Vaux-sur-Seine

Quartier des Marronniers
Présentation du projet d'aménagement de la ZAC

Réunion Publique

Vendredi 06 Mai 2011

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC): un outil adapté au projet

- **La ZAC: un outil réglementaire** qui permet à la ville de Vaux-sur-Seine, via un aménageur :

  . l'aménagement du site du quartier des Marronniers (voirie, réseaux, espaces verts),

  . le financement des équipements (nécessaires aux besoins de la ZAC)

  . la vente des lots à des constructeurs pour qu'ils réalisent des logements de qualité, économe en énergie et accessibles à toutes les catégories de population (logements sociaux, logements libres,…)

- **Une concertation de la population** préalable à la création de la ZAC (réunion publique, panneaux, registre, articles dans le bulletin municipal,…) à compter de la délibération du conseil municipal du 24 mars 2011 jusqu'à début juillet 2011

Le contexte du projet

- **Le secteur des Marronniers : un site déjà identifié au PLU**

. Placé en réserve d'Equipement dans les années 1970

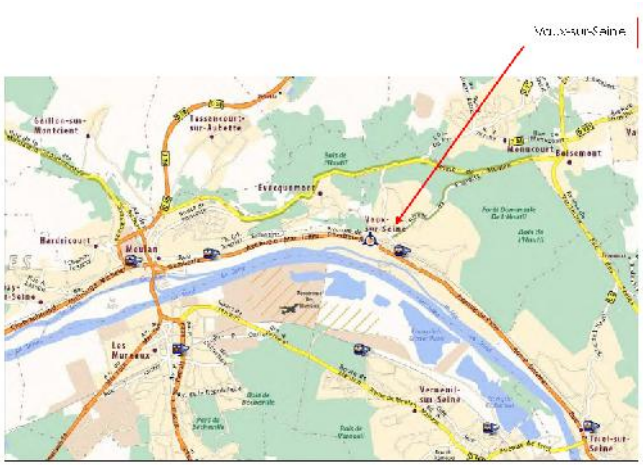
. Inscrit depuis 2005 en zone à urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat dans le PLU (Zonage et PADD)

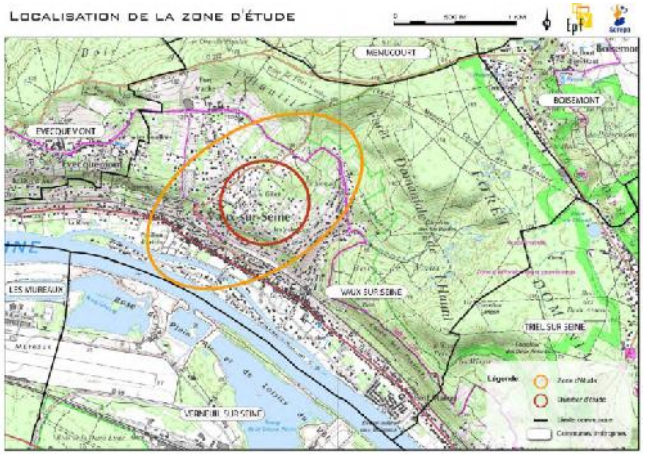
. Participation de l'Etablissement Public Foncier des Yvelines (EPFY) pour la maîtrise foncière du site

. Opération portant sur 6,5 ha sur environ 60 parcelles

. Des études lancées depuis 2009 sur le site afin de réaliser un projet qualitatif : études urbaines, trafics, écologiques…

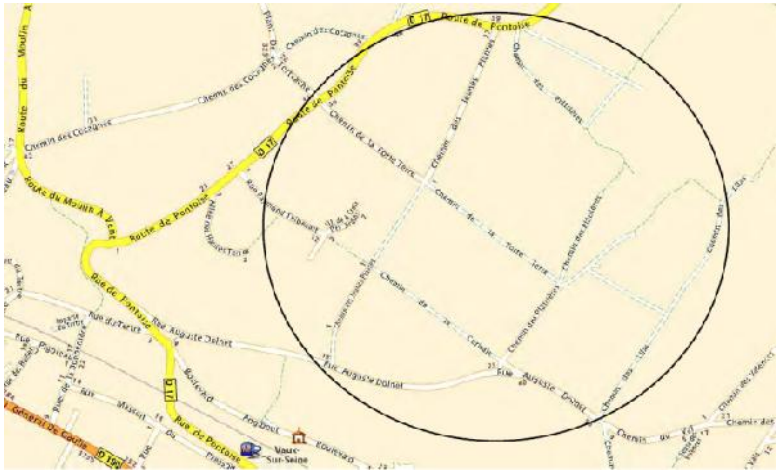
. Une réunion publique réalisée en 2010 sur les premiers éléments de projet issus de l'étude urbaine





Les objectifs du projet

- Contribuer à la production d'une offre diversifiée de logements (mixité sociale, urbaine et architecturale).
- Assurer l'accessibilité du secteur (circuit routier et sentes piétonnes)
- Respecter l'environnement sans détruire le paysage environnant
- Maîtriser la densification

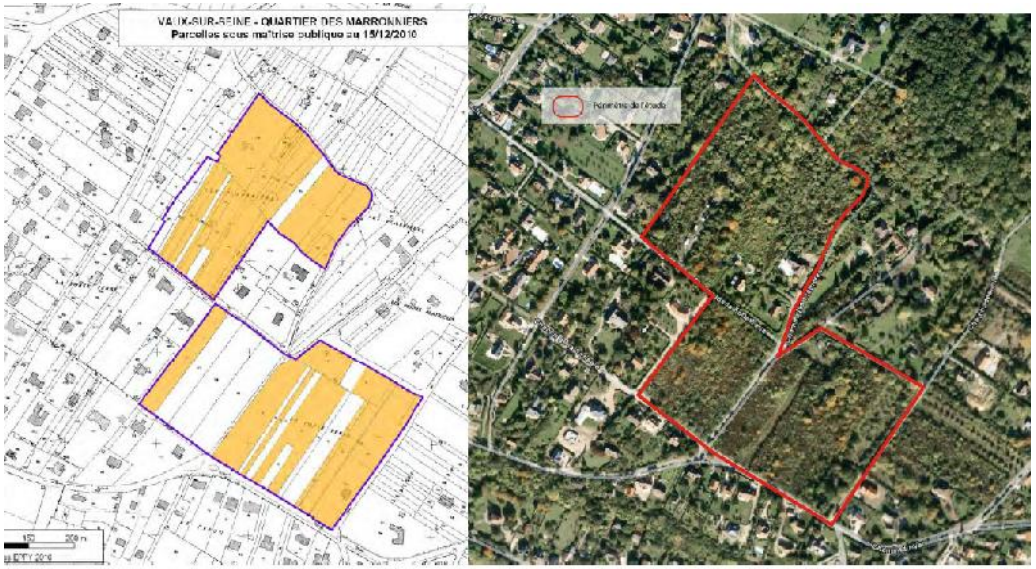


Le programme envisagé

- Assurer la mixité des typologies bâties: un programme de 85 logements, des parcelles de surface variable allant de 300 à 800 m^2
- Répondre aux besoins identifiés:

  . 25% de logements sociaux répartis pour 1/3 de logements collectifs et 2/3 de maisons de ville

  . Des surfaces de taille variable (petites, moyennes et grandes parcelles)
- Création d'un équipement public au cœur du quartier



Présentation du projet retenu

- **Un tracé de la voirie principale qui favorise une bonne lisibilité de l'organisation du quartier et une répartition des flux :**

  . Un axe principal Sud/Nord : le Chemin des Plâtrières

  Le chemin des Fortes Terres se prolonge au Nord et se connecte sur l'axe principal qui rejoint la Route de Pontoise assurant un bouclage du secteur Nord tout en limitant les flux sur chacun des carrefours et sur la rue Dolnet qui bénéficiera d'aménagements.

  . Mise en place de sens de circulation permettant de répartir les flux de circulation

- **Mise en place de liaisons douces** qui soient également espace de collecte des eaux pluviales et trame verte à travers l'opération:

  Un **écoduc** offrant un cheminement indépendant des infrastructures routières préservant le caractère rural et paysager

- Un **aménagement** permettant de préserver des **ouvertures paysagères vers la vallée de la Seine** par la mise en place d'un espace vert central au sud, en lien avec la requalification de la place des Marronniers

- Un **aménagement des franges du quartier** qui assure une transition paysagère et écologique avec le bois de l'Hautil.

  Une continuité végétale entre la forêt et le quartier (espaces verts et écoduc)

- **Une insertion cohérente avec le tissu bâti existant et la création de placettes,** lieux de rencontre autour desquelles une densité plus importante est prévue.

Principes d'Aménagement

Présentation du projet retenu: *principes de phasage du programme*

La **1ère phase P1** est 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.

La réalisation de **la deuxième phase P2**, profitera du chemin de passage des engins de chantier. Les réseaux pourront alors être tirés tout le long de la voirie. L'accès aux parcelles se fera par le chemin des Plâtrières sans nécessité de création d'un giratoire.

La phase 3 P3 est lancée une fois les acquisitions foncières terminées.
L'équipement public est donc réalisé au dernier moment, aucun projet n'étant
encore défini. Le quartier sera bouclé et la voirie principale créée.

Présentation du projet retenu: *principe d'aménagement*

Principe d'Aménagement

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

Ecoduc : Trame verte assurant les liaisons douces et rétention des eaux pluviales

Accès véhicule réservé aux deux riverains

Voirie principale accompagnée de noues paysagées

Traitement des limites de l'opération

Création d'une impasse de desserte

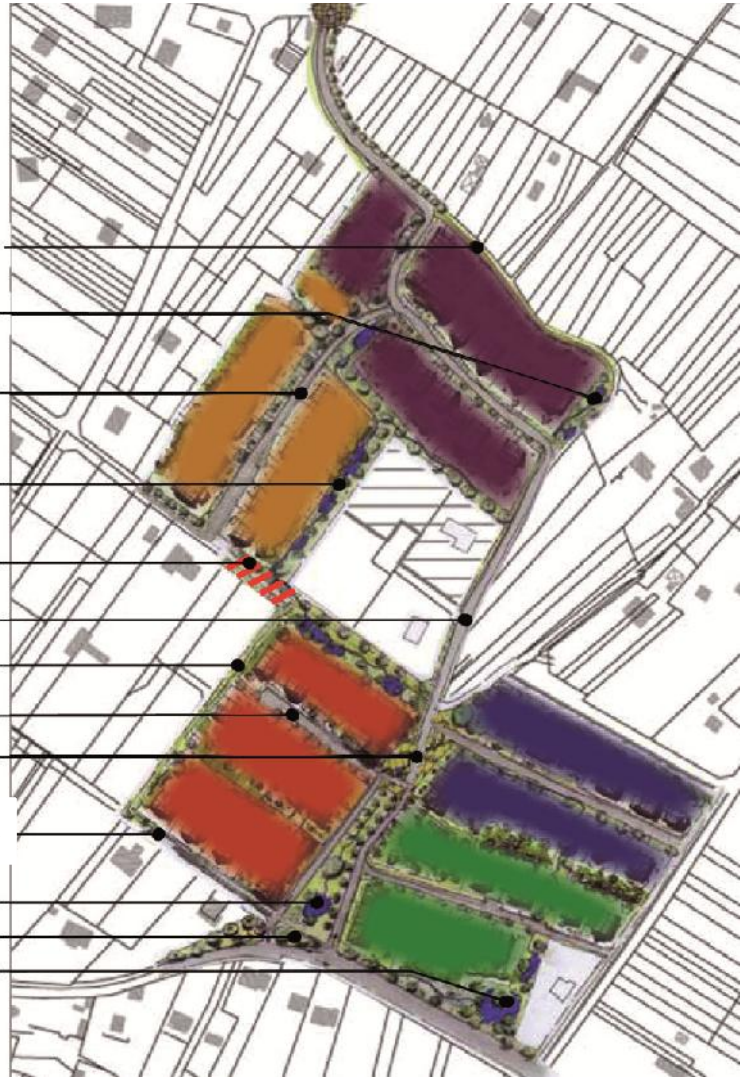
Gestion de l'espace central

Création d'une voie parallèle à l'impasse de la Cerisaie

Espace vert central – Panorama

Valorisation de la place des Marronniers

Bassin de rétention principal



Présentation du projet retenu: *principe de gestion des eaux*

- **Principes de gestion des eaux:**

  . à la parcelle par infiltration

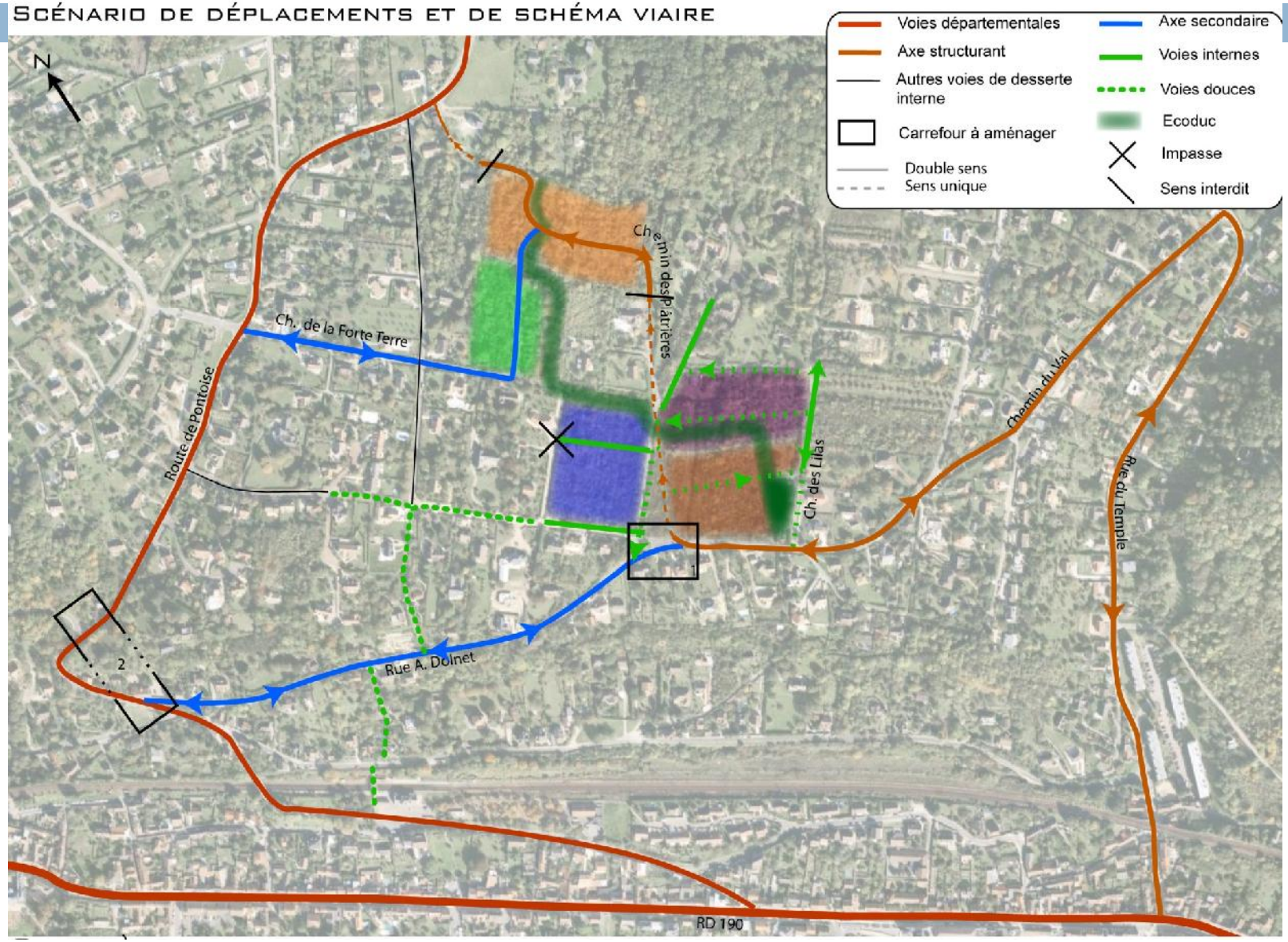
  . réalisation de noues plantées : rôle hydraulique, écologique et paysager (accompagne l'écoduc)

  . mise en place d'un bassin paysager en eau au point le plus bas pour le recueil des eaux pluviales et ayant comme fonction également d'espaces verts

  . création de bassins secs qui accueilleront les eaux pluviales en cas de fortes pluies et utilisés comme espace vert

- Un **dossier loi sur l'eau** sera réalisé au stade réalisation de la ZAC

Présentation du projet retenu: *principe de circulation/déplacement*

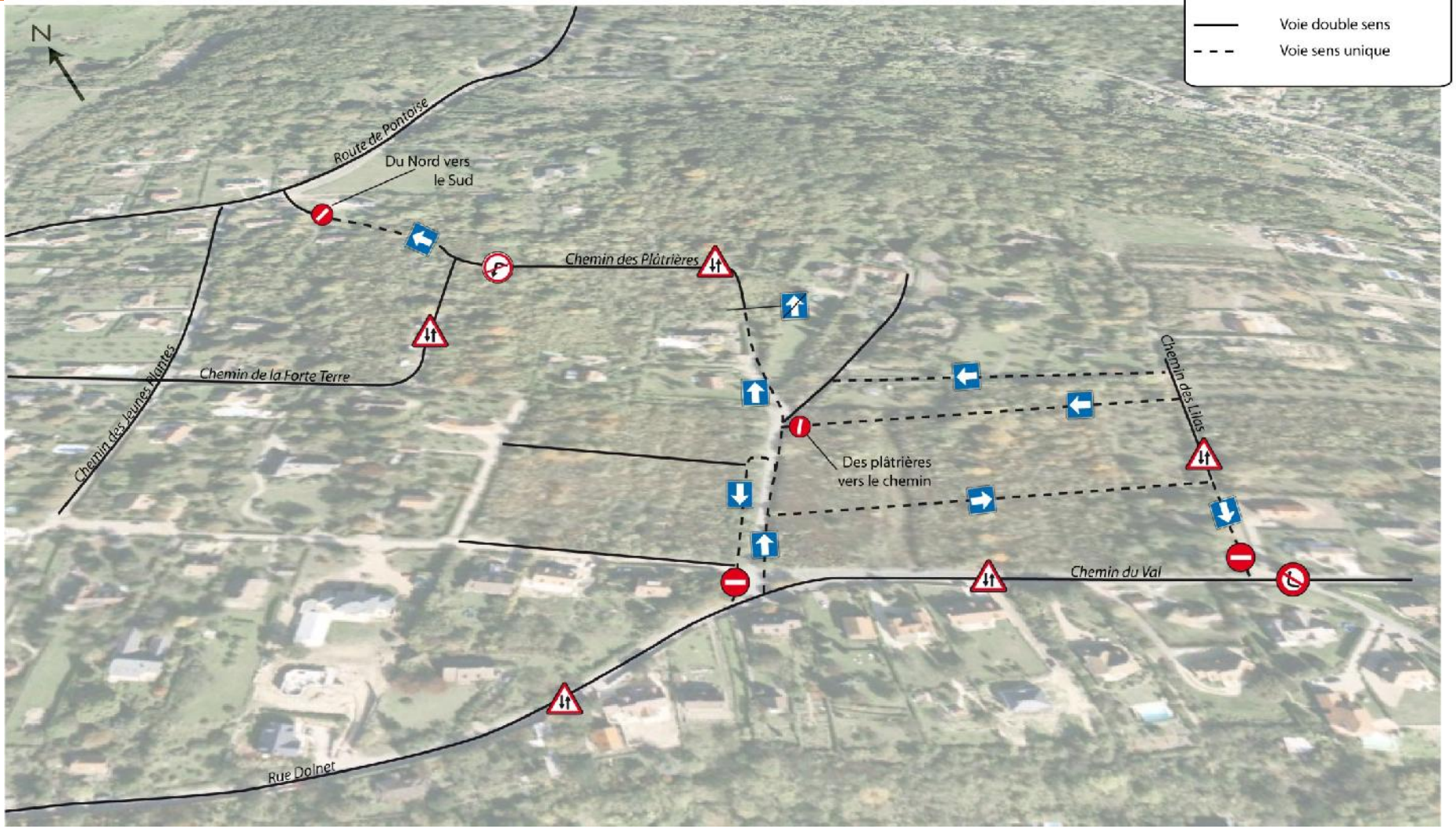


Présentation du projet retenu: *principe de circulation/déplacement*

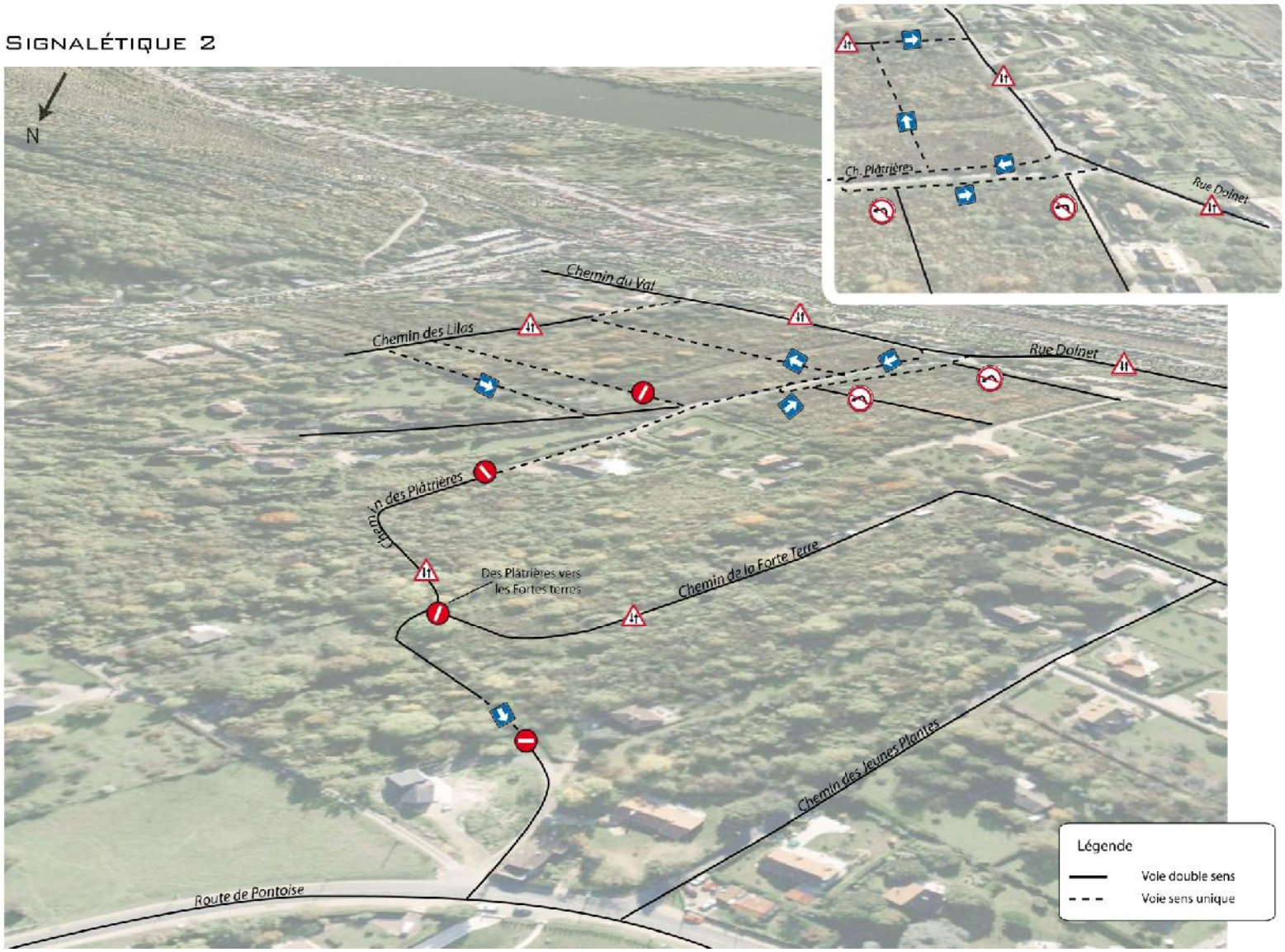
- **Une sectorisation du quartier afin de répartir les flux** vers les entrées/sorties possibles : place des Marronniers, chemin de la Forte Terre, le carrefour Nord, la rue Dolnet et le chemin du Val (depuis le chemin des Lilas)
- **Un axe structurant Nord-Sud (chemin des Plâtrières)**
- **Bouclage du chemin de la Forte Terre sur le chemin des Plâtrières,** maintenu à double sens mais sans entrée possible depuis le Chemin des Plâtrières
- **Maintien de la rue A. Dolnet à double sens** avec des aménagements facilitant le croisement dans le sens de la descente.
- **Une voie spécifique en sens unique pour desservir les habitations au Nord du chemin de la Cerisaie**
- **Une signalétique adaptée** afin d'établir un sens de circulation permettant à la fois la redirection des flux mais également de préserver la cadre de vie des futurs riverains

Présentation du projet retenu: *principe de circulation/déplacement*

Signalétique 1



Présentation du projet retenu: *principe de circulation/déplacement*



Présentation du projet retenu: *biodiversité et paysage*

- **Création d'un écoduc:**

  . trame verte au sein du quartier favorable à une circulation de la faune (la nuit essentiellement) et le jour autorise le passage des piétons et 2 roues

  . couvert végétal conséquent dépourvu d'éclairage public permanent dans une logique de pénétrante végétale au cœur du quartier en lien avec les noues

Présentation du projet retenu: *paysage urbain*

- **Respect du règlement de la zone 1AU du PLU:**

. **Hauteur des constructions**: 9 m au faîtage (R+1+attique maximum), excepté les équipements publics

. **Implantation des constructions,** en recul de:

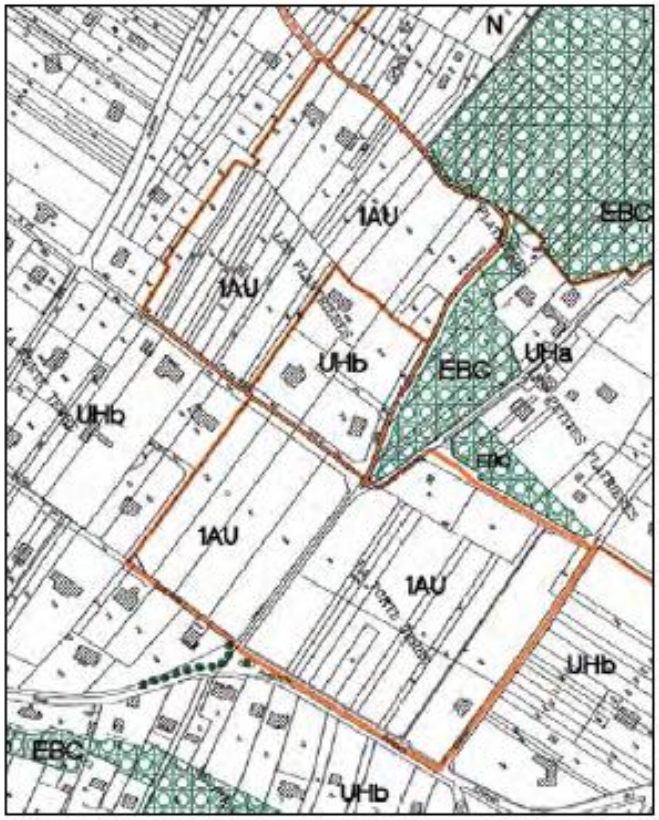
- 5 m par rapport à l'alignement
- 6 m par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle

. **Emprise au sol des constructions**: 30 %

. **Stationnement**

- habitat individuel: 2 places par log+0,5 places en parking regroupé
- Habitat collectif: 2 places par log à partir de 60 m2+1 place par log de moins de 60 m2
- Equipement public: 1 place pour 5 utilisateurs
- Habitat locatif social: 1 place par log

. **COS**: 0,2



Calendrier

. 24 mars 2011: ouverture de la concertation de la population dans le cadre de la ZAC

. 6 mai 2011: réunion publique

. Début juillet 2011: création de la ZAC/fermeture de la concertation de la ZAC (bilan)

. Fin 2011: choix de l'aménageur

. 2012 : élaboration du dossier de réalisation de la ZAC et études annexes