

Projet individuel



Requalification de la Grand 'Place du centre ville de Bussy-Saint-Georges *Pour une nouvelle dynamique*





Sommaire

1 ^{ERE} Partie : Etat des lieux de Bussy-Saint-Georges au cœur de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée	9
1. La Ville Nouvelle de Marne-la-vallée	10
i. Situation géographique et organisation administrative	10
ii. Une histoire récente : une situation politique et économique particulière.....	12
iii. Les objectif visés	13
iv. Aujourd'hui : Un site attractif à fort potentiel de développement	14
2. La ville de Bussy-Saint-Georges	20
i. Localisation et organisation spatiale	20
ii. Une histoire récente	21
iii. Objectifs.....	24
iv. Contexte démographique.....	25
v. L'habitat.....	29
vi. Les Déplacements.....	32
vii. Situation économique	35
viii. Espaces environnementaux et Patrimoine Naturel.....	38
3. La Grand place.....	39
i. La ZAC du centre-ville toujours en développement	39
ii. Histoire	41
i. Description.....	43
ii. Fréquentation de la Grand place.....	49

2	^{EME} Partie : Une place « vide » située au centre de grands pôles d'attractivités	54
1.	Des grands pôles de rayonnement à proximité de Bussy-Saint-Georges	55
i.	Conséquences de l'implantation de Disneyland Paris.....	55
ii.	Le polycentrisme de Marne-la-Vallée	57
iii.	Proximité de Paris.....	59
2.	Une ville encore en développement.....	60
i.	Une ville « morte »	60
ii.	Un centre-ville laissé de côté.....	61
iii.	Un plan de circulation inadapté.....	62
iv.	Commerces	63
3.	Problèmes de lisibilité de la Place	65
3	^{EME} Partie : Propositions d'aménagements de la	74
	Grand' Place	74
1.	Développer et diversifier les commerces.....	76
2.	Vers une meilleure lisibilité de l'espace.....	78
3.	Réaffirmation de sa centralité.....	82
4.	Aménagement esthétique de la Place	85
5.	Plan du projet.....	Erreur ! Signet non défini.

o Remerciements

Je tiens à remercier toutes les personnes qui ont manifesté de l'intérêt pour mon projet et qui ont contribué, grâce à leur disponibilité et leurs informations, à sa réalisation.

A Mlle Frédérique HERNANDEZ, enseignante au Département Aménagement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours et tutrice de mon projet, pour m'avoir orientée et conseillée au cours de mon projet.

Je tiens à exprimer ma reconnaissance envers Mr Miguel Xavier, Architecte DESA et agréé en Architecture exerçant sur Bussy-Saint-Georges, pour son attention ainsi qu'aux responsables du service de documentation d'Epamarne pour leur patience et leur gentillesse.

Je souhaite également remercier Mlle Sophie Lebeault, responsable du service Urbanisme de la Mairie de Bussy-Saint-Georges, pour le temps qu'elle à pu m'accorder et pour sa patience. Je tiens aussi à exprimer ma gratitude à l'ensemble du service Urbanisme pour leur aide et l'intérêt qu'ils ont exprimé pour ce projet, principalement à Mlle Stéphanie Baptiste, Chargée de la Planification et des Déplacements au service Urbanisme de Bussy-Saint-Georges.

Un remerciement particulièrement chaleureux à Mario et Séverine Renault pour tous leurs précieux conseils et les pistes de lectures.

Pour terminer, j'aimerais remercier les habitants de Bussy-Saint-Georges pour leur confiance et le temps qu'ils ont pu m'accorder et principalement au responsable du restaurant « le Palais de la Bière ».

J'ai choisi de réaliser ce projet qui me tient à cœur car ayant grandi dans la commune de Bussy-Saint-Georges, j'ai moi-même vécu le manque de dynamisme propre aux villes nouvelles ainsi que leur manque d'offres commerciales et d'activités. En proposant ce projet d'étude à la mairie, ils l'ont accueilli avec plaisir pour éventuellement le comparer avec une étude de requalification qui doit être lancée courant 2008.

0 Introduction

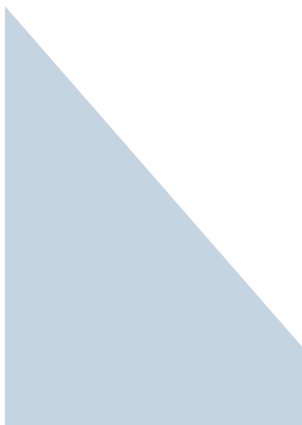
La commune de Bussy-Saint-Georges, située dans l'Est Parisien, est inscrite dans le périmètre de la Ville Nouvelle de **Marne-la-Vallée** définie en 1966. Cette Ville Nouvelle a émergé afin de répondre à la croissance démographique sans précédent et à l'accélération de l'urbanisation de l'agglomération parisienne, tout en organisant un développement urbain mieux maîtrisé. Marne-la-Vallée a également été conçue pour servir de contrepoids à l'attraction pour rééquilibrer l'Est parisien.

Bussy Saint-Georges est depuis 1985 à elle seule **support d'agglomération nouvelle**, autrement dit Ville nouvelle, ce qui lui confère des caractéristiques propres. Contrairement aux communes de la banlieue Parisienne construites pour déconcentrer la Capitale, Bussy-Saint-Georges se distingue par son architecture harmonieuse, son souci de lutte contre les grands ensembles, mais également par sa Grand' Place qui symbolise une réelle volonté de création d'un centre de ville. Cependant, le manque de locomotive commerciale dans le centre, **handicape son attractivité**. Aujourd'hui, l'activité commerciale du centre ville est encore peu valorisée. Cela est dû en partie à un manque de lisibilité dans les spécificités du développement économique de la commune ainsi qu'à une politique d'étalement urbain affirmée.

Afin de réaliser le projet de réhabilitation de la Grand' Place, trois périmètres ont été privilégiés. Un périmètre d'étude élargi à l'échelle de Marne-la-Vallée dans lequel il s'agit de repositionner Bussy-Saint-Georges dans son aire d'attractivité globale afin d'intégrer les enjeux en terme de développement et de fonctionnement. Un périmètre d'étude à l'échelle de la commune et des abords de la Grand Place, ce qui nous permettra dans une seconde partie d'en dégager les problématiques principales relatives à sa dynamique et son attractivité.

La troisième partie fera l'objet de propositions d'aménagements de cette place ainsi que de son environnement en vue d'augmenter la fréquentation du lieu, principalement en **captant des flux piétonniers supplémentaires (majoritairement engendrés par la gare RER)**, et **en améliorant la lisibilité de l'espace**, mais également en vue de lui rendre son rôle central, d'en faire un **élément symbolique** et un point de repère pour les habitants.

La Grand Place est appelée à devenir un lieu majeur d'échanges et de croisements de flux piétonniers, en particulier par la présence de la gare RER ainsi que par l'extension du centre-ville qui achèvera le pôle de centralité initialement prévu.



1. La Ville Nouvelle de Marne-la-vallée

La commune de Bussy-Saint-Georges fait parti du grand pôle de développement de l'Est parisien appelé « Ville Nouvelle de Marne-la-vallée ». Marne-la-Vallée comprend **26 communes**, elle s'étend sur près de 15 000 hectares, soit **1½ fois l'emprise de Paris** et compte plus de 280 000 habitants.

i. Situation géographique et organisation administrative

Au cœur de la région Île-de-France, Marne-la-Vallée s'étend sur 3 départements : Seine-et-Marne (77), Seine-Saint-Denis (93) et Val de Marne (94).

Région Île-de-France

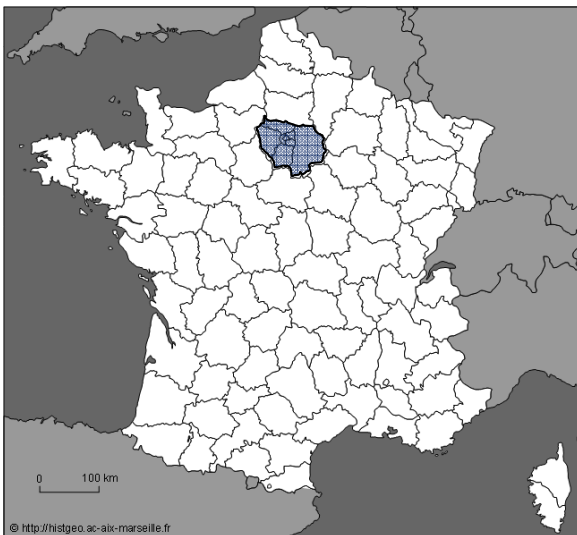


Figure 1: région Île-de-France

Source : www.hist-geo.com et réalisation personnelle

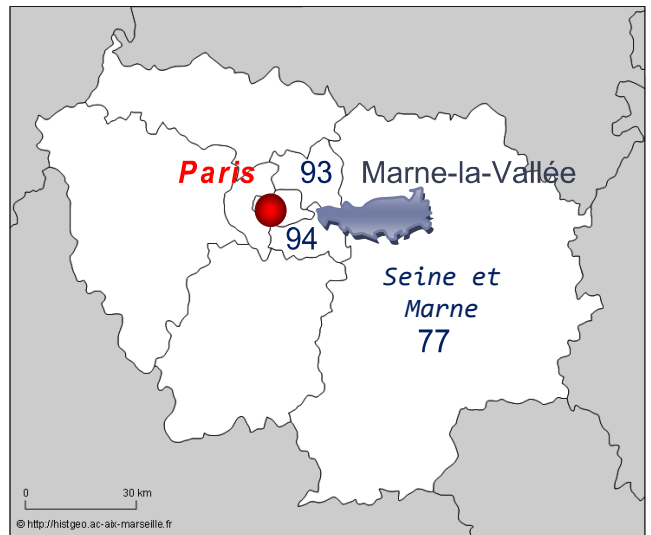


Figure 2: Situation géographique de Marne-la-Vallée

Source : www.hist-geo.com et réalisation personnelle

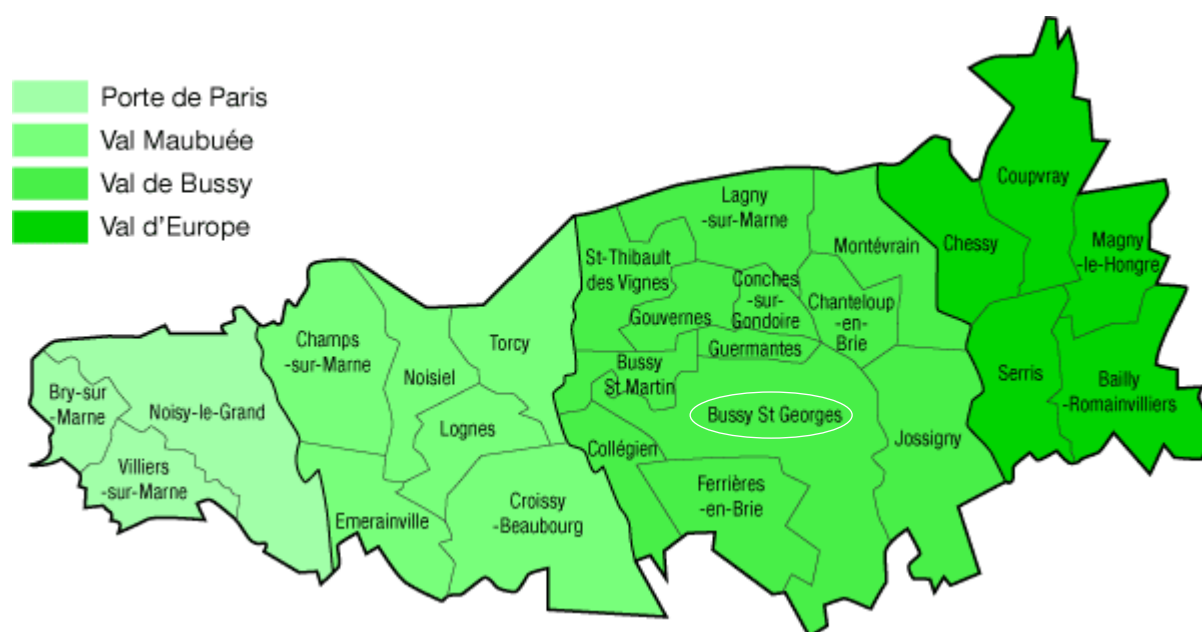


Figure 3 : carte de Marne-la-Vallée

Source : www.la-seine-et-marne.com

Marne-la-Vallée regroupe vingt-six communes réparties en quatre secteurs urbains. Il s'agit, comme l'indique la *figure 3*, en allant d'ouest en est, de la Porte de Paris (secteur I), du Val Maubuée (secteur II), du Val de Bussy (secteur III) et du Val d'Europe (secteur IV). Elle s'étend sur trois Départements : la Seine-Saint-Denis pour la commune de Noisy-le-Grand, le Val de Marne pour les communes de Bry-sur-Marne et Villiers-sur-Marne et la Seine-et-Marne pour les vingt-trois autres communes.

La majorité des collectivités locales de Marne-la-Vallée est engagée dans des coopérations intercommunales fortes. Les deux Syndicats d'Agglomération Nouvelle (SAN), ceux du Val Maubuée et du Val d'Europe, et la Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire, regroupent à eux trois 20 des 26 communes de Marne-la-Vallée.

La commune de Bussy-Saint-Georges appartient au secteur III qui comprend 12 communes dont ; 9 regroupées au sein de la Communauté d'Agglomération de

Marne-et-Gondoire aux côtés d'autres communes situées en dehors du périmètre de Marne-la-Vallée : Bussy-Saint-Martin, Chanteloup-en-Brie, Collégien, Conches-sur-Gondoire, Gouvernes, Guermantes, Jossigny, Lagny-sur-Marne et Saint-Thibault-des-Vignes ; **une agglomération nouvelle : Bussy-Saint-Georges** ; une commune membre de la Communauté de Communes de la Brie boisée aux côtés d'autres communes situées en dehors du périmètre : Ferrières-en-Brie ; une commune associée : Montévrain.

ii. Une histoire récente : une situation politique et économique particulière

A la fin des années 1960, l'Etat français s'est engagé dans une politique d'aménagement volontariste pour **absorber une croissance démographique sans précédent** et mieux **maîtriser le développement urbain**. Il s'agissait de donner à des territoires le statut d'Opération d'Intérêt National (OIN), périmètre au sein duquel l'initiative des opérations d'aménagement relève de la compétence de l'Etat par le biais d'un Etablissement Public. Ainsi, l'Etablissement Public Epamarne, a été créé en 1972.

Neuf « villes nouvelles » furent ainsi créées en France à partir de 1965, dont cinq en région parisienne et parmi elles : Marne-la-Vallée.

Apparaissant comme territoire prioritaire dans le Schéma Directeur de 1965, Marne-la-Vallée devait plus particulièrement contribuer au **rééquilibrage entre l'Est et l'Ouest de la Région Ile-de-France**.

Le développement de la Ville Nouvelle s'est réalisé d'Ouest en Est. C'est à Noisy-le-Grand, dans le secteur I, qu'ont été construits les premiers quartiers de

Marne-la-Vallée dans les années 70. Les trois autres secteurs ont été conçus plus tard et selon des philosophies très différentes.

C'est en **1976, lors de la mise en service de l'autoroute A4 et de la ligne A du RER l'année suivante** que la Ville Nouvelle a vraiment démarré. Elle s'est même agrandie en 1987 à l'occasion de la signature de la convention avec la société Euro Disney dont le premier parc de loisirs devait ouvrir en 1992. Dans le nouveau Schéma Directeur de **1994**, Marne-la-Vallée apparaissait comme «centre d'envergure européenne ». **La gare TGV** fut mise en service cette année-là et le développement n'a depuis pas cessé. Aujourd'hui, les secteurs I et II sont achevés et les efforts se concentrent sur les secteurs III et IV.

iii. Les objectifs visés

Qualifié par le Schéma Directeur de « **pôle économique phare de l'Est Parisien** », Marne-la-Vallée avait pour objectif de devenir un **des Centres d'Excellence Européen**. Elle devait apporter **l'ouverture sur l'Europe** et devait constituer un **modèle urbain nouveau** ainsi qu'un **pôle de centralité pour l'Est Francilien**.

En effet Marne-la-Vallée se voulait être un lieu d'accueil des entreprises les plus sophistiquées tant au niveau national qu'international, l'objectif était de **pouvoir accéder à toutes les métropoles européennes sans passer par Paris**.

Elle souhaitait également offrir des logements de qualité, une densité des équipements de proximité, le développement de nombreux emplois sur place et un réseau fort de communication mettant la Ville Nouvelle en relation avec l'ensemble des pôles régionaux.

Marne-la-Vallée voulait être une **ville jeune** et diversifiée en termes d'appartenance sociale et ethnique

Le principe du **polycentrisme** a été retenu dans le Schéma Directeur de 1994, il constitue le fondement de l'organisation urbaine de Marne-la-Vallée par la création de **pôles alternatifs de centralité forts**.

Marne-la-Vallée devait ainsi jouer un rôle de pôle restructurateur du Nord saïne-et-Marnais et constituer l'interface entre l'espace urbain et l'espace rural en prenant soins de **préserver l'espace rural** tout en lui assignant des fonctions de pointe permettant de lutter contre « le mitage » de la campagne.

iv. Aujourd'hui : Un site attractif à fort potentiel de développement

Aujourd'hui, les six principaux centres urbains de Marne-la-Vallée sont :

- *Porte de Paris* (quartier de Noisy-Mont d'Est): il s'agit du second pôle d'affaire, hors paris, après la Défense, particulièrement tourné vers l'audiovisuel et l'informatique. Sa vocation commerciale s'affirme par le rayonnement du Centre Arcades.
- *La Cité Descartes* à Champs sur Marne : qui s'affirme comme pôle scientifique et technologique majeur d'île de France, où se trouvent l'université de Marne-la-Vallée et de grandes écoles comme l'ESSIEE, l'IFU, l'ENSG, une école d'architecture, l'école des Ponts et Chaussées...
- Le centre commercial de *Torcy Bay 2 et Bay 1* : desservi par le RER A, il s'étale sur plus de 30 000 m² et comprend une galerie marchande de 31 commerces ainsi qu'un hypermarché. D'autre part le complexe Bay 1

(extension de Bay 2) est composé d'un cinéma ainsi que de plusieurs restaurants et commerces.

- *L'agglomération nouvelle de Bussy-Saint-Georges* : doté d'un pôle d'activité de premier ordre ; le parc d'activités Gustave Eiffel et le Parc Technologique Léonard de Vinci, accueillant également des programmes résidentiels de qualité.
- *Le Val d'Europe* : créant près de 65 000 emplois, le centre commercial international comprend un hypermarché et de nombreux commerces et restaurants. Le site accueillera prochainement un lycée à sections internationales.
- *Disneyland Paris* : le complexe de loisirs et de tourisme de dimension internationale développé autour du parc à thème Disney accueil autour de 9 millions de visiteurs chaque année.

Bussy-Saint-Georges fait donc partie des six pôles de rayonnement régional de Marne-la-Vallée.

Aujourd'hui Marne-la-Vallée est la 1ère destination touristique d'Europe, le 1er pôle de tourisme d'affaires et 2ème pôle hôtelier de la Région Ile-de-France derrière Paris. Fin 2004, on comptait 55 ZAC existantes ou en projet à Marne-la-Vallée.

Marne la Vallée est la Ville Nouvelle qui se développe le plus parmi les cinq Villes Nouvelles de la Région Parisienne avec 3 980 nouveaux habitants par an

depuis 1990 (ce rythme est pratiquement le double de celui de Cergy-Pontoise, qui la suit). Cependant on peut noter que toutes ces Villes Nouvelles observent une très importante réduction de leur rythme de croissance depuis 1990.

Le nombre d'habitants a déjà été multiplié par 2 ½ en 30 ans, passant de 103 000 en 1975 à plus de 265 000 en 2005. Et ce n'est pas fini, en raison du potentiel de développement qui les caractérise toujours.

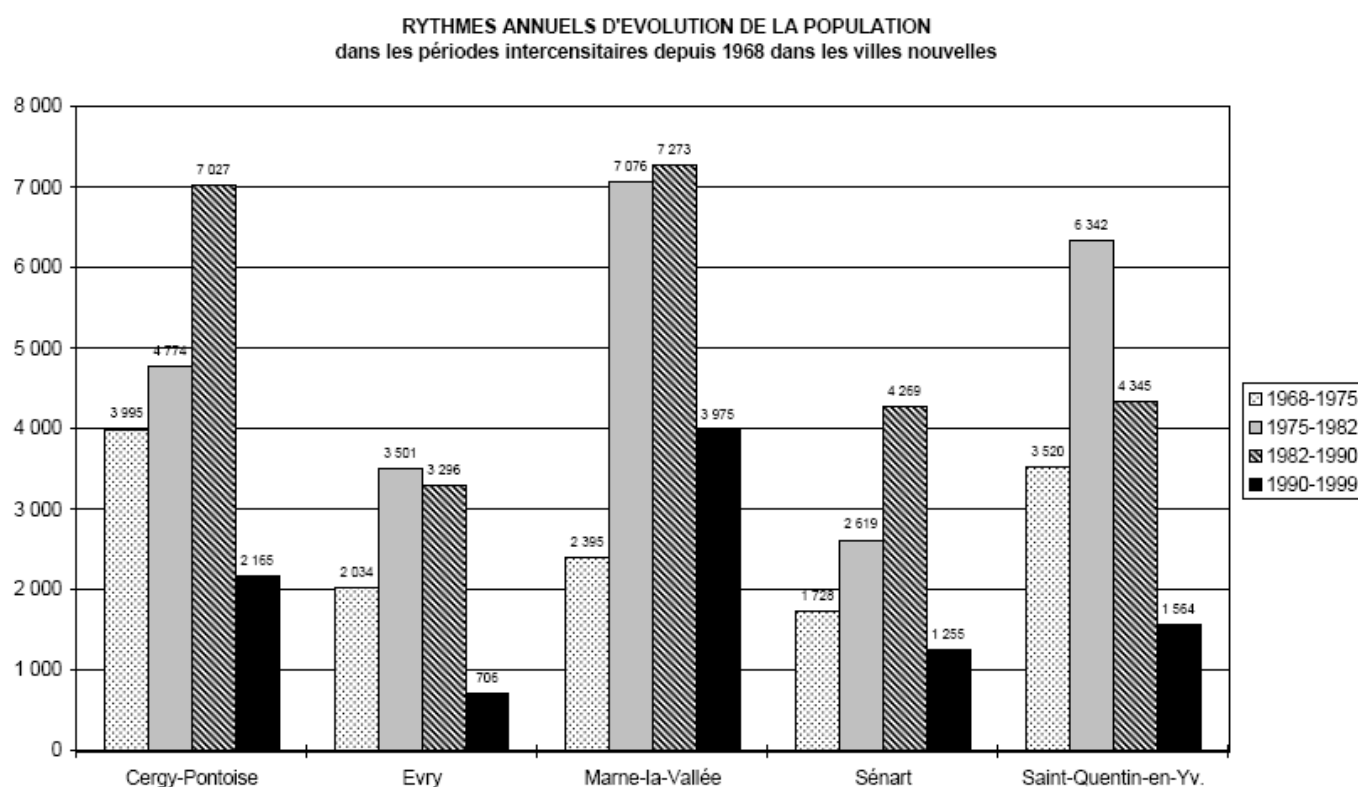


Figure 4 : rythmes annuels d'évolution de la population depuis 1968

Sources : ministère de l'équipement

Le développement de Marne-la-Vallée contribue largement à l'étalement urbain en île de France : le Francilien moyen habite à 17,4 km de Paris Notre-Dame en 1999, alors qu'il habitait à 13,8 km en 1968 (16,9 km en 1990). Il s'est donc éloigné de 26% du cœur de la capitale depuis 1968 (le nombre de

Franciliens augmentait de 18% dans la même période). Cette tendance déjà ancienne a ralenti mais elle se poursuit.

- Un pôle d'échanges international

Le territoire s'est développé linéairement sur près de 25 km de long sur 6 de large, le long de la ligne RER A, entre la Marne et l'autoroute A4.

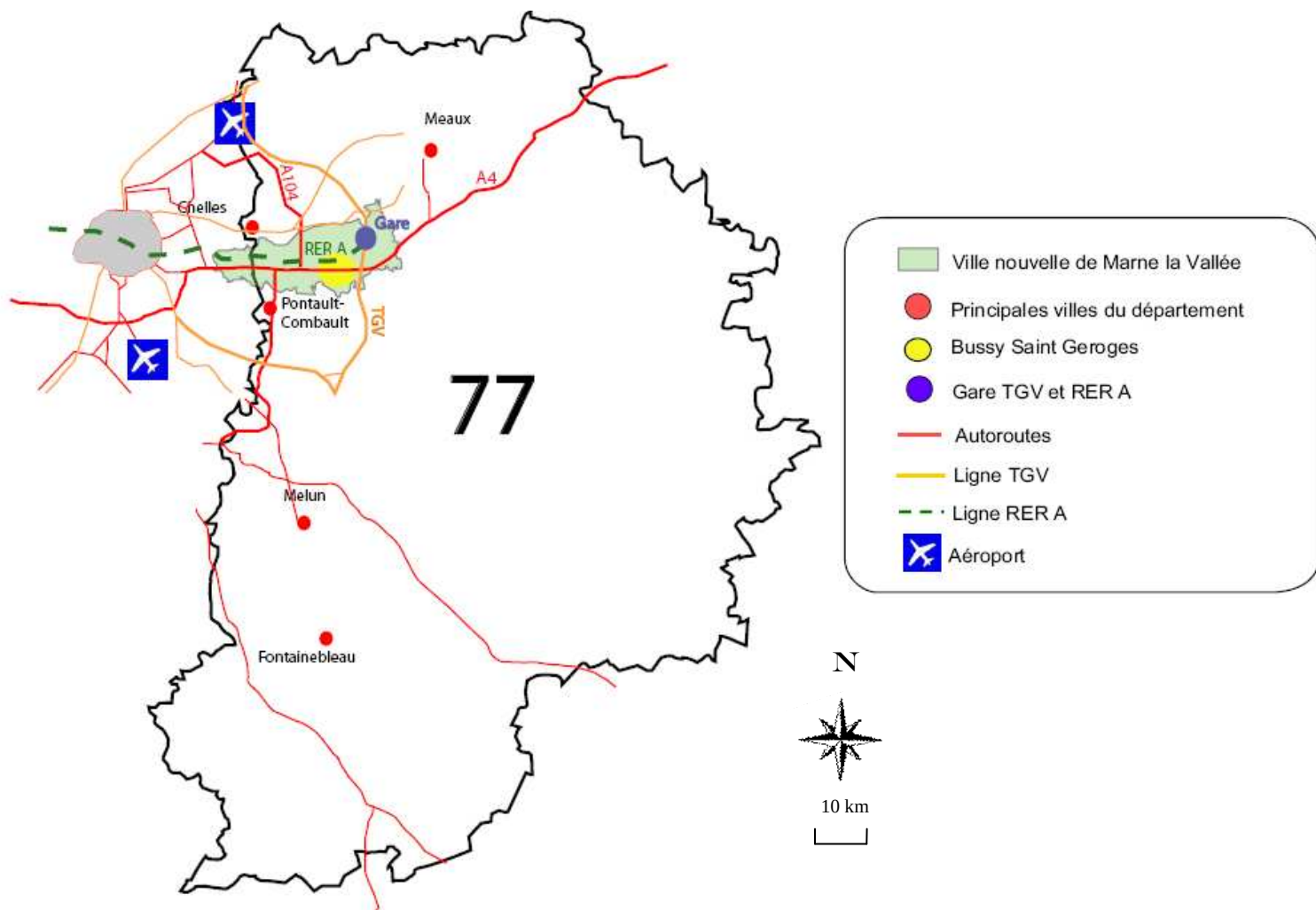


Figure 5 : Carte des infrastructures de communication de marne-la-vallée

Source : EPAMARNE et réalisation personnelle

La localisation stratégique de Marne-la-Vallée (située à seulement 12 kilomètres de Paris) et des liaisons performantes permettent des échanges aisés, tant au niveau régional qu'à l'échelle nationale et même internationale.

En effet, la présence sur son territoire de la gare TGV de Chessy, de 9 stations de RER (ligne A), de plusieurs grands axes routiers, de près de 40 lignes de bus RATP et PEP'S et sa situation privilégiée à équidistance des deux aéroports internationaux de Roissy Charles de Gaulle et Orly rendent cette « ville nouvelle » très facile d'accès et placent l'agglomération à l'interconnexion des grandes voies européennes.

Marne-la-Vallée est irriguée par la **Francilienne** (A 104) et l'**autoroute A4** (10 diffuseurs). Il ne faut ainsi que 30 minutes depuis la Porte de Bercy pour rejoindre le Val d'Europe. Il ne faut que 40 minutes environ pour rejoindre par navette routière les deux aéroports. Il est également possible de rejoindre Roissy en TGV, ce qui ne prend que 10 minutes.

La gare TGV permet des liaisons très rapides vers les grandes villes françaises et plusieurs capitales européennes. Il ne faut qu'1 heure pour rejoindre Lille, 1h45 pour Lyon, 2h pour Bruxelles, 2h40 pour Londres, 3h15 pour Marseille... Cette gare va devenir la plus grande gare de correspondance TGV du territoire français. Le nombre de trains qui la desserve va doubler d'ici 2008 pour atteindre 150 trains par jour à l'horizon 2010. Il sera alors possible d'accéder rapidement à l'ensemble du réseau national et européen au départ de Marne-la-Vallée.

Par **le RER** on rejoint le centre de la capitale en 15 minutes depuis la Porte de Paris/Noisy-le-Grand, en 40 minutes depuis le Val d'Europe et les parcs Disney. Chaque station du RER, à partir de Noisy Mont d'Est, constitue un pôle fort de développement.

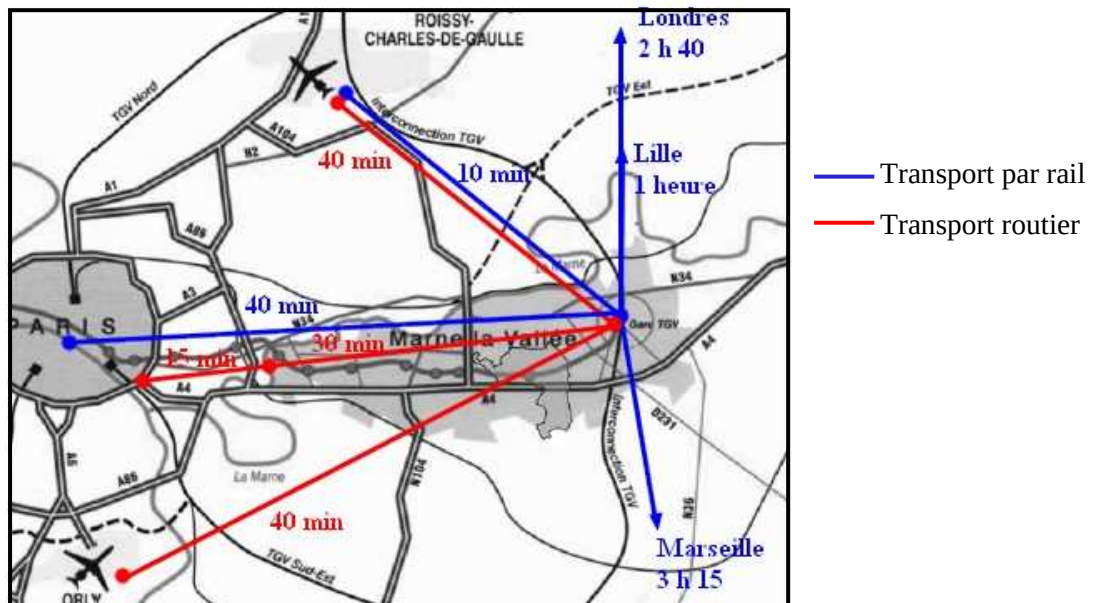


Figure 6 : Durée des déplacements

Source : Epamarne et réalisation personnelle

- Perspectives de développement

La segmentation de la Ville Nouvelle a eu pour conséquence le **développement relativement autonome de chacun des quatre secteurs urbains**. L'un des enjeux majeurs des prochaines années pour la Ville Nouvelle se situe donc dans le **traitement des interfaces intersecteurs** en termes de compréhension et d'**harmonie de l'espace urbain**.

L'ambition partagée par tous ses acteurs est de permettre la poursuite du développement du territoire, tout en préservant **les équilibres et l'environnement privilégié** que lui ont légué l'histoire et la géographie.

Les perspectives de développement sont bien réelles. Si 1,4 million de m² de

bureaux ont déjà été engagés à ce jour, la capacité d'accueil totale est estimée à 2,8 millions. Et si le territoire compte aujourd'hui 280 000 habitants, il pourrait à terme en accueillir plus de 320 000 (essentiellement dans les secteurs III et IV).

Les projets sont encore nombreux dans les différents secteurs de Marne-la-Vallée, parmi lesquels :

- La réalisation d'un lycée international et d'un hôpital privé Porte de Paris
- Le développement du projet Descartes au Val Maubuée
- Le projet de la « Plaine d'Europe » dans le secteur du Val de Bussy
- La réalisation de nouveaux équipements publics et extension de la Gare TGV du Val d'Europe

2. La ville de Bussy-Saint-Georges

i. Localisation et organisation spatiale

Localisée à environ 25 km de Paris, la commune de Bussy-Saint-Georges est située dans le secteur 3 de Marne-la-Vallée, autrement dénommé **Val-de-Bussy 4** (cf. partie 1.1). Située à proximité des autoroutes A4 et A104, à mi-chemin des deux aéroports, à deux pas de la gare TGV de Chessy-Marne-la-Vallée et desservi par le RER A, la commune de Bussy-Saint-Georges est implantée à la confluence d'un nœud d'échanges important. Coupée par l'A4, la ville se développe principalement au nord de cet axe national structurant. Deux

axes principaux organisent la ville : l'un Ouest/Est, « symbolique¹ » et prestigieux, l'autre Nord/Sud, « fonctionnel », structurant la liaison des quartiers d'habitations du Nord aux quartiers d'activités du Sud.

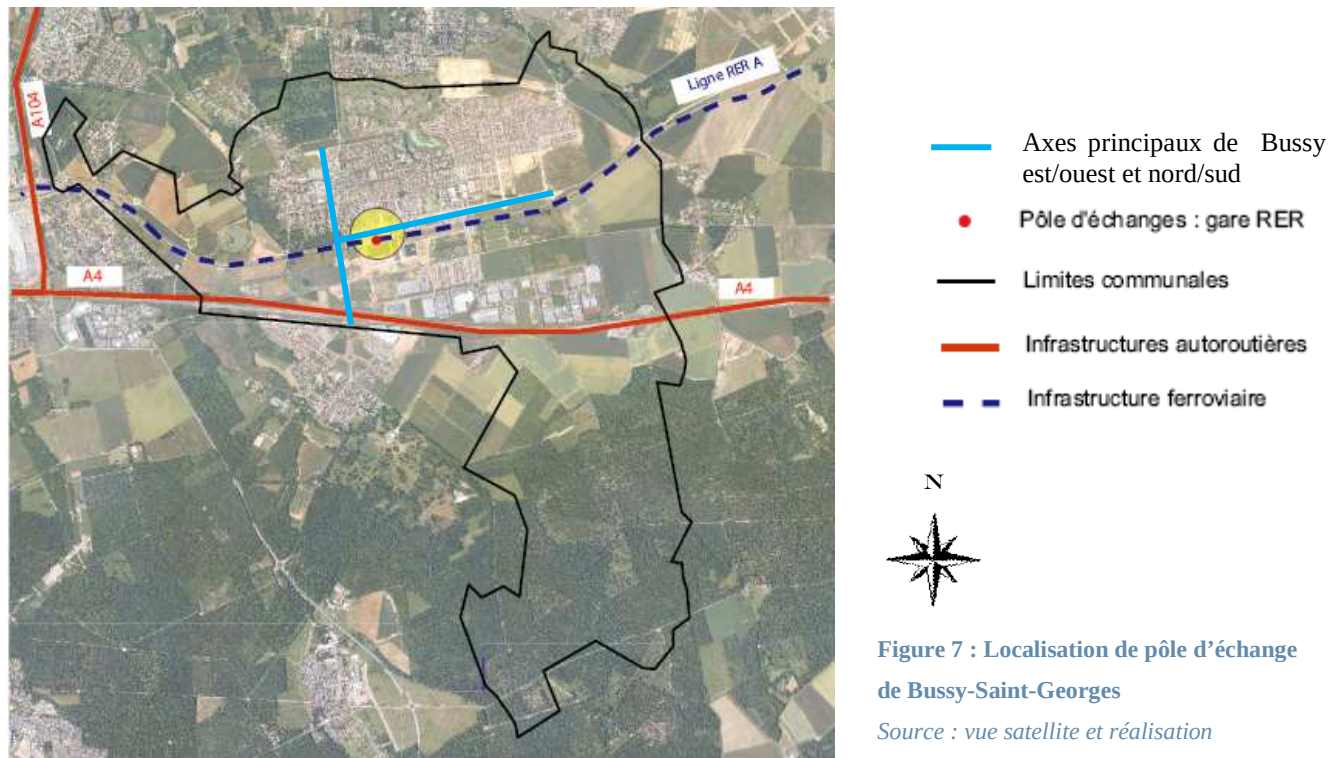


Figure 7 : Localisation de pôle d'échange de Bussy-Saint-Georges

Source : vue satellite et réalisation personnelle

ii. Une histoire récente

Depuis le XIX^{ème} siècle et jusqu'en 1985, **Bussy Saint Georges a gardé son caractère rural**. Située à l'écart des grandes voies de communication, elle a même échappé lors de l'installation du chemin de fer au phénomène de lotissement caractéristique des banlieues naissantes. La population est restée relativement stable. Les quelques modifications paysagères furent apportées à la fin du XIX^{ème} siècle par l'apparition de la grande bourgeoisie d'affaires qui se lança dans la construction de châteaux et l'aménagement de grands parcs en

¹ Qualificatif selon le rapport de 1999 de la ville de Bussy-Saint-Georges, Epamarne

périphérie de Paris : châteaux de Ferrières, de Guermantes et de Rentilly dont les accès sont encore visibles aujourd'hui. Bien que les grandes fermes aient disparu, une superficie importante du territoire communal reste dédiée à l'agriculture.

Un bâtiment illustre la riche histoire agricole de Bussy Saint Georges : la ferme du Génitoy. **Le territoire urbanisé n'a pratiquement pas évolué ; il correspond au village ancien situé sur la crête orientale de la Vallée de la Brosse.** Le bourg, constitué d'habitations rurales et de maisons bourgeoises de la fin du XIX^{ème} siècle s'est développé de part et d'autre de la rue de Ferrières, autour de trois grandes fermes et d'anciens fiefs.

Village ancien
Rue de Ferrières

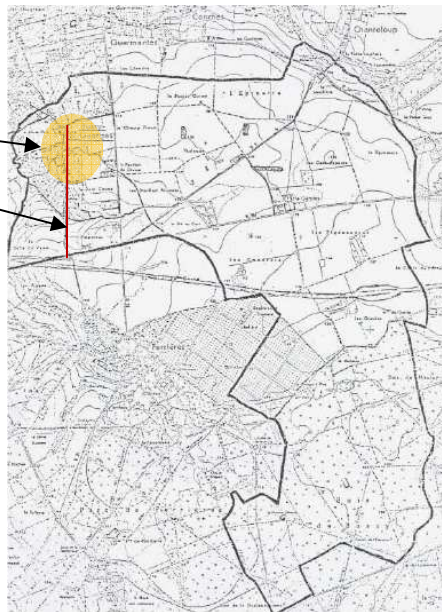


Figure 8 : Le territoire communal et son urbanisation, avant 1985

Source : archives communales

C'est le 4 avril 1985 que l'agglomération nouvelle de Bussy-Saint-Georges a été constituée par décret du Premier Ministre dans le cadre de la loi n°83.636 du 13 juillet 1983 (support unique de l'agglomération nouvelle du Secteur 3), sur une superficie de 1 528 hectares.

Le site et les infrastructures ont guidées à l'origine de la Ville Nouvelle les premiers choix en matière d'aménagement : la volonté d'intégrer l'urbanisation dans les **éléments naturels** du site a constitué le principe majeur

de ce développement urbain linéaire d'Ouest en Est **s'appuyant sur l'épine dorsale des infrastructures** majeures, le RER A et l'autoroute A4.

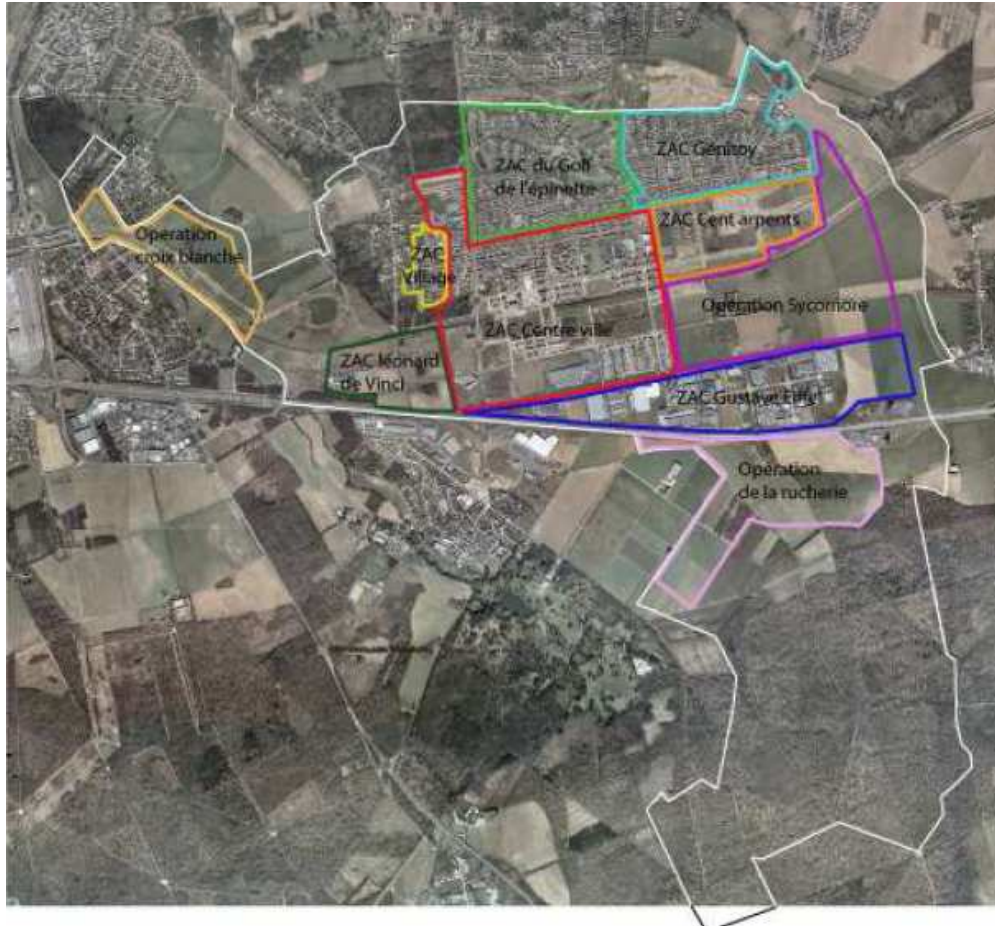


Figure 9 : Programme des ZAC et des opérations d'aménagement réalisées ou en projet

Source : PLU

La commune s'est d'abord développée autour du bourg ancien avec la création de la **ZAC** (zone d'aménagement concertée) **du village** qui s'est greffée à l'est du bourg ancien, puis à l'est du parc du château de Guermantes avec la réalisation d'un programme de golf immobilier de 2500 logements dans la **ZAC du golf de l'épinette**. Il s'agit d'un quartier uniquement résidentiel qui présente une certaine homogénéité architecturale notamment par sa toiture. Puis la **ZAC centre-ville** a été mise en place au sud de celle du golf. Cette ZAC est celle qui

concentre la part la plus importante de logements collectifs. Elle accueille la gare RER de la ligne A. Enfin, les *ZAC Gustave Eiffel* et *Léonard de Vinci*, à vocation essentiellement économique et les *ZAC Génitoy Nord* et *Cents arpents* dominés par l'habitat pavillonnaire sont toujours en construction.

iii. Objectifs

Le projet de développement du Val de Bussy du Schéma Directeur du Secteur 3 (2003 – 2015), dans la continuité des développements antérieurs, avait pour objectif principal d'asseoir **l'équilibre entre l'habitat et l'emploi** par une politique de diversification de l'habitat et la recherche d'une **meilleure adéquation des types d'urbanisations nouvelles** tout en conservant et en **valorisant le patrimoine environnemental et culturel**.

Évolution démographique des Buxangeorgiens (en nombre d'habitants)							
1962	1968	1975	1982	1990	1999	2005	2006
453	462	441	456	1 545	9 194	16 980	17 977

Figure 10 Source : INSEE et réalisation personnelle

L'objectif était de créer une unité urbaine d'environ 25 000 habitants de densité faible avec un parc de logements à dominante d'individuels pour assurer une meilleure qualité de vie aux habitants du secteur, de développer de manière importante des activités économiques pour soutenir l'emploi d'une population jeune et apporter à l'agglomération les ressources fiscales au développement urbain. Et enfin développer les loisirs et le tourisme.

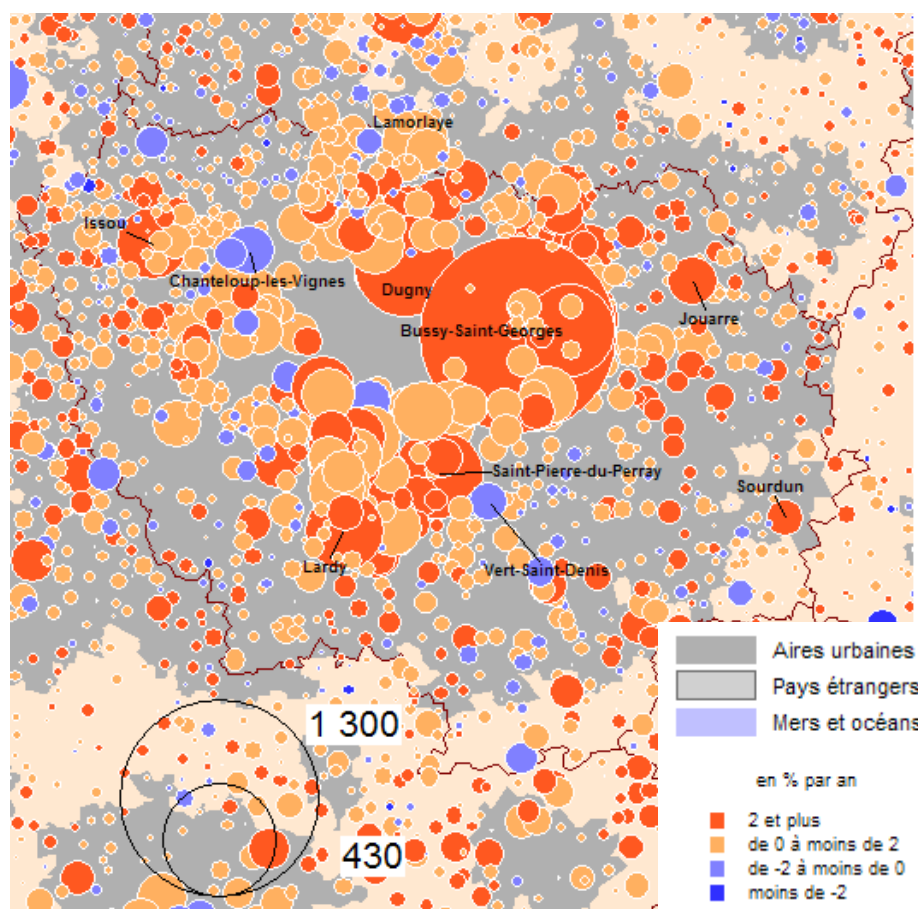
iv. Contexte démographique

- *Une très forte croissance*

La commune de Bussy-Saint-Georges, faisant partie de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée, bénéficie de ce fait d'une très forte attractivité. La commune a vécu en vingt ans une mutation incomparable. Elle comptait en 1985, date de la création du secteur 3 de la Ville Nouvelle, moins de 500 habitants. Elle compte en 2006 près de 18 000 habitants, soit 36 fois plus.

La commune est parmi celles qui connaissent la croissance la plus importante en France (et à fortiori en Île-de-France, comme l'illustre la figure 12). Elle a été classée au 1^{er} rang national avec un taux annuel moyen de variation de la population entre 1990 et 1999 de 49.6%. La population a été multipliée par 11 en 15 ans, entre 1990 et 2005. Sur la période 1999-2005, le taux de croissance annuel a été de 30,7 %, et cette croissance va se poursuivre puisqu'en 2010 elle atteindra alors les 22 000 habitants.

Évolution annuelle moyenne récente de la population dans les communes en Île-de-France



*La taille du rond sur chaque commune indique, en valeur absolue, son évolution annuelle moyenne récente en nombre d'habitants. Ce chiffre est arrondi à la dizaine.

Figure 11 : Évolution annuelle moyenne récente de la population dans les communes de moins de 10 000 habitants en région Île-de-France

Source : INSEE (Enquêtes annuelles de recensement 2004, 2005 ou 2006)

- Une population jeune

La commune connaît un rajeunissement significatif de sa population depuis vingt ans. Ce rajeunissement se concrétise par une augmentation d'environ 10% des tranches d'âge 0-19 ans et 20-39 ans. Aujourd'hui 50 % des Buxangeorgiens ont moins de 30 ans.

La pyramide des âges révèle deux pics importants : le premier pour les 25-40 ans, le deuxième pour les 1-15 ans, ce qui traduit l'arrivée massive de jeunes couples avec enfants.

La pyramide des âges de Bussy Saint Georges

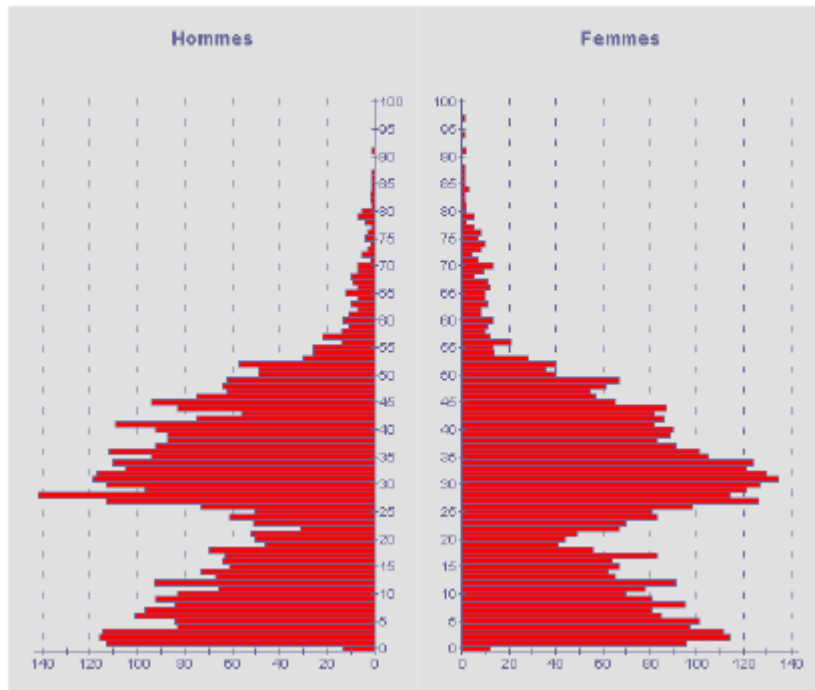


Figure 12 Source : RPG 1999

La commune a montré une tendance à l'augmentation de la taille des ménages entre 1999 et 2003 qui s'explique par l'arrivée massive de jeunes couples avec enfants. Ceux-ci trouvaient sur la commune les moyens d'accéder à la propriété grâce à une offre de maisons individuelles et de grands logements. En 1982 les ménages de Bussy Saint Georges sont, à 27%, constitués de 4, 5 personnes et plus. En 1990, ils sont près de 50%.

- Une population étrangère diversifiée

La population étrangère est de 9,81% dans le cumul des résultats des enquêtes ménages réalisées entre 1999 et 2003.

Marne-la-Vallée et plus particulièrement la commune de Bussy-Saint-Georges compte d'importantes communautés asiatiques, en majorité cambodgiennes, vietnamiennes, laotiennes et chinoises. Arrivés pour la plupart dans les années 1980, ils se sont installés à l'est de Paris, attirés par un accès à la propriété plus facile que dans la capitale.

- Une population active

De 1982 à 1999, lors des premières phases d'urbanisation de la ville, la répartition des catégories socioprofessionnelles (CSP) de la commune a connu de profondes mutations liées notamment au **recul de la part des ouvriers**. En 1999, alors qu'ils représentent en Seine-et-Marne 24,1%, à Bussy-Saint-Georges les ouvriers ne représentent plus que 10.8%, et moins de 3% en 2003. Cela traduit une **attractivité forte de la commune pour des actifs extérieurs**, au profil sociologique très différent de celui des actifs du département. Depuis 1982, **la part des agriculteurs a diminué, jusqu'à quasiment disparaître en 1999** (0,1%), malgré l'inscription de la commune dans un environnement paysagé encore très agricole. En 1999, près de **55% des actifs appartiennent aux catégories « professions intermédiaires » et « cadres et professions intellectuelles supérieures »**, alors que les deux CSP ne représentaient que 26,8% de la population active en 1982, soit la moitié moins.

La catégorie « artisans, commerçants » encore très présente sur la commune en 1990 **a connu une baisse importante** sur la période intercensitaire, ne

représentant plus que 4,9% de l'ensemble de la population active, soit légèrement moins qu'au niveau départemental.

Selon le cumul des enquêtes ménages réalisées par l'EPAMARNE entre 1999 et 2003 la part des ouvriers dans la population diminue encore au profit des chefs d'entreprises.

- **Ce sont surtout les catégories socioprofessionnelles favorisées qui augmentent sur l'ensemble des quartiers.**
- **Les quartiers du centre ville et du village comportent cependant la part des classes moyennes la plus importante.**

Selon le RGP 99 deux zones se distinguent par leurs peuplements, la zone du Golf par l'accueil de populations très favorisées, et la zone au nord de l'église du val par l'accueil de populations de classes sociales moyennes.

Le taux de chômage est bien en dessous de la moyenne nationale, puisqu'il s'élève à 6,6% en 2006 contre une moyenne nationale qui atteint 8,4%.

v. L'habitat

Bussy Saint Georges présente une trame urbaine dédiée principalement à l'habitat résidentiel avec des typologies de logements qui décroissent du centre ville vers la périphérie.

Le parc immobilier se caractérise par des logements majoritairement récents. Seulement 3,2% des constructions ont été construites avant 1949 et 4,4% avant 1982. Si **l'habitat pavillonnaire a longtemps été majoritaire** par

rapport au logement collectif, la tendance s'est inversée à partir de 1990, ce qui a permis de mieux rééquilibrer le partage entre logements individuels et logements collectifs (cf. figures 14 et 15).

Répartition typologique du bâti en 1990 et 1999

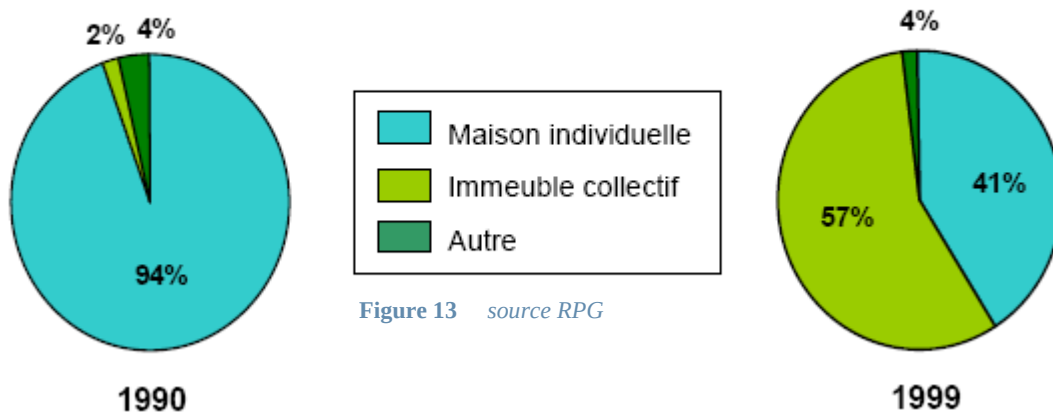


Figure 13 source RPG

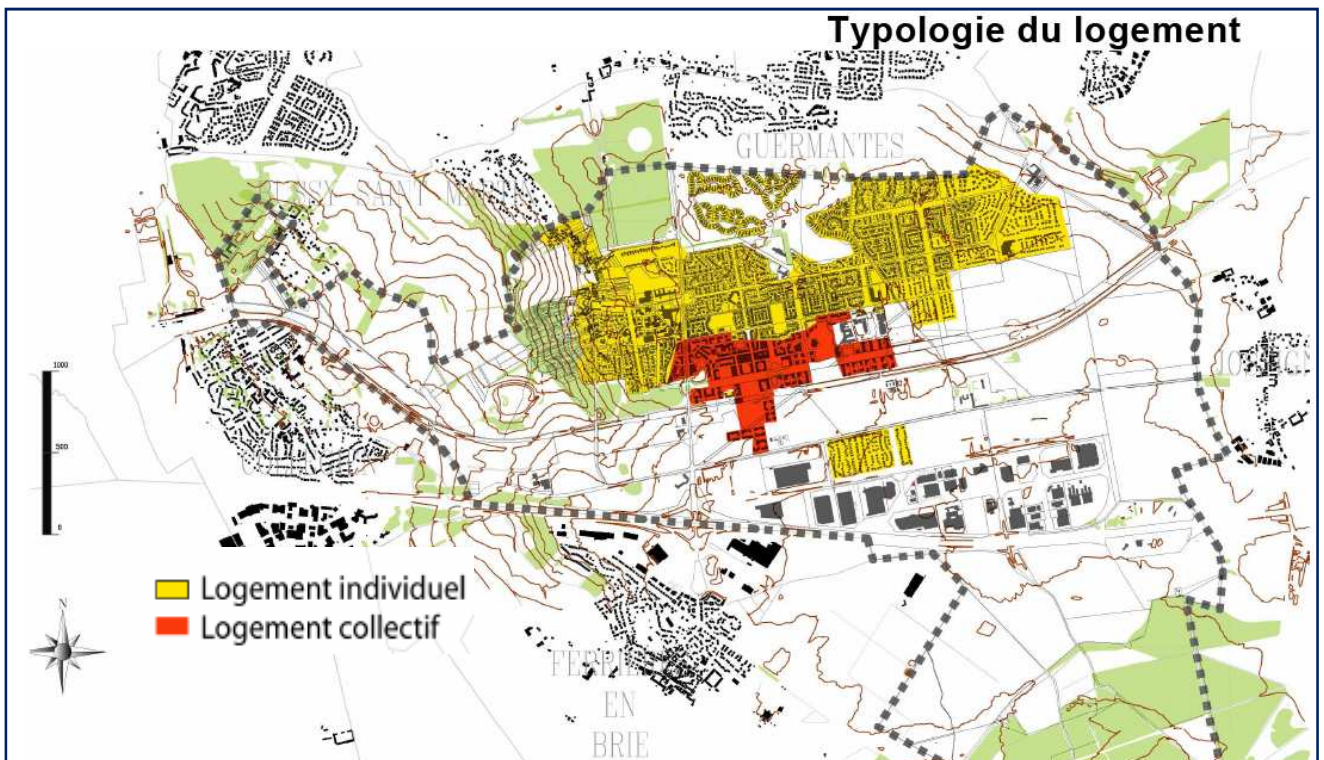


Figure 14 source PLU

Les statuts d'occupation se sont modifiés durant ces dernières années. En 1990, la part des propriétaires était de 83,6% contre seulement 12,5% de locataires. **Le pourcentage de propriétaires à progressivement diminué**, en partie due à la construction de logements locatifs sociaux. En 1999, les locataires représentent désormais 45,2% des résidents tandis que la part des propriétaires baisse de 30%.

Le pourcentage de résidences secondaires subit une diminution continue depuis 1968. 20% du parc de logements était constitué de résidences secondaires en 1968 contre seulement 1,6% en 1999. Si la part des résidences secondaires est en forte baisse par rapport à l'évolution plus globale du parc de logements, **en nombre absolu le nombre de résidences secondaires continu d'augmenter** (210 en 1968 et 3670 en 1999).

Si la part de logements sociaux atteignait les 22% en 1999, ils ne représentent plus que 11% en 2006. Ceci s'explique par la **construction de nombreux logements en accession à la propriété**. Les logements sociaux sont principalement situés le long de l'avenue du Général De Gaulle. Ils sont pour la plupart concentrés sur le quartier du centre ville, et ont été construits durant les années 90.

vi. Les Déplacements

- Les flux¹

On évalue à 75 000 les déplacements à Bussy-Saint-Georges par jour: **82% sont des déplacements en véhicules particulier et 18% en transports en commun.** D'après les estimations des déplacements à l'horizon 2015, on devrait atteindre 70 000 déplacements supplémentaires par rapport à 2004.

Les déplacements routiers à Bussy sont marqués par ; un trafic de transit orienté nord/sud (boulevard de Lagny, RD 35) et l'avenue du Général de Gaulle, l'axe est/ouest principal qui traverse le centre-ville. L'avenue de l'Europe, l'axe de desserte principal de la ZAC Gustave Eiffel va s'affirmer comme un axe important avec des trafics qui pourraient atteindre 13 300 VP/j sur la partie ouest. L'autre changement majeur, c'est l'avenue Marie Curie (2 900 VP/j en 2004) qui devrait recevoir environ 15 000 VP/j supplémentaires d'ici 2015 soit 5 fois plus. Une tendance déjà perceptible et qui sera très nette fin 2008 une fois la ZAC centre-ville achevée. Cet axe est/ouest pourrait dépasser en trafic l'Avenue Charles de Gaulle. D'autre part la gare RER constitue une seconde porte d'entrée pour les non résidents se rendant à leur travail à Bussy-Saint-Georges. La majeure partie des habitants de la commune se trouve dans la zone de couverture de la gare RER (il est admis qu'en moyenne l'influence d'une gare s'étend sur 800 mètres). Un seuil qui permet de couvrir une bonne partie des bureaux et activités de la ZAC Gustave Eiffel.

¹ Données issues de la CCI77



majoritairement des artisans et des commerçants. Or, ils sont particulièrement sous représentés à Bussy-Saint-Georges, ainsi que les employés, dont 27,6% de résidents travaillent dans la commune. Le nombre d'emplois et d'habitants sur la commune de Bussy Saint-Georges sont en fort déséquilibre. Moins de 4000 emplois pour plus de 9000 habitants expliquent les forts flux pendulaires que l'on peut observer sur le site. De plus le nombre d'habitants est en forte progression alors que le nombre d'emplois ne suit pas. On peut constater (figure 16) que 11,9% des Buxangeorgiens travaillent dans leur commune, par conséquent 88,1% de la population active locale migre quotidiennement, et seulement 31,3% travaillent dans le même département.

- o 11% travaillent dans la zone d'emploi de Lagny-sur-Marne, Chessy et dans une moindre mesure St Thibault-des-Vignes.
- o 17% travaillent dans le reste de la Seine-et-Marne, pour une grande part dans les villes de Meaux, Melun et Torcy.
- o Près de 60% travaillent dans le restant de l'Ile-de-France, c'est-à-dire principalement sur Paris et la première couronne.

Cette part importante des migrations domicile-travail vers le reste de l'Ile-de-France implique **un nombre élevé de déplacements**, que ce soit en voiture particulière ou en transport en commun, essentiellement RER. Son accentuation dans les années à venir est estimée probable, et impliquera de nouveaux flux à capter vers la Grand Place.

Lieu de résidence – lieu de travail (1999)

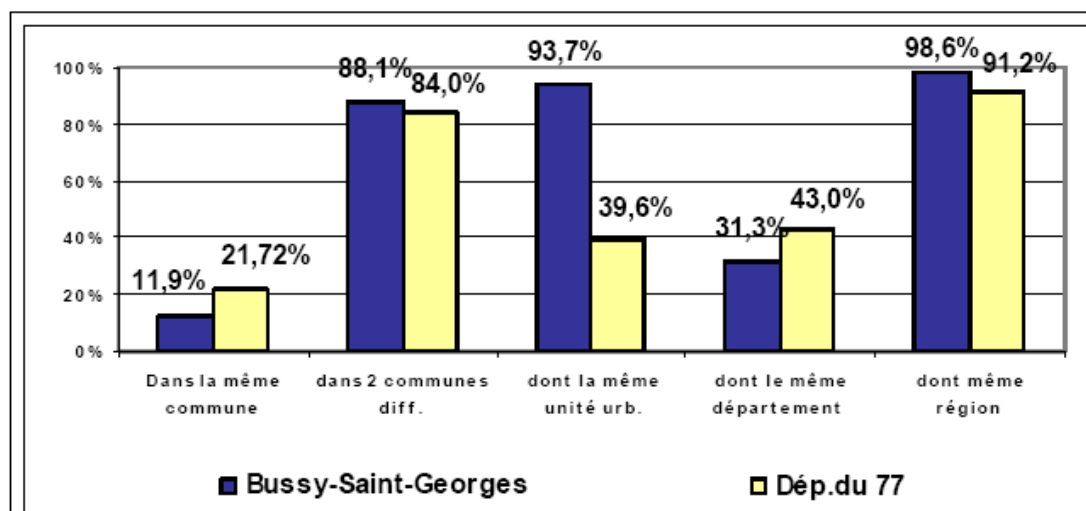


Figure 16 : Déplacement lieu de travail - lieu de résidence

Source : RGP 1999

D'une manière générale, nous constatons un **fort taux de motorisation des ménages** de Bussy Saint Georges. En effet 87,3% des ménages sur la commune possèdent au moins une voiture, ce qui est nettement supérieur à la moyenne régionale de 69,2%. Ce taux de motorisation se rapproche néanmoins de celui enregistré au niveau départemental (85,3%).

vii. Situation économique

Bien que l'on ait pu constater un déséquilibre entre le nombre d'emplois (4000) et le nombre d'habitants (9000), la commune de Bussy-Saint-Georges constitue un pôle économique relativement important. Elle regroupe 17% des emplois du secteur 3 de Marne-la-Vallée.

L'activité économique s'organise principalement autour des zones d'activités économiques (Gustave Eiffel et Léonard de Vinci) qui regroupent 70% des emplois et 41% des établissements. Ces dernières se localisent exclusivement

dans la partie Sud, au delà du centre-ville en cours d'achèvement. Depuis le centre ville, ces zones d'activités sont facilement accessibles en bus (10 minutes de la gare routière).

Le centre ville rassemble également une structure de services et d'activités tertiaires importante et pourvoyeuse d'emplois.

Sur le vieux village, on retrouve une structure économique plus lâche, tournée vers l'artisanat et les services.

Bussy-Saint-Georges comptabilise 712 établissements sur son territoire au 1 Janvier 2006, soit une augmentation de 40% depuis 2002. Comme dans la plupart des villes nouvelles, le **secteur des services aux entreprises est la première activité** (156 établissements), et connaît, avec le secteur des services aux personnes, les évolutions les plus fortes. De même le secteur « Administration, Education, Santé » est bien représenté sur la commune (141 établissements).

La composition commerciale de Bussy Saint Georges est directement influencée par la proximité des gros centres commerciaux Bay2, Val d'Europe ou encore Chelles 2. C'est pourquoi **l'offre à dominante alimentaire et non alimentaire reste sous représentée** par rapport à la moyenne départementale. Néanmoins, un supermarché asiatique est implanté sur la commune et un second vient d'être construit.

Répartition des activités commerciales en 2006 sur la commune de Bussy Saint Georges et dans le Département 77

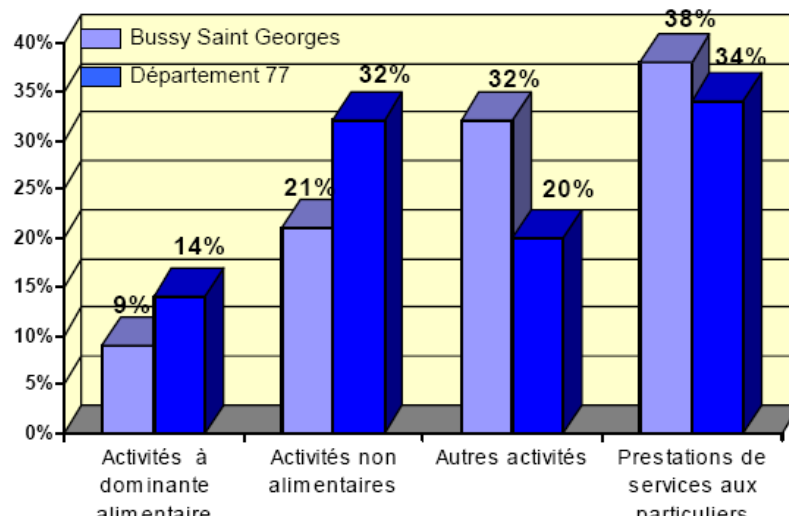


Figure 17 source : PLU

- Indice de consommation

Les enquêtes issues de la CCISM (chambre de commerce et d'industrie de Seine et Marne) et de l'INSEE mettent en valeur de fortes disparités de comportements d'achats et d'attentes selon les CSP. L'indice global de consommation de la population de Bussy-Saint-Georges s'élevant à 1,28, par extrapolation, on peut avancer que **les ménages Buxangeorgiens consomment 1,28 fois plus que les ménages français moyens. Les services sportifs et récréatifs sont fortement recherchés par le type de population présente à Bussy-Saint-Georges.** Egalement la restauration en général et les services de réparation et de nettoyage. Par contre, les soins personnels ne sont pas particulièrement porteurs à Bussy-Saint-Georges.

Le quartier Sud RER est très différent sociologiquement de l'ensemble de la commune de Bussy-Saint-Georges. La répartition du budget est comparable mais avec des budgets plus faibles. Il y a donc un niveau de consommation très différent entre la ville de Bussy-Saint-Georges (zone de chalandise primaire potentielle) et le quartier Sud RER (zone d'hyperproximité).

viii. Espaces environnementaux et Patrimoine Naturel

La physionomie de Marne-la-Vallée n'a pas été gommée par le développement urbain, mais au **contraire intégrée dans l'aménagement dans un souci de protection et de mise en valeur des espaces naturels**. La qualité des espaces verts et boisés développés à Marne-la-Vallée et le soin apporté à leur gestion est une caractéristique de cette Ville Nouvelle. **Les espaces verts ont pris de plus en plus d'importance** dans le développement de la Ville. Ainsi, s'ils ne faisaient qu'accompagner les espaces construits dans le secteur 1, ils bâtissent le paysage dans le secteur 3 dont fait parti Bussy-Saint-Georges.



Le grand nombre d'espaces naturels offre un cadre de vie privilégié à ses habitants. Une attention particulière a été portée sur la présence de liaisons vertes, de plans d'eau et de l'insertion du bâti dans l'environnement. Ainsi, Bussy-Saint-Georges ne comprend pas moins de 12 squares urbains, 8 plans d'eau, un golf et de nombreuses plantations.

3. La Grand place

i. La ZAC du centre-ville toujours en développeme

La Grand' Place de Bussy-Saint-Georges se localise **au cœur** dans l'espace urbain construit ou en cours de construction de ville. Elle se situe **au sud de l'ensemble du tissu résidentiel de** A terme, la ZAC centre ville au cœur de laquelle la gare REF accueillera une SHON de 823.000 m². Des terrains restent à alors que les équipements principaux de viabilisation sont à terminés.

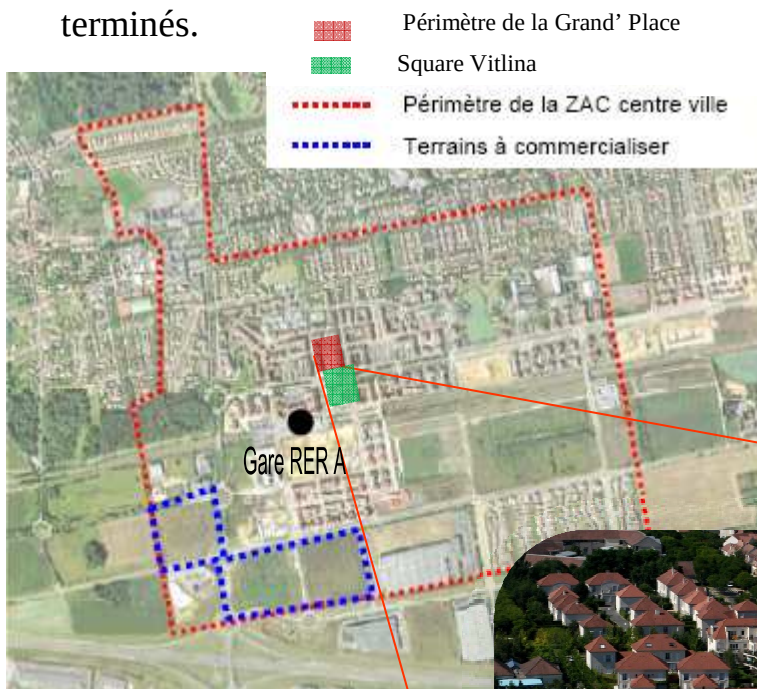
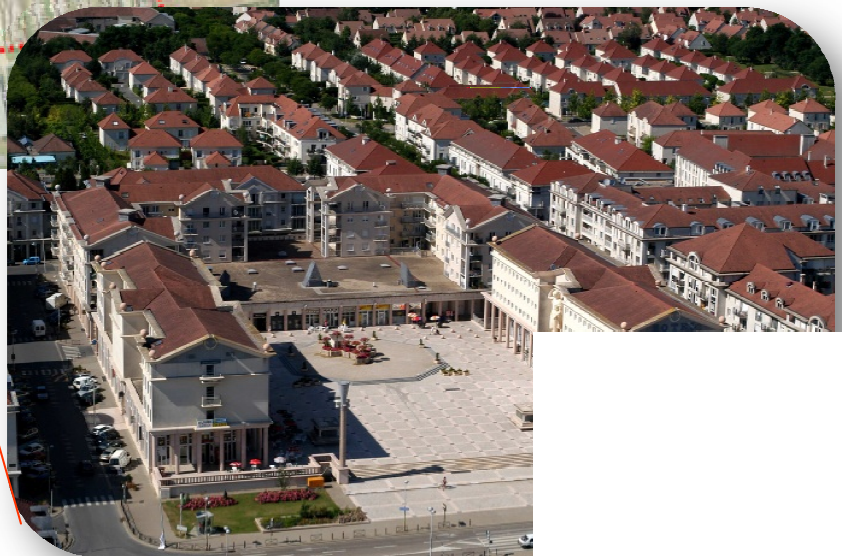


Figure 19 : Périmètre de la ZAC centre-ville

Source : Vue satellite et réalisation personnelle

La Grand' Place

Source PLU

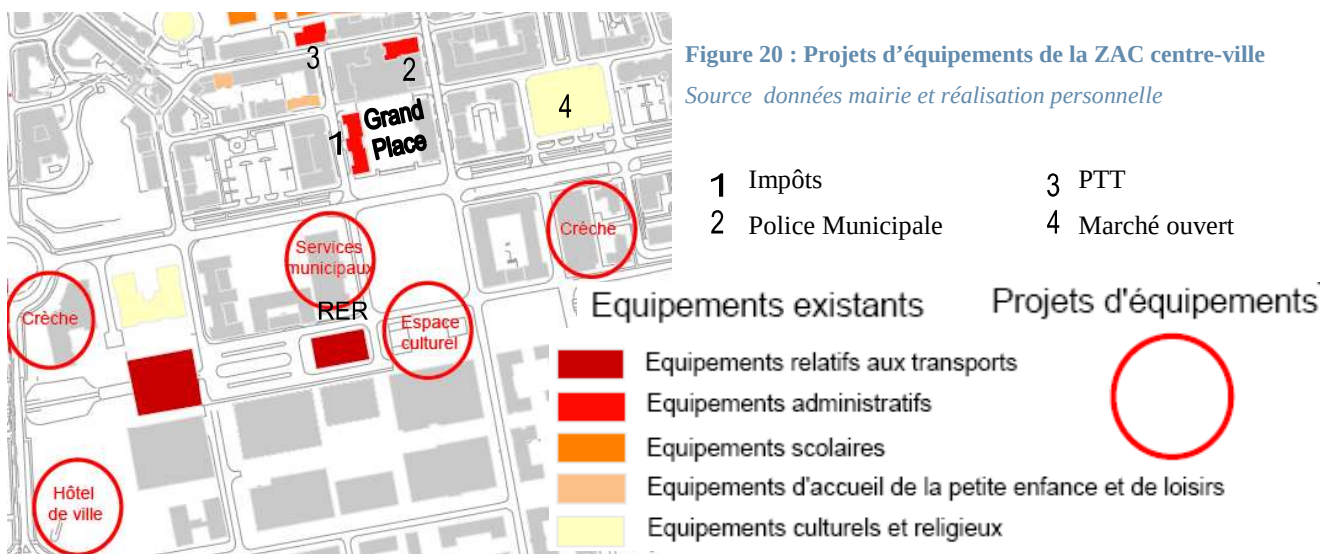


Cette ZAC est aujourd'hui réalisée à 80%. Le secteur restant à aménager se situe au sud-ouest du périmètre. L'aménagement de ces terrains, destinés à l'accueil d'activités, de bureaux, de commerces et services, permettra d'achever l'édification du centre ville de Bussy Saint-Georges.

La ZAC du centre ville devrait regrouper à terme :

- 7.300 logements familiaux
- 120.000 m² de bureaux
- 110.000 m² SHON de commerces, d'activités et services divers
- 900 chambres d'hôtels ou de résidences hôtelières

Cette extension de la ZAC, à proximité de la gare, contribuera à dynamiser le quartier et entrainera un accroissement non négligeable de la population dans cette partie sud RER et donc une possible augmentation de la fréquentation de la Grand Place par les habitants situés au cœur du centre-ville. Cependant, **l'implantation de nombreux commerces peut à l'inverse concurrencer ceux de la Grand Place** et donc impliquer une baisse de la fréquentation de la place. D'autre part, cette population sud RER ne contribuera pas aux flux de circulation domicile - RER susceptibles de traverser la Grand Place.



La diversité et mixité des équipements existant engendrent une dynamique quotidienne d'allers-venus dans le périmètre immédiat de la Grand place. Ils drainent des flux de personnes et véhicules en cœur de ville et contribuent à créer une dynamique globale de l'espace. Ces équipements étant pour la majeure partie concentrés au nord du RER, les projets d'aménagements vont contribuer à équilibrer leur distribution autour du pôle d'échange RER – gare routière. L'objectif est de tenter de déplacer la centralité depuis le vieux village vers le cœur de la ville nouvelle afin de créer un véritable centre-ville dynamique, diversifié qui concentre les éléments forts de la commune : la mairie est toujours située dans le village.

ii. Histoire

Suite à son entrée dans le secteur 3 de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée, Bussy-Saint-Georges, en tant que support d'agglomération nouvelle, a voulu rompre avec les méthodes en pratiques de conception des villes nouvelles. Une attention particulière a donc été apportée à la réalisation d'un **véritable pôle de centralité** lors de la conception de la ville nouvelle. L'objectif était de **créer un centre ville composé de la Grand place, du square Vitlina et la place de la Marne**. La dynamique devait se concentrer autour de ces trois centres.

La ZAC du centre-ville fut créée par arrêté préfectoral n°90/MEL /ZAC/008 le 2 février **1990**. Le centre ville devait recevoir 3 000 logements, 150 000 m² de bureaux, 35 000 m² de commerces, services et activités, 1 700 chambres d'hôtels. Pour une réceptivité de l'ordre de 1 250 000 m². C'est en 1992 que la Grand Place fut construite, par l'architecte Manolo Nuñez. L'objectif était de réaliser une place symbolique. Pour ce faire Epamarne s'est inspiré de la « cité

idéale » de Francesco di Giorgio, comme l'a été le plan de Bussy-Saint-Georges, qui se caractérise par un retour au maillage géométrique de l'espace ainsi qu'au développement d'un vocabulaire classique : des rues, des avenues, des places.

D'autre part la place de nombreux objets de décoration ont enfaite une signification symbolique (les yeux, les statues, les pyramides, la place centrale du kiosk ...) ce qui explique la présence quelque peu étrange de certains choix architecturaux. *En effet d'après le questionnaire distribué, près de 50% des personnes interrogées trouvent les statues et les « yeux » de mauvais goût et prétentieux. Je rajouterais à cette liste les pyramides situées sur le toit terrasse des commerces de la place.*



Figure 21 : illustration de la place centrale de la « cité idéale » de Francesco di Giorgio

Source : [les villes utopiques de](#)

On peut constater les similitudes entre la place de Francesco et la Grand Place ; les colonnes, la grandeur de l'espace, des bâtiments à hauteur limités (R+3) et le kiosque central.

En effet le projet initial devait comprendre un kiosque central comme l'illustre la figure 23. Cependant la crise immobilière des années 90 a paralysé sa

réalisation ; la zone centrale n'a pas trouvé acquéreur. Par la suite, les commerçants et les habitants situés théoriquement derrière le kiosque ont signé une pétition pour annuler sa construction car il leur aurait caché la vue panoramique sur le square Vitlina. Depuis la place n'a pas été meublée. Quelques tentatives ont vu le jour mais sans vraie réflexion d'aménagement. La place de la Marne vient d'être achevée en 2007.

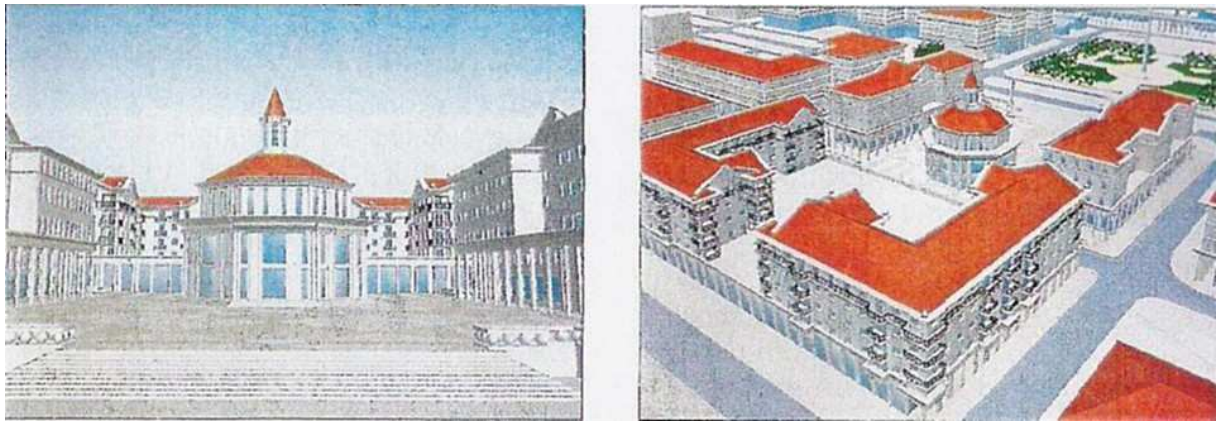


Figure 22 : Projet initial de la Grand Place avec son kiosque central

Source archives Epamarne

i. Description

La Grand' Place a une vocation commerciale et de services affirmée. Cette place publique dédiée uniquement aux piétons, est animée par des linéaires commerciaux et de services. La vocation piétonne est renforcée par la proximité de la gare qui génère des flux piétonniers importants et qui devraient s'accroître.

Le square Vitlina, située en symétrie par rapport à l'avenue Charles de Gaulle, est un vaste espace public dont l'usage reste essentiellement attribué aux flux de personnes qui se dirigent ou repartent du pôle d'échanges. Il est susceptible d'établir un lien fort entre la Grand Place et la Place de la Marne. Le

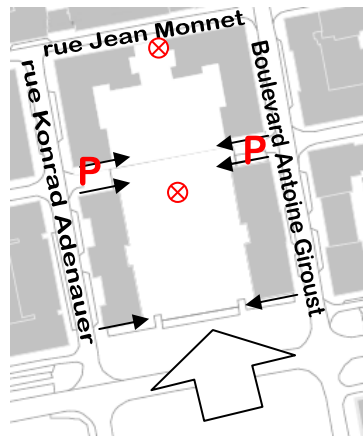
paysagement limite les perceptions sur les commerces et les services qui encadrent cet espace.

La Grand Place est une construction sur dalle sous laquelle se trouve un parking souterrain. Le rez-de-chaussée est constitué de linéaires commerciaux. Six portes d'entrées mènent sur la place : les deux entrées situées de part et d'autre du parking, la porte située au centre de la place provenant directement du parking souterrain (une deuxième porte donne sur la rue Jean Monnet, à côté du supermarché), les deux entrées sud donnant sur le boulevard Antoine Giroust et la rue Konrad Adenauer et la grande porte d'entrée qui s'ouvre sur le square Vitlina constitué par un large escalier.

- ⊗ Entrées de Parking souterrain pour les piétons
- P Entrées de Parking souterrain pour les voitures

Figure 23 : Les portes d'entrées de la Grand Place

Source : plan masse et réalisation personnelle



La Grand Place est un espace totalement minéral qui offre une vue panoramique sur le square Vitlina qui au contraire a vocation à être un espace vert. Cependant ces deux espaces sont séparés par l'Avenue Général de Gaulle qui comme on l'a vu précédemment est un axe de voirie niveau 3 ; c'est une des artères de la ville.

Vue sur la façade Ouest de la Grand Place : les étages supérieurs sont dédiés aux bureaux

2



Vue sur la façade Est de la Grand Place occupée par l'hôtel Tulip Inn



Vue sur l'entrée Est du parking

4

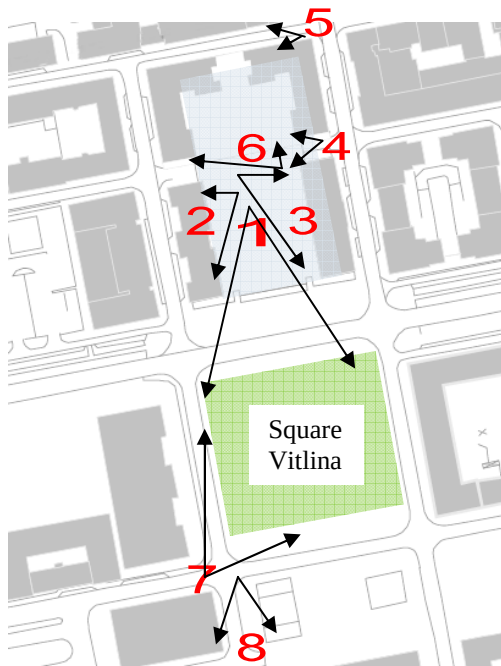


Figure 1 : Description de la place en photos

Source : photos personnelles

1 Vue sur le square Vitlina



5 Vue sur la rue Jean Monnet



6 Vue sur le linéaire commercial Nord



7

Vue sur la place Vitlina depuis la sortie Est de gare

8

Vue sur la nouvelle partie Sud RER



Les deux secteurs de centralité se distinguent par des hauteurs bâties plus importantes que ce soit la Grand place ou la place de la Marne au sud de la gare. Le rapport entre les hauteurs du bâti de la Grand Place et l'espace non bâti de son centre, accentué par la vaste place Vitlina procure une sensation de hauteur vertigineuse et de liberté mais qui peut facilement se transformer en une impression de surexposition (manque d'intimité). L'espace semble très aéré et lumineux lorsque le soleil réfléchit la lumière sur les façades blanches dans un style minimaliste.

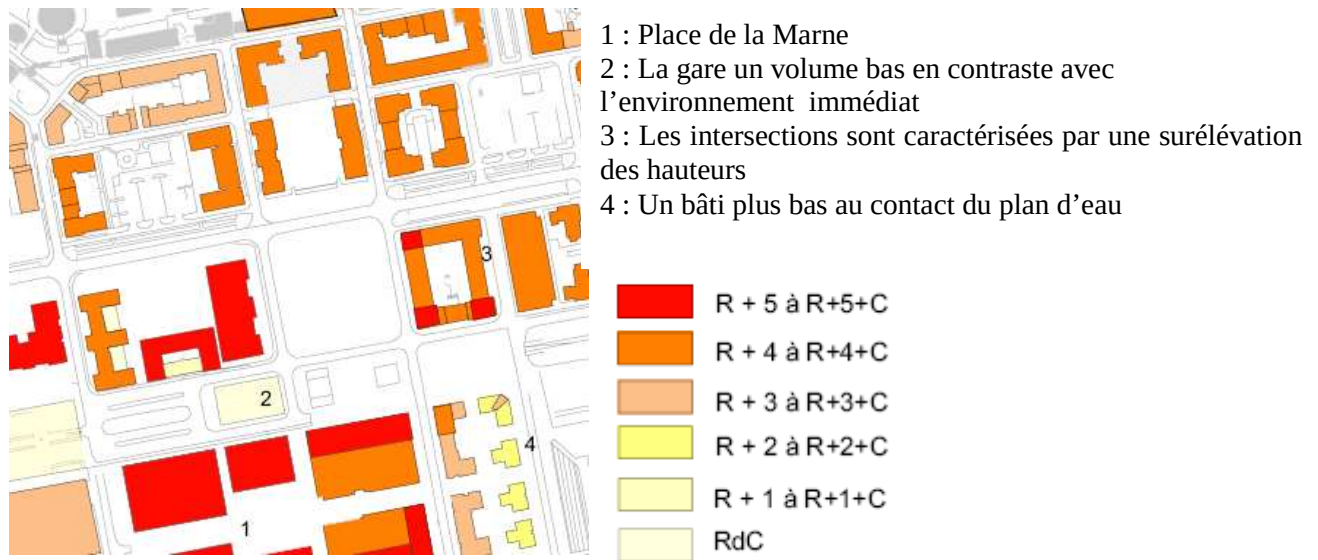


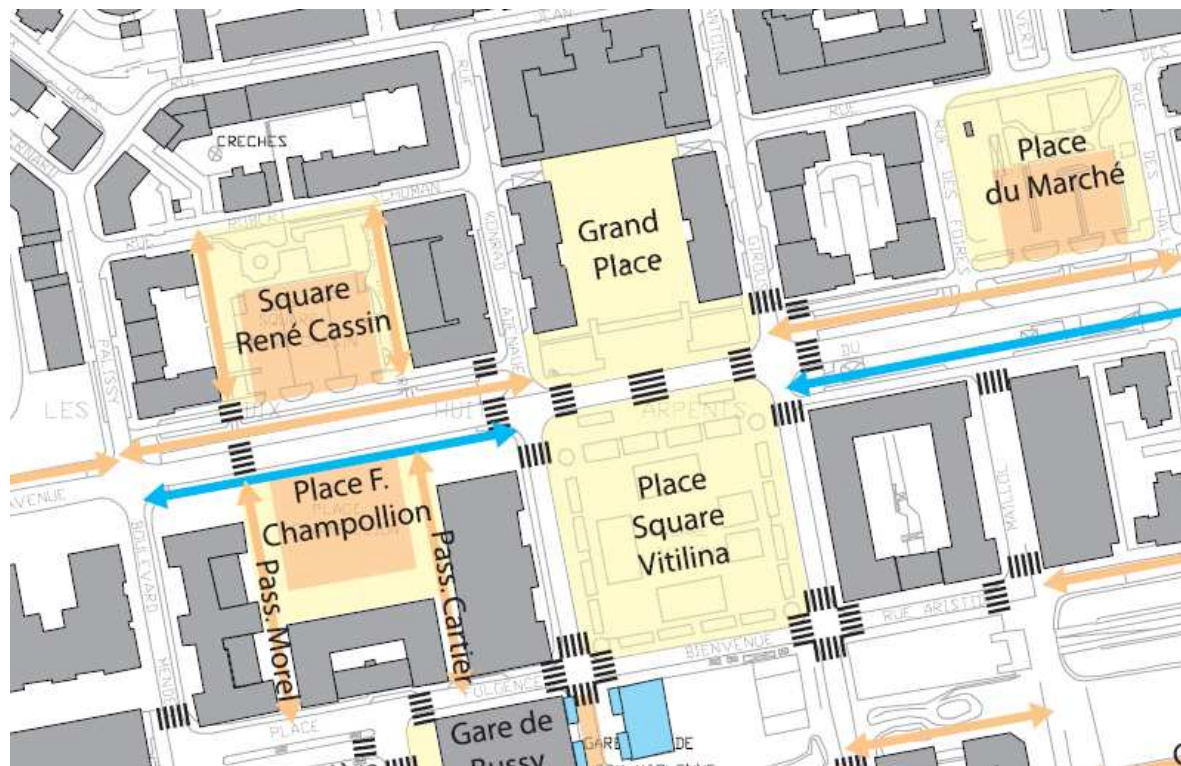
Figure 25 : Les hauteurs

Source : données mairie et réalisation personnelle

L'offre en aménagements piétonniers autour de la place est globalement bonne avec des largeurs de trottoirs importantes souvent supérieures à 2m et toujours supérieures à 1,50m. Des dysfonctionnements sont constatés principalement aux horaires de pointe essentiellement dans la rue Jean Monnet située derrière la Grand Place ainsi que dans la partie sud de la rue Konrad Adenauer, avec des conflits entre les piétons et les voitures. Une piste cyclable longe l'Avenue

Charles de Gaulle en marquant une interruption nette au niveau de la Grand Place. On peut noter l'absence de cheminement spécifique Nord/Sud de la Grand Place vers le square Vitlina (figure 26).

Espaces dédiés aux piétons et cycles



-  Place piétonne
-  Place accessible aux véhicules
-  Cheminements piétons spécifiques
-  Passages piétons
-  Garages à vélo
-  Pistes cyclables

Figure 26 : Espaces dédiés aux piétons et cycles

Source : données mairie et réalisation personnelle

Les commerces à proximité de la Grand' Place

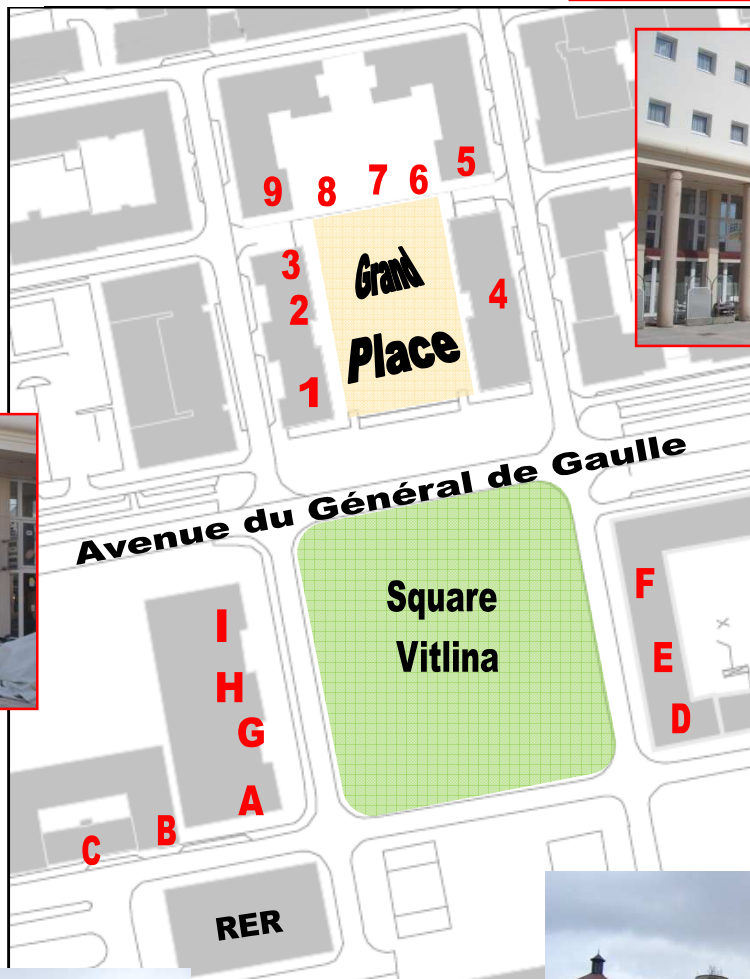


3 Pharmacie

- 8** Optique 2000
- 7** Restaurant japonais
- 6** Restaurant rapide Kebab pizza
- 5** Restaurant rapide Chinois



2 Tabac presse Totem



4 Restaurant de l'hôtel



1 Bar restaurant le Palais de la Bière

- B** Restaurant café
- C** Restaurant Chinois

- F** Banque crédit Mutuel
- E** Agence immobilière
- D** Pharmacie



- A** Boulangerie
- G** Banque BRED
- H** Superette asiatique
- I** Vendeur de vélos



ii. Fréquentation de la Grand place

L'existence de la desserte RER permet d'équilibrer l'utilisation de la voiture et des transports en commun (RER), ce qui est assez peu courant. Même si l'utilisation de la voiture est prédominante, la présence du RER induit un dynamisme dans la ville (principalement aux alentours de la gare) en incitant les usagers à s'y rendre à pied, ce qui crée des flux de déplacements domicile-RER. Cela a donc des répercussions directes sur la Grand place du fait de sa proximité au pôle gare qui entraîne donc de possibles traversées de la Grand place. Cependant, la marche à pied reste peu pratiquée en dehors de l'usage du RER, compte tenu de l'étendue du territoire communal et du faible taux d'habitants travaillant sur place, ce qui participe à la faible fréquentation de la Grand place.

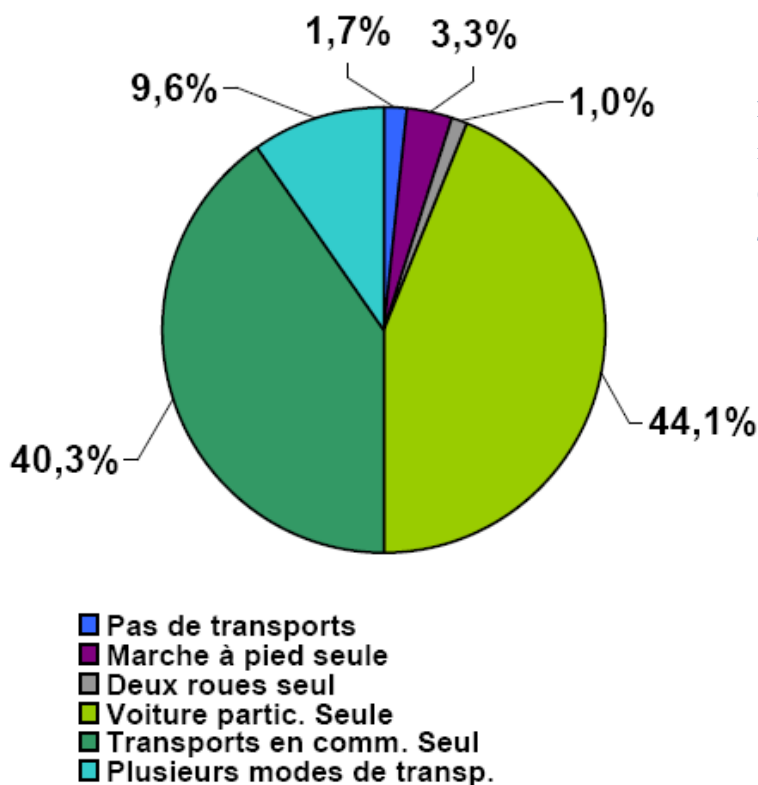


Figure 27 : Pourcentage de la population répartis selon leur mode de déplacement domicile-travail

Source : R.P.G.

- Motifs d'utilisation de RER

Le motif principal de déplacement est le travail (84%). Les études arrivent en deuxième position (12%). Enfin arrivent les loisirs (2%) et les déplacements professionnels (1%). Le motif « achat » n'est pas du tout représenté. Les motifs que l'on retrouve ici sont bien évidemment orientés par les horaires choisis pour mener les enquêtes¹. Les déplacements pour motif d'achat et de loisirs étant souvent rencontrés plus tardivement dans la journée. Aux heures de pointe du matin, les déplacements vers le travail et les études représentent quasiment la totalité des déplacements. La proximité de RER constitue ainsi un atout en matière de fréquentation de la Place.

- Des fréquences d'utilisation journalières du RER

La majorité des déplacements étant pour des motifs domicile-travail, il est logique de constater des fréquences d'utilisation majoritaires de 3 à 5 fois par semaine (78%). La combinaison avec des motifs de loisirs ou d'achats est fréquente, la proportion de personnes empruntant le RER tous les jours étant assez élevée (15%). Les utilisations occasionnelles ou rares sont faibles.

La clientèle des bars et restaurants rapides (c'est-à-dire le bar « le palais de la bière », le « Kebab pizza » ainsi que le « restaurant asiatique rapide ») de la Grand Place semble être majoritairement constituée d'employés des parcs d'activités ou des bureaux aux alentours ainsi que quelques collégiens ou lycéens (essentiellement pour le « Kebab pizza »). Il s'agit d'une clientèle

¹ Enquête réalisée par la RATP (TJRF 2006)

quotidienne qui se déplace simplement pour le repas du midi. Le soir, ces restaurants souffrent d'un manque d'animation de la Place.¹ Contrairement aux autres, le restaurant Japonais attire une clientèle différente en fin de soirée.

D'autre part, l'hôtel Tullip Inn attire de nombreux touristes (essentiellement pendant les périodes scolaires). Ceux-ci sont amenés à aller dans les restaurants proches de la Grand Place. En semaine, la clientèle de l'hôtel est constituée de personnes en déplacements professionnel pour la grande majorité.²

D'après le questionnaire³ réalisé, 40% des personnes interrogées disent passer par la Grand Place une à deux fois par semaines, 38% y passent tous les jours, 22% rarement, aucune personne ne passe « jamais » sur la Grand Place.

Cela semble en accord avec les données précédentes (15% d'utilisation quotidienne du RER). La place semble donc être traversée régulièrement, cependant il faut nuancer ces résultats car les personnes ont pour la plupart été interrogées sur la place ou ces environs. Le pourcentages de personnes ne se déplaçant jamais sur la place n'a donc peut-être pas été bien évalué.

D'autre part, 69% disent rester moins de 10 minutes, 17% reste entre 10 minutes et une demi-heure et 4% plus d'une demi-heure.

On peut constater que près de 70% des habitants ne restent pas plus de 10 minutes ce qui révèle clairement le manque d'attractivité de la place.

43% des personnes traversent la place et seulement 25% la contourne lorsqu'ils doivent se rendre dans le centre. Certaines personnes vont uniquement dans la rue Jean Monnet située juste derrière la Grand Place qui

¹ D'après un entretien avec le responsable du bar « le Palais de la Bière »

² D'après un entretien avec la responsable communication de l'hôtel

³ Intégralité du questionnaire en annexe

donne accès au supermarché « Marché plus », ainsi qu'à différents commerces : un bureau de poste, un fleuriste, deux salons de coiffures, une pizzeria, une boucherie, un vidéo club, un magasin de photos ... Cependant avec l'extension récente au sud du RER, les nouveaux commerces peuvent attirer les consommateurs qui traverseraient alors la place pour se rendre d'un commerce à l'autre, si l'offre est différente.

Ce questionnaire met bien en valeur le manque de dynamisme de la Grand Place et permet de préciser les causes du manque de fréquentation.

Synthèse

Le statut particulier de Bussy-Saint-Georges, conféré par l'intégration du territoire dans la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée en 1985 avec le démarrage du secteur 3, l'a conduite à suivre des options fortes d'aménagement en matière de conception et de méthodes fixées par EPAMARNE.

De 500 habitants en 1985, la commune est passée à 21 000 aujourd'hui et poursuit sa croissance sur le modèle d'une ville à la campagne qui incarne le rêve de la maison individuelle des classes moyennes (sécurité, tranquillité, qualité de la vie, espaces verts) et attire majoritairement des jeunes couples avec enfants.

Malgré la présence d'une gare RER qui constitue un lieu d'échanges dynamique, **les flux ne semblent pas aspirés par la Grand Place et l'offre commerciale restreinte contribue à son manque d'attractivité.** L'annulation du projet initial de construction d'un kiosque engendre un « vide » qui n'a pas été comblé depuis. **La nécessité de meubler la place** se révèle d'autant plus importante maintenant que le pôle de centralité s'achève. D'autre part la présence du square Vitlina présente de grands potentiels en termes de mise en relation des parties nord et sud du RER et de transferts de flux piétonniers.

Le tissu urbain, toujours en formation, rend difficiles certains aspects de la vie quotidienne des habitants. Le paysage évolue constamment. Ceux-ci ont parfois le sentiment que la ville leur échappe. Ils souffrent d'un **manque d'identification de leur quartier et de leur ville** et s'approprient difficilement l'espace urbain, malgré la présence de **la Grand place qui ne semble pas jouer le rôle symbolique** voulu dès la création de la ville.

2^{EME} Partie : Une place « vid située au centre de grands d'attractivités

Grand' Place et square Vitlina*



CI



Pilier décoratif de la
Grand' Place*



Bloc d'aération servant de banc

*les photos sont des réalisations personnelles

associé aux communes, chaque quartier nouveau construit son identité en même temps qu'il participe à un ensemble : Marne-la-Vallée. Cette caractéristique propre à la Ville Nouvelle qui alterne les espaces de centralité riches en services et en emplois, et les grands espaces de détente et de loisir donne lieu à des **déséquilibres entre les différentes villes qui la composent ; Bussy-Saint-Georges en est une illustration.**

Pourtant, comme on l'a vu en première partie, la création de la Grand Place réalisée dès la conception de la ville, traduisait une volonté d'en faire une centralité : une ville avec un centre fort, identifiable.

Comme il ne s'agit pas du schéma classique de la ville centre et sa banlieue, mais de différents centres, chacun doit posséder une spécificité. Marne-la-Vallée possède en effet 6 pôles, décrit en première partie, ayant chacun leur spécificité. Celle de Bussy est d'accueillir **des activités commerciales, tertiaires et des programmes résidentiels de qualité.** Mais cela ne suffit pas à créer une ville dynamique. Au contraire, les lieux de travail étant éloignés du domicile impliquent une utilisation fréquente de la voiture, ce qui a été souligné en première partie. Ce qui engendre alors un faible taux de déplacement piétons malgré la présence du RER.

Comme on a pu le voir dans la première partie Marne-la-Vallée avait pour objectif de constituer un modèle urbain nouveau avec entre autre une forte densité des équipements de proximité et le développement de nombreux emplois sur place. Or **l'objectif a été atteint à l'échelle de Marne-la-Vallée** mais lorsque l'on se focalise sur chacune des villes indépendamment et particulièrement celle de Bussy-Saint-Georges, on se rend compte du manque

flagrant d'équipements de proximités et des emplois pour la plupart à l'extérieur de la ville de résidence.

Le centre-ville était autrefois le cœur de la commune grâce à ces commerces qui créaient une dynamique (tel que le vieux village de Bussy-Saint-Georges), mais il est de plus en plus délaissé par les commerces traditionnels qui préfèrent s'installer en périphérie pour divers facteurs tels que le prix du mètre carré ou les difficultés d'acheminement...) Le polycentrisme accentue ce processus et a des effets pervers sur le dynamisme de la commune de Bussy-Saint-Georges. En effet la proximité des pôles de rayonnement régional tel que les centres commerciaux Val d'Europe ou Bay 2 induit une **désertion de Bussy-Saint-Georges**, car les habitants peuvent passer des journées entières dans ces centres (magasins, restaurants et lieux de détente). D'autre part cela **empêche une implantation réussi de commerces** tels que des magasins de prêt à porter ou bar/ restaurant. Cependant, le développement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée comme centre d'envergure européenne a des chances de faire augmenter le nombre d'emplois sur la commune et peut-être de favoriser l'implantation de nouveaux commerces et services.

iii. Proximité de Paris

La proximité de Paris à également des répercussions sur la fréquentation des espaces publics de Bussy-Saint-Georges et notamment sa Grand place.

D'après l'étude réalisée, les Parisiens emménagent à Bussy-Saint-Georges principalement pour ses espaces verts. En effet les parcs, jardins et plans d'eau à Bussy sont très fréquentés par les familles malgré l'absence d'offres

commerciales aux alentours. Les habitants de Bussy recherchent avant tout la fraîcheur de ces zones végétales. De ce fait les places minérales comme la Grand Place sont peu fréquentées car la Capitale en propose une large gamme avec différentes ambiances, différents commerces...

De plus l'autoroute A4 traverse la commune d'est en ouest et permet de relier Bussy Saint Georges au périphérique parisien en 20 minutes et la liaison RER A permet de relier la commune de Bussy Saint Georges au cœur de la ville de Paris (Châtelet les Halles) en 34 minutes.

D'après l'enquête réalisée, les habitants se rendent majoritairement à Paris (58%) puis à Disney village (45%) et au Val d'Europe et Bay1 (32%) pour sortir. 9% ont déclaré spontanément se rendre en priorité dans les espaces verts et près des plans d'eau, ce qui a été pour certains une des raisons de leur emménagement.

2. Une ville encore en développement

i. Une ville « morte »

La commune est particulièrement marquée par un **zoning des fonctions** avec des pôles très résidentiels (secteur golf...), un pôle de centralité en cours d'achèvement (Grand place, square Vitlina, place de la Marne et pôle gare), des pôles de loisirs (parcs et plans d'eau) et des zones dédiées à l'activité économique au contact de l'autoroute A4. Sur la périphérie du territoire, quelques espaces à vocation agricole subsistent. Ce zoning engendre un manque de dynamisme à certains moments de la journée dans des endroits déterminés. Ainsi, les enfants peuvent rester jouer dans les quartiers résidentiels au lieu de se rendre sur la Grand place, de même, la séparation des fonctions « loisirs » et

« centralité » peut être une des causes du manque de fréquentation du pôle de centralité, car les habitants recherchent avant tout la fraîcheur de la nature.

ii. Un centre-ville laissé de côté

La volonté initiale était de créer un pôle central (cf. Partie I-3-ii), la Grand place ne devait pas remplir ce rôle seule. Or celle-ci a été réalisée en 1992 alors que la place de la Marne vient seulement d'être achevée (2007). Pendant ce temps la Grand place a littéralement été mise de côté et n'a pas réussi à jouer le rôle espéré. Ajouté à cela, une impression de « vide », provoquée par l'espace central surélevé où devait se trouver le kiosque. Ces deux éléments ont participé au manque d'identification de la ville par ses habitants ainsi qu'au manque d'intérêt à l'égard de la place. Actuellement un semblant d'aménagement a été mis en place une « fontaine » en arrêt, elle n'a pas fonctionné longtemps ainsi que quelques pots répartis sans organisation particulière pour combler. Malgré la volonté de faire de Bussy-Saint-Georges une ville à la campagne, comprenant de nombreux espaces verts, la Grand place ne contient aucune touche de fraîcheur.

D'après l'enquête réalisée, les principales qualités de la Grand Place sont sa situation centrale à 48%. Viennent ensuite sa taille, appréciée à 37% ainsi que son ensoleillement et sa clarté pour 29%.

Les principaux défauts mis en avant sont le manque d'animation pour 98% et le manque de verdure pour 54%.

Concernant l'aspect visuel de la place, environ 50% la trouve belle (statues, façades, revêtement du sol) et 50% la trouve esthétiquement de mauvais goût.

En leur demandant la principale caractéristique qui leur venait à l'esprit pour décrire la Grand Place, 40% ont répondu à l'aide de qualificatifs négatifs et 33% positivement, les autres n'ont pas su quoi répondre. Parmi les qualificatifs

négatifs, 17% ont utilisé le mot « vide », ainsi que certaines occurrences : « démesuré », « trop grande », « venteux », « pas accueillante », « froide » et « triste ». A l'inverse parmi les impressions positives, les personnes ont qualifiées la place de : « spacieuse », « grande », « moderne », « belle », « belles statues » à 13%, « claire », « blanche ».

Les habitants ont bien conscience de la précarité de la place et aimeraient la voir mieux aménagée. Ils lui confèrent pour la majorité, un « grand potentiel».



Plantes en pots mourantes



Fontaine laissée à l'abandon

iii. Un plan de circulation inadapté

L'achèvement de la place de la Marne pose la question de **la continuité de la Grand place avec le square Vitlina et la place de la Marne** pour enfin constituer un pôle de centralité harmonieux.

Aujourd'hui la route à grande circulation (l'Avenue du Général de Gaulle), de gabarit autoroutier accentue la **coupure du quartier** et n'offre pas toutes les garanties de sécurité nécessaires dans le cas d'une extension de la Grand Place avec le square Vitlina. Cependant d'autres axes parallèles existent aujourd'hui et

peuvent être exploités comme l'Avenue Maris Curie ou l'Avenue André Malraux (cf. Partie I- 2-vi).

D'autre part, il existe une piste cyclable sur la partie Est de l'avenue Charles de Gaulle, qui est en cours de prolongation sur la partie ouest, avec une discontinuité importante au niveau de la Grand place : arrêt sans traitement ni solution de rechange proposées (photo 28).

Figure 28 : piste cyclable sur la partie Est de l'Avenue Charles de Gaulle.

Source photo personnelle



iv. Commerces

La forte concentration d'habitants d'origine asiatique a donné naissance à un commerce communautaire, ce qui restreint les choix des habitants. Ainsi la Grand place illustre bien la tendance avec **un unique restaurant** qui est Japonais, et un restaurant chinois (restauration rapide) (cf. Partie I-3-iii).

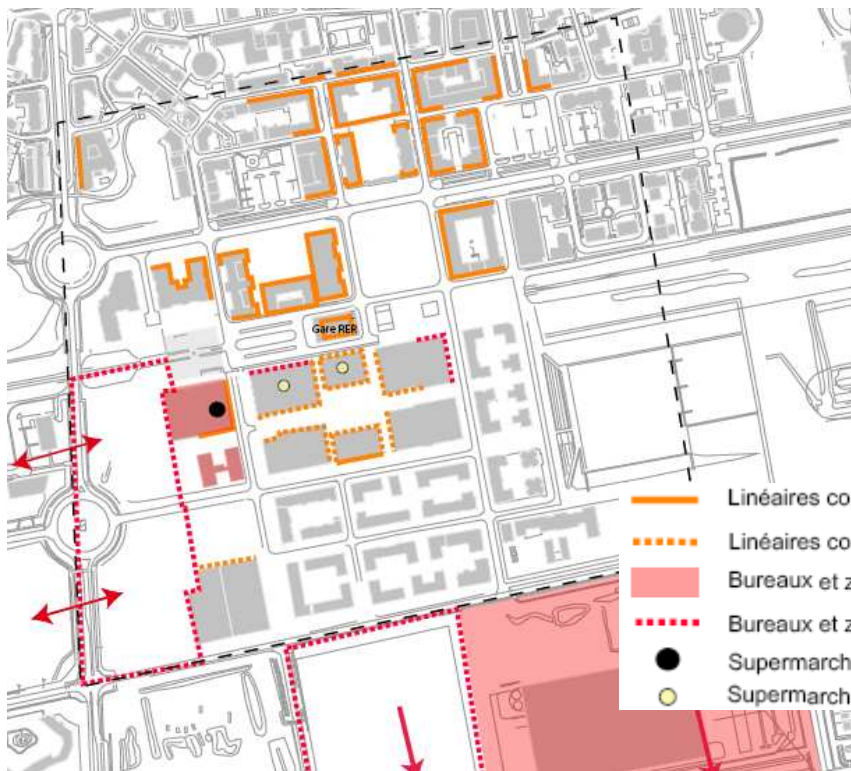


Figure 29 : distribution des commerces

Source : mairie

La Grand place ne comportant pas de restaurant très attractif, le risque serait qu'il s'en implante sur la place de la Marne, ce qui engendrerait une diminution de la fréquentation déjà faible.

Selon l'enquête réalisée, on peut relever que le bureau de tabac – presse et la pharmacie sont les commerces et services qui attirent le plus de personnes alors que le restaurant de l'hôtel et le bar « le Palais de la Bière » sont les moins fréquentés et ne contribuent donc que très peu à l'attractivité de la place.

- *Le Palais de la Bière est majoritairement « jamais » fréquenté à près de 90%.*
- *Le restaurant de l'hôtel n'est « jamais » fréquenté à 95%*

En leur demandant quel type de commerces les habitants souhaiteraient voir sur la Grand Place en leur proposant une liste, ils répondent à 28% un magasin de prêt à porter, 23% plus de restaurants (autre qu'Asiatique) et bars et 23% une boulangerie pensant que c'est le commerce où les gens se rendent le plus souvent.

En leur demandant quel type de bar ou restaurant ils aimeraient avoir à proximité (dans une liste de différents choix), ils répondent majoritairement (38%), une crêperie, 28% un bar à cocktail, 23% un restaurant tapas, puis à environ 8% un restaurant fruit de mer, bio, gastronomie française, bistrot...

D'autre part, le fait que l'hôtel occupe toute la façade Est de la Grand place fait perdre un potentiel linéaire commercial destiné aux habitants. En effet, le rez-de-chaussée est intégralement occupé par le bar et le restaurant de l'hôtel, or l'hôtel ayant sa clientèle, il ne fait pas d'efforts d'ouvertures sur la place publique, au contraire des paravents sont disposées le long de la façade ce qui accentue l'effet de distance entre l'hôtel et la place.



Figure 30 : Paravents disposés le long de la façade de l'hôtel

Source : réalisation personnelle

3. Problèmes de lisibilité de la Place

Une des causes du problème de fréquentation de la Grand place est lié directement à la morphologie de la place mais également à son environnement.

- La sortie Est de la gare RER amène les voyageurs à se diriger vers l'angle arrondi du trottoir. Deux possibilités s'offrent à eux ; traverser le carrefour pour se rendre sur le square Vitlina, soit longer la rue Konrad Adenauer. La majorité des voyageurs se dirigent vers la place Vitlina¹. En sortant du RER la Grand place est entièrement cachée par les arbres du square Vitlina (photos 30). D'autre part les barrières de protection empêchent les voyageurs de se diriger tout droit, c'est-à-dire en diagonale de la place Vitlina.



Figure 31 : Perspective sur la Grand' Place en sortant du RER

Source : photo personnelle

¹ Observation empirique personnelle

En avançant le long de la diagonale de la place Vitlina, un nouveau dessin. La place commence à devenir perceptible mais pas central, plus bas. Les flux piétonniers sont clairement orientés vers car on peut observer une grande bande enherbée qui gêne la direction de la place. Trois couloirs très étroits sont percés dans les fleurs, dont un situé derrière la bande enherbée (photos 31).

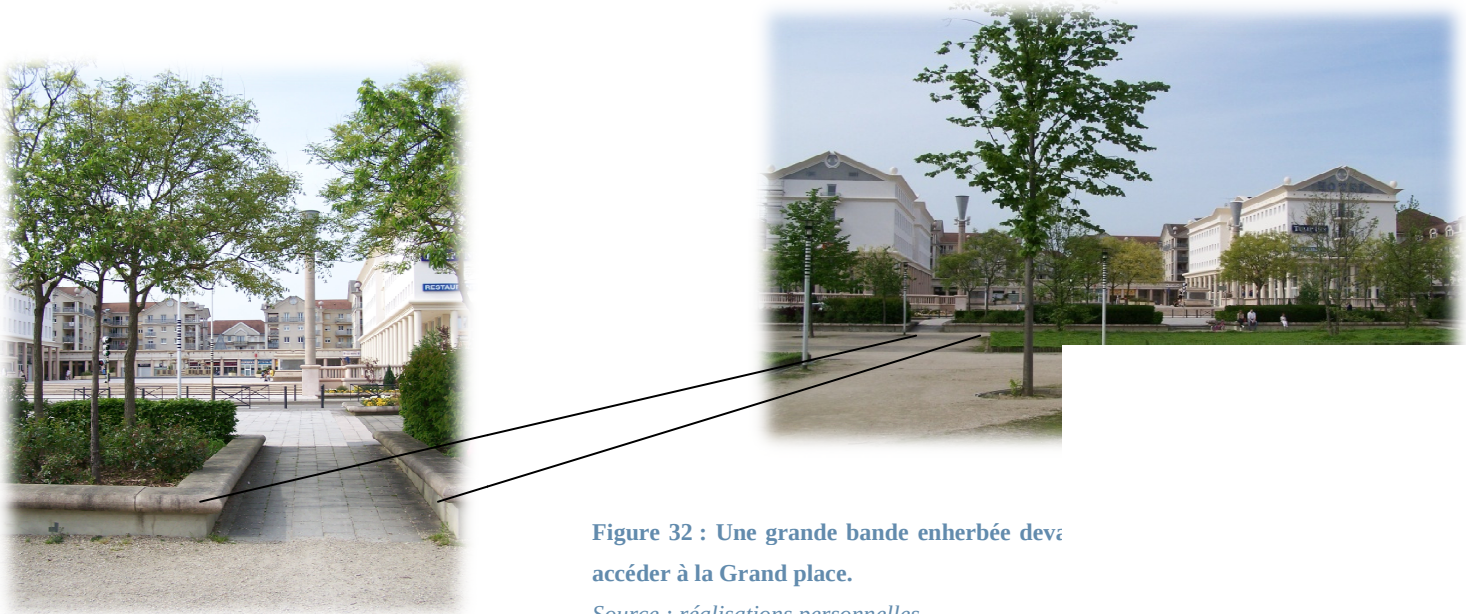


Figure 32 : Une grande bande enherbée devant accéder à la Grand place.

Source : réalisations personnelles

La configuration actuelle du square Vitlina dessine un chemin préférentiel aux flux piétonniers entrants ou sortants du RER (figure 32).

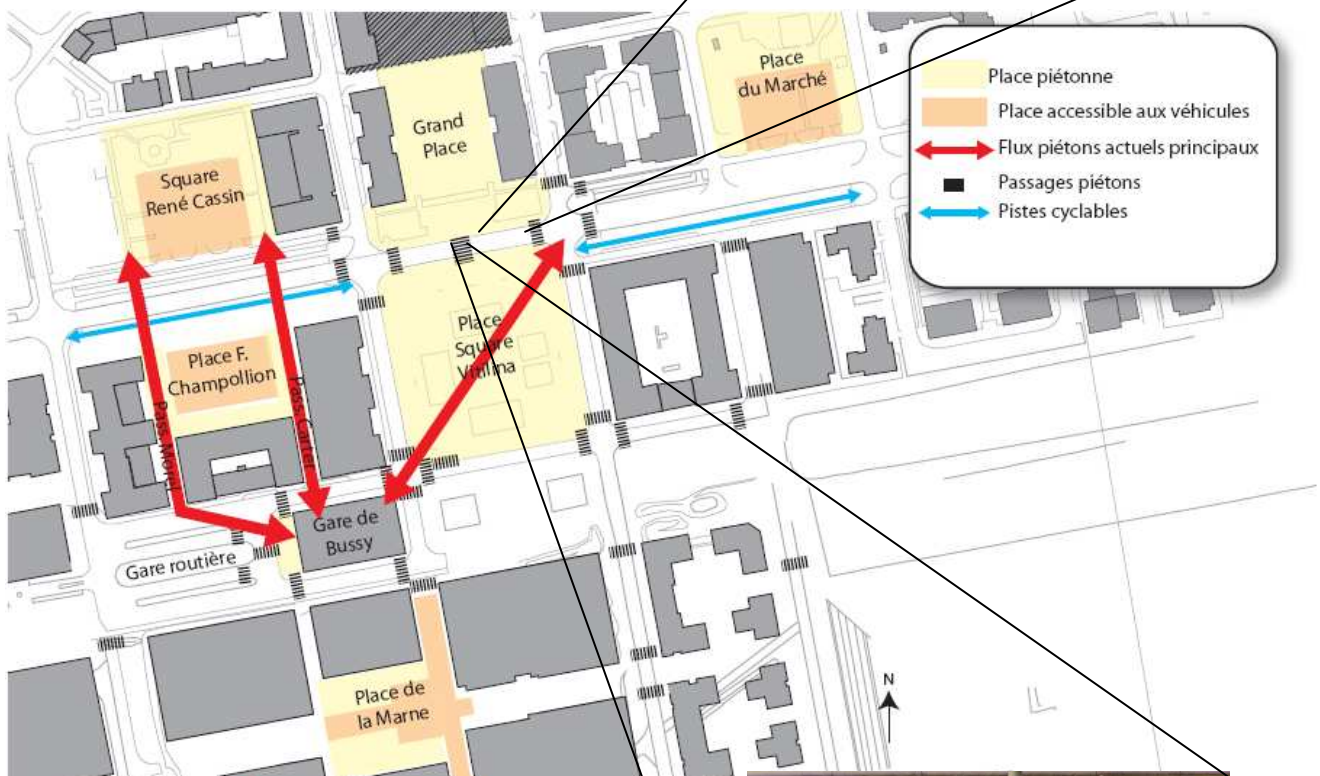


Figure 33 : principaux flux piétons actuels

Source : réalisation personnelle

D'autre part, la hauteur très élevée des trottoirs ne permet aux personnes à mobilité réduite de traverser l'avenue au niveau du passage piéton central. De même pour les voyageurs ayant des valises à roulettes. Cela constitue un nouvel obstacle pour se rendre directement sur la Grand place. Du fait le de l'axe principal de



circulation, des barrières de protection ont été installées le long de l'avenue devant la Grand place, cependant celles-ci font également obstacle aux flux naturels de déplacements Nord/Sud.

L'enquête réalisée confirme le fait que les flux du RER ne sont pas captés par la Grand Place car seulement 17% traversent la place en allant ou sortant du RER.

D'autre part, l'enquête révèle un manque de connaissance des noms de places, chacun appelle la place selon un qualificatif. En général, la Grand place est appelée « place blanche » ou « place aux grandes statues ». Il y a donc un effort à réaliser sur l'indication des trois places centrales.

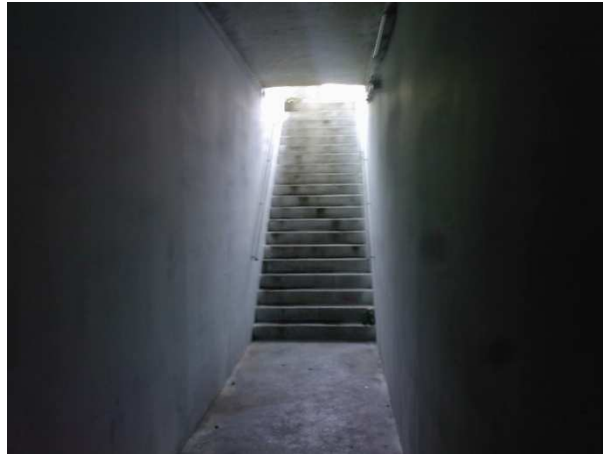
Malgré son problème d'accessibilité, la Grand place est largement ouverte sur le square Vitlina ce qui pourrait permettre d'attirer les flux provenant du RER, cependant il n'existe aucune ouverture sur la rue Jean Monnet qui dispose pourtant de nombreux commerces. Le seul lien est la porte située au centre de la rue Jean Monnet à côté du supermarché, provenant du parking souterrain, cependant ce passage est très rarement utilisé car mal entretenu. Le parking souterrain est globalement en état de délabrement (voir photos ci-dessous). Des places sont obstruées par les effondrements ou par les fuites d'eau indiquées par des barrières.



Un parking très mal éclairé

Un parking délabré, tagué et fissuré

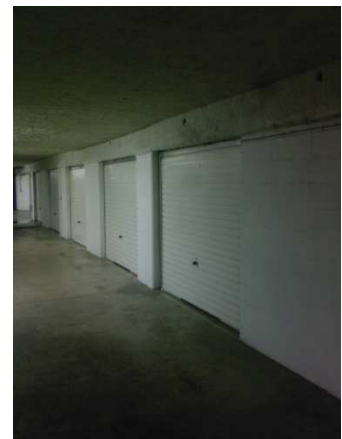
De même, la cage d'escalier n'est pas rassurante et l'escalier est étroit, sans aucun système d'éclairage et aux odeurs malodorantes.



Un escalier sale, étroit, aux odeurs malodorantes

Les conducteurs se garant dans le parking souterrain préfèrent emprunter les portes de sorties des voitures. Ils sortent ainsi sur les rues qui encadrent la Grand place et pas directement en son centre. De plus cela peut engendrer des conflits entre piétons et voitures.

D'autre part des places sont privatisées par l'hôtel de la Grand place ce qui réduit le nombre de places disponibles pour les habitants et donc un manque de fréquentation à gagner car les conducteurs se garant dans le parking sont susceptible de traverser la place. Cette partie seulement est contrôlée par vidéosurveillance.



Le parking souterrain est parfois utilisé pour faire demi-tour, pour se rendre d'une rue à l'autre sans passer par l'Avenue du Général de Gaulle pour éviter les feux tricolores.

- D'autre part, la Place présente des dégradations de mobilier urbain et un manque flagrant de bancs (seulement 2 autour des aérations):



Grillage d'aération du banc dégradé et peinture noircie



Marches dégradées et système d'écoulement des eaux pas esthétique



Colonnes noircies et décoration supérieure discutable



Ancun traitement de la transition entre les différents matériaux

Les toits-terrasses des commerces n'ont pas été aménagés excepté par des pyramides en métal qui auraient un rôle symbolique.



- Bien que la Grand place soit facilement identifiable ; par ses grandes statues, par son vaste espace minéral, par sa situation stratégique en entrée de ville et donnant sur un des axes principaux de la ville, son rôle symbolique n'est pas suffisamment affirmé. En effet les statues marquent les mémoires, cependant elles ne ressortent pas de l'ensemble homogène de la place. De mêmes les pyramides sur les toits-terrasses se distinguent du lot unis mais en arrière plan et en métal on peut se demander s'il s'agit réellement de décorations.

De même, la nuit, la place n'est plus identifiable. Pour réaffirmer son rôle majeur et fédérateur de flux piétonnier et lieu privilégié de passage, elle doit être visible de jour comme de nuit. La ville de Bussy-Saint-Georges met justement en place un système d'éclairage des bâtiments public.

Synthèse

Du fait de sa réalisation prématurée, la Grand place n'a pas su endosser son rôle de centralité et de contrôle des flux piétonniers. Laissé en suspend, les habitants n'ont pas créé de liens forts et n'ont pas d'attache affective du fait de sa réalisation Nouvelle.

L'achèvement de la partie sud RER de Bussy-Saint-Georges pose la question du rôle de la Grand place dans le pôle de centralité prévu dès la conception de la Ville Nouvelle. La présence de la gare RER au cœur du pôle de centralité engendre une dynamique et des flux piétonniers cadencés par les arrêts de RER et principalement aux horaires de pointe.

Cependant les déplacements Nord/Sud (Grand place/ square Vitlina et place de la Marne) sont encore insuffisants. L'Avenue du Général de Gaulle et la configuration du square Vitlina sont les obstacles majeurs aux déplacements des flux Nord/Sud. De ce fait, les flux piétonniers engendré par le RER ne sont pas attirés ni dirigés vers la Grand place.

D'autre part la situation de la commune à proximité de pôles d'attractions forts et sa spécificité au sein de Marne-la-Vallée pose un problème de désertion de la Grand place et plus largement de la ville, principalement en soirée. L'offre commerciale doit donc en être d'autant plus importante et originale pour attirer les Buxangeorgiens.

Enfin, la place n'affirme pas son rôle de centralité symbolique, aucun élément ne se dégage de l'ensemble uniforme de la place et malgré la volonté de faire de Bussy-Saint-Georges une ville vert, la Grand place qui doit représenter sa ville n'est pas du tout végétalisée.

Par la requalification de la Grand place nous tenterons d'établir la relation nord /sud en atténuant les effets de coupures et en dessinant des cheminements préférentiel en direction de la place pour tenter de capter les flux engendrés par la gare RER. L'objectif est de faire de la Grand place un lieu de passage privilégié grâce à un aménagement plus chaleureux, intime et dynamique pour qu'elle devienne véritablement la place symbolique de la Ville Nouvelle. L'un des enjeux majeurs est de réaliser un aménagement novateur ou original qui casse la monotonie de la place pour la revaloriser et lui insuffler un second souffle, un aménagement qui lui permette d'exister en dépit des communes avoisinantes. Enfin la lisibilité de l'espace constituera une des préoccupations principales.

3^{EME} Partie : Propositions d'aménagements de la Grand' Place

Grand' Place : escalier



Grand' Place
vue façade est



Grand' Place : vue façade ouest

« La Grand' Place est le lieu d'accueil piétonnier de la ville. C'est l'image de la ville la plus forte. Certaines dégagent du plaisir, on s'y sent bien, d'autres font fuir, on les contourne.¹ »

¹ D'après l'équipe architectes R.Rogers and Partner, dans sa proposition de centre-ville pour Bussy-Saint-Georges, 1994.

1. Développer et diversifier les commerces

- L'implantation de commerces et de services de proximité est un objectif du schéma directeur du secteur III.

Il s'agit donc pour la commune de tout mettre en œuvre pour l'atteindre. Toutes les communes sont unanimes ou presque, il est de plus en plus rare de voir un commerce repris. Une génération prend sa retraite mais elle n'est plus remplacée. Le commerce n'attire plus les jeunes générations. L'objectif principal de la commune **est faire venir les commerces de proximité dans la commune**. C'est le cas du bar-restaurant « le Palais de la bière » qui devrait fermer prochainement. D'autre part, les sociétés de services prolifèrent accaparant les meilleurs emplacements et reléguant les commerces traditionnels (alimentaire et textiles) dans des lieux moins fréquentés ou hors de la commune. **C'est le rôle de la commune de réguler cette situation pour contribuer à créer un équilibre dans le territoire communal** afin de remplacer les agences immobilières, banques et pharmacies par des commerces alimentaires et textiles. **La commune doit également se positionner pour faire face au commerce communautaire et aux effets induits.**

Cependant aucune proposition précise (sur le type de commerce ou le genre de restaurant) ne serait être valable car la commune de Bussy-Saint-Georges ne souhaite pas intervenir dans le choix des commerces. Une piste peut néanmoins être soulevée. Il peut être possible de profiter de la proximité de Disneyland Paris et du Val d'Europe pour répondre à des besoins différents dans la commune de Bussy-Saint-Georges : développer une offre de proximité attractive, plus intimiste un concept nouveau. Par exemple, une crêperie (je prends l'exemple de la crêperie car il s'agissait du restaurant le plus évoqué lors

de l'enquête (38%)) qui offrirait un menu à volonté, avec une décoration intérieure à thème ou un concept original (ambiances du monde...) avec avant tout des terrasses chauffées, aménagées, colorées, qui permettraient de rompre avec la monotonie du bâti.

Pour développer l'ambition initiale d'un véritable centre vivant, animé, lieu de brassage social et de cohabitation qui appelle la fréquentation, les rencontres, la surprise et permette la mise en scène de la vie quotidienne. Le centre doit être attractif et valorisant pour ses habitants, usagers et visiteurs. Il doit donc proposer un large choix de commerces de proximités dont principalement des commerces fédérateurs d'animation : les bars et restaurants. Ce n'est pas accessoire, c'est primordial. D'autre part une démarche de revalorisation des façades des commerces peut être envisagées ; nouvelles devantures et enseignes plus voyantes et plus raffinées sans devenir « kitch ».

- La création d'une ouverture du supermarché « marché plus » sur la place permettrait de former de nouveaux flux de circulation piétonnier, comme l'est actuellement le « Champion » sur la place de la Marne. Cela permettrait également de relier la rue Jean Monnet à la Grand place en créant une porte d'entrée supplémentaire sur la place et ainsi créer du mouvement. Ceci pourrait être envisageable car on peut constater la présence d'une double porte du « Marché plus » donnant directement sur la Grand Place. Cependant celle-ci n'est pas mise en valeur ; elle est taguée.



2. Vers une meilleure lisibilité de l'espace

Dans le but de capter les flux piétonniers engendrés par la gare RER mais également dans l'optique de renforcer le pôle de centralité Grand' place - square Vitlina - place de la Marne en mettant en relation les centralités, l'aménagement du square Vitlina va être envisagé dans un premier temps.

Le schéma directeur du secteur III précise qu'il faut « travailler les perspectives ». C'est dans cette logique que l'aménagement paysagé du square Vitlina va être engagé.

Pour améliorer l'accessibilité de la Grand place, les deux bandes enherbées nord et ouest ont été supprimées, pour amener les flux piétonniers vers la Grand place

au lieu d'emprunter la diagonale du square. Les bancs en serpents ponctuent l'espace et cassent la dynamique de la diagonale rigide avec des formes courbes. Au centre, une fontaine peut être placée en réponse à celle qui sera située sur la Grand place. Elle pourra être ludique, dans le même esprit que celle de la Grand place qui sera plus imposante (cf. Partie III-3), cela contribuera à former un parcours scientifique et très ludique. Les arbres hauts sont plantés principalement dans la partie droite de la diagonale du square pour éviter de cacher la vue panoramique de la Grand place. Les flux piétonniers seront alors naturellement dirigés vers la place où aura été dressé un large terre-plein pavé qui s'étendra sur quasiment toute la largeur de la place. Celui-ci aura pour rôle

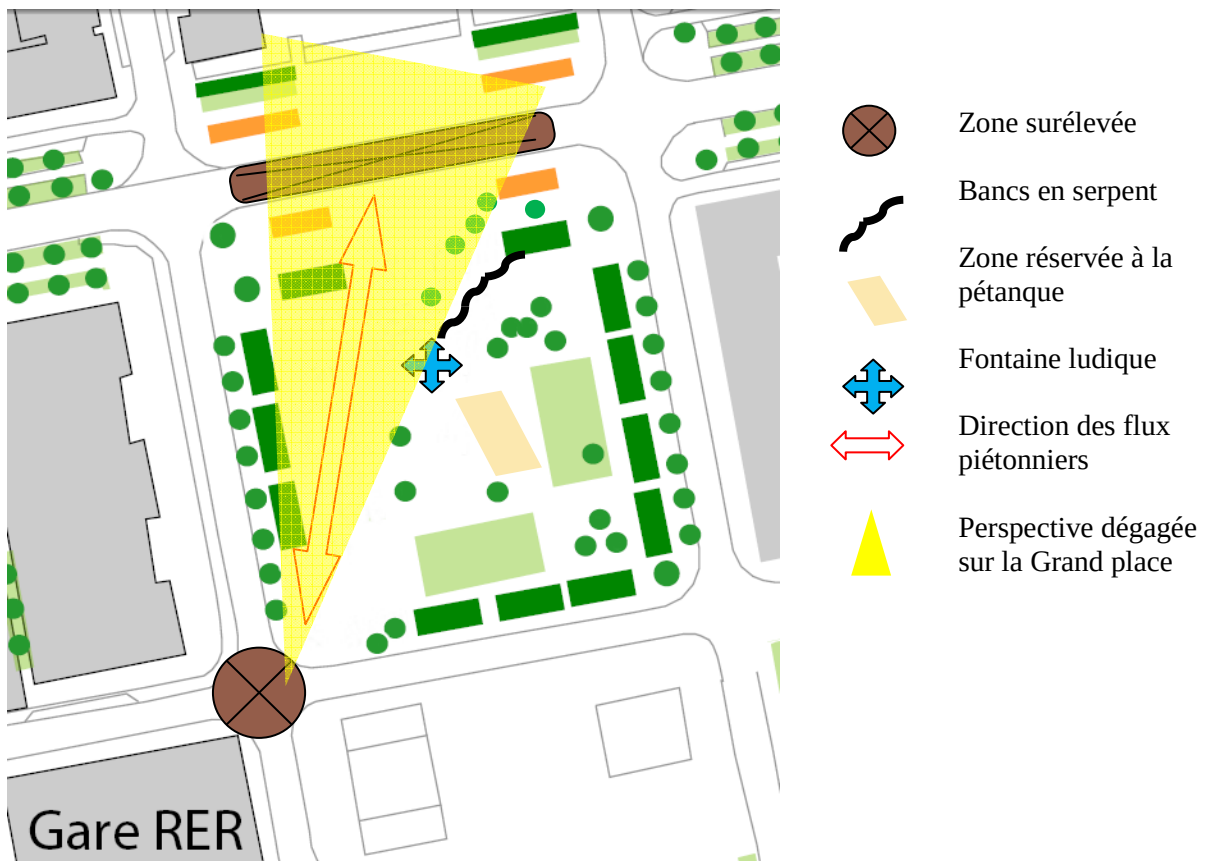


Figure 2 Proposition d'aménagement schématique du square Vitlina

Réalisation personnelle

La partie de l'avenue du Général de Gaulle située entre les rues Konrad Adenauer et Antoine Giroust pourra à terme devenir **piétonne**, les voitures pourront se rabattre sur l'avenue Marie Curie et sur l'avenue André Malraux qui deviendrait un axe plus important. Cela permet **l'insertion de bandes cyclables** le long de la parcelle et résout le problème de discontinuité de la piste cyclable au niveau de la Grand place énoncé auparavant. La construction d'un terre-plein entre la Grand place et le square Vitlina permet également **d'ajuster le problème de hauteur des trottoirs** sans refaire la chaussée.

A termes, il sera judicieux de mettre en place un **système de petites navettes**, qui fonctionnerait de jour comme de nuit, qui permettra aux habitants des quartiers les plus éloignés (zone du Génitoy par exemple qui n'a pas du tout été représentée lors de l'enquête) de se rendre au centre-ville. Ce système vise essentiellement les jeunes n'ayant pas encore leur permis de conduire, les personnes ne souhaitant pas prendre la voiture ou celles ne voulant pas avoir de contraintes horaires, contrairement au RER (dernier RER vers une heure et demi environ). Cela pourrait également constituer un gain financier et donc un avantage pour les habitants de se déplacer en bus. C'est un atout en matière d'environnement et cela incitera les habitants à se rendre à la Grand 'Place.

D'autre part, toujours dans l'optique d'améliorer l'accessibilité de la Grand place et la lisibilité de l'espace, le pavement de la rue Jean Monnet a été retenu. Le pavement a semblé être la solution la plus adaptée pour que le trajet prenne une signification et pour donner l'impression de progression vers une destination : la place centrale.



Deux types de pavements ont été retenus pour les terre-pleins surélevés comme pour le pavement de la rue Jean Monnet. Ayant pour objectif de conserver une certaine harmonie au sein de l'unité de Marne-la-Vallée, ces deux exemples de pavements ont été photographiés dans la commune de Torcy.

D'autre part, un effort doit être fourni pour **l'entretien du parking** (lumières, surveillance (une voiture à été brûlée il y a peu de temps), odeurs, propreté et réparation des dégâts. La cage d'escalier doit également subir quelques améliorations (lumière, peinture, agrandissement si possible) pour que les conducteurs se dirigent vers ces portes destinées aux piétons et non par les portes centrales pour les voitures. Il serait également judicieux que **la mairie rachète les places privées de l'hôtel** (si possible) pour qu'une majorité de conducteurs puissent se garer pour ensuite se rendre sur la place, faute de quoi ils préféreront aller faire leurs courses dans un endroit où ils seront sûr de trouver de la place (par ex le nouveau champion de la place de la Marne).

3. Réaffirmation de sa centralité

Les points de repères sont des références simples, qui permettent *aux habitués* de la ville de se guider. Ils se présentent en "grappes", un détail clé en faisant anticiper un autre : la reconnaissance de ces indications assure efficacité fonctionnelle (*on se repère*) et sécurité émotionnelle (*on est rassuré*). La *singularité* d'un point de repère est donnée par une *forme claire*, un *contraste avec l'arrière plan* (le point de repère est neuf dans une ville ancienne), une *localisation* qui ressort (à cause de la grande taille, du contraste local : un bâtiment en retrait par exemple)¹. La Grand Place doit devenir un lieu symbolique qui attire par un élément particulier, un bar, un restaurant, un jardin surprenant ou une œuvre architecturale. La Grand Place n'étant pas un lieu de passage privilégié, elle doit en être d'autant plus attractive.

Pour affirmer son rôle de centralité ou de symbole, la Grand place doit donc contenir un élément fort, qui contraste avec l'arrière plan. Le projet initial étant la réalisation d'un kiosque, l'idée a été conservée cependant, elle a été améliorée. Le projet retenu est donc un **kiosque entièrement vitré**, cela rejoint l'idée du projet de réaménagement attaché en annexe. D'autre part, il s'agit d'une **réalisation Italienne**, on retrouve une seconde similitude avec la place Toscane du Val d'Europe également inspirée des places Italiennes. Le kiosque rappelle aussi **la forme du bar « L'Agape café »** qui constitue un point fort de rencontre. Ce projet est donc l'aboutissement de réflexions inspirées des quatre projets énoncés. Ce kiosque est entièrement ouvert sur l'extérieur, il ne devrait pas venir cacher la vue des commerçants et des habitants, et il est à la fois moderne par l'utilisation du verre et ancien par l'utilisation de vitraux de

¹ "The Image of the City" de Kevin Lynch, 1960, la perception de l'environnement de la ville et ses conséquences sur l'aménagement urbain.

couleurs. De plus des éléments fins viendront contraster avec les colonnes épaisses. Il s'agit bien là d'un point de repère au sens de Kevin Lynch. *D'après l'enquête réalisée, les qualificatifs négatifs pour décrire la place étaient : « venteux », « pas accueillante » et « démesurée »* le kiosque permet également de protéger du vent et de constituer un petit centre à l'intérieur du centre ce qui atténue l'impression d'immensité et la rend plus accueillante.

D'autre part, d'après Kevin Lynch, il faut une *continuité* dans l'espace et dans le temps, par exemple **un dôme tant visible de jour que de nuit, mais aussi des points de repères qui subsistent lorsque la ville se transforme**. Cependant, la ville doit également être *diverse*. En effet, les singularités et les contrastes procurent du plaisir, notamment aux familiers de la ville ; de plus, une ville doit aussi être un stimulus pour de nouvelles explorations ; enfin, les habitants sont divers et chacun doit pouvoir bâtir sa propre image. Ainsi, les formes ne doivent pas être trop rigide et spécialisées, mais rester malléables et flexibles. Pour ces mêmes raisons, **un jeu de lumières** mettra en valeur le kiosque central (cf. photo 35), la fontaine et les façades blanches Est et Ouest. Ainsi que certaines plantes disposées à des endroits précis. De cette façon la Grand place sera identifiable et changera d'aspect la nuit, ce qui offrira un paysage nouveau aux habitants. La commune est justement en train de mettre en place un système d'éclairage des bâtiments publics.



Figure 34 : Exemple d'un kiosque à Naples, Italie entièrement vitré

Source, wikipédia



Figure 35 : Autre style de kiosque envisageable avec jeu de lumière, Le Kiosque des Amoureux de Peynet à valence, Drôme

Source : www.kiosque-peynet.com

Pour éviter l'étouffement de Bussy-Saint-Georges face au développement moderne, ludique, presque démentiel de Disney, il faut créer des contrepoids.

Il y a nécessité de proposer un aménagement ludique et de trouver un centre d'intérêt que n'a pas exploité Disney ou les différents pôles voisins. Une solution a été retenue dans cette logique de réflexion.

Il s'agit d'une fontaine ronde qui roule et se déverse lorsqu'elle est pleine. C'est l'une des œuvres de l'artiste scientifique Bernard Gitton, "la fontaine zen ou boule-versante". Cette œuvre, inspirée des jardins Zen japonais, associe l'eau et la physique pour concevoir une fontaine en mouvement.



Cette fontaine est décorative, reposante (grâce au bruit de l'eau) et ludique. Ce système doit dans un premier temps se remplir, puis lorsqu'elle est pleine on peut savourer le moment de voir l'eau se déverser dans le bassin. Cela incitera les habitants (et les plus jeunes) à rester sur la place pour attendre le moment où la fontaine se déversera.

D'autre part sa forme arrondie rappelle une fontaine rond-point de la ville et fait également allusion aux « boules » situées sur le sol de la Grand place.

4. Aménagement esthétique de la Place

D'après Kevin Lynch « l'embellissement lui-même rend les habitants plus attentifs et les pousse à agir sur leur monde. »

Quoi de plus beau pour montrer la nécessité d'embellir la place ?

La valorisation du patrimoine naturel et du cadre de vie des habitants était une des priorités du Schéma directeur du secteur III. Ainsi, le développement d'un réseau cohérent et diversifié d'espaces verts pour la détente et les loisirs, reliés par un maillage de liaisons paysagées, la préservation et la mise en valeur des espaces naturels dans leur relation avec la ville constituent des objectifs prioritaires. La végétalisation de la place et des toits-terrasses a donc été retenue.

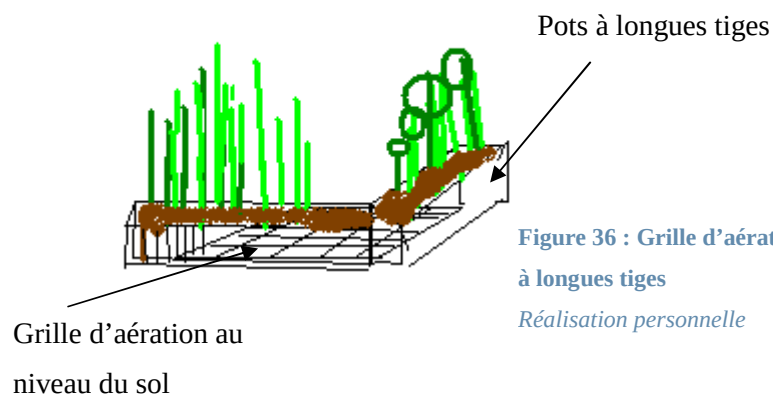


Figure 36 : Grille d'aération cachée par des pots à longues tiges

Réalisation personnelle

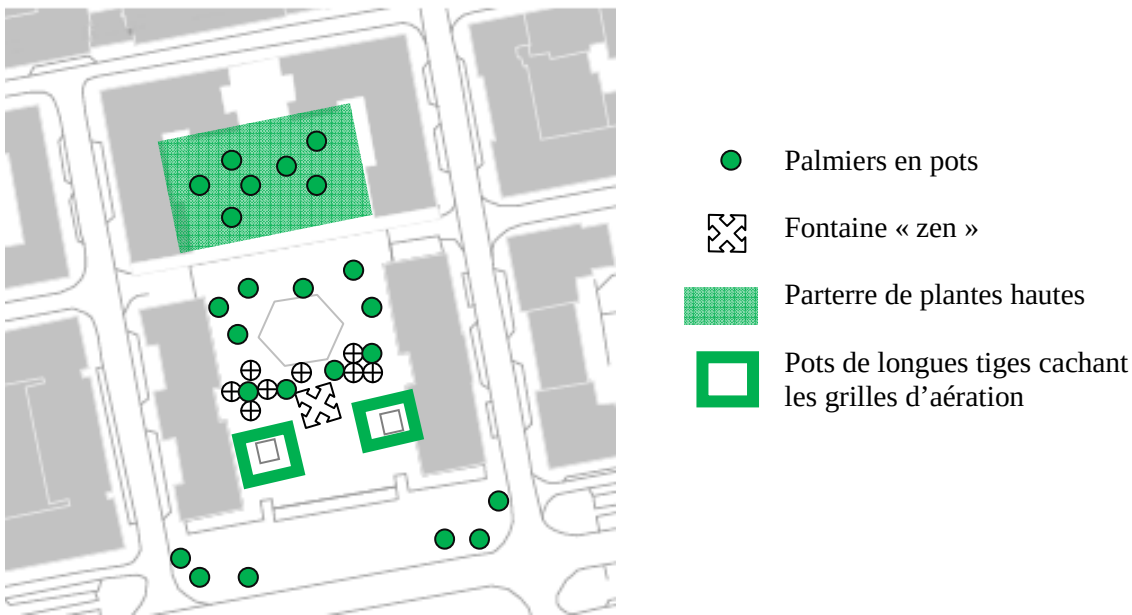


Figure 37 : Proposition de végétalisation de la Grand place

Source : réalisation personnelle

La végétalisation de la Grand place permet d'affirmer sa continuité avec le square Vitlina et de réduire l'impression de froideur qu'elle dégage.

Pour cela, des **petits palmiers** ont été choisis pour leur connotation chaleureuse, mais en même temps pour leur côté « sec, dure » qui coïncide bien avec un espace minéral. Ce qui permet de garder le contraste entre la place minéral et végétale (les places végétales à Bussy-Saint-Georges étant principalement composée de feuillus).

Ces petits palmiers *CHAMAEROPS HUMILIS* ou *TRACHYCARPUS* sont à petit développement, ils peuvent donc se mettre en pot et ils peuvent supporter des températures de -15° à -18° . On en trouve beaucoup dans la commune de Lognes, à Marne-la-Vallée.

D'autre part, les blocs d'aérations servant de banc vont être supprimés au profit d'une simple grille d'aération située au niveau du sol, cachée par 4 pots

rectangulaires composés de longues tiges, le long de la grille (cf. schéma 36).
Le type de tige n'a pas été défini.



Figure 3 : petit Palmiers **CHAMAEROPS HUMILIS** ou **TRACHYCARPUS**

Une contrainte technique à été déterminante dans le choix d'implanter tout le végétal en bacs et en pots : la situation de la place sur une dalle recouvrant le parking n'autorisait pas de fortes surcharges et donc d'apport, en quantité importante, de terre végétale.

Les bibliothèques végétales, qui représentent un mode innovant d'implantation du végétal en milieu urbain, participent d'une réflexion contemporaine sur l'évolution des liens entre la ville et le végétal. L'aménagement de la Grand place met, en effet, en avant un nouveau type d'**espace urbain à mi-chemin de la place et du jardin**, ce qui symbolise également la ville de Bussy-Saint-Georges. Dans ce contexte, les bibliothèques proposent des outils de culture

fonctionnels et des supports de plantes flexibles et modulaires autorisant un renouvellement saisonnier de l'espace. Elles sortent le végétal de son rôle purement décoratif pour en faire un véritable acteur de la ville, participant à la définition du lieu, sa forme et ses qualités sensibles. Elles suscitent une évolution des attitudes et des pratiques du jardinage dans les espaces publics.

D'autre part l'aspect de froideur de la Grand place peut être atténué en repeignant en jaune les façades Nord donnant sur la place. De cette façon, la place garde son caractère lumineux grâce aux deux façades latérales. Ce qui provoque une symétrie des couleurs car le bâtiment situé de l'autre côté du square Vitlina est également jaune.

Une idée secondaire était de dessiner des trompes l'œil sur les façades latérales (des faux volets par exemple)

Les deux blocs de banc étant amenés à disparaître, un choix de banc s'est imposé. La série Loft a retenu mon attention car il s'agit d'un ensemble varié et réalisé en plastique recyclable. De plus le fauteuil a des allures de « fauteuil maison » ce qui renforce le côté chaleureux de la place.



Cette chauffeuse à également attiré mon attention, car l'espace crée au centre de la place se veut être un endroit calme et relaxant, et cette chaise à des allures de transat.



Chauffeuse MAJOR ref 305 CH sans accoudoirs et Fauteuil MAJOR ref 304 FT avec accoudoirs. Assise hauteur 45 cm, poids 35 kg. 8 lattes en plastique recyclé compact teintées masse épaisseur 35 mm. Coloris au choix : brun, vert, noir, gris.

Des bancs blancs de ce genre pourraient également être disposés sur la place, mais pas aux mêmes endroits que les précédents. Ceux-ci ne seront pas situés sous les parasols. Ils n'ont pas les mêmes fonctions.



Faute de terrasses installées par les commerçants, le commune doit se substituée et créer une « terrasse durable » qui resterait été comme hivers.

Le parasol durable ci-dessous semble particulièrement bien adapté à ce concept.



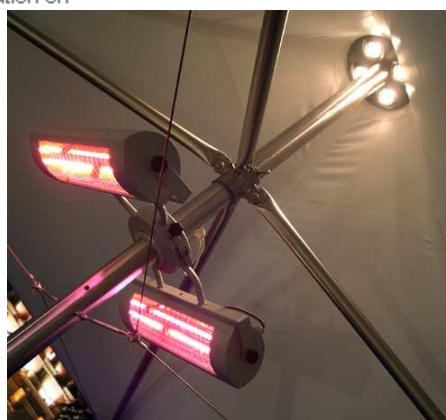
- Armature inox 304 avec renforcement interne en acier scellé (inox 316 sur commande)
- Excellente résistance au vent et aux intempéries
- Conçu pour des conditions d'utilisation extrêmes
- Système de tension de toile par câble d'acier
- Déploiement par un système de double poulie escamotable
- Toile tendue PVC Ferrari[®], ignifuge M2, imperméable, imputrescible et anti-UV
- Eclairage et chauffage infrarouge ondes courtes en option



A propos du textile PVC Ferrari[®]

Ce textile bénéficie d'un excellent ratio poids/résistance et a été spécialement conçu pour l'utilisation en milieu extérieur soumis à des contraintes fortes.

- Technologie Ferrari PRECONTRAINTE[®] 402
- Grammage : 490 g/m²
- Ignifuge M2
- Imperméable
- Imputrescible
- Anti-UV
- Longue durée de vie
- Amplitude thermique maximale d'exploitation : -30° / +70° C



Taille	Forme	Poids	Baleines	Résistance au vent	Diamètre du mât	Socle conseillé
2.8 m	Carré	62 kg	4	Très forte	63 mm	Ancre de bétonnage
4.2 m	Carré	75 Kg	4	Très forte	76 mm	Ancre de bétonnage

Enfin, la Grand place n'est pas équipée en poubelles ; on peut remarquer la présence de canettes vides et de déchets à proximité des deux seuls lieux de repos. Des poubelles « design » en plastique recyclé couleur bois, s'intégrera parfaitement entre les pots des palmiers également en plastique recyclé. Pour une ville dont la priorité est la mise en valeur du patrimoine naturel, avoir du mobilier urbain en plastique recyclé est la moindre des choses !



Synthèse

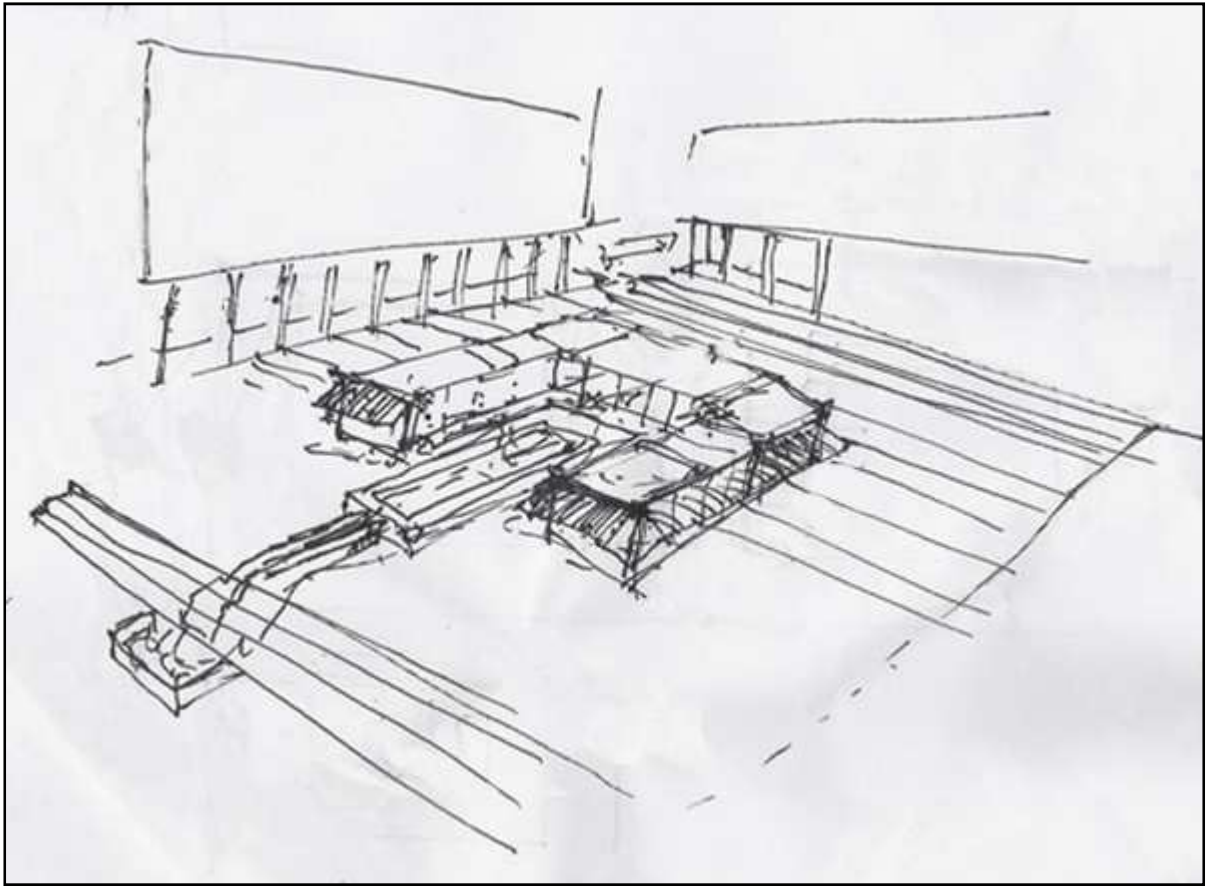
Le problème majeur de fréquentation de la Grand place étant lié au manque d'offre commerciale structurante tel que les restaurants et bars, l'idée directrice de cet aménagement a été de recréer un espace intime et chaleureux comme peut l'être une terrasse de café. Des petits palmiers et des parasols (parapluie) durables meublés par des bancs, et fauteuils confortables, qui peuvent avoir des allures de chaise longue et des matériaux plastiques recyclés contribuent à créer une ambiance chaleureuse autour d'une fontaine ludique tout en écoutant le bruit de l'eau couler. D'autre part, la volonté de travailler sur l'idée initiale du kiosque pour rééquilibrer l'espace a abouti à un kiosque en verre qui apportera du raffinement et du charme au lieu.

D'autre part les problèmes de lisibilités de l'espace ont été résolus en adoptant une nouvelle configuration du square Vitlina : la création d'un cheminement préférentiel vers la Grand place ainsi qu'un terre-plein pour faciliter la traversée d'un obstacle conséquent : l'avenue. D'autres options ont été explicitées, comme le pavement des rues menant au centre ou encore l'entretien du parking ...

La Grand place peut ainsi réaffirmer sa centralité et absorber de larges flux piétonniers.

Annexe 1

Idée d'aménagement de l'architecte Xavier manuel que j'ai rencontré



Annexe 2

Une étude de requalification de la Grand place



Annexe 3

Questionnaire distribué aux habitants de Bussy-Saint-Georges

Questionnaire

Bonjour,

Dans le cadre de mes études, j'envisage le réaménagement de **la Grand' place de Bussy-Saint-Georges** pour tenter de la **redynamiser**.

Pour cela, vos impressions, points de vue et suggestions sur le sujet sont les bienvenues pour l'avancement de mon projet.

Merci d'avance pour le temps que vous me consacrerez.

1. Vos passages par la Grand Place

- Passez-vous par la Grand Place ? :
 - Tous les jours
 - Une à deux fois par semaine
 - Rarement
 - Jamais
- A quelle(s) occasion(s) la traversez-vous ? :
 - Pour se promener
 - Pour ses magasins
 - Pour aller à ses restaurants/bars
 - Pour traverser le centre ville en sortant ou en allant au RER
 - Pour traverser le centre ville (d'un magasin à l'autre)
- Quand vous allez ou quand vous passez par la Grand Place, restez-vous sur la Grand Place ? :
 - Moins de 10 minutes
 - Entre 10 minutes et une demi-heure
 - Plus d'une demi-heure
- Lorsque vous passez par le centre, en général traversez-vous la Grand Place ou la contournez-vous ? :

2. Les commerces de la Grand Place

- Vous rendez-vous dans les lieux suivants (1= régulièrement ; 2= rarement ; 3= jamais)
 - Le Palais de la Bière ?
 - Le bureau de tabac ?
 - La Pharmacie ?
 - Les restaurants japonais et asiatique ?
 - La pizzeria Kebab ?
 - Optique 2000 ?
 - Le restaurant de l'hôtel ?

➤ Quels types de commerces souhaiteriez-vous voir sur la Grand place ?
(bureau de poste, boulangerie, magasins de prêt à porter, bar, restaurant, ...)

➤ Dans le cas de bar ou restaurant, quel type ?
(Bar à thème, PMU, bar à cocktail, brasserie/bistrot, salon de thé...) **ou** (resto africain, asiatique, fast-food, crêperie, gastronomie française, tapas, fruit de mer, orientale, bio, world...)

3. Qualités et défauts de la Grand place ?

➤ Quelles sont d'après vous les principales qualités de la Grand Place ?

- Son esthétique (statues, façades, pavement...)
- Sa situation centrale dans Bussy-St-Georges
- Sa taille
- Son ensoleillement
- Ses magasins
- Autre

➤ Quels sont d'après vous les principaux défauts de la Grand Place ?

- Son esthétique (statues, façades, pavement...)
- Sa taille
- Sa situation
- Son manque d'animation
- Son manque de verdure
- Autre

➤ Quelle est la principale caractéristique qui vous vient à l'esprit pour décrire la Grand Place ?

➤ Quelles suggestions feriez-vous pour la rendre plus **attractive** ?

5. Vos activités dans Bussy

➤ Où vous rendez-vous pour sortir ? restaurant et bar principalement ?

- La Grand place ou ses environs (près de la Gare ?)
- La place Ariane du Val d'Europe ou la place Toscane du Val d'Europe ?
- Disney village ?
- Paris ?
- Autres villes de Marne la Vallée ?

➤ Vous rendez-vous au RER ?

- En voiture
- En vélo
- En bus

- A pied

- Quelle est votre situation ?
 - Je réside à Bussy-St-Georges en permanence
 - Je réside à Bussy-St-Georges le week-end
 - Je travaille seulement à Bussy-St-Georges
 - Je réside et je travaille à Bussy-St-Georges

- Dans quelle partie de Bussy-St-Georges résidez-vous ou travaillez-vous ?
 - Les environs de la Gare
 - Derrière la Grand Place (partie nord du centre ville)
 - Le vieux Bussy
 - Le golf et ses environs
 - Génitoy Nord
 - Cent Arpents (Sud-est)

- Quelle est votre tranche d'âge ?
 - Moins de 20 ans
 - Entre 20 et 29 ans
 - Entre 30 et 39 ans
 - Entre 40 et 49 ans
 - Entre 50 et 59 ans
 - 60 ans ou plus

Idées ou autre point de vue ...

Vous pouvez éventuellement scanner ce questionnaire et m'envoyer vos réponses par mail

Merci encore

Résultat de l'enquête

(près de 50 questionnaires)

1. Passages par la Grand Place

➤ Le questionnaire révèle que :

- 40% une à deux fois par semaines
- 38% des personnes interrogées passent tous les jours
- 22% rarement
- Aucune personne ne passe jamais sur la Grand Place

La place semble donc être traversée régulièrement, cependant il faut nuancer ces résultats car les personnes interrogées ont pour la plupart été interrogées sur la place ou ces environs .Le pourcentages de personnes ne se déplaçant jamais sur la place n'a donc peut-être pas été bien évalué.

➤ A quelle(s) occasion(s) la traversent-ils? :

- 51% pour ses magasins
- 32% pour aller à ses restaurants/bars
- 26% pour se promener
- 23% pour traverser le centre ville (d'un magasin à l'autre)
- 17% pour traverser le centre ville en sortant ou en allant au RER

Les habitants semblent donc majoritairement se rendre sur la Grand Place pour ses magasins, plus que pour son bar ou ses restaurants.

D'autre part on remarque clairement que les flux du RER ne sont pas captés par la Grand Place car seulement 17% traversent la place en sortant ou allant au RER.

➤ Temps de passage sur la Grand Place ? :

- 69% restent moins de 10 minutes
- 17% entre 10 minutes et une demi-heure
- 4% plus d'une demi-heure

On peut constater que près de 70% des habitants ne restent pas plus de 10 minutes ce qui révèle clairement le manque d'attractivité de la place.

➤ 43% des personnes traversent la place et seulement 25% la contourne lorsqu'ils doivent se rendre dans le centre. *En effet certaines personnes vont uniquement dans la rue Jean Monnet située juste derrière la Grand Place qui donne accès au supermarché Marché plus, au bureau de poste, au fleuriste, aux coiffeurs, à la pizzeria, boucherie, vidéo club, magasin de photos ...Cependant avec l'extension récente au sud du RER, les nouveaux commerces peuvent attirer les consommateurs qui traverseraient alors la place pour se rendre d'un commerce à l'autre.*

2. Les commerces de la Grand Place

➤ Fréquentation des commerces de la Grand Place :

- Le bureau de tabac- presse est « régulièrement » fréquenté à 62%.
- La Pharmacie est régulièrement fréquentée à 57%.
- Les restaurants japonais et asiatique sont rarement fréquentés à 29% et jamais à 49%.
- La pizzeria Kebab est principalement « jamais » fréquentée à 63%.
- Optique 2000 est majoritairement « jamais » fréquentée à 74%
- Le Palais de la Bière est majoritairement « jamais » fréquenté à près de 90%.
- Le restaurant de l'hôtel n'est « jamais » fréquenté à 95%

On peut relever que le bureau de tabac – presse et la pharmacie sont les commerces qui attirent le plus de personnes alors que le restaurant de l'hôtel et le bar « le Palais de la Bière » sont les moins fréquentés et ne contribuent donc pas à l'attractivité de la place.

- En leur demandant quel type de commerces les habitants souhaiteraient voir sur la Grand Place en leur proposant une liste, ils répondent à 28% un magasin de prêt à porter, 23% plus de restaurants (autre qu'Asiatique) et bars et 23% une boulangerie pensant que c'est le commerce où les gens se rendent le plus souvent.
- En leur demandant quel type de bar ou restaurant ils aimeraient avoir à proximité (dans une liste de différents choix), ils répondent majoritairement à 38%, une crêperie, 28% un bar à cocktail, 23% un restaurant tapas, puis à environ 8% un restaurant fruit de mer, bio, gastronomie française, bistrot...

3. Qualités et défauts de la Grand place ?

- Qualités de la Grand Place.

La situation centrale de la place est la principale qualité qui ressort à 48%. Viennent ensuite sa taille, appréciée à 37% ainsi que son ensoleillement et sa clarté pour 29%.

- Défauts de la Grand Place.

Les principaux défauts mis en avant sont le manque d'animation pour 98% et le manque de verdure pour 54%.

Concernant l'aspect visuel de la place, environ 50% la trouve belle (statues, façades, revêtement du sol) et 50% la trouve esthétiquement de mauvais goût.

- En leur demandant la principale caractéristique qui leur venait à l'esprit pour décrire la Grand Place, 40% ont répondu à l'aide de qualificatifs négatifs et 33% positivement, les autres n'ont pas su quoi répondre. Parmi les qualificatifs négatifs, 17% ont utilisé le mot « vide », puis certaines occurrences suivantes : « démesuré », « trop grande »,

« venteux », « pas accueillante », « froide » et « triste ». A l'inverse parmi les impressions positives, les personnes ont qualifiées la place de : « spacieuse », « grande », « moderne », « belle », « belles statues » à 13%, « claire », « blanche ».

- Les habitants demandent spontanément (c'est-à-dire sans les orienter à l'aide d'une liste de plusieurs choix) plus d'animation à 10% sans préciser quel genre. En reprécisant cela les personnes insistent réellement sur ce manque car la question avait déjà été posée précédemment. 33% demandent plus de commerces avec des soirées à thèmes, karaoké, salsa, éventuellement une boîte de nuit et principalement des terrasses. 26% souhaiteraient que la place soit plus verte. 23% désireraient qu'il y ait des spectacles de rue organisés, de la musique, du théâtre ou des expositions. 16% aimeraient voir des jeux d'enfants, par exemple un manège.

4. Activités dans Bussy

- Où se rendent les gens pour sortir (principalement pour aller au restaurant ou dans un bar) ?

Les gens se rendent majoritairement à Paris (58%), Disney village (45%), et au Val d'Europe et Bay1 (32%) pour sortir. 9% ont déclaré spontanément se rendre en priorité dans les espaces verts et près des plans d'eau, ce qui a été pour certains une des raisons de leur emménagement. D'autre part, les touristes interrogés disent se rendre à Paris, le soir pour sortir, la plupart du temps ou aux environs de l'hôtel (c'est-à-dire sur la Grand Place en priorité). Ils se rendent donc principalement dans le restaurant Japonais, le seul restaurant de la place, car le restaurant de l'hôtel n'est pas à la hauteur de leurs attentes en matière de gastronomie.

- Déplacement vers le RER

84% des personnes interrogées se rendent au RER principalement à pieds contre seulement 30% qui s’y rendent en voiture. Le bus et le vélo sont très peu utilisés (9 %). Cependant ces résultats doivent être nuancés car les personnes interrogées étaient toutes à pieds.

➤ *Situation*

78% des personnes interrogées habitent Bussy-Saint-Georges sans y travailler (ou étudiants) cela est en accord avec l’étude démographique vue en première partie. Seulement 12% habitent et travaillent à Bussy.

➤ *Dans quelle partie de Bussy-St-Georges résidez-vous ou travaillez-vous ?*

- *La majorité des personnes interrogées habitent dans le golf et ses environs ou au nord de la Grand Place (55%). Aucune personne n’habitait dans le secteur Génitoy, au Nord Est de la commune, la partie la plus éloignée de la Grand Place. Cela peut être dû à deux raisons ; soit les habitants, étant les plus éloignés se déplacent en voiture pour se rendre au RER par exemple), donc je n’ai pas pu les interroger, soit ils se rendent dans les parcs et jardins proches de leur lieu d’habitation et ne fréquentent alors pas (rarement) la Grand Place et ses environs.*

➤ *Tranche d’âge*

28% des personnes interrogées ont moins de 20 ans, 22% ont entre 20 et 29 ans, 17% ont entre 29 et 30 ans et moins de 28% ont plus de 40 ans. Cela confirme la pyramide des âges étudiée en première partie. Seulement ces résultats ne prennent pas en compte des enfants de moins de 16 ans.

Dans la rubrique « Idées ou autre point de vue », il a été suggéré de mieux indiquer la Grand Place par des panneaux de signalétique avec son nom.

Ce questionnaire a été distribué en main propres et réalisé sur place par les habitants. Il m’a permis de consolider certaines impressions partagées par la plupart des personnes interrogées mais il m’a également permis de réviser certaines impressions personnelles notamment sur l’aspect visuel de la place. En

effet la moitié des personnes interrogées apprécient l'esthétisme de la place et ses statues (une personne a même déménagé par amour de cette place qu'il avait vu de l'autoroute - en effet avant l'extension de la ZAC au sud du RER la place était visible de l'autoroute). Cependant certains résultats ne sont pas significatif de la population globale de la ville.

Bibliographie

Sitographie

- Archives du centre de documentation d'Epamarne
 - Bussy-Saint-Georges projet pour la ville, Epamarne 1994
 - Bussy-Saint-Georges, une ville en devenir, Epamarne 1997
 - Ville nouvelle de Marne la vallée projet d'aménagement, 1996, Epamarne
- Etude de vocation commerciale, entrée de ville sud de Bussy-Saint-Georges, avril 2007, CCI77 (chambre de commerce et d'industrie de seine et marne)
- PLU de la ville de Bussy-Saint-Georges
- "The Image of the City" de Kevin Lynch, 1960, la perception de l'environnement de la ville et ses conséquences sur l'aménagement urbain.
- Livre sur les villes utopiques

- www.parastyl.com/parasol-acier-aluminium
- www.ville-bussy-saint-georges
- fr.wikipedia.org
- www.marne-la-vallee.com
- www.plaseco.fr

- www.partner-engineering.com
- olharfeliz.typepad.com