



COMMUNE DE VAUX SUR SEINE



Etude urbaine et
expertise habitat
sur le site des
Marronniers

REUNION PUBLIQUE

22 janvier 2010



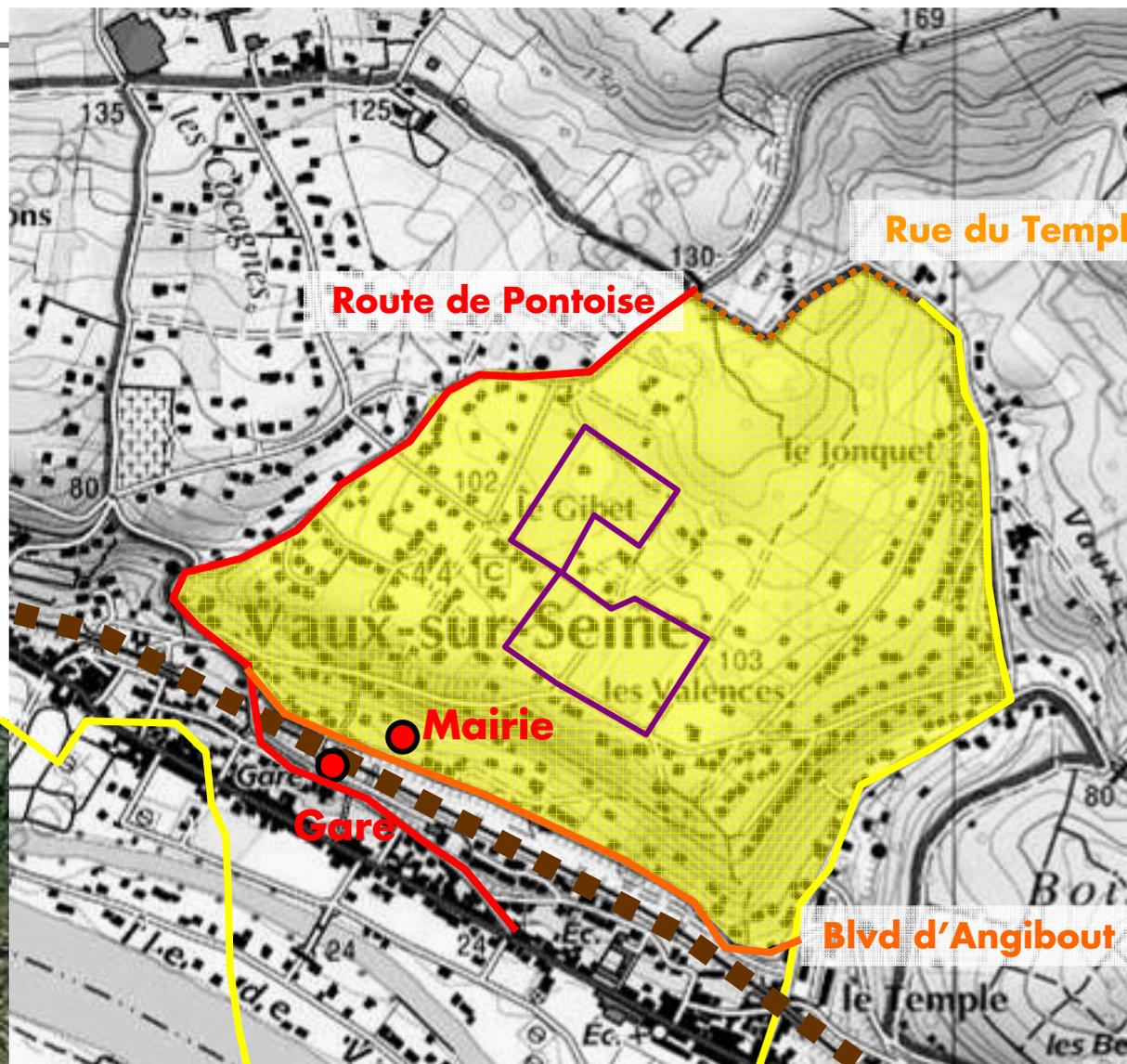
1

EXPERTISE URBAINE

DIAGNOSTIC DE SITE

Les périmètres d'études

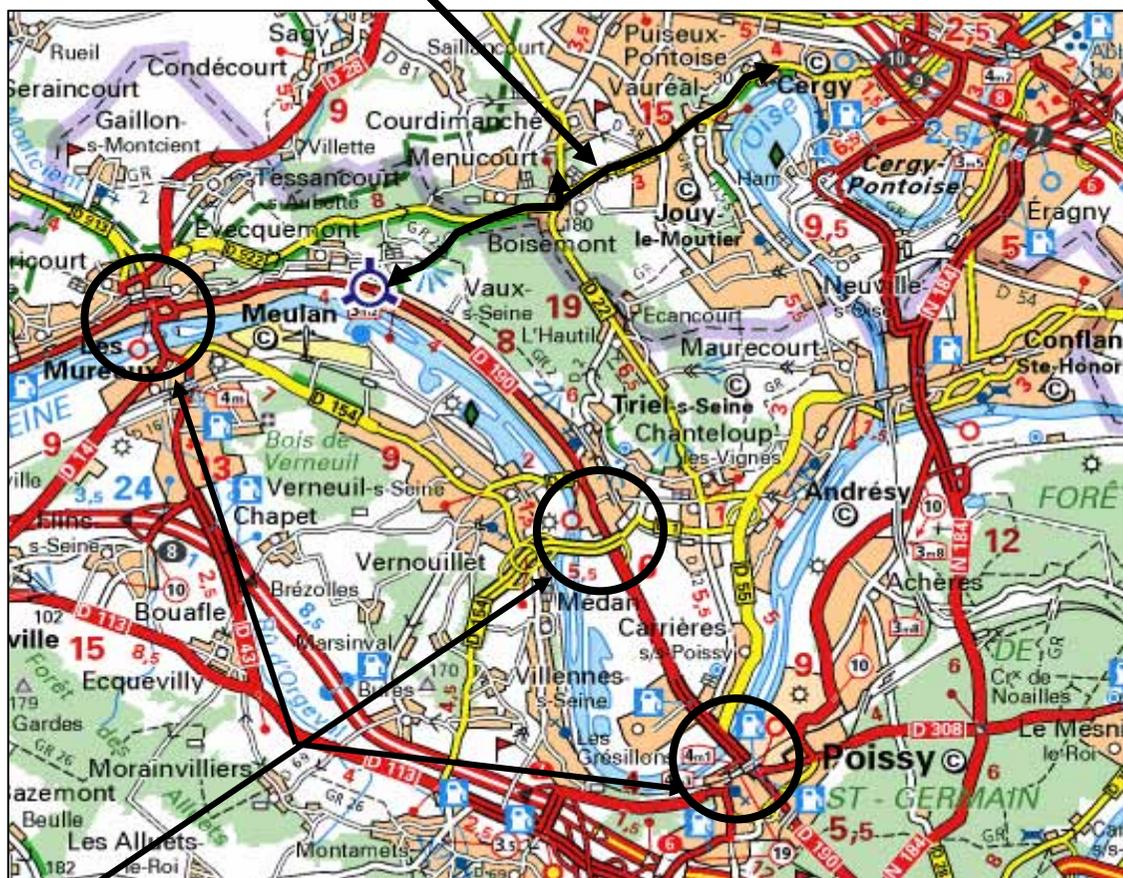
 > Echelle quasi communale, secteur d'études délimité entre la route de Pontoise à l'ouest, la rue du Temple à l'est et au nord, et le boulevard d'Angibout au sud



 > Echelle locale, correspondant à deux zone AU sur une surface d'environ **6 ha** pour le développement d'un quartier d'habitat sur le secteur dit des Marronniers

1- ACCESSIBILITE

La RD 922 amène rapidement les habitants de Vaux sur Seine à Cergy et Menucourt/Courdimanche



La traversée de la Seine, l'accès aux communes rive gauche se fait au niveau des ouvrages d'art aux Mureaux, à Triel et à Poissy

> En voiture

la commune se trouve à :

- 45 km de Paris
- 12 km de Pontoise
- 38 km de Versailles
- 25 km de Mantes

> Les cars

La commune est desservie par les **lignes 3 et 7 des cars départementaux**

les lignes scolaires 311 et 312

La **ligne Saint Germain en Laye les Mureaux** rabat sur les **gares SNCF** de la rive droite et la gare des Mureaux.

La ligne de Poissy dessert les usines PSA et la gare de Poissy.

> Les trains

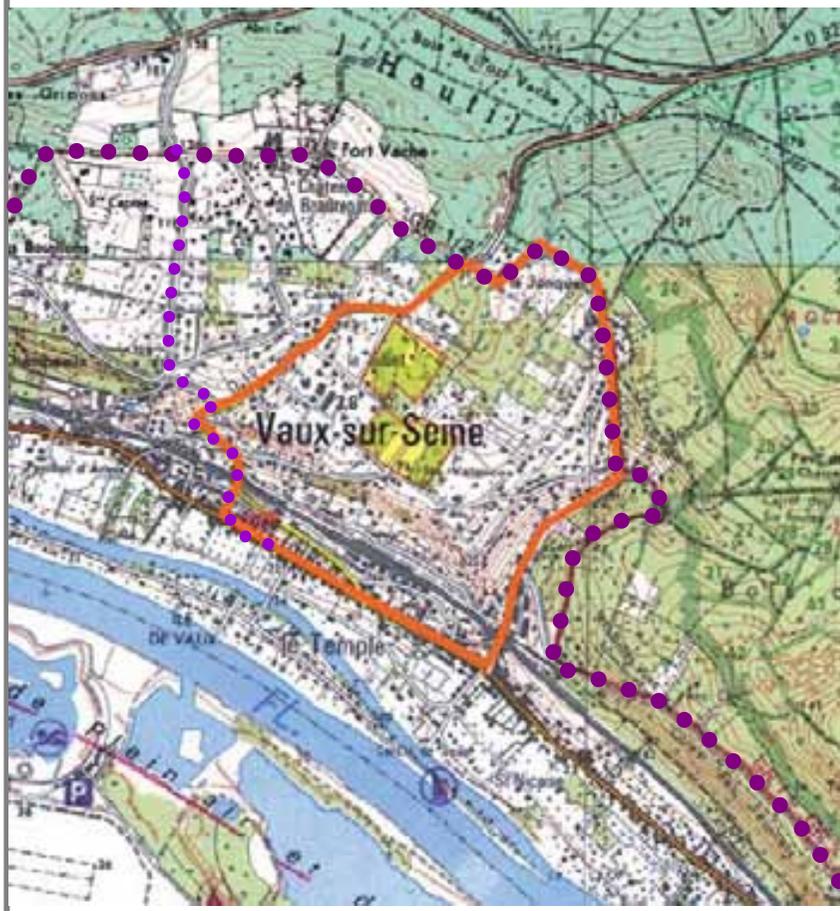
La ligne de la rive droite, par Argenteuil, Gennevilliers et Conflans Sainte Honorine relie la gare de Paris Saint Lazare à la gare de Vaux en **40 minutes**, deux fois par heure.

Un **parking à proximité de la gare et la place de la gare permet le stationnement de 150 voitures** environ.

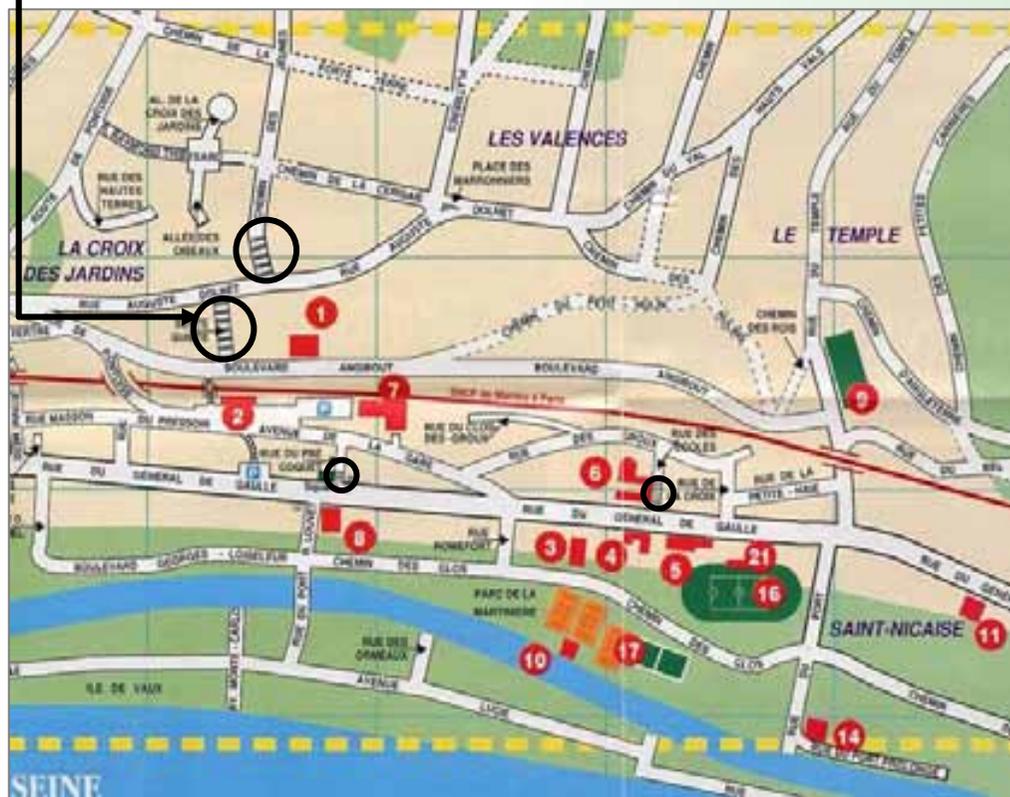
1- ACCESSIBILITE : Les modes doux

..... > Passage d'un chemin de **Grande Randonnée (GR2)**, au nord, au sein du Bois de l'Hautil avec une déviation vers le centre de Vaux sur Seine → **Parcours à mettre en valeur**

> **Aucune piste cyclable n'existe sur la commune**



La topographie de la commune nécessite des passages piétons entre les parcelles privées, par l'intermédiaire d'escaliers : **éléments particuliers à préserver et reproduire**



1- ACCESSIBILITE : Le site des Marronniers



^ Chemin de la cerisaie v



^ Chemin des Lilas v



Chemin de la cerisaie v



Rue Auguste Dolnet v



1- ACCESSIBILITE : Le site des Marronniers



^ Chemin de la forte terre

^ Chemin des Jeunes Plantes



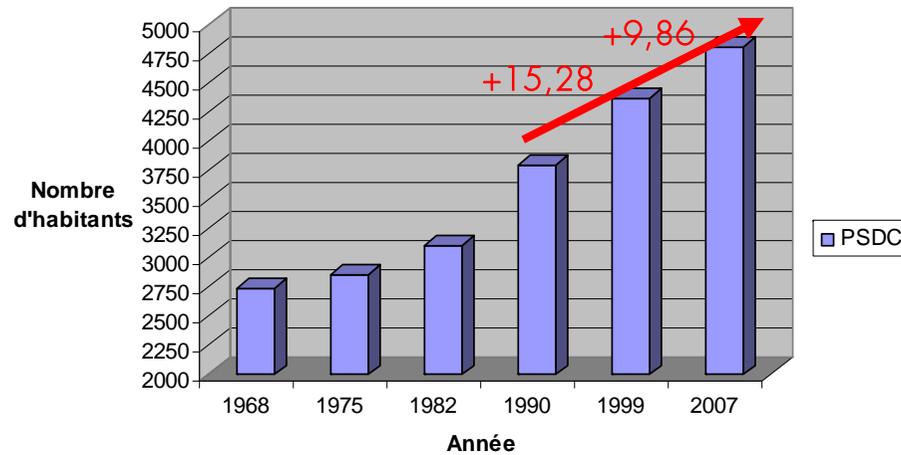
^ Chemin des Jeunes Plantes



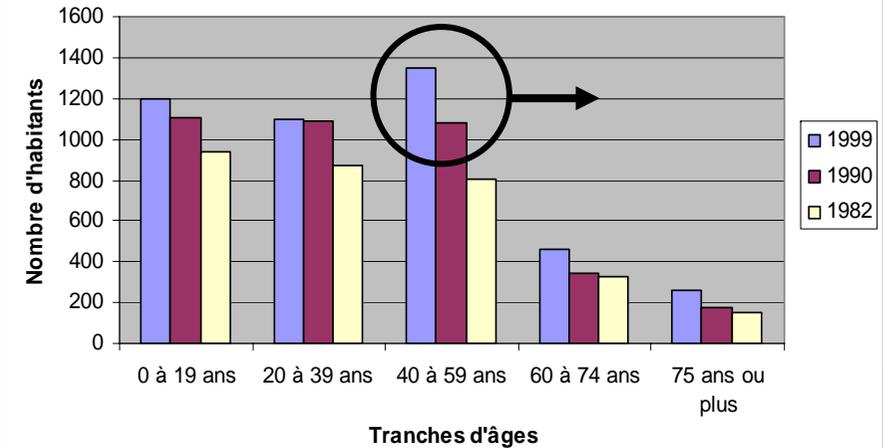
^ Chemin des Plâtrières

2- SITUATION DEMOGRAPHIQUE

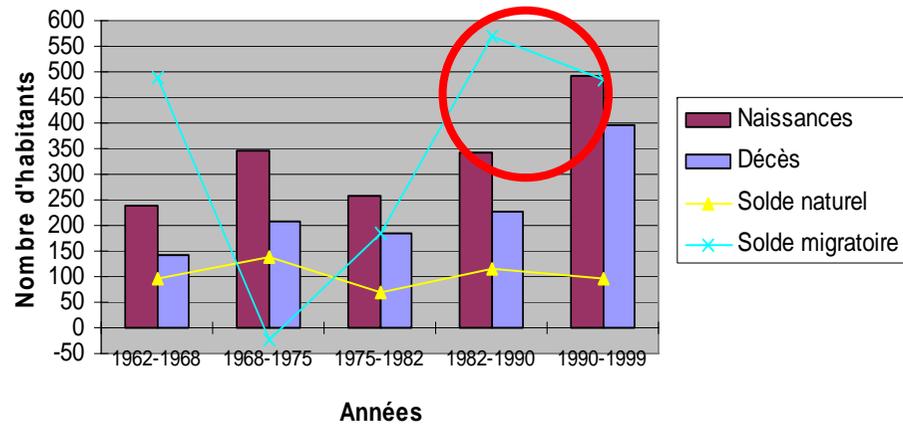
Evolution de la Population à Vaux sur Seine



Evolution démographique par âge



Evolution démographique

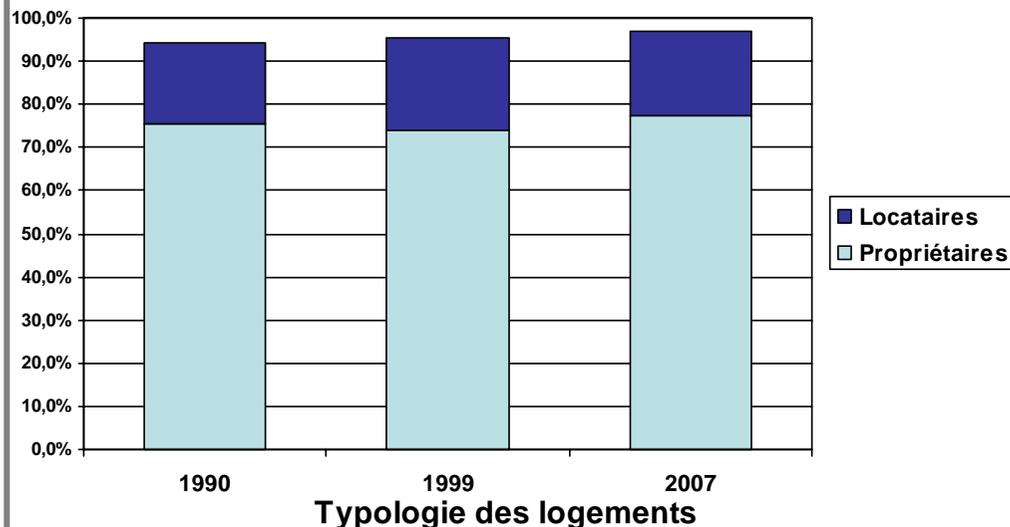


→ Une croissance soutenue mais une population qui a tendance à vieillir

→ Solde migratoire décroissant = la commune est moins attractive

3- SITUATION DU LOGEMENT

Occupation des résidences principales



→ Une forte rotation de la population

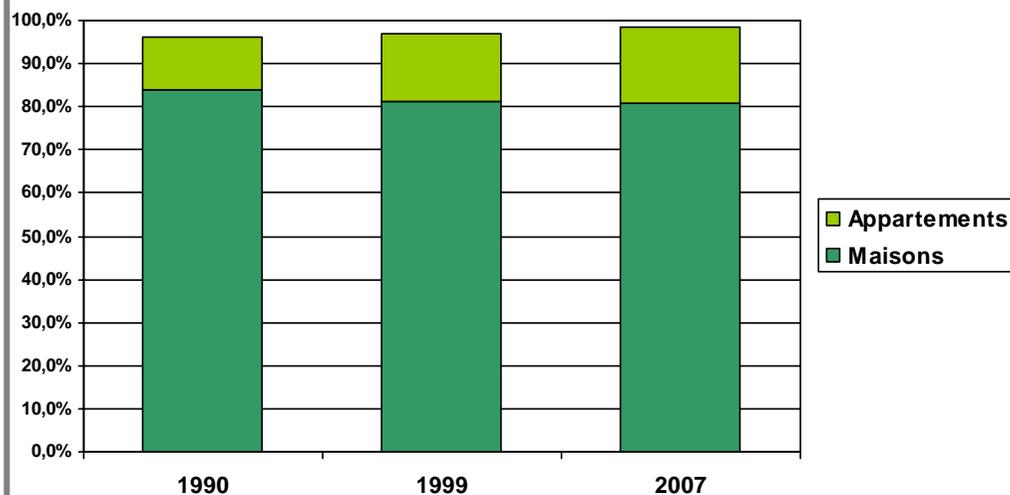
- 30 % de la population est là depuis – de 5 ans
- 25 % de la population est là depuis 5 à 9 ans
- 45% de la population est là depuis plus de 9 ans

→ Un parc de logement qui se renouvelle lentement

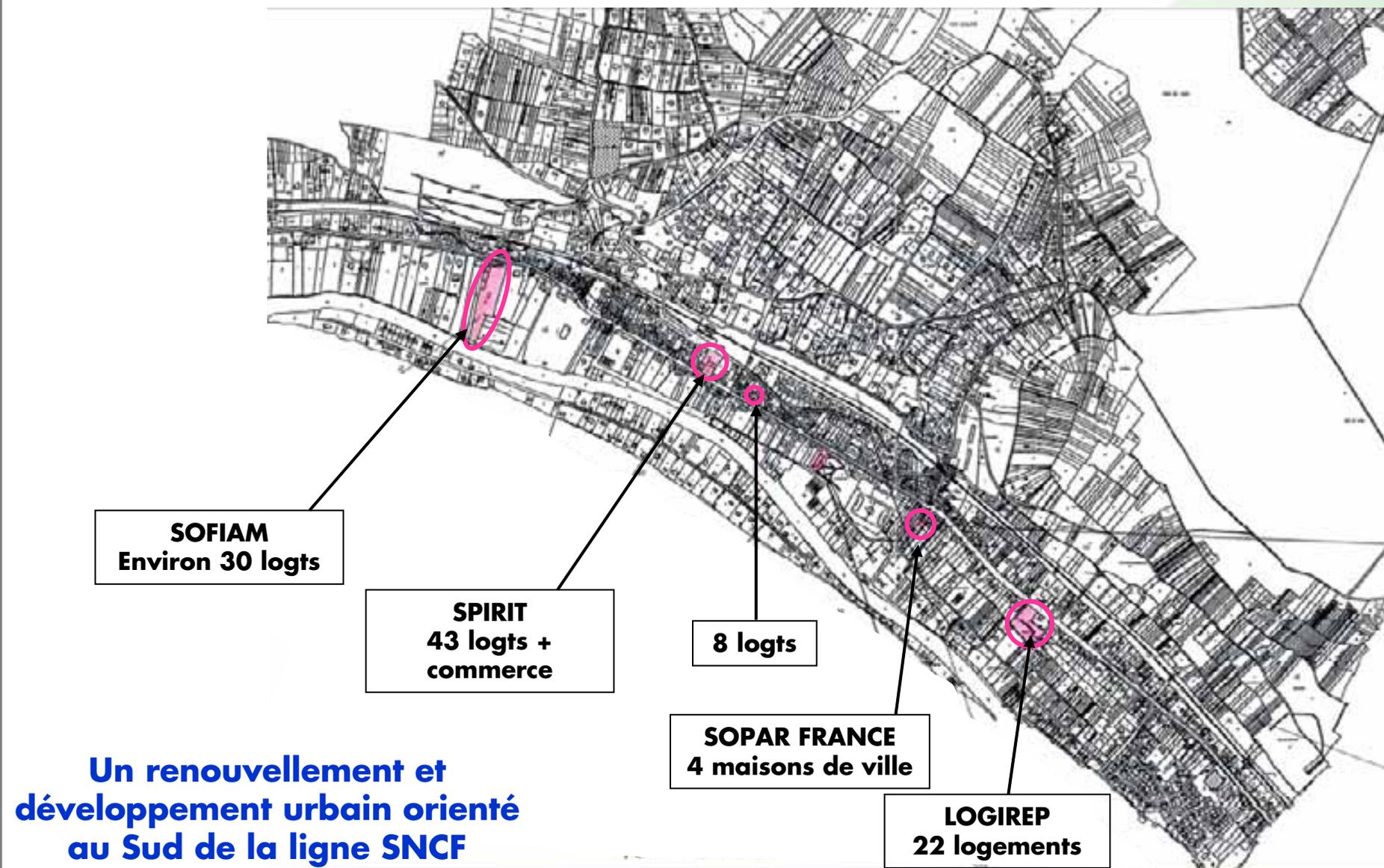
En 1999 :

- 35 % des logements datent d'avant 1949
- 25 % des logements datent d'entre 1949 – 1974
- 25 % des logements datent d'entre 1973 – 1989
- 15 % des logements datent d'après 1990

En 2007 : 8,3% des logements datent d'après 1999

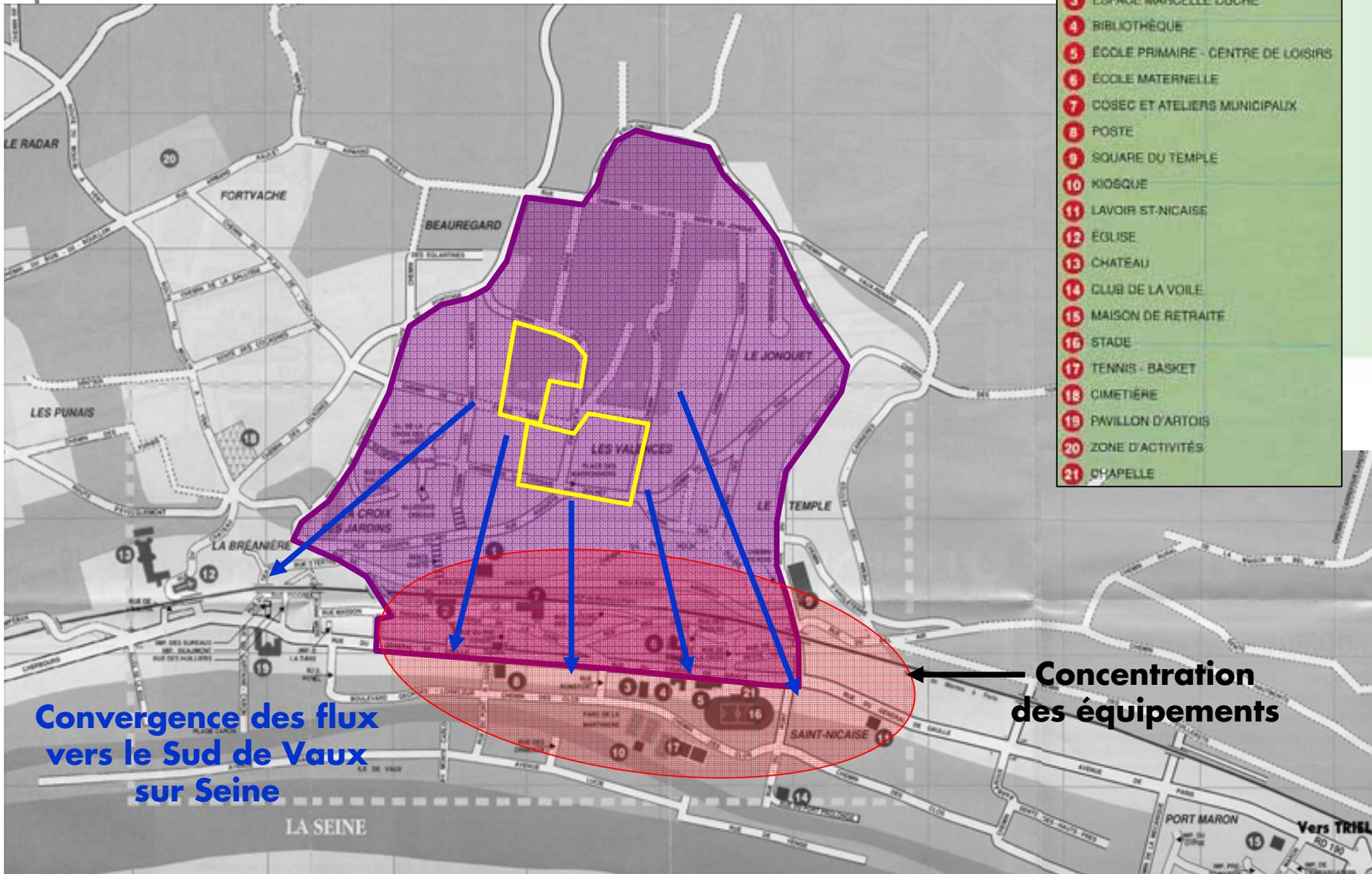


3- SITUATION DU LOGEMENT : Projets d'habitat



4- RECENSEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

- 1 MAIRIE
- 2 GARE
- 3 ESPACE MARCELLE CUCHE
- 4 BIBLIOTHEQUE
- 5 ECOLE PRIMAIRE - CENTRE DE LOISIRS
- 6 ECOLE MATERNELLE
- 7 COSEC ET ATELIERS MUNICIPALIX
- 8 POSTE
- 9 SQUARE DU TEMPLE
- 10 KIOSQUE
- 11 LAVOIR ST-NICAISE
- 12 EGLISE
- 13 CHATEAU
- 14 CLUB DE LA VOILE
- 15 MAISON DE RETRAITE
- 16 STADE
- 17 TENNIS - BASKET
- 18 CIMETIERE
- 19 PAVILLON D'ARTOIS
- 20 ZONE D'ACTIVITES
- 21 CHAPELLE



**Convergence des flux
vers le Sud de Vaux
sur Seine**

**Concentration
des équipements**

4- EQUIPEMENTS PUBLICS : Capacités scolaires

La commune possède

- **une école maternelle : 7 classes mixtes** + possibilité d'ouverture d'une classe

Actuellement la maternelle accueille 185 élèves avec une tendance à l'augmentation chaque année

une école primaire : 10 classes + possibilité d'ouvrir une classe supplémentaire

Actuellement la primaire accueille 262 élèves avec une tendance à la stagnation voir faible augmentation chaque année.

Projet d'ouverture d'une crèche intercommunale pour un accueil de 20 à 24 enfants.

Soit à Vaux sur Seine, avec les projets annexes

130 logements supplémentaires
+ 85 logements sur les Marronniers

→ 215 ménages en plus soit 515 nouveaux habitants

→ 23 enfants en âge de crèche

→ 35 enfants en âge école primaire et maternelle

→ 11 enfants allant au collège

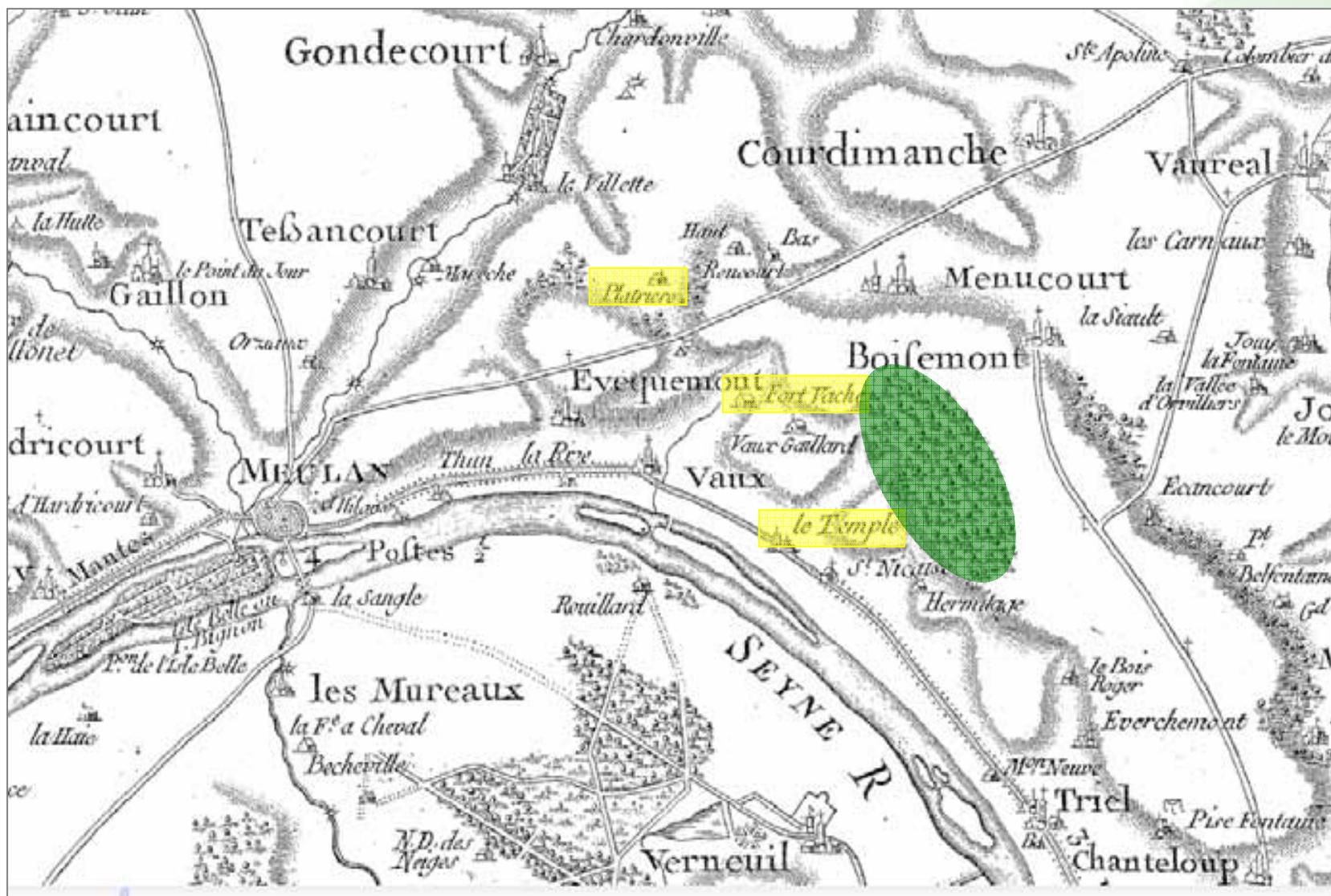
→ 3 enfants allant au lycée

→ Les équipements scolaires en place permettront d'absorber la population supplémentaire

5 - ETUDE DE MARCHE

- **Grand intérêt de développer du terrain à bâtir**
- **Prix des terrains maisons de ville : 40 000 €**
-> **Volonté de favoriser la primo-accession**
- **Prix des moyennes parcelles : 600 m² : 120 000 €**
- **Prix des grands terrains : 800 m² : 180 000 €**
- **Prix des constructions neuves : 3 200 €/ m²**

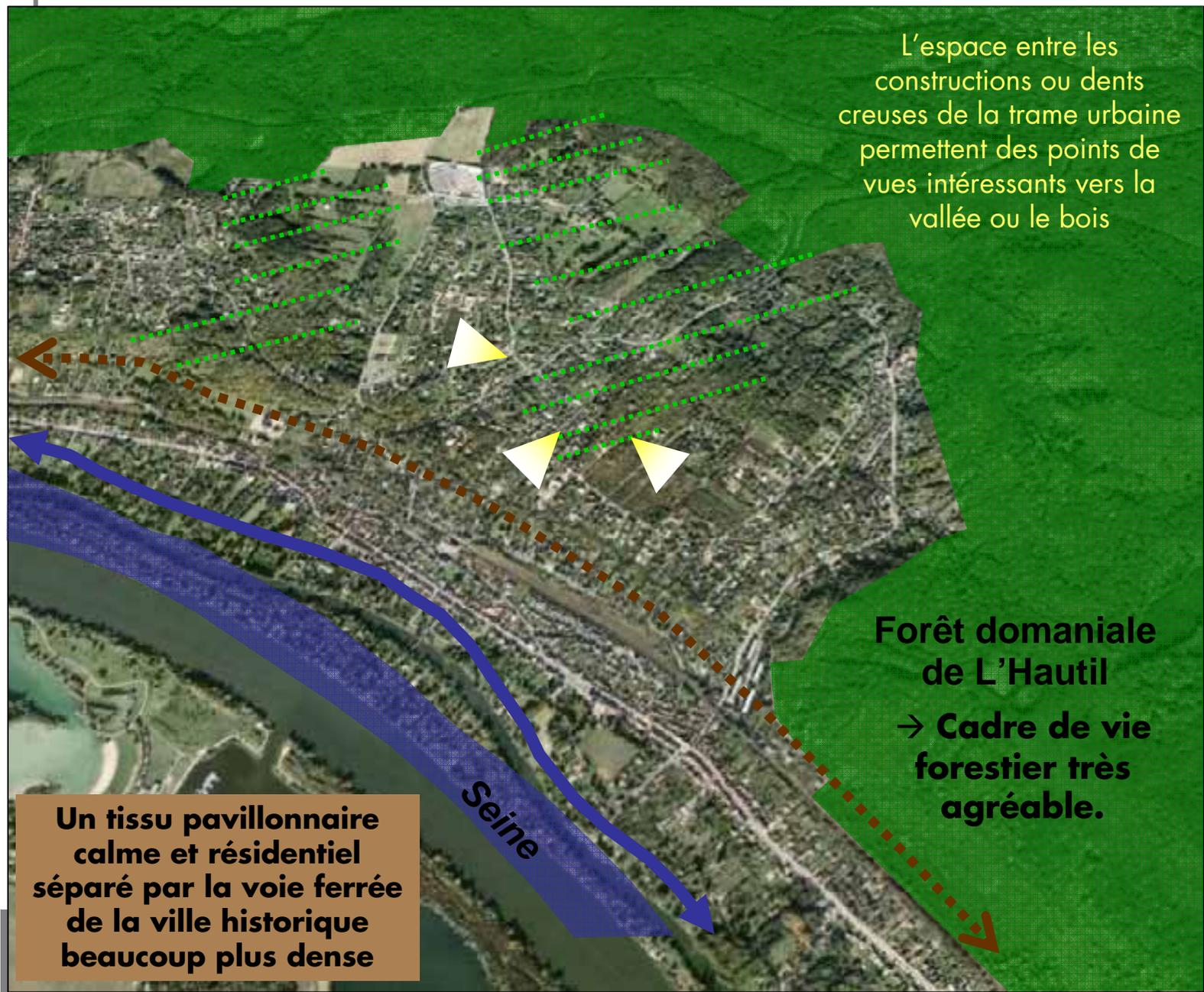
6 - PAYSAGE : La carte de Cassini



| | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|--|---|---|---|---|--|------------|---|--|--|--|
| <p>● VILLE</p> <p>○ Bourg</p> | <p>▲ Pâroisse</p> <p>▲ Abbaye</p> <p>▲ Prieure</p> | <p>▲ Comanderie</p> <p>▲ Chapelle</p> <p>▲ Chaussée</p> | <p>▲ Manoir</p> <p>▲ Fief</p> <p>▲ Motte ou Ferme</p> <p>▲ Tour</p> | <p>▲ Anse</p> <p>▲ Cabane</p> <p>▲ Tâcherie</p> | <p>▲ Molin à vent</p> <p>▲ Molin à eau</p> <p>▲ Croix</p> | <p>▲ Corps de Garder</p> <p>▲ n.m. Justice</p> | <p>SUD</p> | <p>employés dans la Carte Générale de la France</p> | <p>▲ Eau</p> <p>▲ Rivière</p> <p>▲ Canal</p> <p>▲ Étang</p> <p>▲ Pré</p> <p>▲ Ruisseau</p> | <p>▲ Bois</p> <p>▲ Vigne</p> <p>▲ Marais</p> | <p>▲ Sabler</p> <p>▲ Plais qui respirent les Vapours de la Mer</p> |
|-------------------------------|--|---|---|---|---|--|------------|---|--|--|--|

Commune de Vaux sur Seine

6 - PAYSAGE : Vallée de la Seine et Bois de l'Hautil



L'espace entre les constructions ou dents creuses de la trame urbaine permettent des points de vues intéressants vers la vallée ou le bois

Un tissu pavillonnaire calme et résidentiel séparé par la voie ferrée de la ville historique beaucoup plus dense

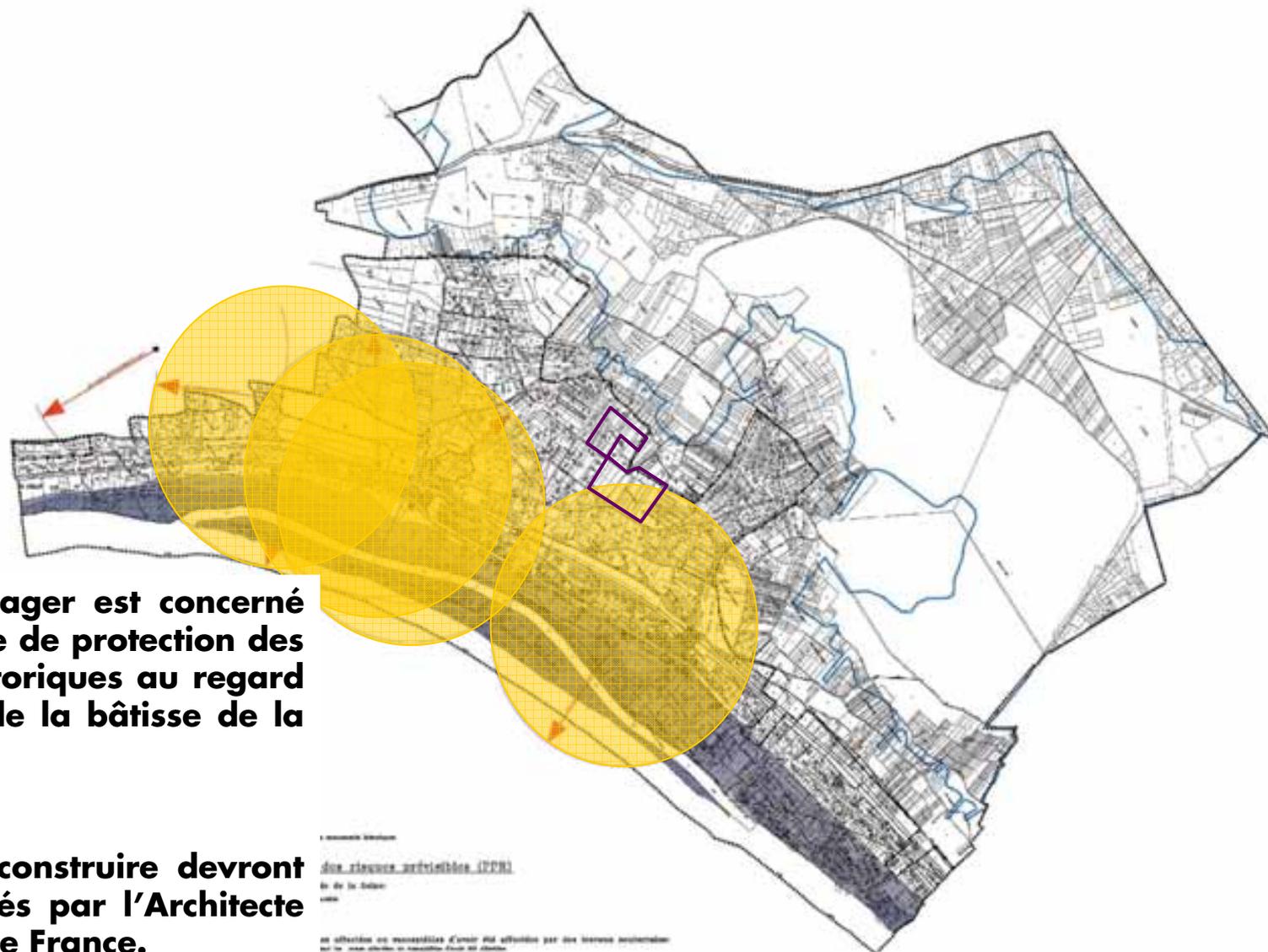
Forêt domaniale de L'Hautil
→ Cadre de vie forestier très agréable.

La commune est incluse dans le Parc Naturel du Vexin Français.

Gage de grande qualité environnementale et paysagère.

L'aménagement du site des Marronniers devra respecter la charte du parc.

6 - PAYSAGE : Servitude de monument historique



Le site à aménager est concerné par le périmètre de protection des monuments historiques au regard de l'existence de la bâtisse de la Martinière.

Les permis de construire devront donc être validés par l'Architecte des Bâtiments de France.

Document communiqué
des services cadastraux (CPR)
le 04/10/2010
en application de l'article 10 de la loi n° 2000-911 du 18 septembre 2000 relative à la transparence financière de la vie publique

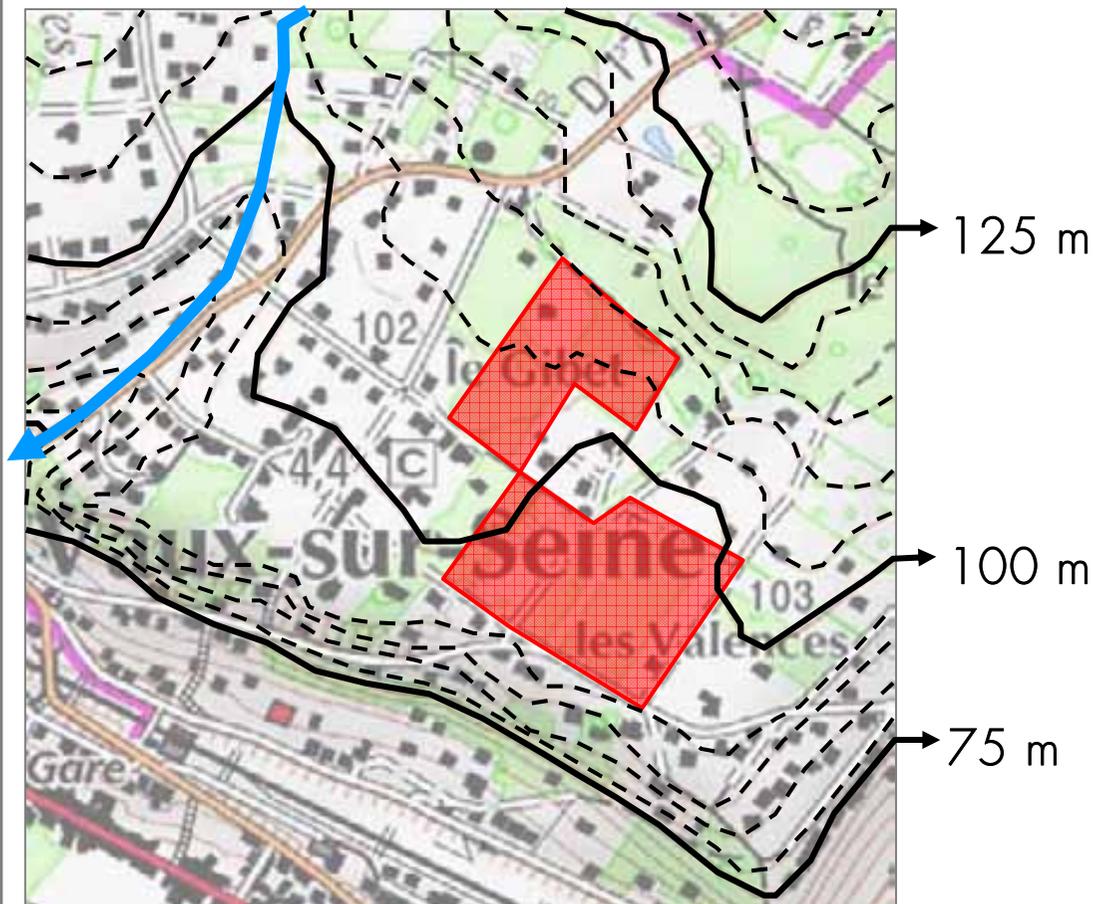
6 - PAYSAGE : Principes de composition paysagère



- **Ouverture des regards sur la vallée de la Seine**
- **Création d'une structure urbaine donnant sur la place des Marronniers**
- **Maintien des haies vives naturelles**
- **Des promenades en balcon en fonction des courbes de niveaux, Vers le renforcement de couloirs écologiques sous forme de chemin creux**
- **Création d'un bassin paysager,**
- **Ménager des voiries mixtes**

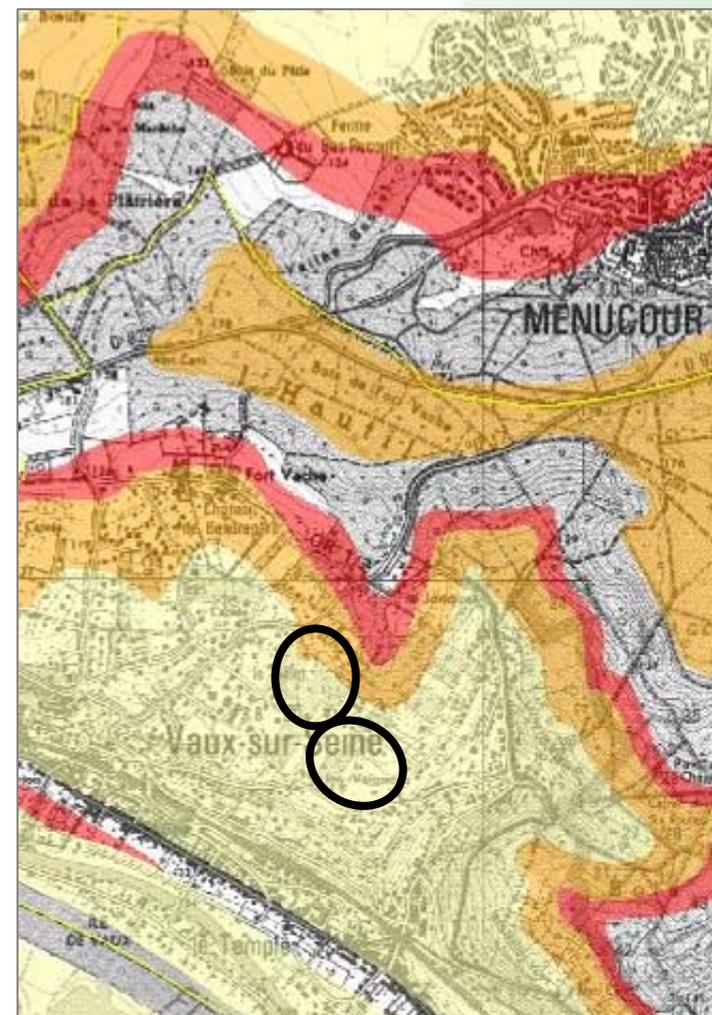


7 – CONTRAINTES NATURELLES : Topographie et Argiles



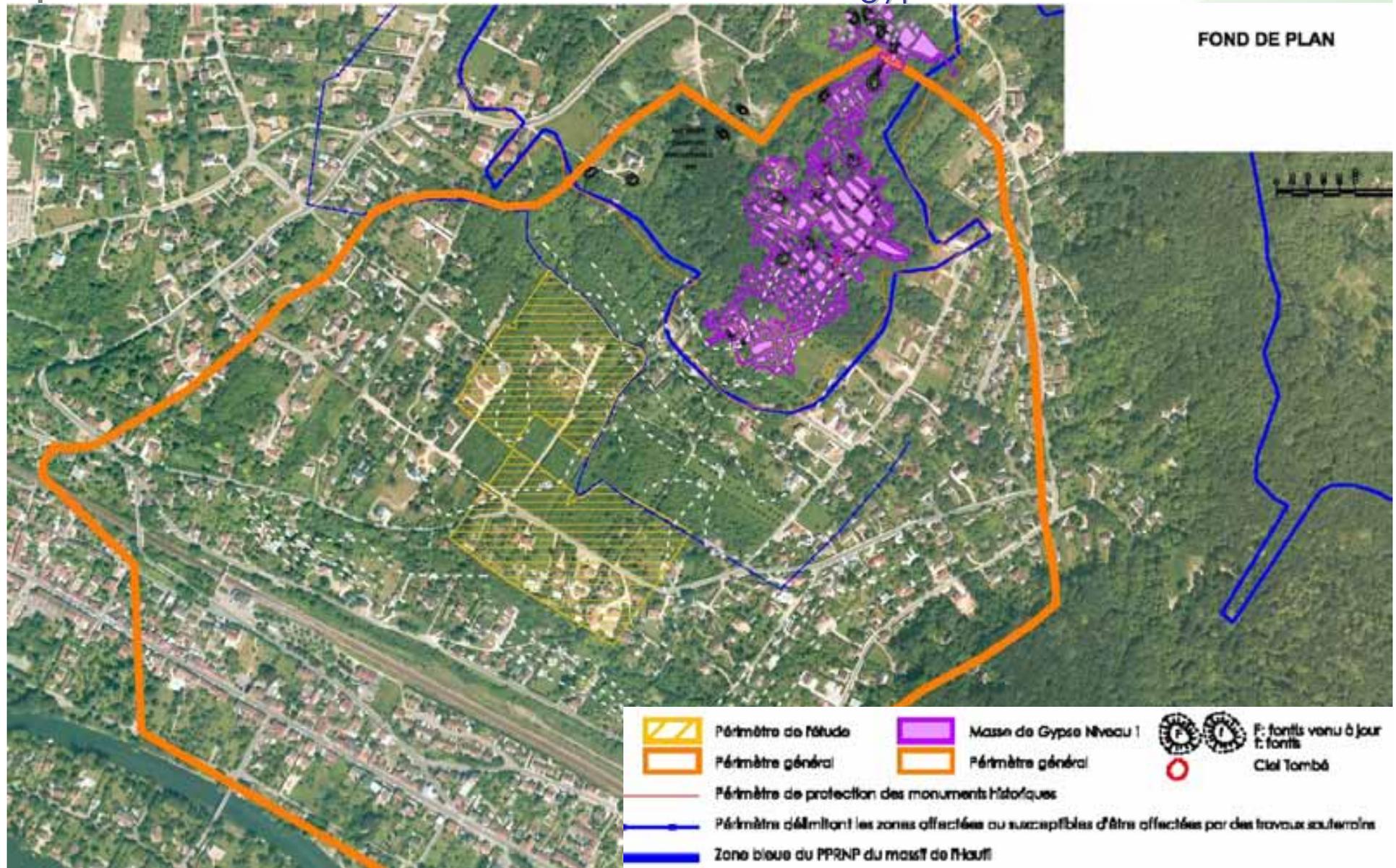
Dénivelé de 15 m entre les limites Nord et Sud du site à aménager.

→ Topographie complexe



→ Respecter des prescriptions particulières en matière de fondations des constructions, de plantation d'arbres, d'infiltration des eaux pluviales...

7 – CONTRAINTES NATURELLES : Carrières et gypse



8 – DIAGNOSTIC RESEAUX

Eaux usées

La zone d'étude n'est pas à ce jour pas desservie en assainissement collectif sauf sur la première partie du Chemin de la Forte Terre. Etant donné la topographie du terrain, il **serait souhaitable de projeter un raccordement Rue Auguste Dolnet avec un exécutoire sur le réseau existant.**

Eaux pluviales

- **concevoir un système d'infiltration à la parcelle**
- Système alternatif de gestion des eaux pluviales pour les espaces publics (noues et bassin de rétention)



Electricité

Nouveau poste à l'intérieur de l'emprise de l'opération à prévoir

Télécommunication

La zone d'étude est quadrillée par des réseaux existants.

Eclairage

L'opération devra fonctionner indépendamment d'un point de vue réseau. Néanmoins, les armoires peuvent être coordonnées.

AEP

La zone d'étude est desservie par des réseaux dont il faudra vérifier les disponibilités en pression et débit.

10 - CONCLUSION DU DIAGNOSTIC

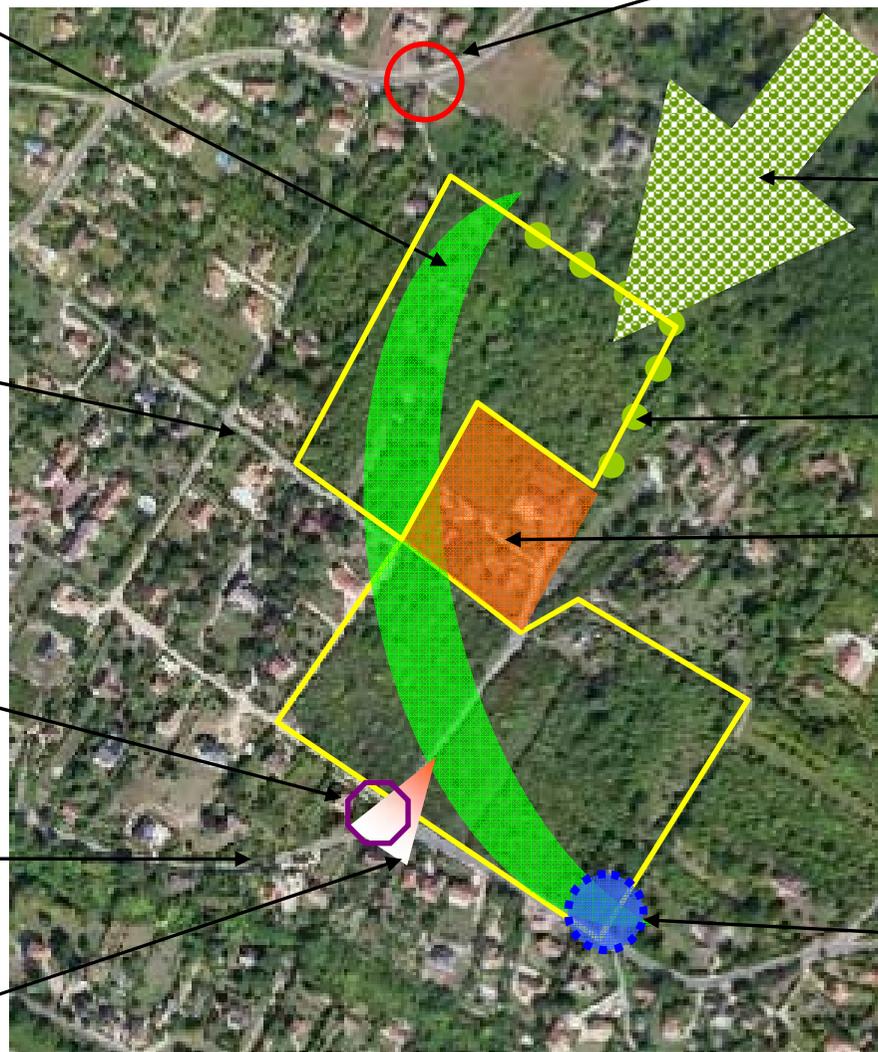
- Imaginer un espace de liaisons douces, espace de collecte des eaux pluviales et trame verte à travers l'opération

- Ne pas surcharger en circulation le chemin des Fortes Terres

- Mettre en valeur la place de Marronniers

- Améliorer la circulation rue Auguste Dolnet

- Préserver les ouvertures paysagères vers la ville et la vallée de la Seine



- Créer une entrée de ville et une entrée au futur quartier

- S'inspirer du caractère boisé des espaces environnants – Insertion de la forêt au cœur du site

- Veiller au maintien des lisières boisées

- Intégrer les habitations préexistantes à l'organisation globale du nouveau quartier

- Créer un bassin de rétention des eaux pluviales au point bas qui deviendra un espace vert paysager très qualitatif



2

EXPERTISE URBAINE

SCENARII
D'AMENEGEMENT

2

SCENARII D'AMENAGEMENT

Trois scenarii d'aménagement

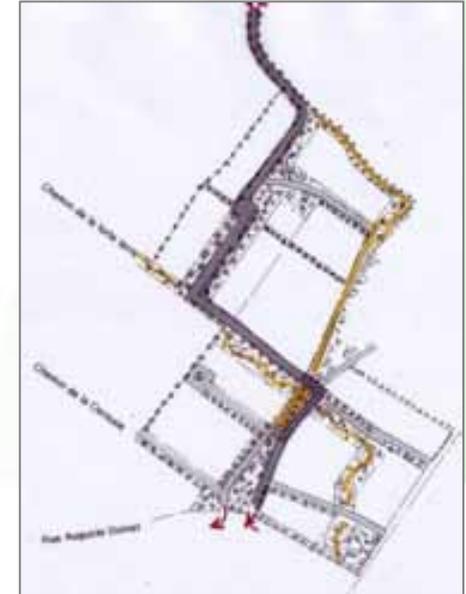
1- Scenario d'aménagement A



Scenario relativement ambitieux sur le plan du maillage viaire : maillage du quartier sur le chemin de la Cerisaie et sur le chemin des Jeunes Plantes.

Ce scenario pose toutefois des **problèmes juridiques** (au regard du statut privé du chemin de la Cerisaie), **des contraintes foncières** (au regard de la propriété à traverser pour se connecter au chemin des Jeunes Plantes) et des **contraintes techniques** puisque le report des flux depuis et vers le chemin des jeunes plantes est contraint par une voie et un carrefour peu praticables.

2 - Scenario d'aménagement B



Scenario rationnel en matière de voiries, puisque la voirie principale créée desservira une majorité des nouvelles constructions.

Ce schéma de circulation **empiète pourtant sur la trame verte.**

Ce schéma prévoit un bouclage optimal vers l'ensemble des accroches de quartiers, y compris le chemin des Fortes Terres.

Toutefois ce schéma multiplie les voiries avec des conséquences financières significatives.

3 - Scenario d'aménagement C



Ce scénario **préserve le caractère naturel de l'écoduc**. Ainsi, on voit apparaître une **trame verte et une trame bleue** qui se retrouvent par endroit, apportant au quartier une qualité paysagère très intéressante.

Le tracé de la voirie principale ainsi que le système de maillage favorise une **bonne lisibilité de l'organisation** du quartier.

→ **Scenario privilégié**

- **Doubler l'impasse de la Cerisaie**
- **Prévoir un emplacement pour un équipement public**

4 - Hypothèses de programmation : Priorité à la maison individuelle

→ **Hypothèse la moins dense**

| Nb logts | Typologie | Surface du terrain | SHON/logements | CES/parcelle | Surface dédiée | SHON GLOBALE |
|-----------|--------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------|-------------------------------|
| 25 | Maison de ville | 250 m ² | 120 m ² SHON | 120 m ² | 6 250 m ² | 3000 m ² de SHON |
| 25 | Moyennes parcelles | 600 m ² | 150 m ² SHON | 180 m ² | 15 000 m ² | 3750 m ² de SHON |
| 25 | Grandes parcelles | 800 m ² | 250 m ² SHON | 210 m ² | 20 000 m ² | 6250 m ² de SHON |
| 75 | | | | | 41 250 | 13 000 m ² de SHON |



4 - Hypothèses de programmation : Favoriser les appartements

→ **Hypothèse la plus dense**

| Nb logts | Typologie | Surface du terrain | SHON/logements | CES/parcelle | Surface dédiée | SHON GLOBALE |
|------------|--------------------|--------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| 10 | Maison de ville | 250 m ² | 120 m ² SHON | 120 m ² | 2 500 m ² | 1200 m ² de SHON |
| 24 | Moyennes parcelles | 600 m ² | 140 m ² SHON | 180 m ² | 14 400 m ² | 3360 m ² de SHON |
| 24 | Grandes parcelles | 800 m ² | 150 m ² SHON | 210 m ² | 19 200 m ² | 3600 m ² de SHON |
| 60 | Petits collectifs | — m ² | 80 m ² SHON | 3600 m ² | 12 000 m ² | 4800 m ² de SHON |
| 118 | | | | | 48 100 m² | 12 960 m² de SHON |



4 - Hypothèses de programmation : Hypothèse mixte

→ **Hypothèse à densité raisonnable et offre variée**

| Nb logts | Typologie | Surface du terrain | SHON/logements | CES/parcelle | Surface dédiée | SHON GLOBALE |
|-----------|--------------------|--------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------|
| 20 | Maisons de ville | 250 m ² | 120 m ² SHON | 75 m ² | 5 000 m ² | 2400 m ² de SHON |
| 32 | Moyennes parcelles | 600 m ² | 150 m ² SHON | 180 m ² | 19 200 m ² | 4800 m ² de SHON |
| 16 | Grandes parcelles | 800 m ² | 250 m ² SHON | 240 m ² | 12 800 m ² | 4000 m ² de SHON |
| 16 | Petits collectifs | — m ² | 80 m ² SHON | 1800 m ² | 6 000 m ² | 1280 m ² de SHON |
| 84 | | | | | 43 000 m ² | 12 480 m ² de SHON |

→ **Programme retenu**

- **Assurer la mixité des typologies bâties**
- **Assurer un programme entre 80 et 90 logements**



2

SCENARI D'AMENAGEMENT

Plan de masse privilégié

1 - Plan de masse privilégié

Préservation de la liaison piétonne du ch. des Plâtrières

Nombreux espaces verts intermédiaires - Sentes piétonnes

Voie de desserte débouchant sur le chemin des Fortes Terres

Trame verte assurant les liaisons douces et rétention des eaux pluviales

Accès véhicule réservé aux deux riverains

Voiries principales accompagnées de noues paysagées

Traitement des limites de l'opération

Création d'une impasse de desserte

Création d'une placette centrale

Doublement de l'impasse de la Cerisaie

Espace vert central - Panorama

Valorisation de la place des Marronniers

Bassin de rétention principal



2- PRINCIPE DE L'ECODUC

> Principes de fonctionnement

Un écoduc est un aménagement canalisant le passage de la faune tout en permettant, le jour, le passage des piétons, et des deux roues. En principe il dispose d'un couvert végétal suffisamment dense et n'a pas d'éclairage public permanent.

Schéma de fonctionnement d'écoduc



Schéma d'implantation d'un écoduc en croisement de voies

3 – PROGRAMMATION DU PROJET

➤ **84 logements**
- **Dont 16 appartements**

→ **13 logements par hectare**

→ **11 200 m² de SHON**

| | Nb logts | Typologie | Surface du terrain |
|---|----------|------------------------------|---------------------|
|  | 1 | Equipement public | 1600 m ² |
|  | 20 | Maisons de ville | 300 m ² |
|  | 1 | Petites parcelles | 450 m ² |
|  | 7 | Petites parcelles | 500 m ² |
|  | 24 | Moyennes parcelles | 600 m ² |
|  | 3 | Moyennes parcelles | 660 m ² |
|  | 13 | Grandes parcelles | 800 m ² |
|  | 2 | Petits collectifs (16 logts) | 1600 m ² |
| | 84 | Logements | |



4 – ZOOM SUR L'ENTREE DE QUARTIER

**Stationnement
pour
l'équipement
public**

**Equipement
public à
venir**

**Petits
collectifs**



**Maisons de
ville**

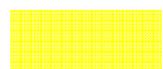


4 – MIXITE SOCIALE

- **84 logements**
 - **Dont 16 appartements**
 - **Intégration de 25% de logements sociaux**
 - **Soit 24 logements**
- Répartis comme tel :**
- **8 logements collectifs**
 - **16 maisons de ville**



Equipement public



Logements aidés – maisons de ville



Logements aidés – collectifs



3

EXPERTISE URBAINE

APPROFONDISSEMENT DU
SCENARIO PRIVILEGIE

1 – PLAN DE MASSE EN 3D



Commune de Vaux sur Seine

2 – ENTREE DE QUARTIER EN 3D

**Entrée de quartier
Nord**

**Depuis la Route de
Pontoise >**



Entrée de quartier Sud

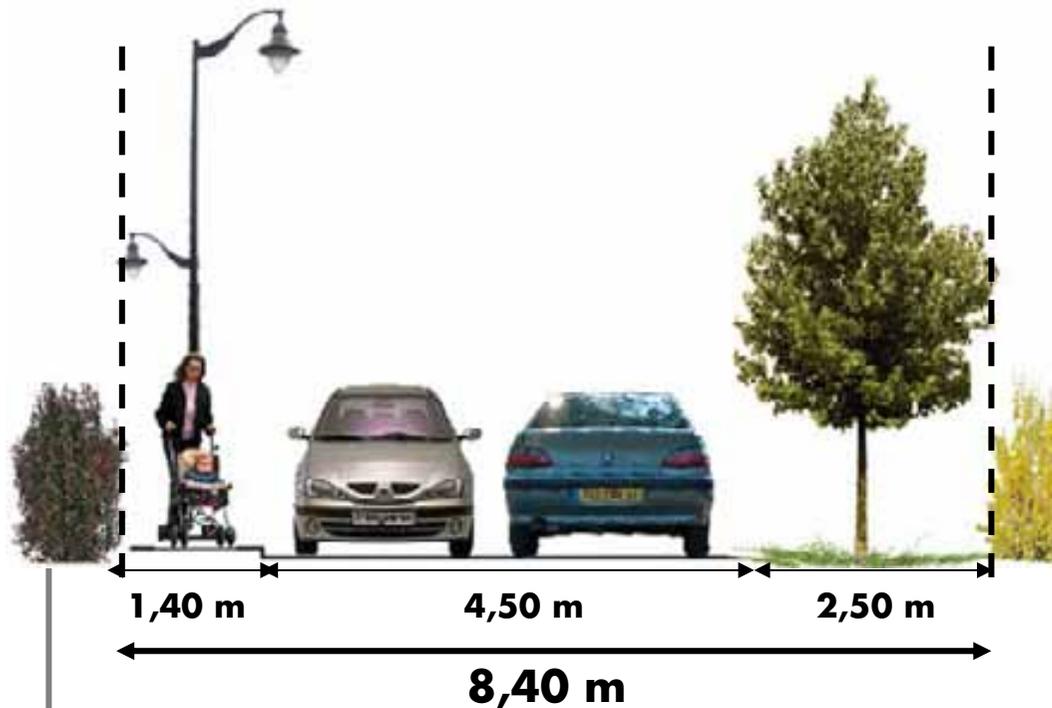
**Depuis la rue Auguste
Dolnet**



3 – PROFILS DE VOIRIES

Voie principale double : Espace de transit

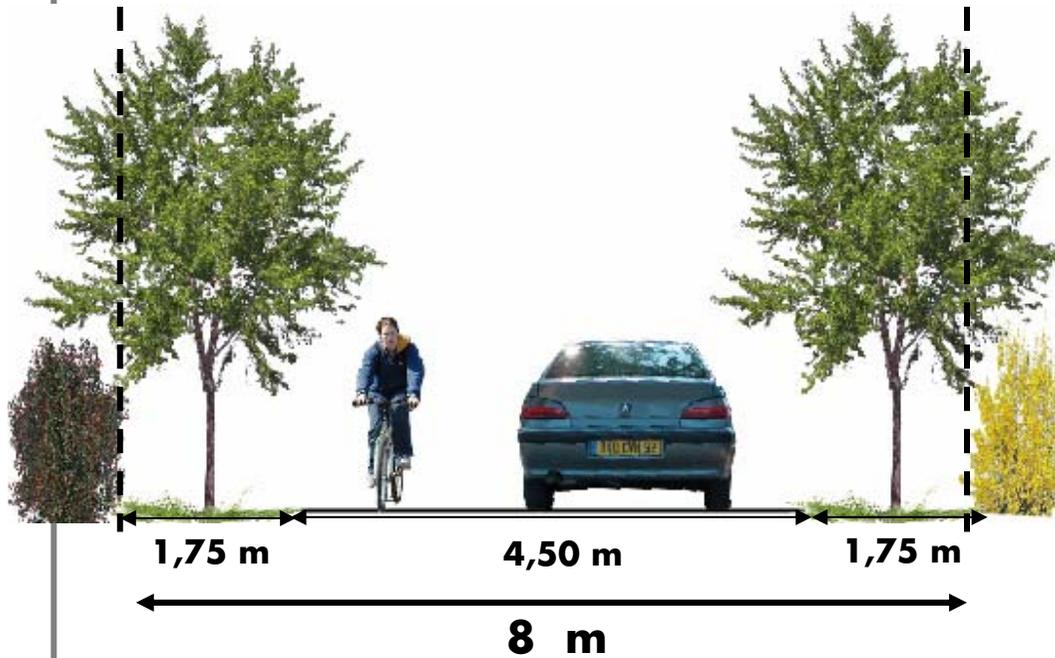
Voie primaire double sens



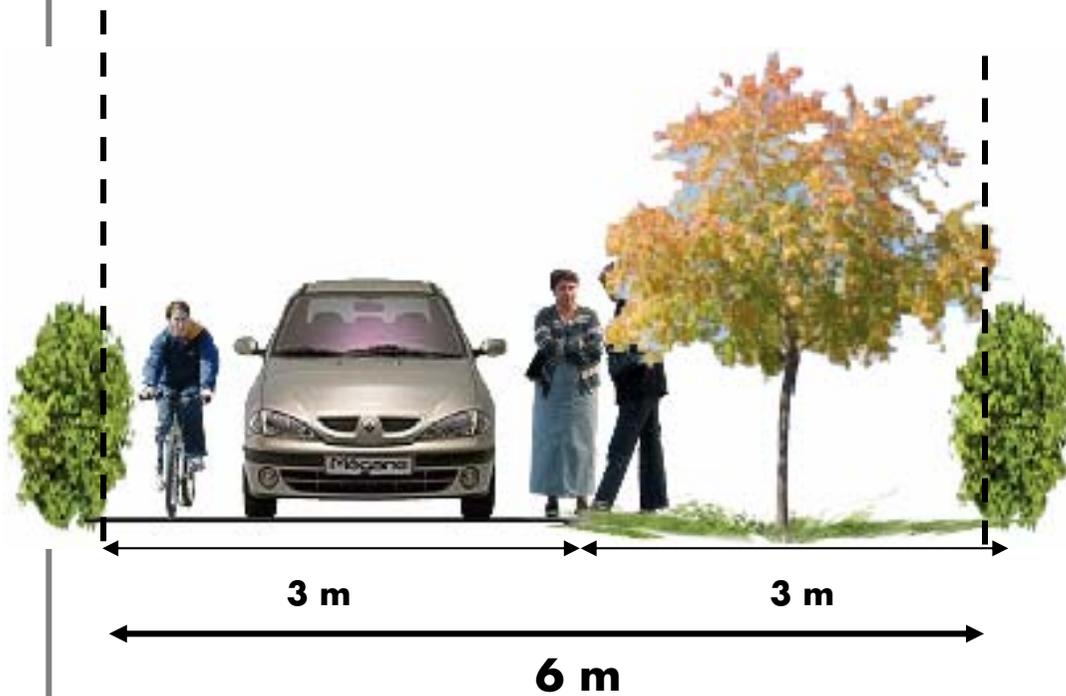
3 – PROFILS DE VOIRIES

Voie de desserte des habitations

Voie secondaire double sens



3 – PROFILS DE VOIRIES



4 – PAYSAGES URBAINS PROPOSES



7 – TECHNIQUES ALTERNATIVES DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES



< Réalisation de noues plantées le long des voiries permettant la récupération des eaux pluviales

Mise en place d'un bassin paysager en eau au point bas du projet pour le recueil des eaux pluviales >



< Création de bassins secs qui accueilleront les eaux pluviales en cas de fortes pluies et utilisé comme espace vert de vie le reste du temps

> Principe de l'écoduc



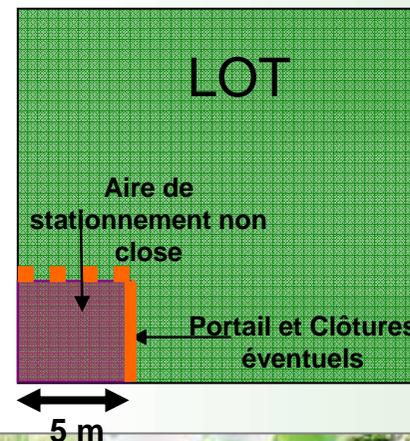
8 – ORGANISATION DU STATIONNEMENT

- Stationnements souterrains pour les petits collectifs, à raison d'une place de stationnement souterrain par logement et 8 places en surface par bâtiment (places complémentaires et places visiteurs) ●
- Environ 12 places de stationnement pour l'équipement public ●
- Création d'une place visiteur pour 4 logements individuelles : soit 17 places en long de voirie ●



8 – STATIONNEMENT A LA PARCELLE

- Entrées charretières ou places du midi : le stationnement se situe sur l'emprise privative. En fonction de sa largeur (2,5 m à 5m), il permet le stationnement de 1 à 2 véhicules en sus d'une place dans la cours ou dans le garage



2 – Les conditions d'accès : Rue Auguste Dolnet



Variante 1 : la rue Auguste Dolnet reste à double sens, avec deux zones de croisement de part et d'autre de la chaussée.

Les zones d'évitement sont sur des propriétés privées, il s'agira donc d'étudier la possibilité de négocier 1 mètre de foncier sur certaines parcelles.

Elles peuvent être marquées au PLU dans des emplacements réservés.

Un problème de déclivité, côté montant, peut apparaître pour les zones d'évitement au sud.

2 – Les conditions d'accès : Rue Auguste Dolnet



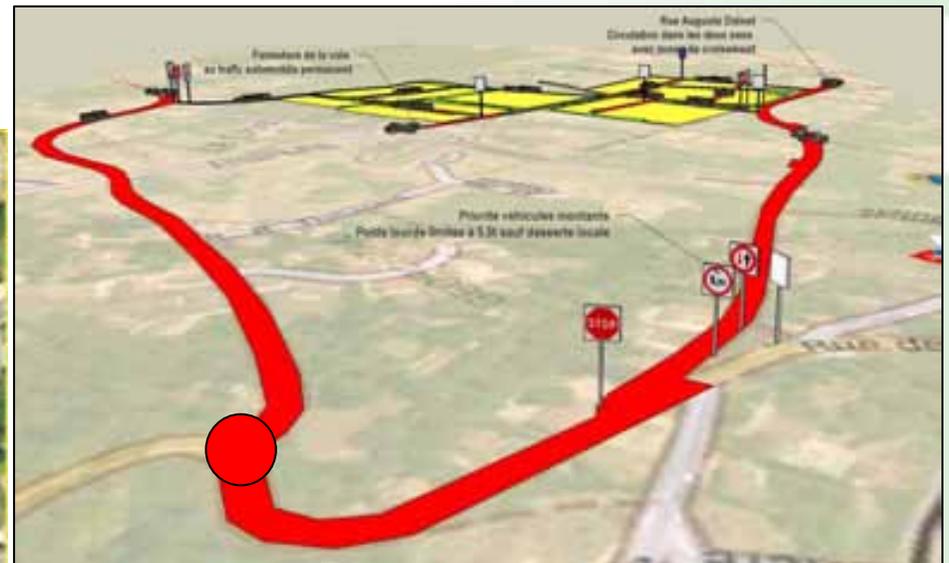
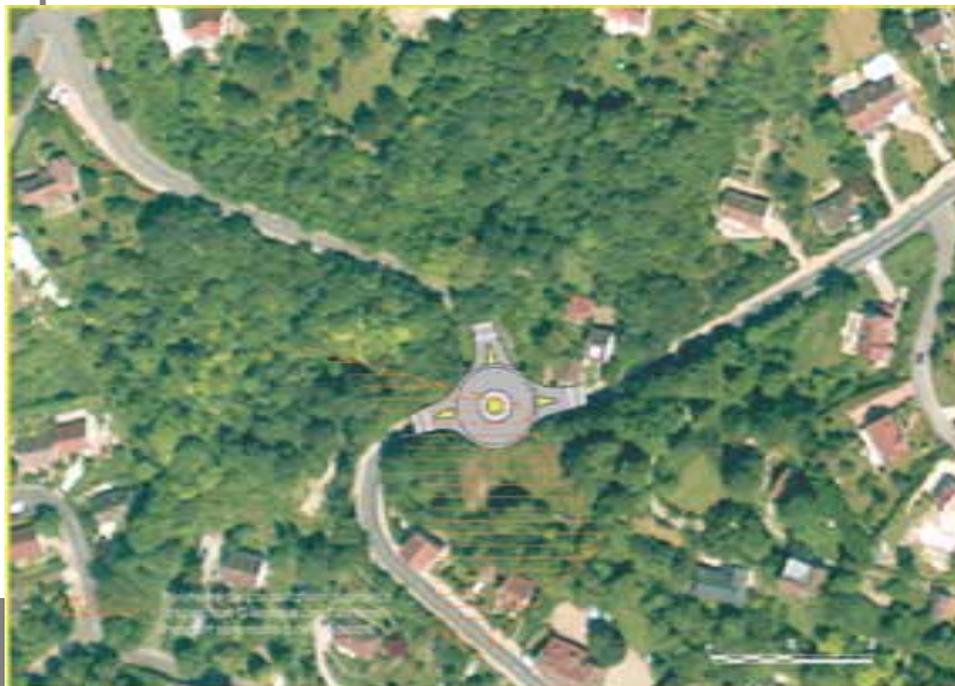
VARIANTE 2 : La Rue Auguste Dolnet reste à double sens, priorité aux véhicules qui montent avec des zones de croisement uniquement dans le sens de la descente

2 – Les conditions d'accès : Rue Auguste Dolnet

La rue Auguste Dolnet reste en double sens.

HYPOTHESE :

Mise en place d'une interdiction de tourner à droite, en remontant la route de Pontoise afin de sécuriser le carrefour, un demi tour devra être fait au giratoire à prévoir entre la route de Pontoise et la rue du Moulin à vent.



SCHEMA DE CIRCULATION

3 – Les conditions d'accès : Route de Pontoise / Chemin des Plâtrières



Hypothèse de giratoire entre la route de Pontoise et le chemin des Plâtrières.

Le dimensionnement du giratoire ainsi que les modalités de réalisation (principes de sécurité) restent à valider par les services départementaux.

4 – Compléments chiffrés de l'étude de circulation

→ **Le projet de 85 logements apportera
400 flux de véhicules supplémentaires par jour.**

Au regard de leur configuration,

**la rue Auguste Dolnet peut accueillir jusqu'à 3 000 véhicules/jour
la route de Pontoise peut accueillir jusqu'à 15 000 véhicules/jour.**

Le projet apportera à la rue Auguste Dolnet une augmentation de 15% de sa capacité et à la route de Pontoise une augmentation de 10 %.

Ces apports de circulation correspondent à une croissance naturelle du trafic au bout de 3 à 5 ans.

→ **Après réalisation du projet, la rue Auguste Dolnet ne sera utilisée qu'à 25% de sa capacité maximale avant d'arriver à saturation.**

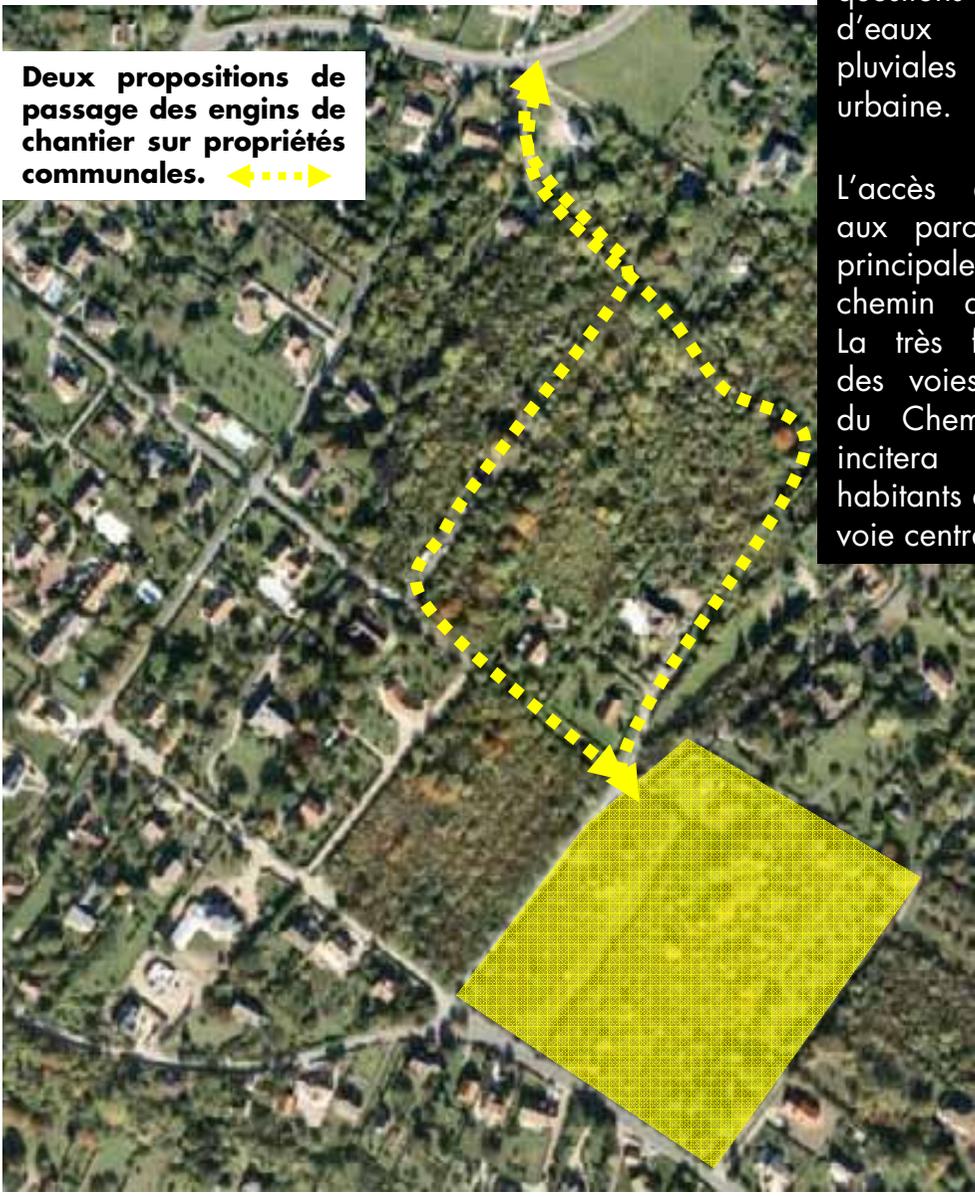
4

EXPERTISE URBAINE

PHASAGE DU PROJET

1 – Phase 1

Deux propositions de passage des engins de chantier sur propriétés communales. ←-----→

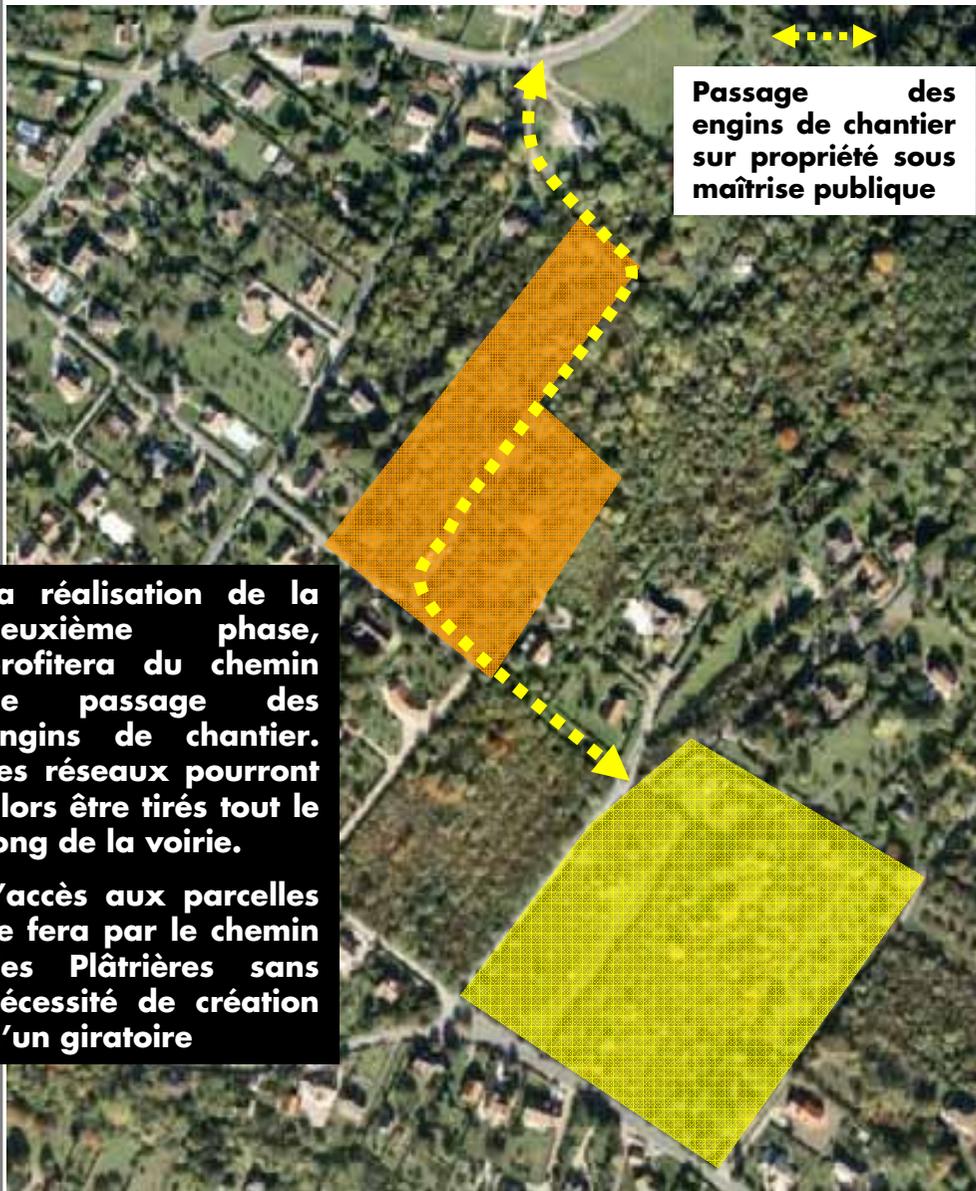


1^{ère} phase quasiment impérative pour les questions techniques d'eaux usées, eaux pluviales et cohérence urbaine.

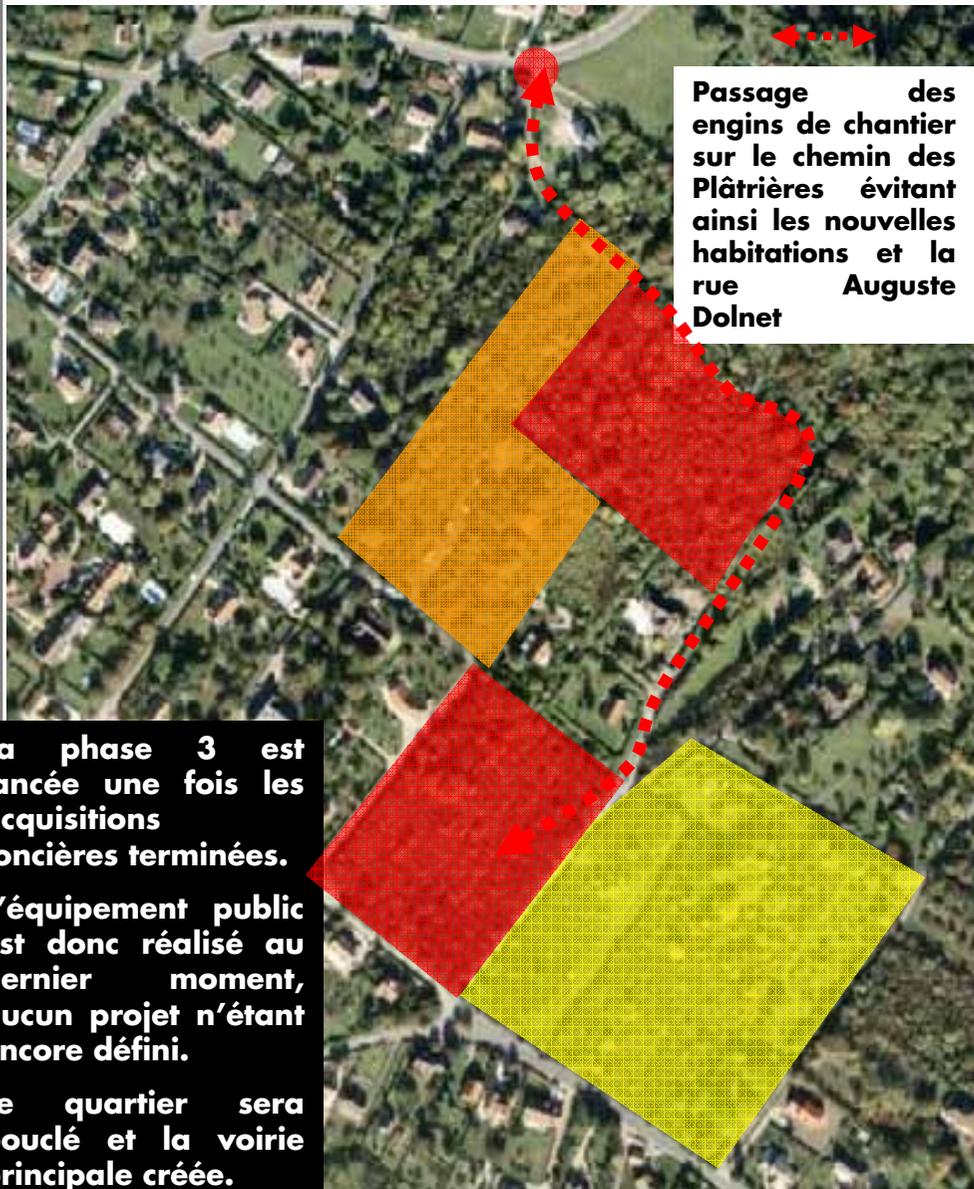
L'accès des riverains aux parcelles se fera principalement par le chemin des Plâtrières. La très faible largeur des voies aux abords du Chemin des Lilas incitera les futurs habitants à emprunter la voie centrale.



2 – Phase 2



3 – Phase 3



5

EXPERTISE URBAINE

POURSUITE DU PROJET

1^{er} trim.
2010

Etudes préalables terminées - Maîtrise foncière effectuée : 70%

1^{er} trim.
2010

Choix d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

1^{er} trim.
2010

Choix d'une équipe de maîtrise d'œuvre pour le montage du dossier de création de ZAC

2^{ème} trim.
2010

Déclaration d'Utilité Publique à envisager

Fin 2010

Approbation du dossier de création de ZAC

1^{er} trim.
2011

Consultation d'aménageur

Fin 2011
Déb. 2012

L'aménageur monte le dossier de réalisation de ZAC, achève les acquisitions foncières et prend le risque de l'opération sous le contrôle de la ville.