

Aménagement du site de la Remise



Réunion publique

26 février 2013

Sommaire

- Rappel de la démarche
- L'appel à idées : le programme
- L'appel à idées : les rendus
- L'appel à idées : les conclusions
- Le dossier de ZAC
- Etude d'impact : étude réglementaire
- Etude d'impact : exhaustivité de la démarche
- Etude d'impact : les aires d'études
- Etude d'impact : état initial du site
- Suite de l'étude d'impact
- Planning

Rappel de la démarche



L'appel à idées : le programme

- Les groupements retenus pour l'appel à idées devaient répondre à une programmation qui était la suivante :
- Programmation :
 - **Programme de construction :**
 - Maison de la petite enfance
 - Maison de Quartier
 - Des logements diversifiés essentiellement sous forme de petits immeubles résidentiels
 - Une Maison des familles
 - Des commerces et services d'hyper-proximité en RCH d'immeubles sur la place urbaine
 - Des activités / services en bordure de la RD 36
 - **Programme d'aménagement :**
 - Un parvis / place d'entrée de quartier en lien avec la Remise

L'appel à idées : le programme

• Programmation (suite) :

• Programme d'aménagement :

- Le pôle de glisse
- Un parc paysager le long de la rigole en lien avec le secteur boisé et les grands espaces verts du Lac
- Des squares, des espaces verts
- Une partie de la friche arborée existante conservée coté Montigny
- Un maillage des circulations douces prolongeant l'existant, en lien avec le centre-ville
- Une trame viaire hiérarchisée qui pourra être prolongée à terme

• D'autres éléments étaient en cours de validation mais devaient être intégrés au projet :

- Un pôle de service axé autour du thème de la mobilité aux abords de la station essence
- Des activités de services/bureaux liées au développement durable
- Le projet de centre culturel
- Des jardins partagés
- L'extension du réseau de bus pour améliorer la desserte du futur quartier (un arrêt dans un rayon de 300 m de toute habitation)

L'appel à idées : les rendus

3 projets proposés :



La cité jardin revisitée
(projet Act Urba)



L'archipel urbain
(projet Rafatjou)



La mise en valeur
paysagère (projet
Bécard et Palay)

L'appel à idées : les conclusions

- Emergence de similitudes dans les 3 appels à idées qui semblent intéressantes à conserver pour le projet final
- La programmation s'insère dans les partis pris d'aménagement proposés par les trois équipes lors de l'appels à idées de façon plus ou moins «habile »
- L'appel à idées de « La mise en valeur paysagère » (Bécard et Palay), projet le plus consensuel, a été modifié pour tenir compte des remarques faites lors de la dernière présentation publique de juin 2011, pour savoir si cela pouvait être pris en compte et comment.



La mise en valeur paysagère (projet Bécard et Palay) 2011

Entre autres :

- Hauteur diminuée → en cohérence avec la ville nouvelle
- Percées visuelles généreuses positionnées sur la rue de la Remise
- Bouclage viaire rue de la Pyramide / Gilbert de Voisins
- Liaisons bleues
- Taille du parc réduite

Le dossier de ZAC

● Qu'est ce qu'une ZAC?

→ Zone d'Aménagement Concerté

Outil opérationnel permettant la réalisation d'un projet urbain dans un cadre donné.

Cette procédure est basée sur la concertation entre les collectivités et les acteurs publics (article L 300.2 du code de l'urbanisme)

● Dossier de création :

- Un rapport de présentation → exposé des motifs du projet de ZAC.
- **Une étude d'impact.**
- Un plan de situation.
- Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone.
- L'indication du mode de réalisation, du régime fiscal et financiers retenus.

● Dossier de réalisation :

- Le programme des équipements publics à réaliser dans la zone.
- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans le périmètre.
- L'indication des modalités prévisionnelles de financement de l'opération, assorties d'un échéancier.
- Un complément de l'étude d'impact, s'il y a lieu.

● La procédure de ZAC s'est affirmée comme étant la procédure la plus adaptée à une opération mixte mêlant l'habitation, les activités et des équipements publics.

● **Cette démarche vise à céder des ilots à des opérateurs**, et à leur donner un cadre précis d'aménagement. Elle ne donne pas en soit un projet définitif.

Etude d'impact : étude réglementaire

● Qu'est ce qu'une Etude d'impact ?

L'étude d'impact est une **réflexion qui vise à apprécier les conséquences d'un projet d'aménagement** (aussi bien d'un point de vue environnemental que sociétal) afin d'en limiter, atténuer ou compenser les impacts négatifs.

Le contenu de cette étude doit être **proportionné à la sensibilité environnementale du site**.

● Quels sont les objectifs de l'étude d'impact ?

- Aider le maître d'ouvrage à concevoir un projet respectueux de l'environnement.
- Répondre à la législation en vigueur en établissant un dossier réglementaire d'aménagement conforme vis-à-vis des dernières évolutions réglementaires.
- Eclairer l'autorité administrative sur la nature et le contenu des décisions à rendre.
- Informer le public.

● Structure de cette étude (conformément à l'art. R 122-5 code de l'environnement) :

- ✓ Introduction / description du projet envisagé
- ✗ Résumé non technique
- ✓ **Analyse de l'état initial du site et de son environnement**
- ✗ Présentation du parti d'aménagement et de ses variantes
- ✗ Analyse des effets négatifs et positifs, directs et indirects, temporaires et permanents à court, moyen et long terme du projet
- ✗ Analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets connus
- ✗ Présentation des mesures de suppression, de réduction ou de compensation
- ✗ Présentation des méthodes utilisées et des difficultés pour réaliser cette étude
- ✓ Auteurs des études

Etude d'impact : Exhaustivité de la démarche

MILIEU PHYSIQUE

- **CONTEXTE CLIMATIQUE** : températures, pluviométrie, vents, ensoleillement, phénomènes météorologiques
- **CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE** : contexte général, relief de la commune de Voisins-le-Bretonneux, topographie au droit du site de la Remise
- **CONTEXTE GEOLOGIQUE**
- **CONTEXTE PEDOLOGIQUE**
- **EAUX SOUTERRAINES** : recensement des nappes souterraines rencontrées dans l'aire d'étude, captages d'alimentation en eau potable
- **EAUX SUPERFICIELLES** : réseau hydrographique, zones humides
- **ALEAS NATURELS** : météorologie, mouvement de terrain, inondation, sismicité

MILIEU NATUREL

- **INVENTAIRES DES ZONES SENSIBLES** : ZNIEFF, ZICO, arrêté préfectoral de protection de biotope, réserve naturelle régionale et nationale, PNR, réseau Natura 2000, sites inscrits et sites classés, EBC
- **INVENTAIRES ECOLOGIQUES DE TERRAIN** : flore et végétation, faune, espèces d'intérêt patrimonial, intérêt écologique de la Remise dans un contexte de trame verte et bleue

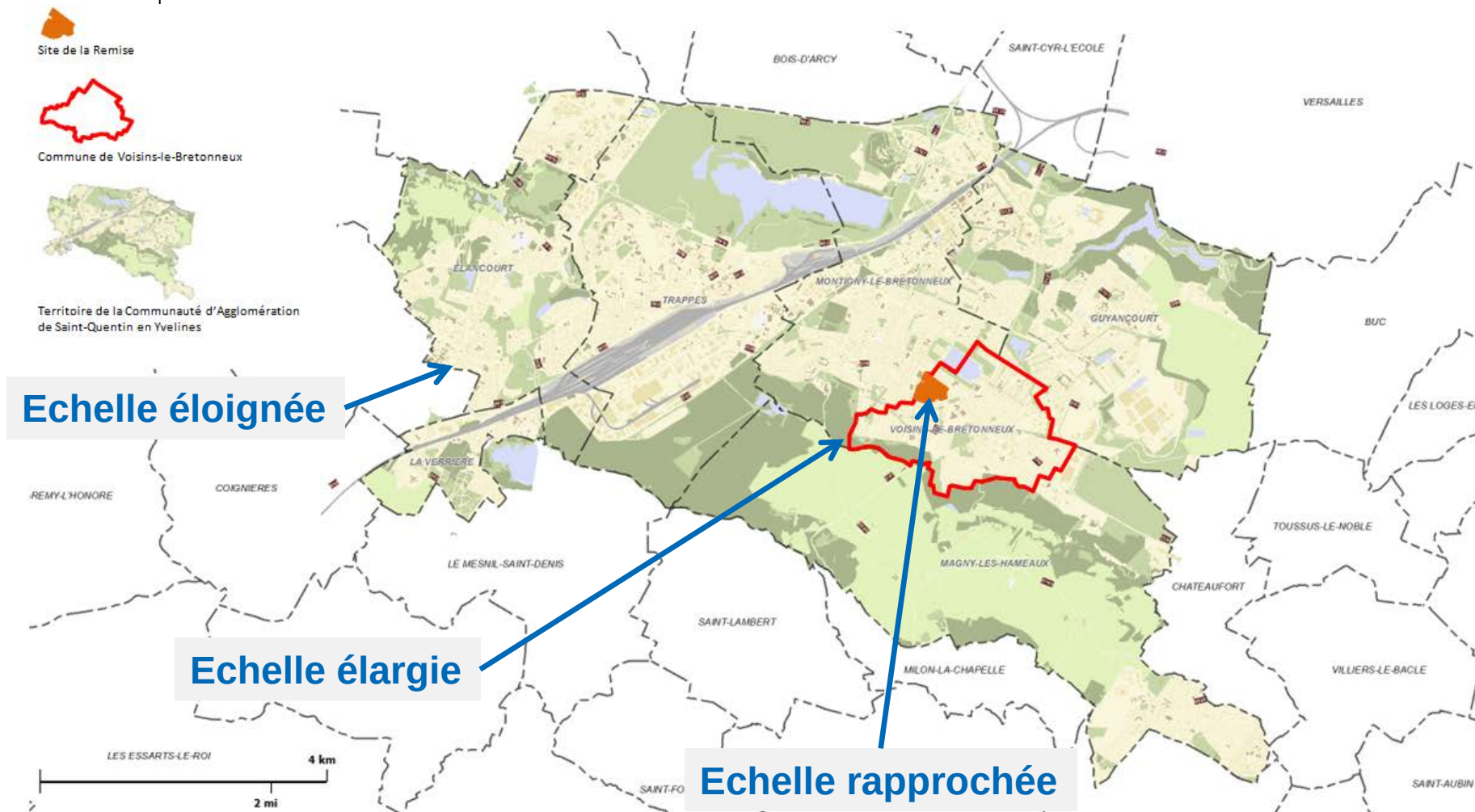
Etude d'impact : Exhaustivité de la démarche

MILIEU HUMAIN ET SOCIO-ECONOMIQUE

- **SITUATION ADMINISTRATIVE**
- **DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET D'URBANISME:** le SDRIF, le PLU
- **SITUATION FONCIERE**
- **POPULATION ET HABITAT :** le contexte démographique, l'habitat, le PLH
- **EMPLOI ET ACTIVITES**
- **COMMERCES**
- **EQUIPEMENTS**
- **PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL:** monuments historiques, vestiges archéologiques
- **RESEAUX DIVERS:** les réseaux d'eau potable, les eaux usées et eaux pluviales
- **DEPLACEMENTS, INFRASTRUCTURES ET TRANSPORTS COLLECTIFS:** le Plan Local de Déplacements de Saint-Quentin en Yvelines, le réseau routier existant, le stationnement, le réseau actuel de transports en commun, les modes doux, les projets
- **ENVIRONNEMENT SONORE:** rappels d'acoustique et cadre réglementaire, cartes de bruit
- **QUALITE DE L'AIR :** les polluants, les résultats dans l'aire d'étude
- **RISQUES INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES**
- **POLLUTION DES SOLS**
- **TRAITEMENT DES DECHETS :** l'organisation de la gestion des déchets, l'organisation du traitement des déchets
- **ETUDE DE FAISABILITE DES POTENTIALITES EN ENERGIES RENOUVELABLES**

Les échelles de l'étude d'impact

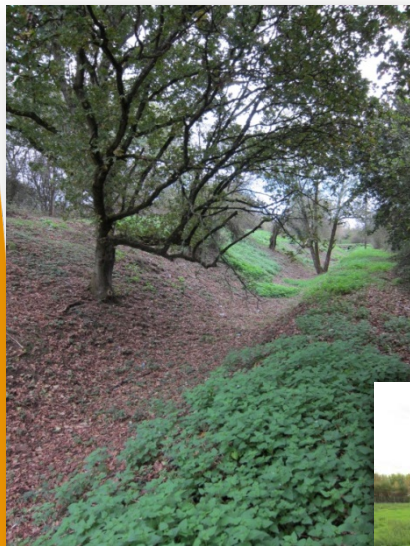
- Par souci de pertinence, les différents thèmes qui composent l'étude d'impact ont été analysés à plusieurs échelles :



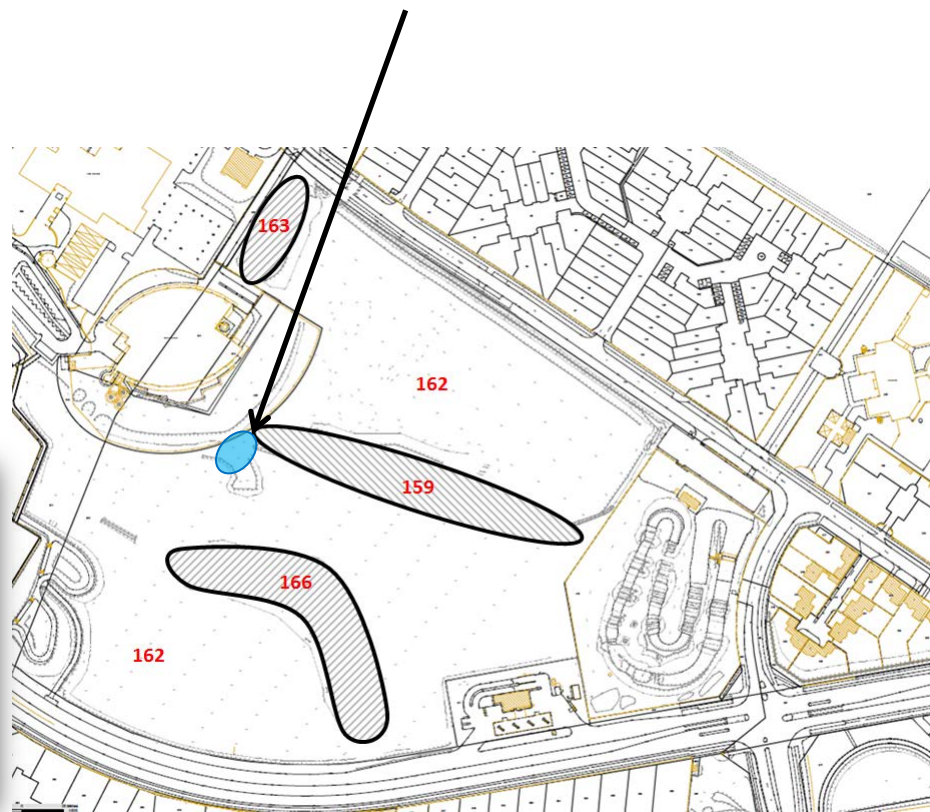
Etude d'impact : Etat initial du site

Milieu physique :

- Topographie peu marquée (quelques buttes)
- Absence de cours d'eau et de captage AEP
- Présence de la rigole de Guyancourt → zone humide marginale (étude en cours)
- Absence de risques naturels



Photos du site de la Remise



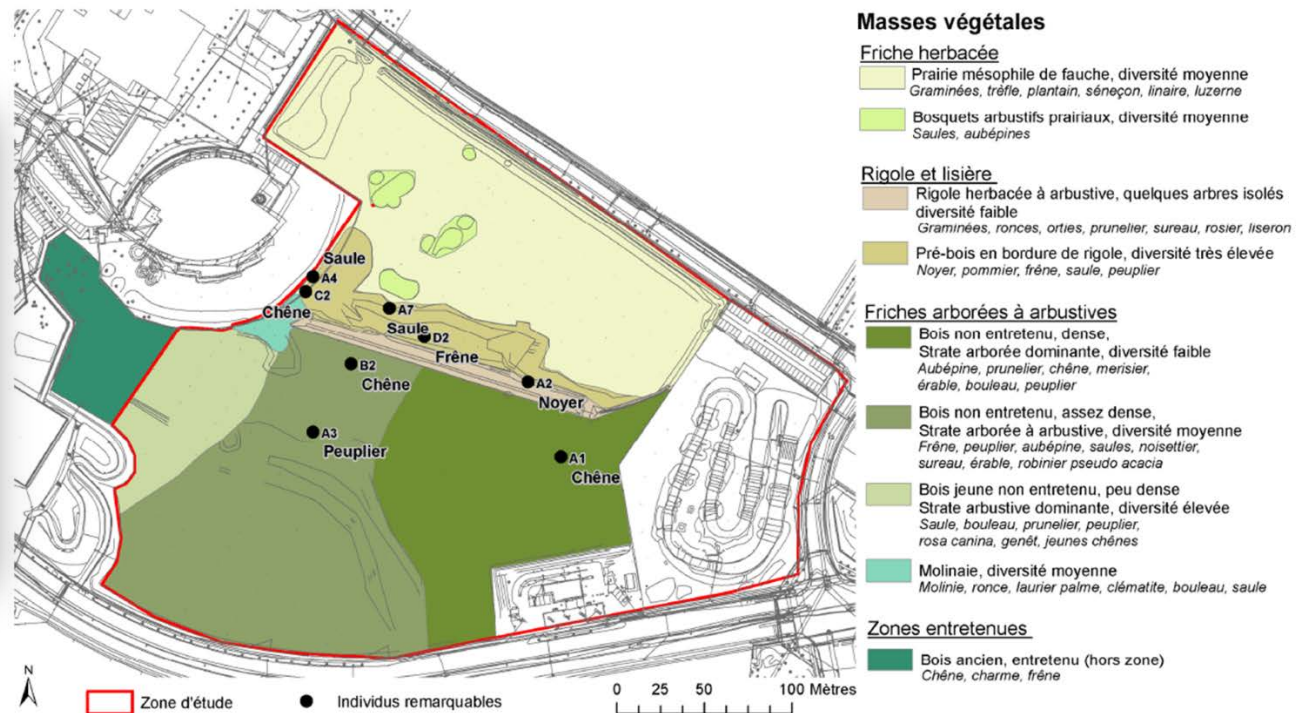
Etude d'impact : Etat initial du site

Milieu naturel :

- Absence de zone de protection réglementaire
- Intérêt écologique moyen au regard des inventaires de terrain réalisés
- Présence d'une friche arborée et d'une prairie, individus remarquables
- Espace pouvant participer à l'élaboration de la trame verte et bleue du secteur
- Rigole dégradée → ponctuellement utilisée comme décharge sauvage



Dégradations au niveau de la Rigole

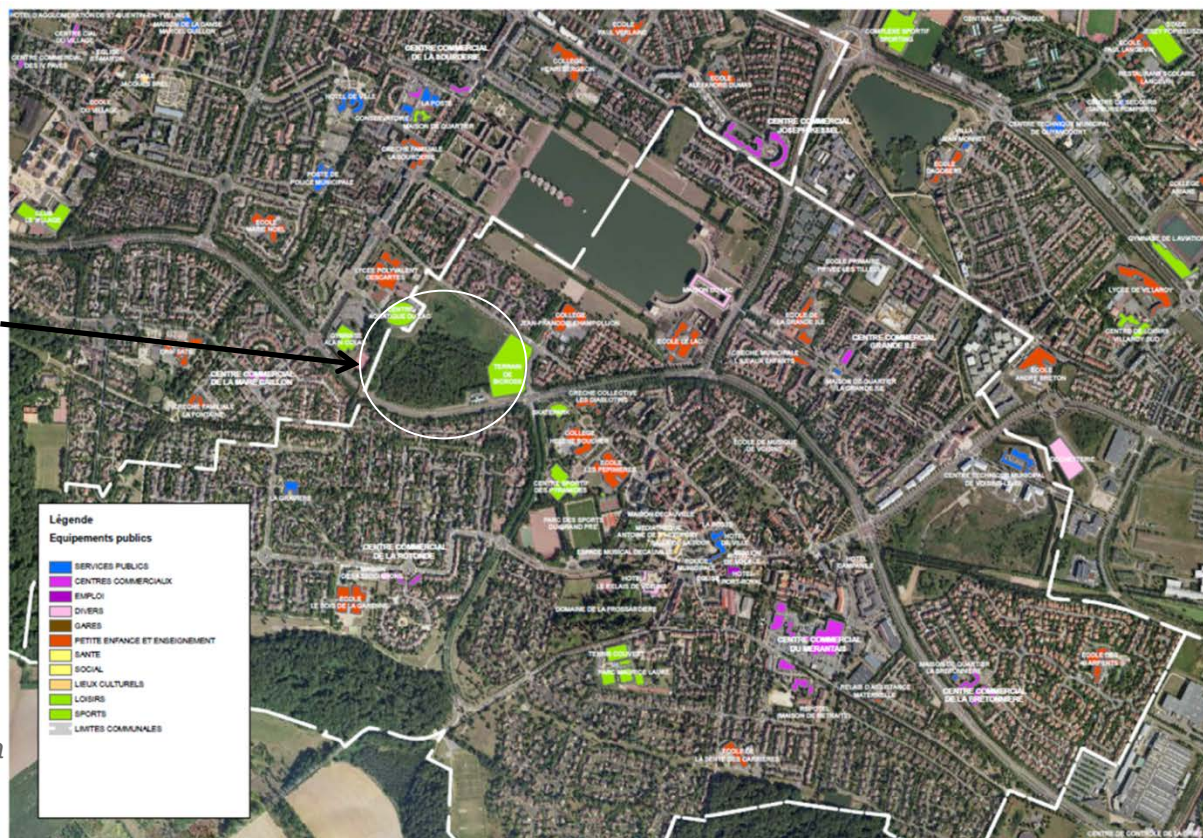


Etude d'impact : Etat initial du site

Milieu humain et socio-économique

- **Présence de nombreux équipements (écoles, commerces, loisirs, etc.) à proximité du site de la Remise**
- **Diminution de la population communale**
- **Capacité suffisante des équipements scolaires à accueillir une nouvelle population**

Site de la Remise



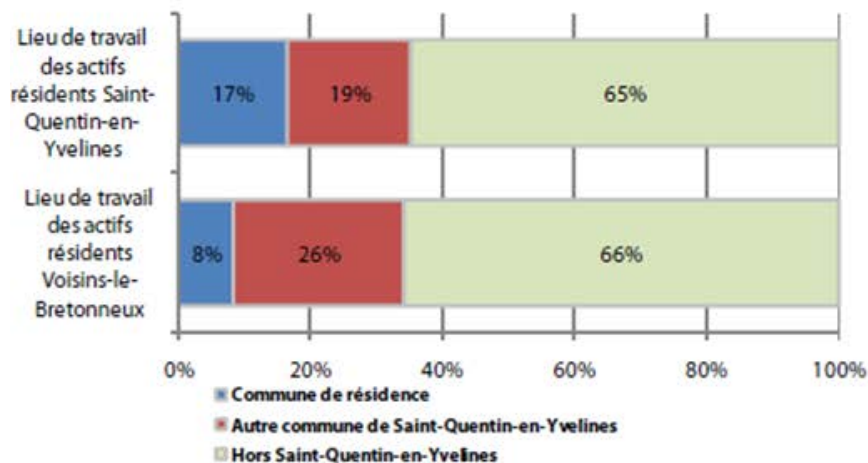
Localisation des
équipements publics sur la
commune de Voisins-le-
Bretonneux et ses abords

Etude d'impact : Etat initial du site

Milieu humain et socio-économique

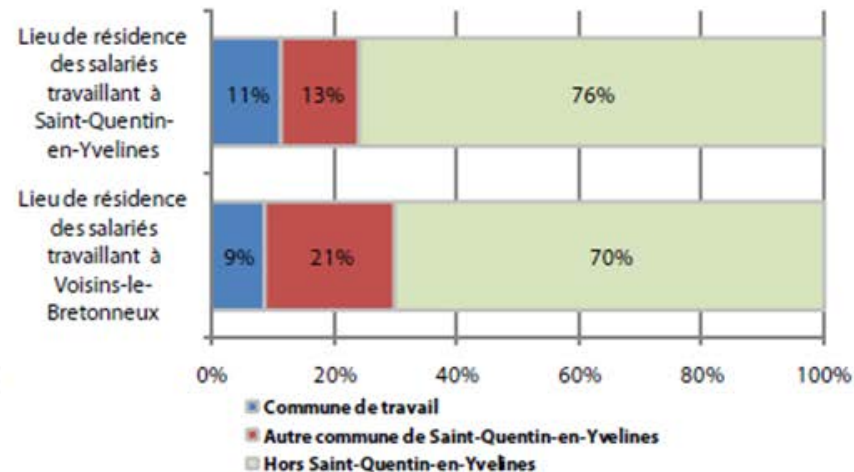
- Plus d'emplois que d'actifs sur l'agglomération et la commune de Voisins-le-Bretonneux (145 000 habitants, 77 000 actifs et plus de 100 000 emplois)

Lieu de travail des actifs résidents à Voisins-le-Bretonneux en 2009



Source : Insee, DADS 2009

Lieu de résidence des salariés travaillant à Voisins-le-Bretonneux en 2009



Source : Insee, DADS 2009

Etude d'impact : Etat initial du site

Milieu humain et socio-économique

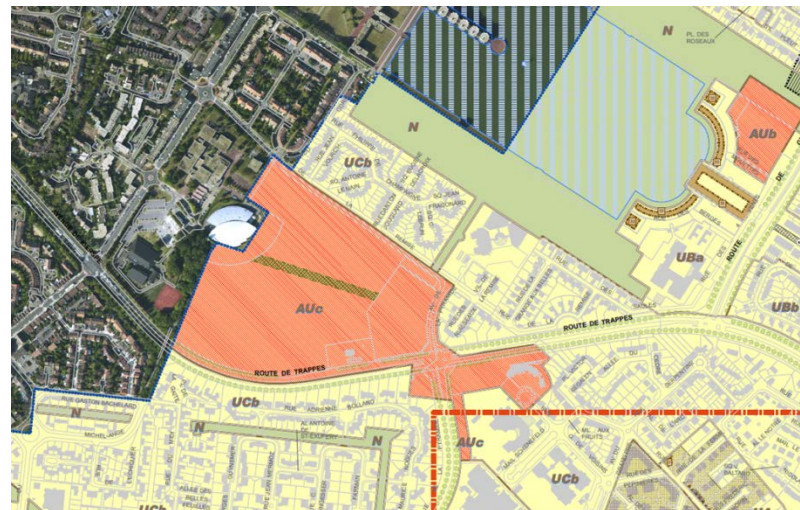
Urbanisme et servitudes

- Classé en « zone à urbaniser spécifique de la Remise» (AUc), comportant une « rigole protégée au titre du code de l'urbanisme » selon le PLU
- Classé en tant qu' « espace urbanisé à optimiser » au SDRIF de 2008
- Identifié comme espace à urbaniser, nouveau quartier, selon le PADD
- **Présence de servitudes d'utilité publique au droit du site :**
 - Canalisation de transport de gaz (rue de la Remise)
 - zone non aedificandi
 - Interdiction d'accès grevant la RD 36
 - Ligne à haute tension (sous la RD36)

SDRIF de 2008



PLU de Voisins-le-Bretonneux

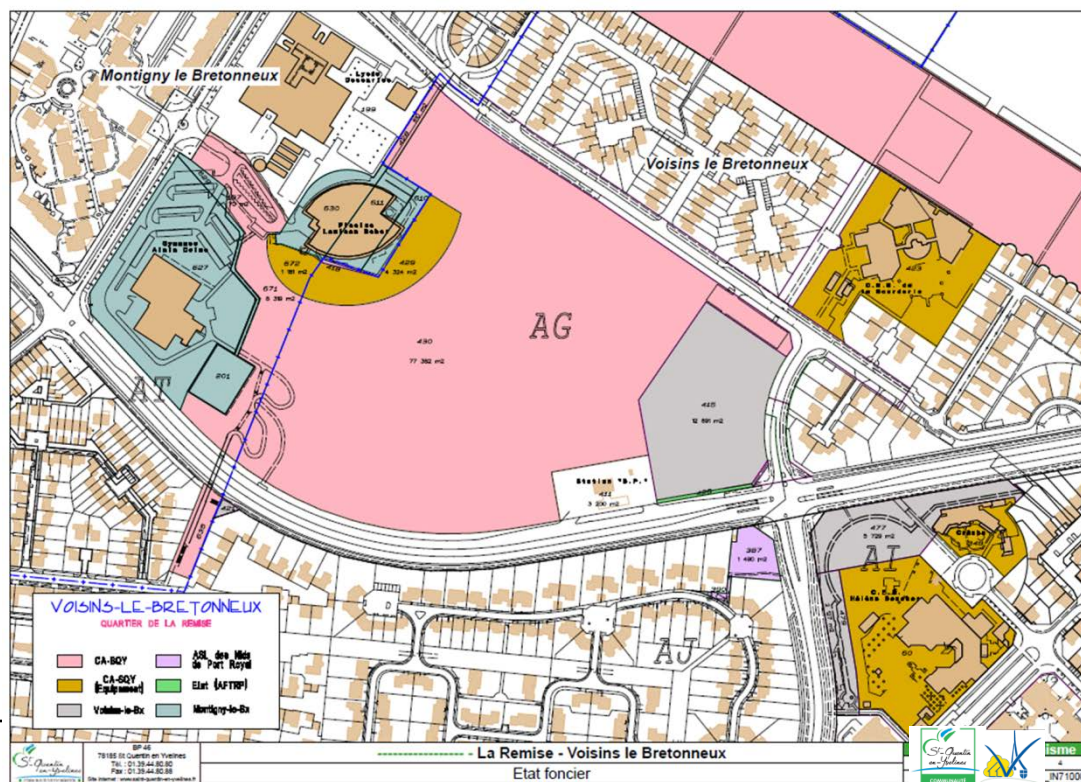


Etude d'impact : Etat initial du site

Milieu humain et socio-économique

Foncier - habitat

- Terrains appartenant à la Communauté d'agglomération et à la ville de Voisins-le-Bretonneux : foncier maîtrisé
- Le site de la Remise est identifié au PLH
- Parc de logements peu diversifié sur la commune
- Offre de logements inadaptée à l'évolution de la population



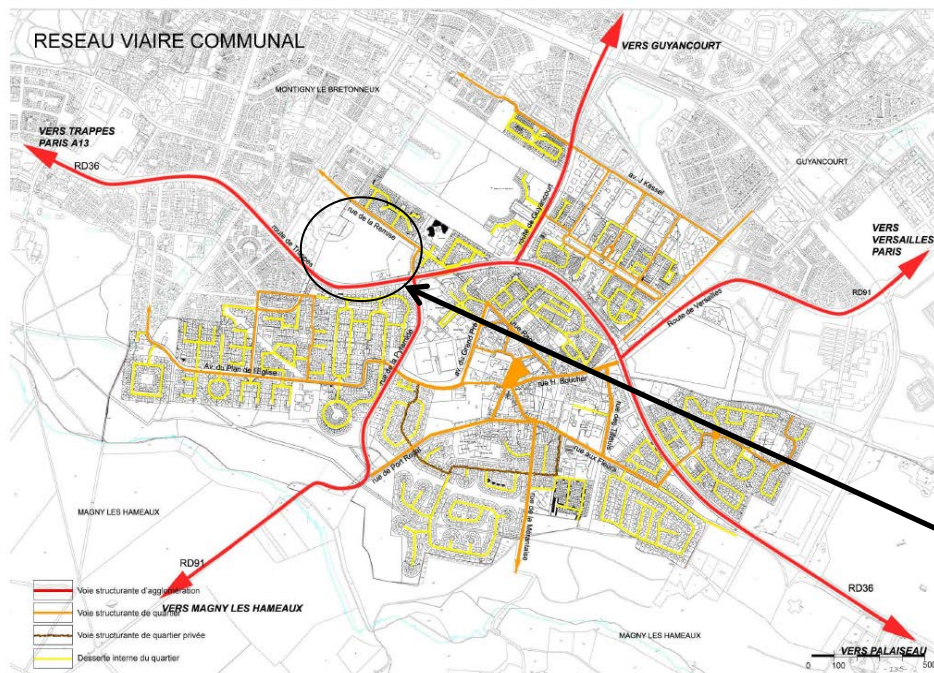
Etat foncier du site
de la Remise

Etude d'impact : Etat initial du site

Milieu humain et socio-économique

Transports

- Site de la Remise relativement bien desservi par les infrastructures routières et les réseaux de transport en commun
- Offre de stationnement actuellement satisfaisante
- Discontinuité du réseau de pistes cyclables et de circulations douces
- RD36 induit un effet de coupure entre le site et le Sud de la commune : problème de franchissement



Plan du réseau de bus sur le site de la Remise

Site de la Remise

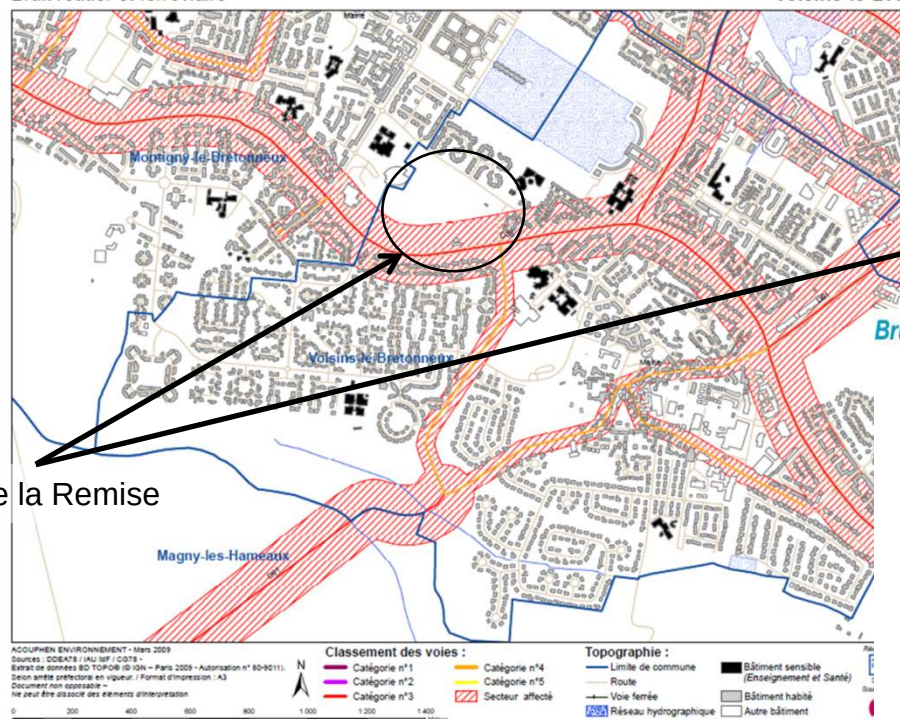
Etude d'impact : Etat initial du site

Milieu humain et socio-économique

Environnement sonore

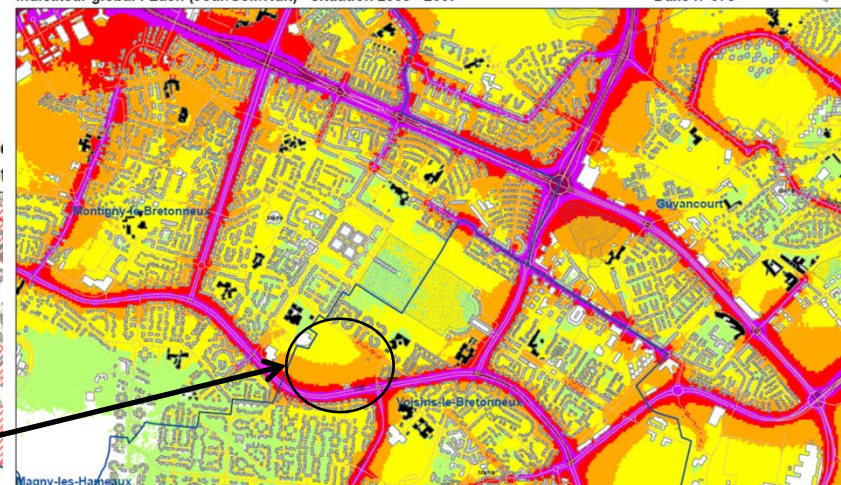
- Fort trafic sur la RD36, source de nuisance

Cartographie des secteurs affectés par le bruit
Bruit routier et ferroviaire



Cartographie calculée de l'évaluation globale au bruit
Indicateur global : Lden (Jour/Soir/Nuit) - situation 2003 - 2007

Territoire des Yvelines
Dalle n° 075



Bruits intérieurs Echelle des bruits dB (A) Bruits extérieurs

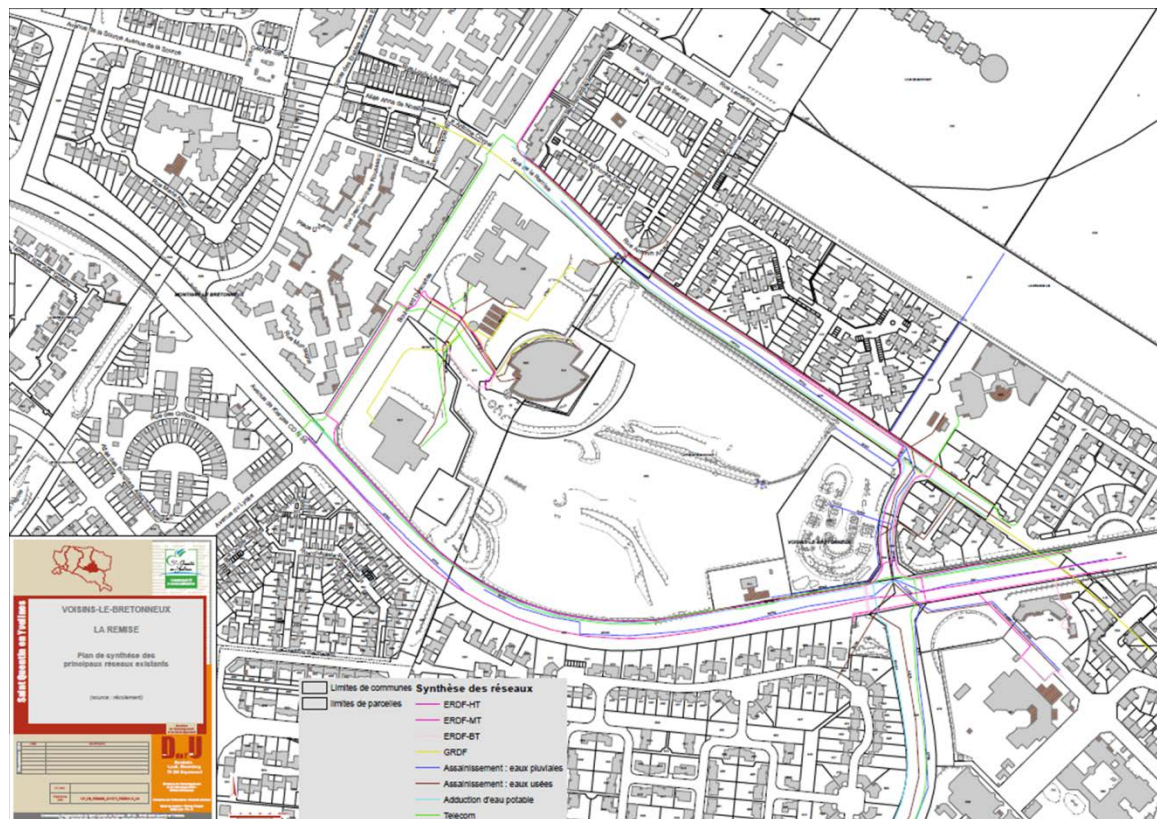
	140	Turboréacteur d'avion au décollage	
Coups de marteau sur l'acier	120	Voiture de course sur un circuit	120 dB (A) - seuil de la douleur
Discothèque	110	Train passant dans une gare	
Orchestre symphonique	90	Klaxon d'automobile	90 dB (A) - seuil de risque
	80	Circulation intense	
Restaurant bruyant	70	Circulation importante	
Conversation normale	60	Rue résidentielle	
Bureau tranquille	40		
Conversation à voix basse	20		
Laboratoire d'acoustique	10	Jardin silencieux	
	0		

Etude d'impact : Etat initial du site

Milieu humain et socio-économique

Réseaux

- Présence de l'ensemble des réseaux énergétiques, d'assainissement et d'eau potable à proximité du site de la Remise
- Réflexion en cours sur un potentiel développement en énergies renouvelables

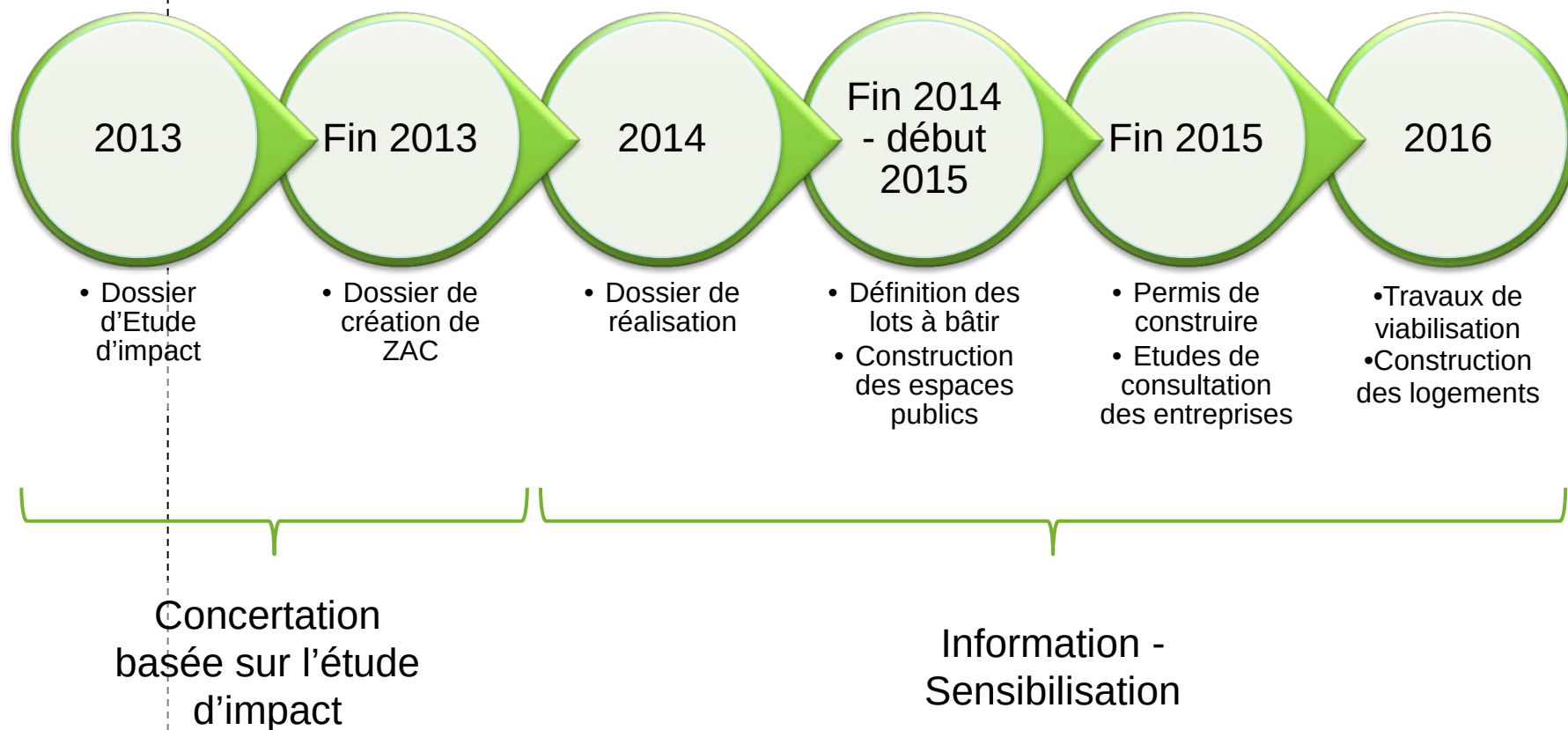


Plan de synthèse des
principaux réseaux existants

Suite de l'étude d'impact

- A la suite de l'état initial du site, une étude d'impact doit étudier les différents projets possibles sur le site.
- Va émerger un projet qui permettra de répondre aux enjeux du site et de la programmation.
- A la suite du choix de ce projet va suivre une étude de ses impacts sur l'environnement et éventuellement la proposition de mesures de suppression, de réduction ou de compensation.
- Ces différents éléments seront mis à la concertation jusqu'à l'arrêt du projet de création de ZAC (fin 2013).
- Suivra l'adoption du dossier de réalisation de la ZAC, une fois que la programmation définitive sera validée ainsi que l'équilibre financier atteint (fin 2014).

Planning



Merci de votre attention

Questions / Réponses