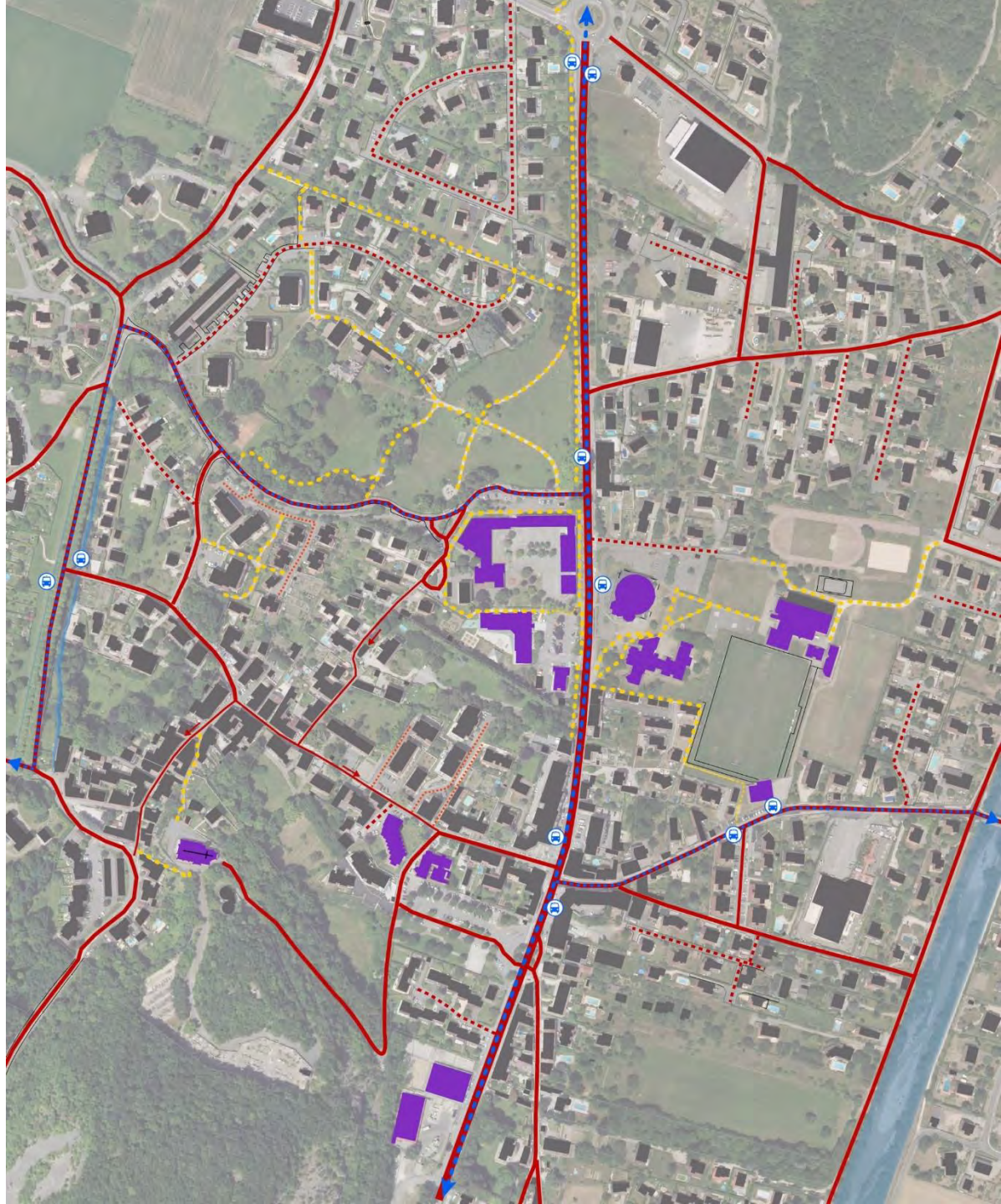
Un cœur de ville où se concentre les équipements et les commerces de proximité

- Un pôle d'équipement au sud du parc Beylier
- Un marché hebdomadaire sur la place de la République très fréquenté
- Une polarité commerciale (20aine de commerces) sur l'avenue Joliot Curie et les rues Jean Jaures, Léo Lagrange et la place de la République
- D'après une étude de 2017, les commerçants se satisfont de l'accessibilité routière, de la desserte TC, des espaces piétons et de l'espace public
- Ils souhaitent par ailleurs plus de dynamique collective et d'animation pour mieux faire vivre les commerces



Desserte accessibilité

- > La RD 1075 desserte centrale et principale de la commune, support de la principale ligne TC
- > La ligne Proximo 25 fonctionne de 6h00 à 20h30, une course toutes les ½ heure, tous les ¼ d'heure aux heures de pointes (7h/9h et 15h/18h)
- > Une offre complémentaire avec la Proximo 26 et les Flexo 45 et 46, plus les dessertes scolaires
- > Un accès au centre bourg ancien peu lisible en VL (avec des voies en sens unique)
- > Beaucoup de voies en impasse
- > Quelques cheminements piétons dédiés, en particulier à proximité des équipements



Desserte accessibilité

> Quelques cheminements piétons dédiés, en particulier à proximité des équipements



Pour accéder au parc Beylier par le nord ouest



Le long de l'école



Entre l'école et le centre de loisirs



Pour accéder au Gymnase Lionel Terray



Entre la poste et le centre socio-culturel



Derrière le centre socio-culturel



Le long du stade

Desserte accessibilité

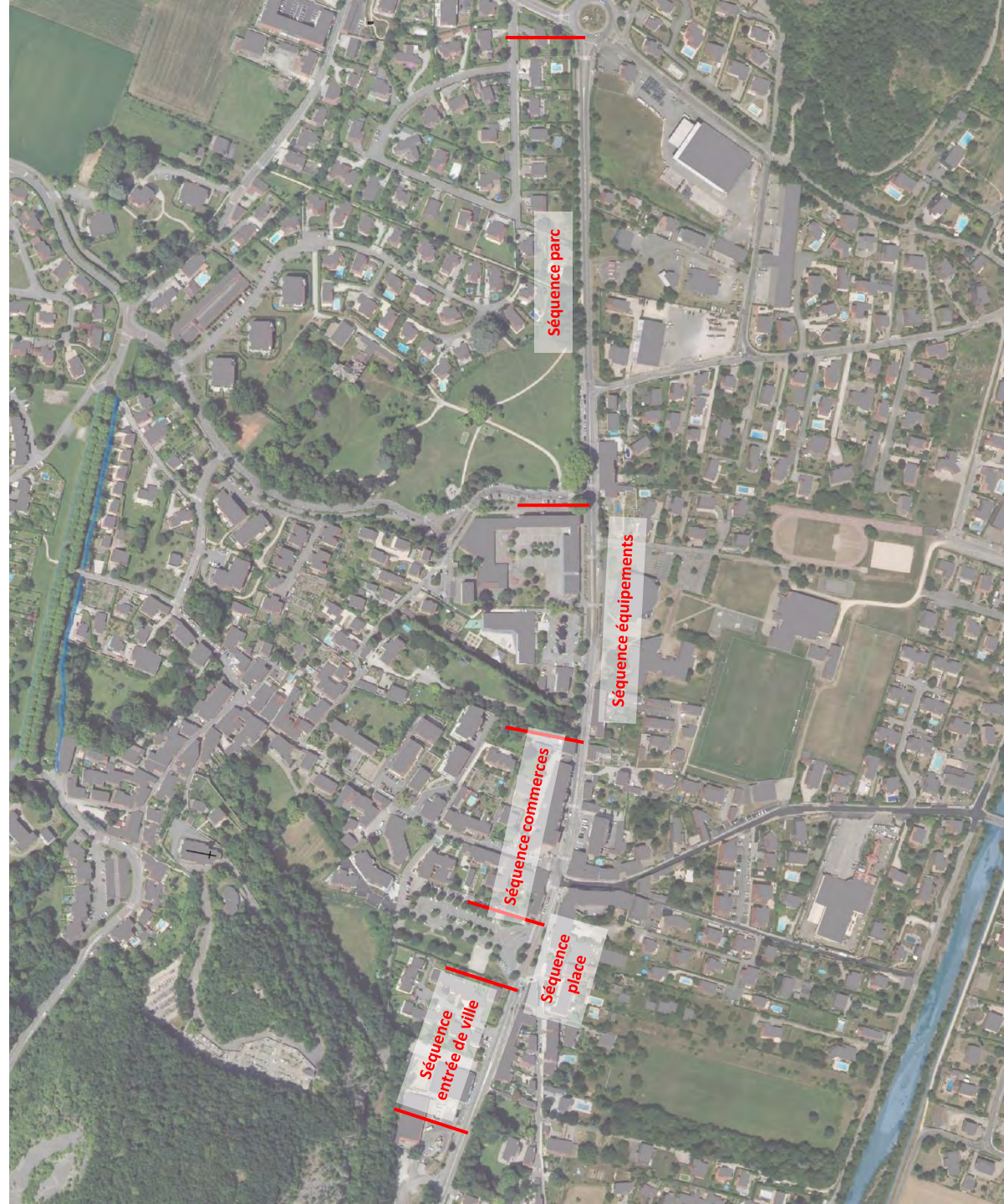
> Les séquences de l'avenue Joliot Curie : une succession d'ambiances différentes

> L'avenue Joliot Curie : axe majeur un sol majoritairement imperméable

Axe Joliot Curie entre le rond-point de l'Europe et l'entrée de ville sud (incluant la place de la République) en moyenne

> Surface imperméable : 75%

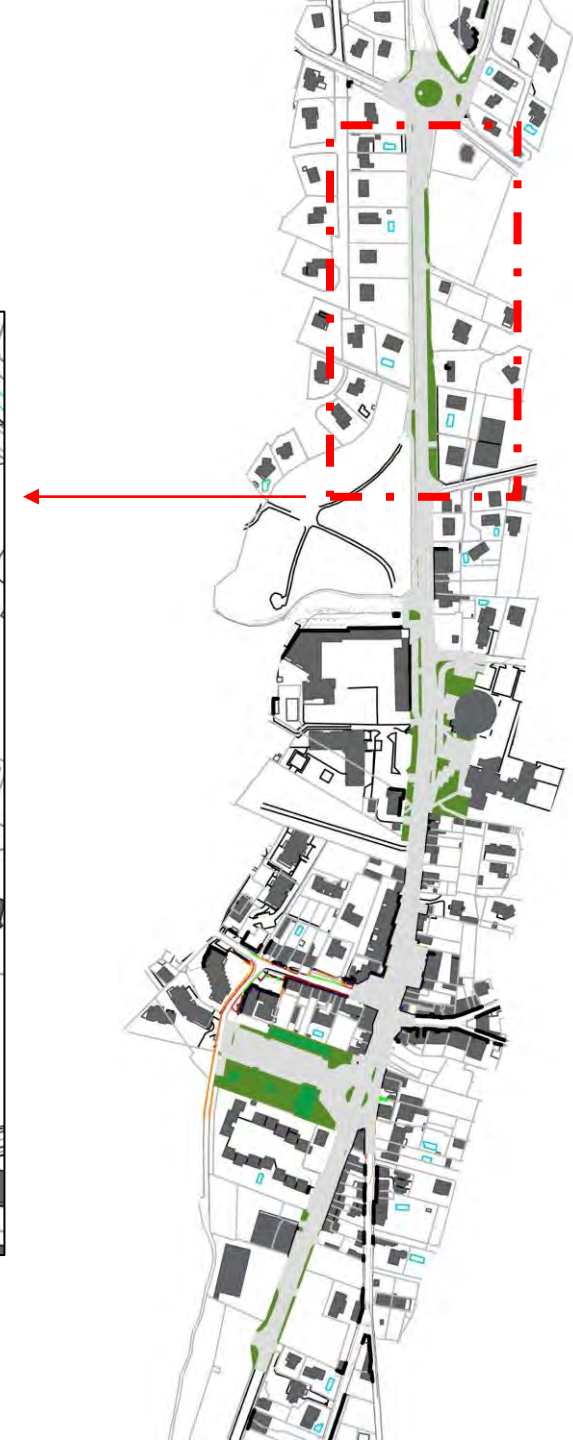
> Surface perméable : 25%



L'avenue Joliot Curie : un sol majoritairement imperméable

Séquence Entrée de ville

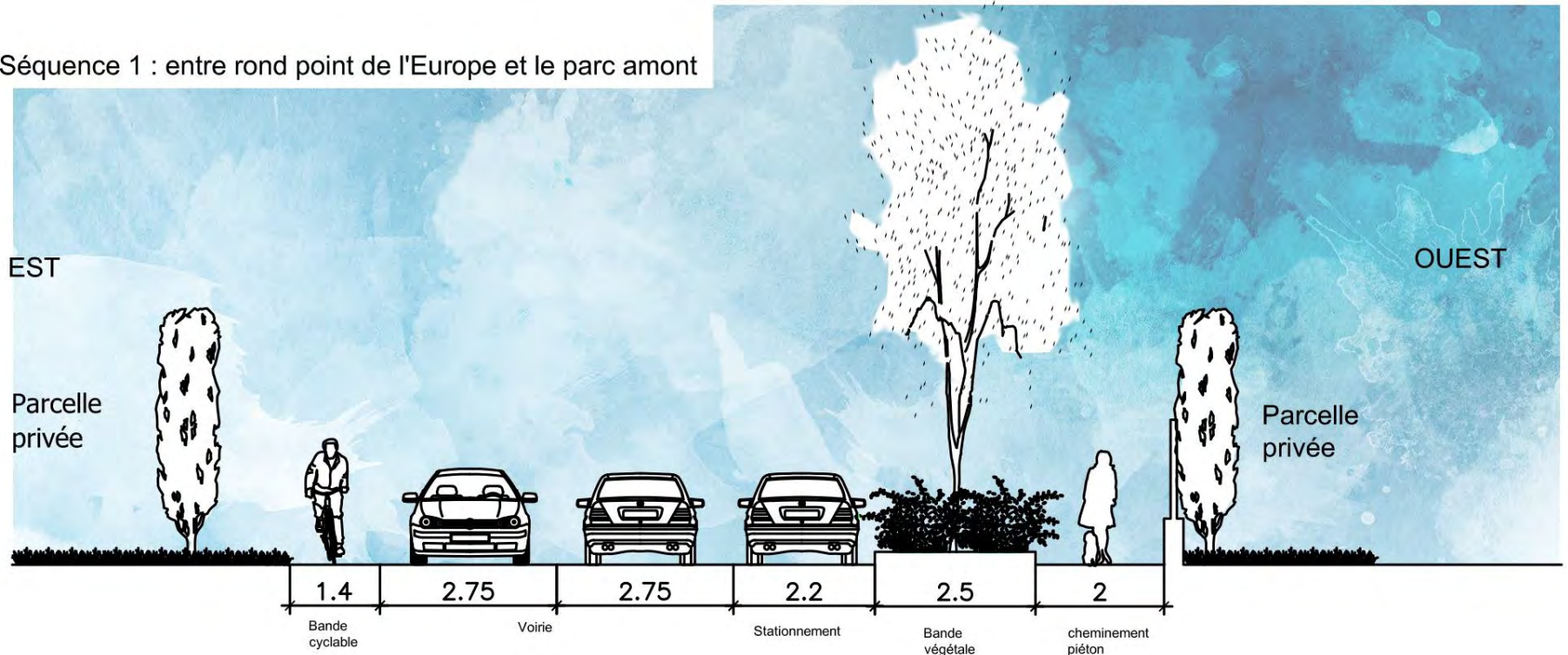
- > Surface imperméable : 75%
- > Surface perméable : 25%



L'avenue Joliot Curie : la séquence parc



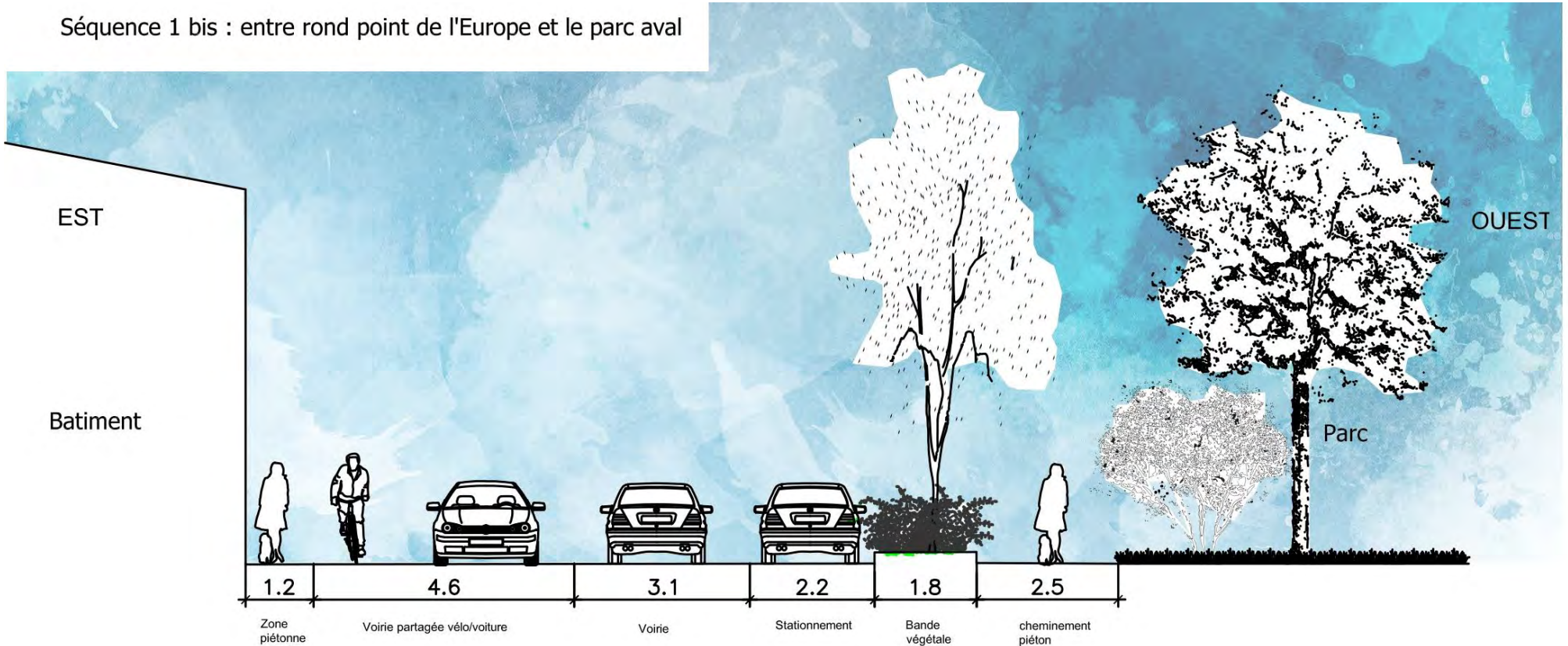
Séquence 1 : entre rond point de l'Europe et le parc amont



L'avenue Joliot Curie : la séquence parc



Séquence 1 bis : entre rond point de l'Europe et le parc aval

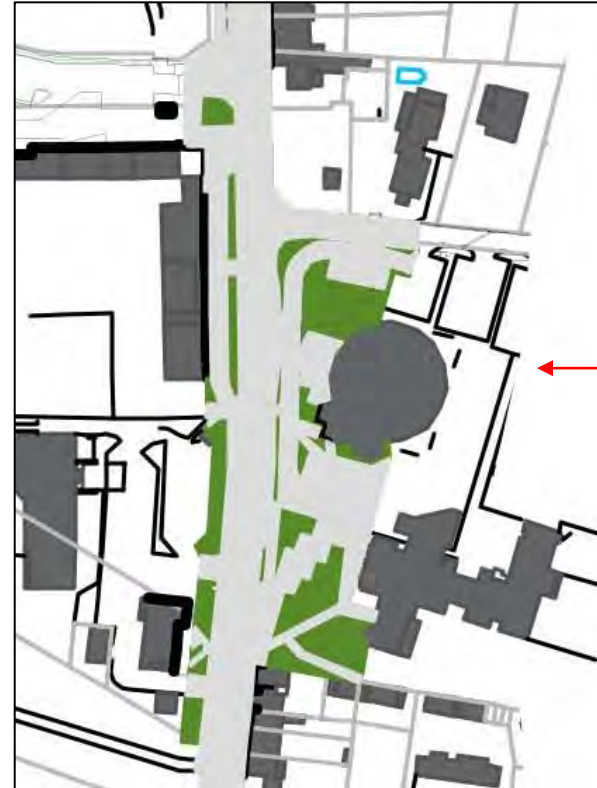


L'avenue Joliot Curie : Séquence équipement

Séquence Equipement

> Surface imperméable : 67%

> Surface perméable : 33%



L'avenue Joliot Curie : la séquence équipement

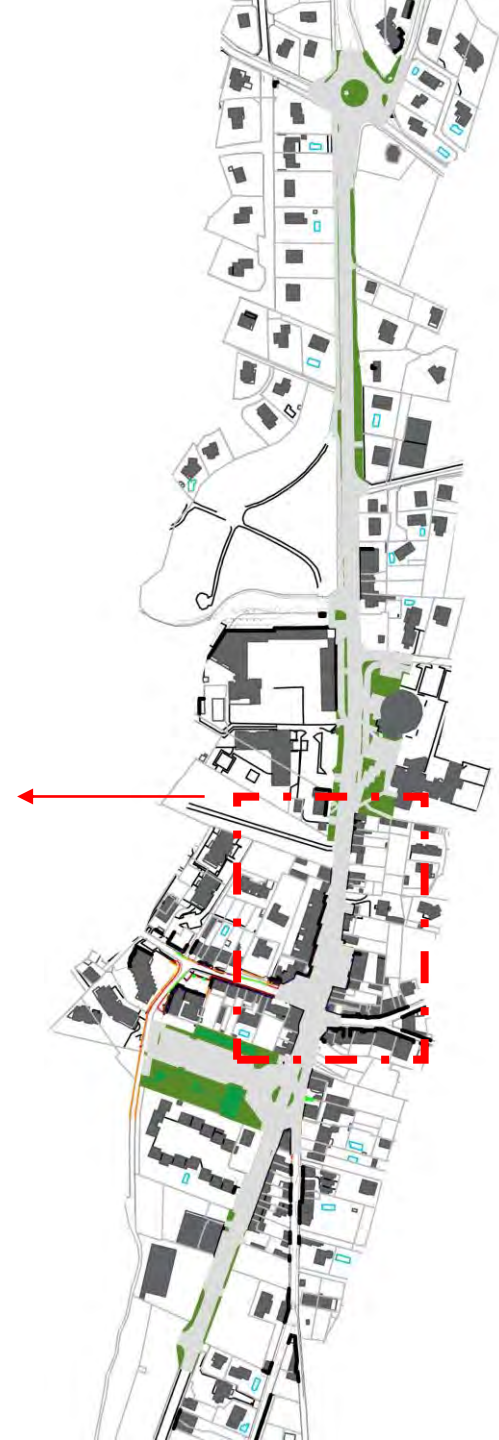
> Avenue Joliot Curie :
La séquence équipement



L'avenue Joliot Curie : la séquence centre-bourg commerces

Séquence centre-bourg

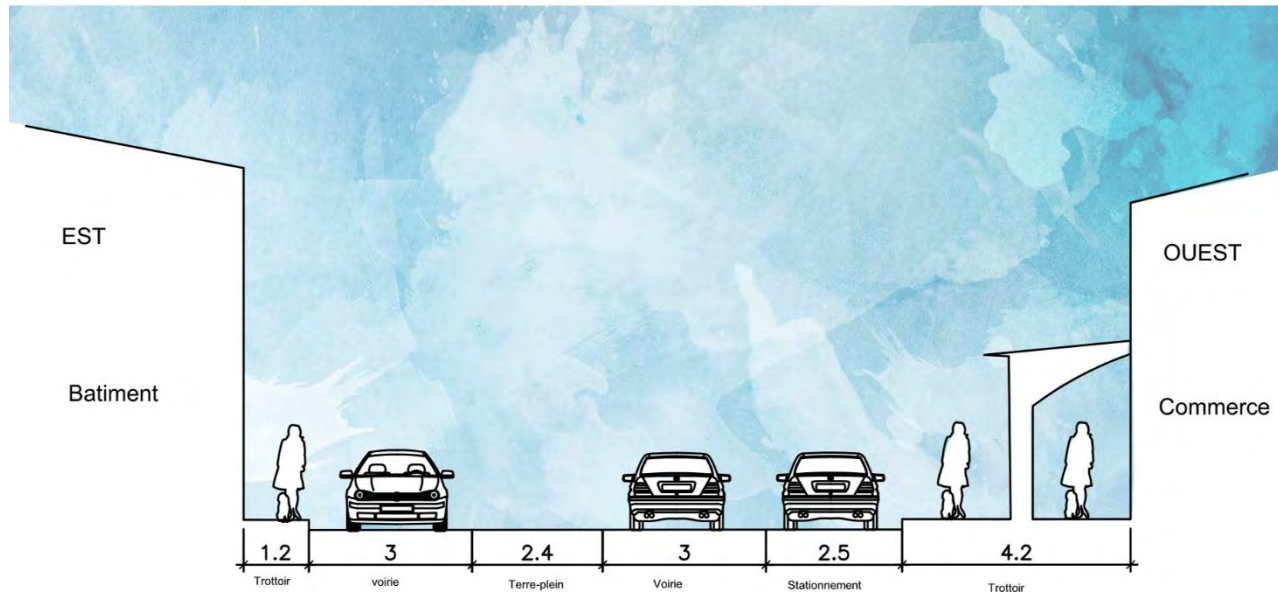
> Surface imperméable : 100%



L'avenue Joliot Curie : la séquence centre-bourg commerces



Séquence 3 : entre le complexe Oriel et place république



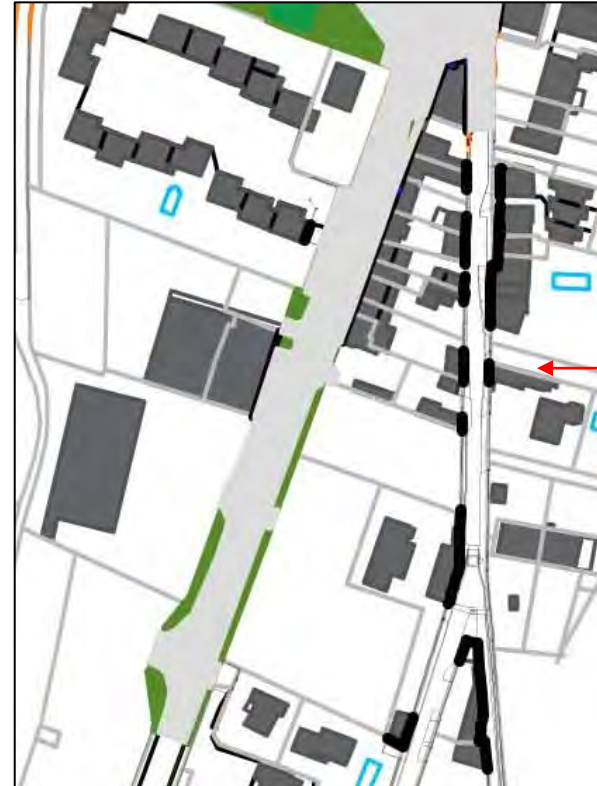
Elargissement au niveau des stationnements

L'avenue Joliot Curie : Séquence entrée ville sud

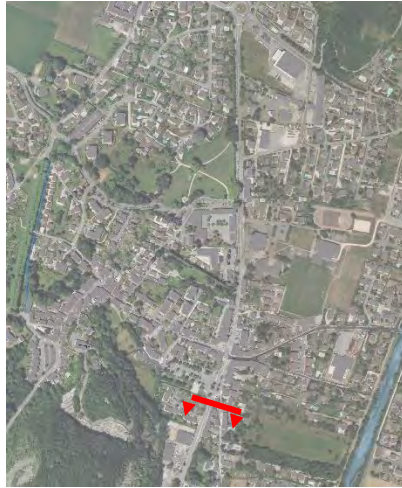
Séquence entrée ville sud

> Surface imperméable : 86%

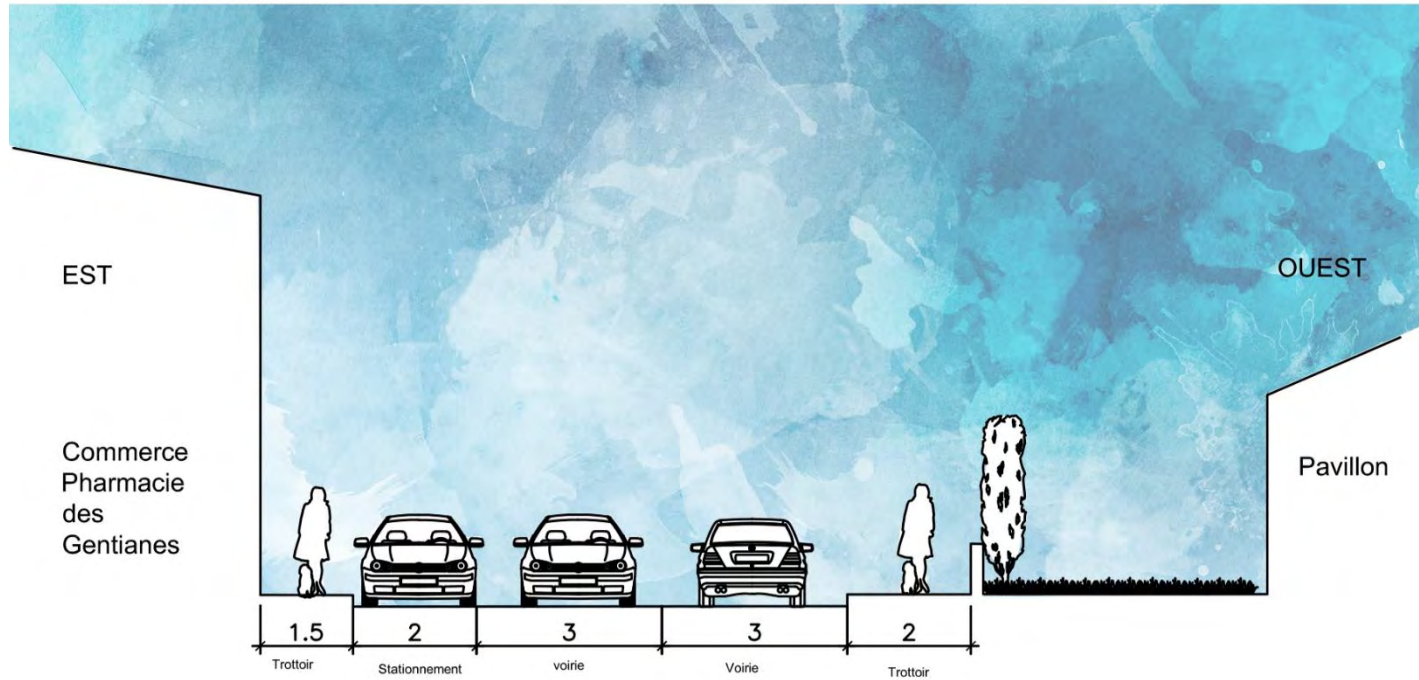
> Surface perméable : 14%



L'avenue Joliot Curie : la séquence entrée de ville sud



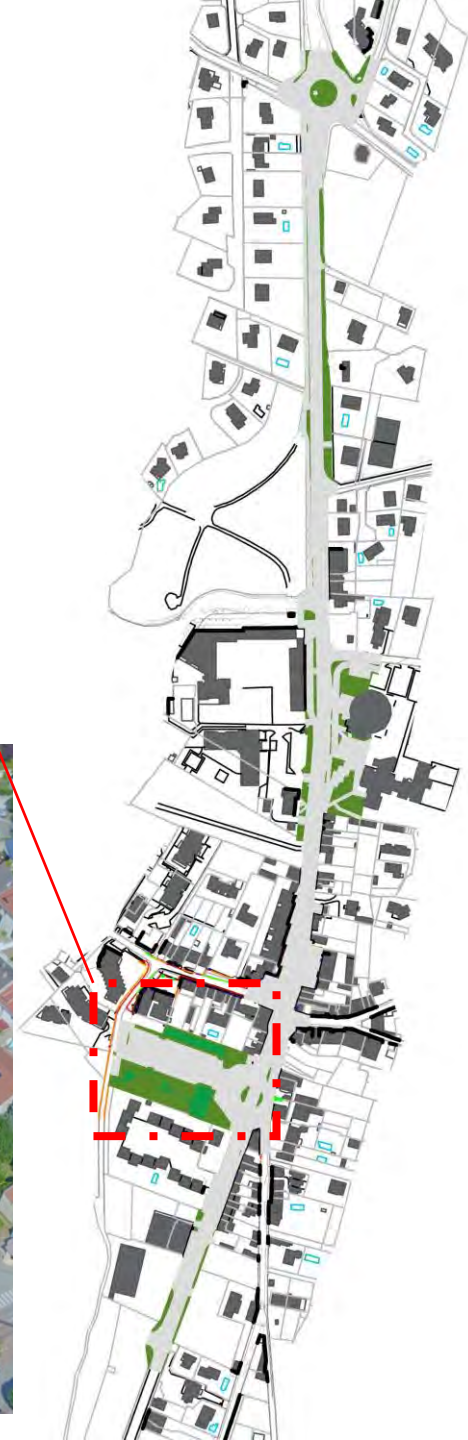
Séquence 4 : entre la place république et la déchèterie



La place de la République

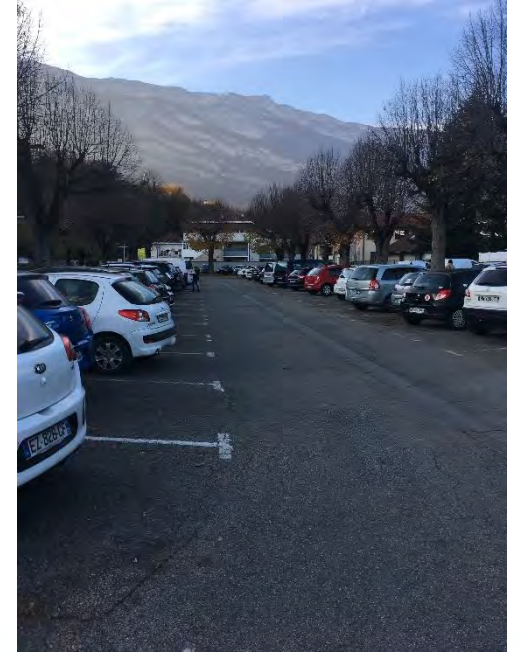
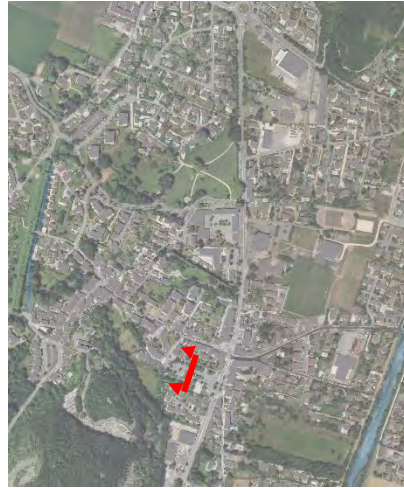
Place république

- > Surface imperméable : 60%
- > Surface perméable : 40%

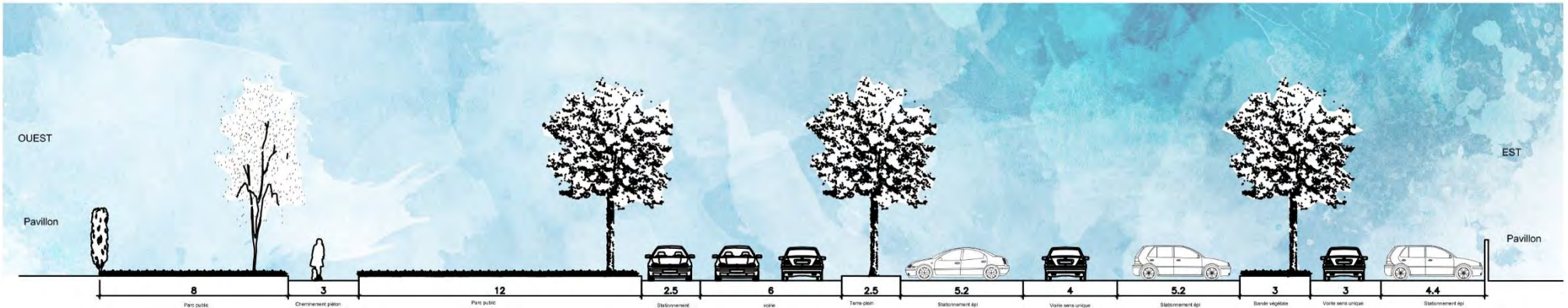


Place de la République

- > Des beaux alignements de tilleuls
- > Un espace très imperméabilisé sur sa partie nord
- > Un parking plus qu'une place ?
- > Des futurs usages à définir

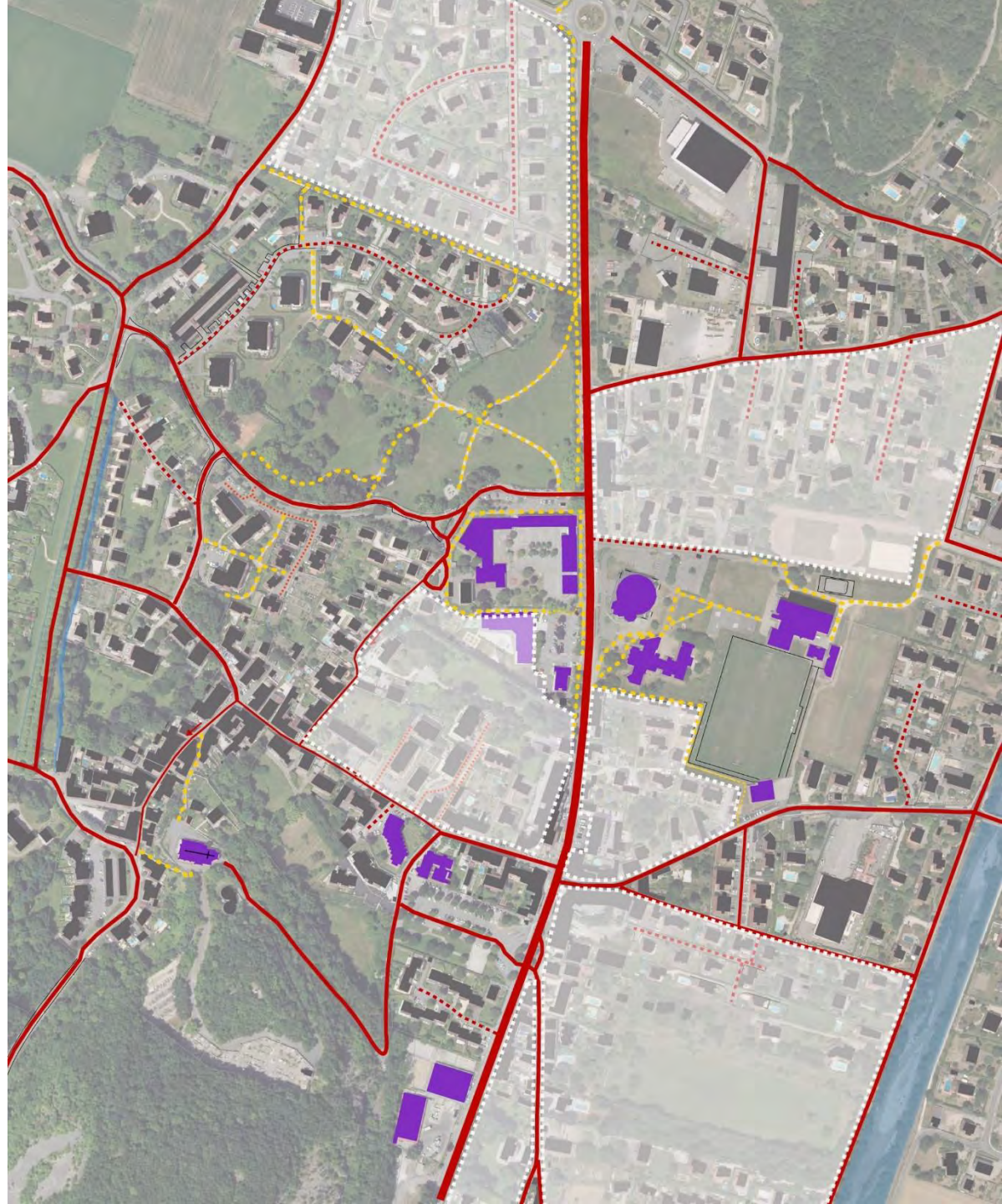


La place de la république



Faible perméabilité piétonne nord sud

- > Des « verrous » dans le centre qui ne permettent pas de rejoindre les différents équipements de manière rapide en tant que piétons
- > Des liaisons manquantes (impasses)



Aménagement cycle à renforcer

> Des aménagements très rares, une bande cycle matérialisée sur le nord de Joliot Curie

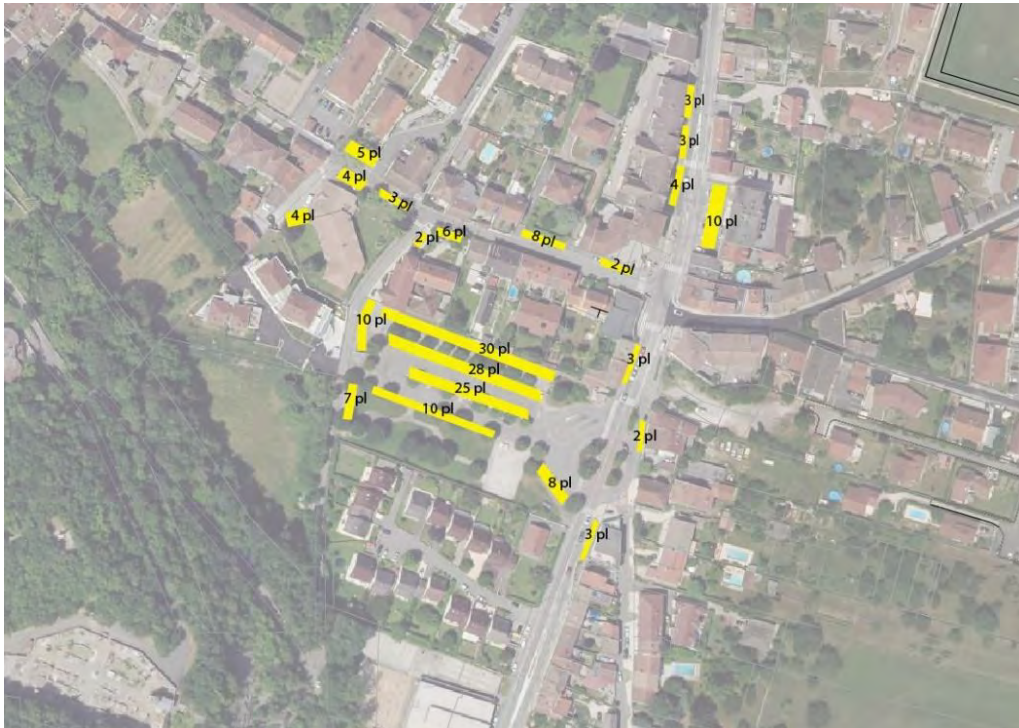
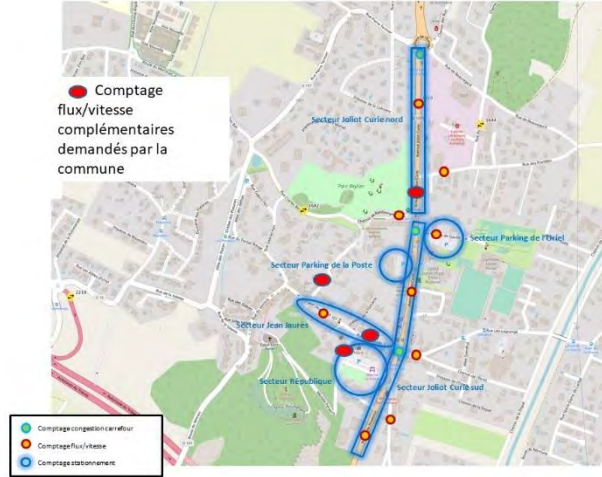


> Un projet de d'axe structurant cycle du grand Sud de GAM (V64) :

- Des aménagements déjà bien étudiés jusqu'au rond-point de l'Europe (entrée nord de la commune)
- Un itinéraire validé sur l'avenue Joliot Curie jusqu'à la rue Charles de Gaulle avec une bidirectionnelle côté est

Stationnement public suffisant

> Une offre en stationnement public qui semble suffisante (en attente des comptages circulations et stationnements)



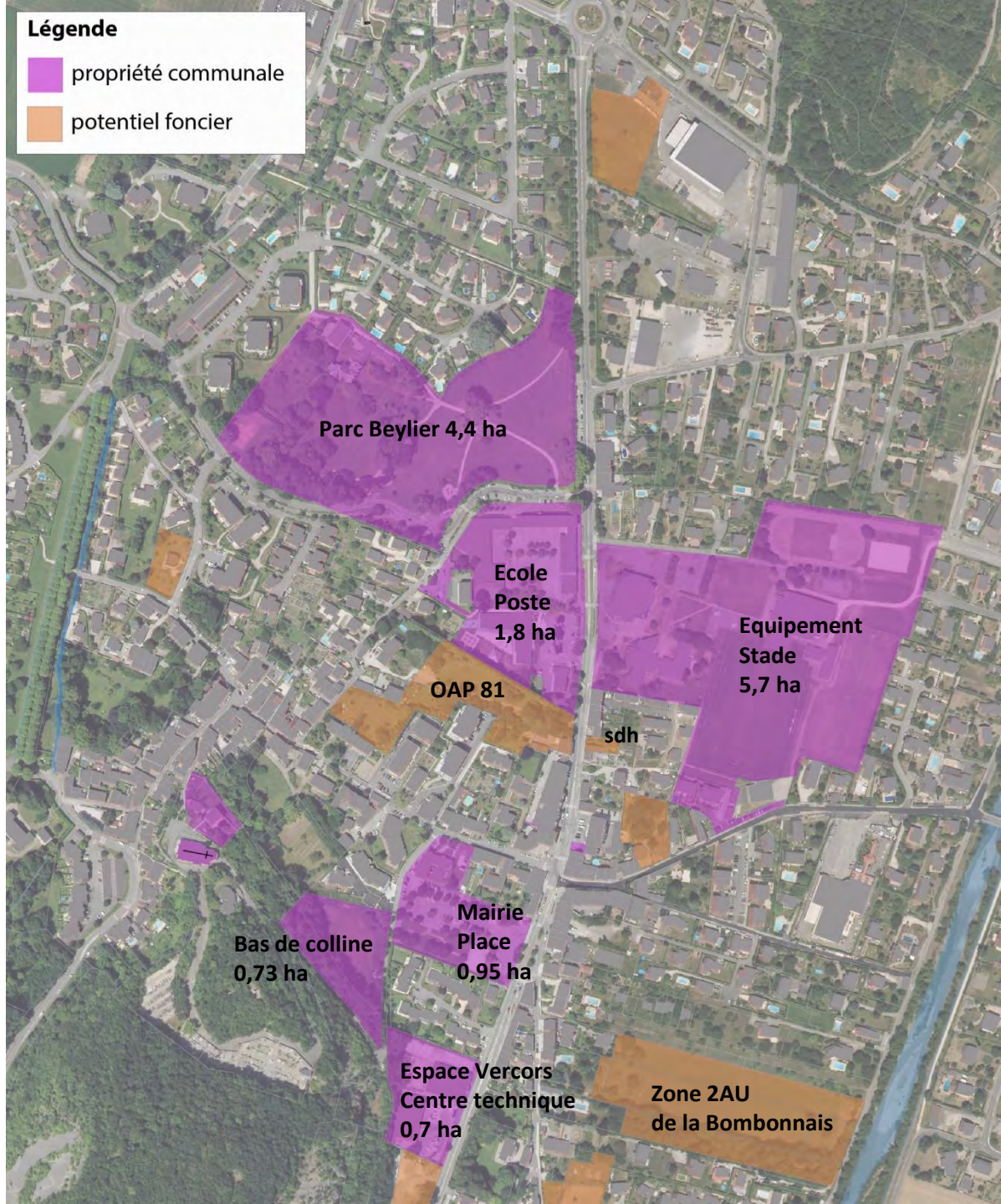
Environ 180 places sur le sud autour de la place de la République

Environ 150 places sur le nord autour des équipements (+55 places « sauvages » le long de l'avenue)

Des fonciers stratégiques

> Des fonciers communaux occupés par les différents équipements et les stationnements qui y sont liés

> Des potentiels fonciers dans le périmètre (ou à proximité immédiate) certains déjà cadré (OAP 81) ou en projet (SDH)



Réseaux humides

> De grosses contraintes réseaux sous l'avenue Joliot Curie



Réseaux secs : électricité

LEGENDE RESEAUX

RESEAUX EXISTANTS

ELECTRIQUE

| | |
|---|--------------------------|
|  | Réseau Electrique aérien |
|  | Réseau BT |
|  | Réseau HT |



Réseaux secs : telecom



LEGENDE RESEAUX

RESEAUX EXISTANTS

TELECOMMUNICATION

- Réseau Télécommunication
- Réseau Telecom aérien

Réseaux secs : gaz

LEGENDE RESEAUX

RESEAUX EXISTANTS

GAZ

----- Réseau Gaz



OAP 81 – BAS DE VARCES

Schéma modifié

> OAP actuelle



> OAP en projet : un changement de périmètre



ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

- CONNEXION VIAIRE À PRÉVOIR
- RÉSEAU DE CHEMINEMENTS PIÉTONS ET CYCLES OUVERTS À LA CIRCULATION PUBLIQUE À DÉVELOPPER
- LOCALISATION POTENTIELLE D'UN POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE EXISTANT

CADRE BÂTI ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS HAUTES
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS BASSES
- CONSTRUCTION EXISTANTE À PRÉSERVER
- MUR DE CLÔTURE À PRENDRE EN CONSIDÉRATION

ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

- PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR
- PARC URBAIN À CRÉER
- ARBRES EXISTANTS À CONSERVER
- LISIÈRE À TRAITER

AIRE DE STATIONNEMENT AMÉNAGÉE

- STATIONNEMENT MUTUALISÉ AVEC AMÉNAGEMENT PAYSAGER

ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

- CONNEXION VIAIRE À PRÉVOIR
- RÉSEAU DE CHEMINEMENTS PIÉTONS ET CYCLES À DÉVELOPPER
- DESSERTE PARTIELLE À ÉTUDIER
- LOCALISATION POTENTIELLE D'UN POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE EXISTANT

CADRE BÂTI ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS HAUTES
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS BASSES
- CONSTRUCTION EXISTANTE À PRÉSERVER
- MUR DE CLÔTURE À PRENDRE EN CONSIDÉRATION

ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

- PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR
- PARC URBAIN À CRÉER
- ARBRES EXISTANTS À CONSERVER
- LISIÈRE À TRAITER

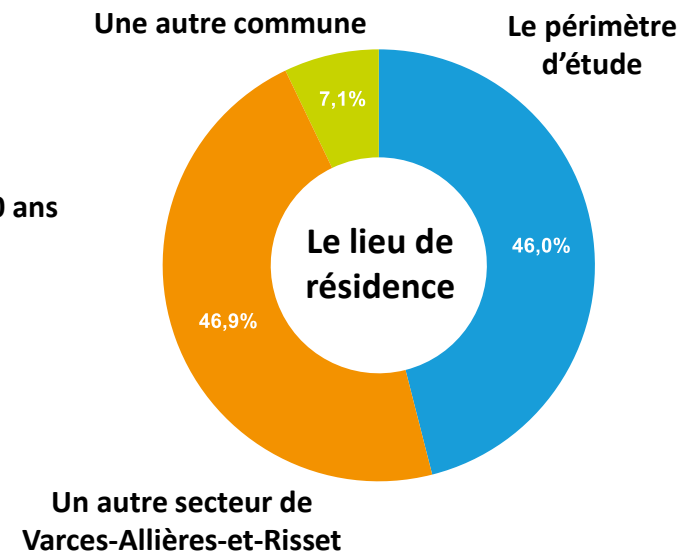
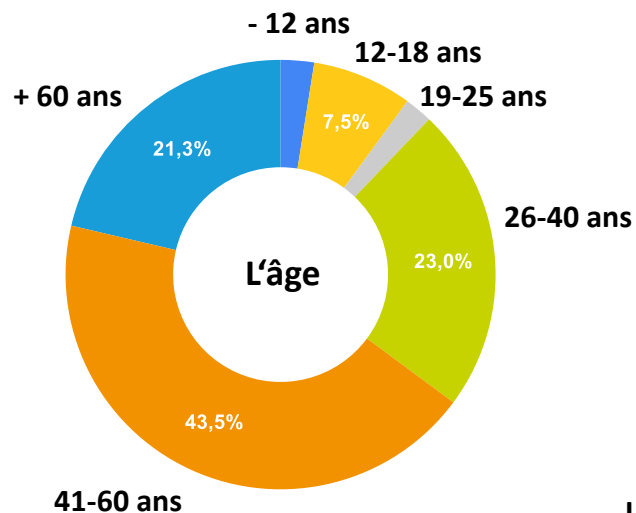
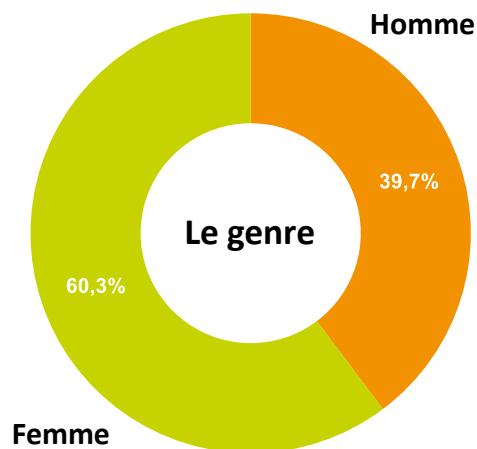
AIRE DE STATIONNEMENT AMÉNAGÉE

- STATIONNEMENT MUTUALISÉ AVEC AMÉNAGEMENT PAYSAGER

LES RÉSULTATS DU DIAGNOSTIC HABITANTS

LE PROFIL DES RÉPONDANTS

Répartition des répondants selon...



- **Profils des répondants :**

- 239 réponses (177 en ligne + 63 sur l'espace public)
- En majorité des femmes, âgées entre 41 et 60 ans et habitant la commune de Varcis,

LES RÉSULTATS DU DIAGNOSTIC HABITANTS

LA PERCEPTION DU CENTRE-VILLE

- Des réponses très contrastées qui témoignent d'une perception différente de la notion de centre-ville à Varcès

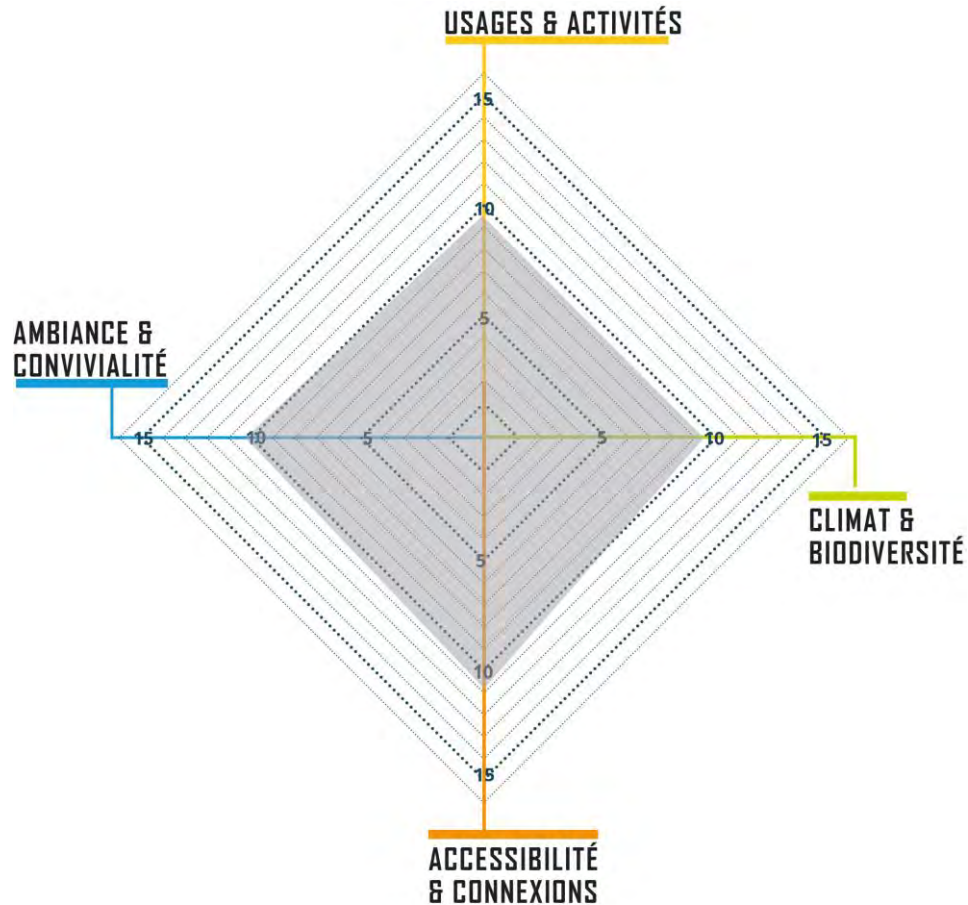


**Mots donnés par les répondants à la question :*

Quels sont les 3 premiers mots qui vous viennent à l'esprit pour décrire le centre-ville ?

LES RÉSULTATS DU DIAGNOSTIC HABITANTS

ÉVALUATION DU POTENTIEL DU CENTRE-VILLE

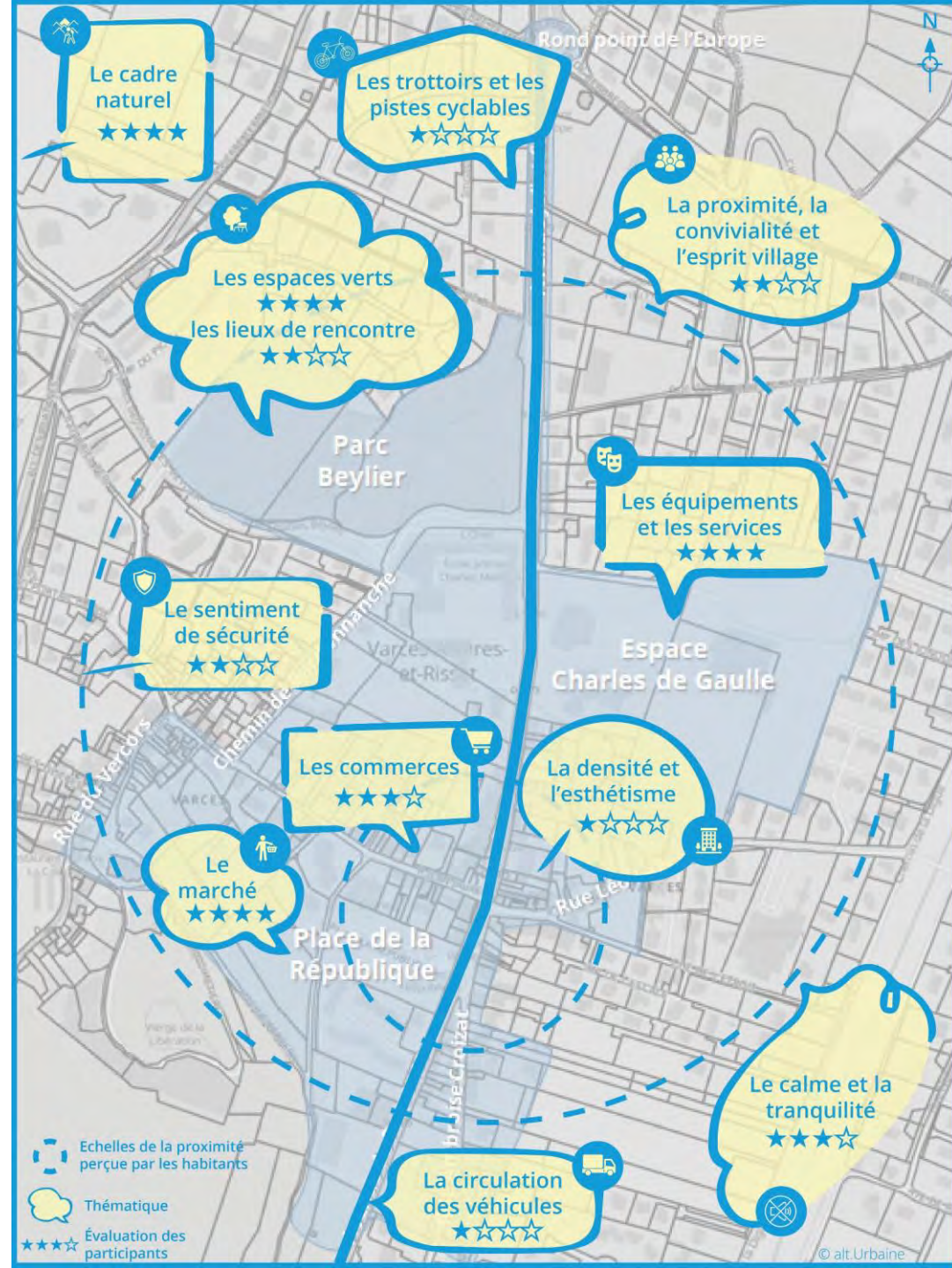


- Un centre-ville jugé trop minéral et peu agréable visuellement (*vétusté de certains bâtiments*)
- Des commerces très appréciés des jeunes mais jugés pas assez diversifiés pour les adultes
- Un accès au centre-ville facile apprécié mais qui entraîne des nuisances (bruit, sécurité...)

LES RÉSULTATS DU DIAGNOSTIC HABITANTS ATOUPS ET FAIBLESSES DU CENTRE-VILLE

- **Principaux atouts**
 - La qualité du paysage et la proximité avec la nature
 - Des lieux de rencontre dans tout le périmètre (espaces publics, équipements, marché...)
 - La proximité et la fonctionnalité
 - Le calme et la tranquillité dans le secteur
- **Principaux points faibles**
 - La circulation des véhicules
 - Le manque de sécurité dans les déplacements à pied ou à vélo
 - L'esthétique et la densification du centre
- Un **périmètre de centre-ville** mal défini : des réponses vis-à-vis du commerces contradictoires

Carte réalisée à partir des réponses des 239 participants aux questions :
Qu'est ce que vous appréciez le plus et qu'est ce que vous appréciez le moins dans le centre-ville de Varcès ?"

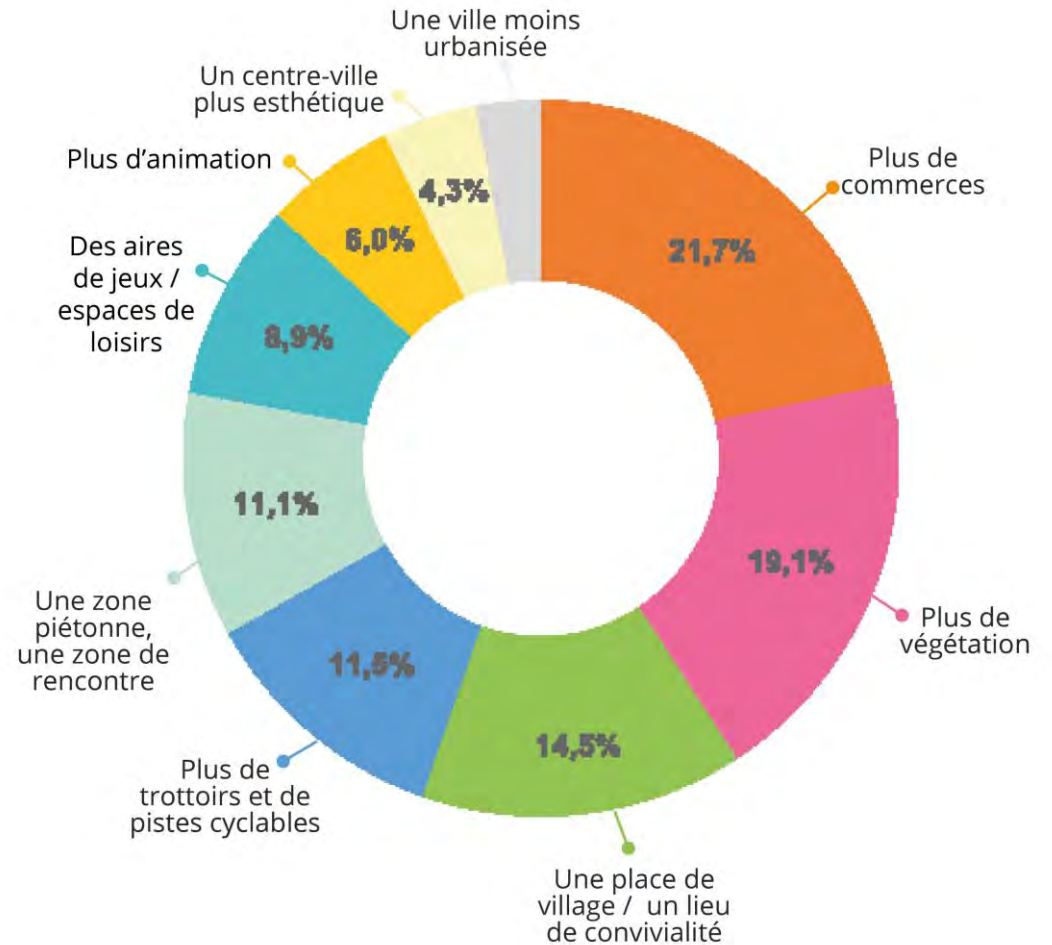


LES RÉSULTATS DU DIAGNOSTIC HABITANTS

PISTES D'AMÉLIORATION PROPOSÉES

- **Maintenir et développer la convivialité à travers :**

- Un plus grand dynamisme commercial
- Plus de végétation et moins d'urbanisation
- Un centre clairement identifié autour d'une zone apaisée et d'un espace fédérateur animé



Répartition des réponses à la question : A quoi ressemblerait votre centre-ville idéal ?

LES GRANDS ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

IDENTITE

- > Affirmer le centre ville, marquer ses entrées
- > Développer son attractivité, renforcer la dynamique commerciale, diversifier l'offre
- > Encadrer les potentiels fonciers du périmètre

PAYSAGE ET CADRE URBAIN

- > Prolonger la trame verte et bleue
- > Préserver les vues vers les massifs environnants et le grand paysage
- > Végétaliser, renforcer la qualité paysagère

ESPACE PUBLIC

- > Réaménager la place de la République (maintien du marché, réduire la place de la voiture)
- > Requalifier l'avenue Joliot Curie (moins de minéral, plus de végétal)
- > Désimperméabiliser

DEPLACEMENT

- > Compléter les maillages piétons (en particulier au travers des gros « verrous »)
- > Améliorer les déplacements cycles
- > Rationaliser les stationnements

VARCES – centre-ville

Etude de programmation urbaine, architecturale et économique



Groupement



Merci de votre attention