

# SQ

Terre d'innovations

# PLU

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

### 3.1. Orientations d'Aménagement et de Programmation

- 1.2 « Le Pôle centre urbain : affirmer un pôle majeur à l'échelle de l'Ouest francilien »
- 3.2 « Armstrong-Fédérés-Place des Frères Perret »
- 10 « La Remise, un éco-quartier paysager »

## REVISION ALLEGEE

## ENQUETE PUBLIQUE

1, rue Eugène-Hénaff - BP 10118 - 78192 Trappes Cedex Tél. : 01 39 44 80 80 [www.sqy.fr](http://www.sqy.fr)

ÉLANCOURT

GUYANCOURT

LA VERRIÈRE

MAGNY-LES-HAMEAUX

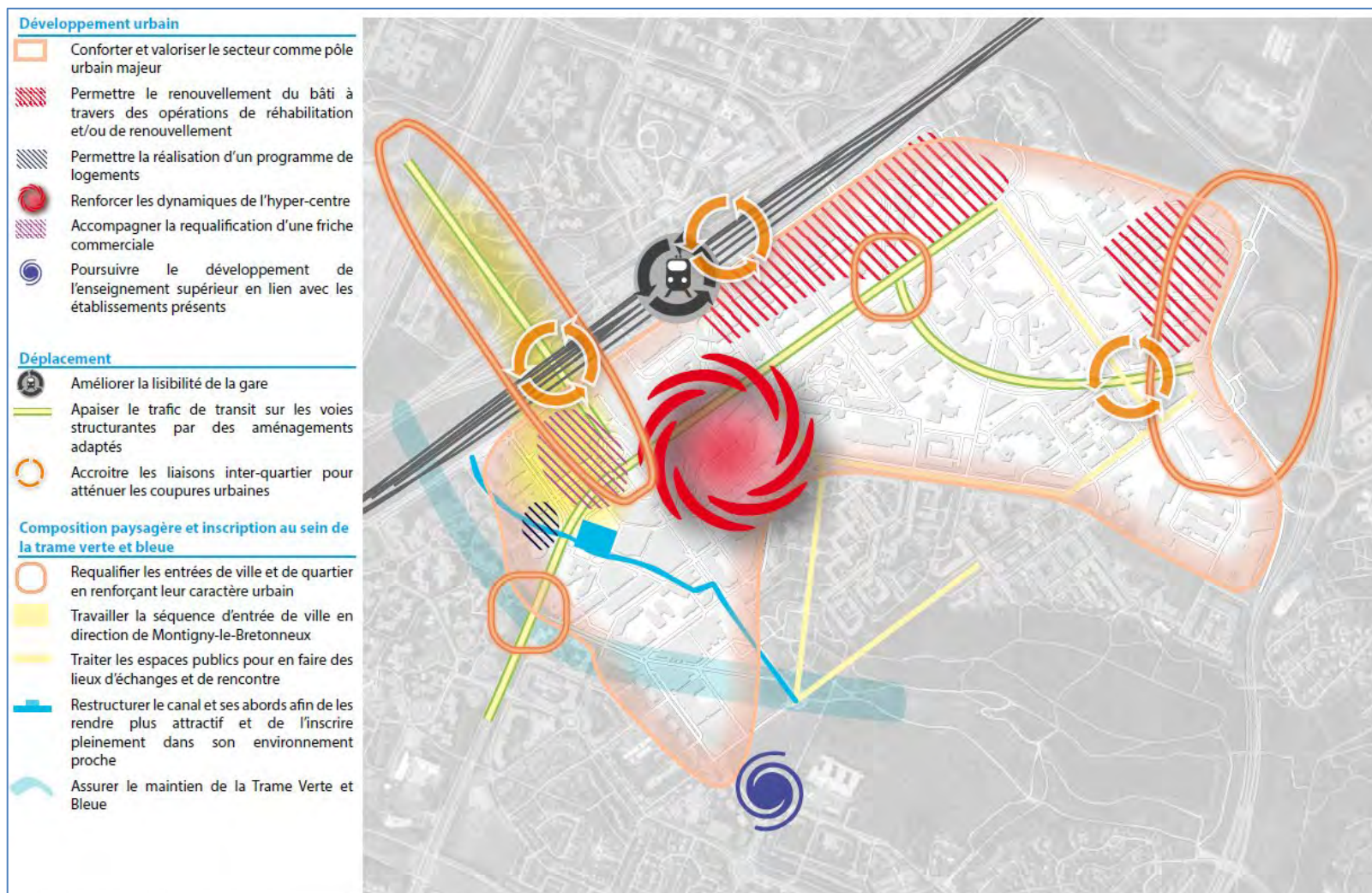
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX

TRAPPES

VOISINS-LE-BRETONNEUX



## 1.2 « Le Pôle centre urbain : affirmer un pôle majeur à l'échelle de l'Ouest francilien »



PLUi – OAP - 24/90 – REVISION ALLEGEE

## 1. Contexte

A cheval sur les communes de Montigny-le-Bretonneux et Guyancourt, ce secteur fait partie d'un secteur beaucoup plus vaste, le secteur Saint-Quentin-Chênes-Saule-Parc qui est le centre économique de l'agglomération. Pôle principal de l'agglomération, le quartier Saint-Quentin présente une grande mixité fonctionnelle à dominante commerciale. Il accueille de nombreux commerces, équipements structurants et un pôle universitaire qui rayonnent à l'échelle de l'agglomération et des communes alentours.

La partie côté Guyancourt est composée de quartiers monofonctionnels d'activités, d'un tissu résidentiel et du secteur universitaire en bordure du parc du centre-ville.

Ce dernier prévoit notamment le développement de bâtiments d'enseignement, une résidence étudiante et une maison de l'étudiant ont récemment été livrées sur ce secteur. Ce secteur accueille 10 000 étudiants et dispose d'opportunités permettant d'envisager de nouveaux développements en continuité.

La partie sur Montigny-le-Bretonneux est composée de quartiers « Ville Nouvelle », avec un jeu de topographie entre la ville haute et la ville basse.

Les liaisons entre les « deux centres » sont difficiles, du fait du dénivelé important qui engendre des coupures urbaines. Cette différence de niveau et l'architecture des bâtiments rendent la lecture de l'espace

commercial très difficile d'autant plus que les espaces ouverts au public sont en réalité privés.

Cette déconnexion entre la propriété du sol et l'usage qu'il supporte, rend difficile l'harmonisation nécessaire pour améliorer la signalétique, les aménagements urbains et ainsi créer une identité propre à ce centre-ville. Aujourd'hui, c'est une juxtaposition de programmes qui ne sont pas reliés entre eux par une trame d'espaces publics forte et lisible.

Dans ce secteur, la place Georges Pompidou est le principal espace « public » minéral.

Du fait de son caractère très routier et l'absence de cheminement piétons délimités et sécurisés, cet espace constitue davantage un espace de transit plutôt qu'un espace vécu, alors même qu'il accueille notamment le théâtre, scène nationale.

Ce quartier est également marqué par la présence de la gare qui accueille quotidiennement 70 000 voyageurs. Cette gare constitue donc une entrée et une vitrine importante du territoire, alors même que cet équipement est plutôt introverti, sans accès clairement identifié ou mis en perspective. Certains bâtiments sont vieillissants, obsolètes dans leur usage, voire dégradés, ce qui nuit à l'image du secteur et limite son attractivité, et se caractérise par la présence de locaux vacants.

Malgré sa fonction d'hyper centre, ce secteur dispose de certaines qualités paysagères grâce à la présence de la nature et de l'eau qui sont importantes et font l'objet de mise en valeur ou de rappel par des aménagements particuliers (parc urbain) et des gestes architecturaux (canal).

Premier centre commercial de l'agglomération, ce secteur propose une offre diversifiée de commerces, fragilisée par le départ de grandes enseignes comme Darty ou Bricorama ou une programmation mal ciblée sur SQY-Ouest. De plus, l'existence de pôles commerciaux majeurs très proches (Vélizy 2, Parly 2 et Plaisir, Les Clayes) et qui ne cessent de se développer accentue l'évasion commerciale et la fragilité de ce pôle.

Par ailleurs, les différents espaces commerciaux sont mal reliés entre eux, ce qui nuit à la cohérence d'ensemble du quartier. Une grande vigilance doit être portée sur l'évolution de ce pôle commercial.

Les espaces publics ont des traitements différenciés qui ne permettent pas d'appréhender l'unité du pôle centre, sans toutefois que des séquences aidant au repérage ne se distinguent.

De plus, malgré l'importance des espaces publics, la séparation fonctionnelle des flux, avec une strate piétonne (avec au centre une circulation exclusivement piétonne) et une strate automobile (organisée en trépied autour de trois voies majeures) rendent difficiles la compréhension et l'appropriation des espaces et nuisent de fait à leur urbanité.

L'avenue du centre, axe majeur de composition du quartier, relie la place Pompidou à Guyancourt, et est largement occupée par le stationnement, malgré la présence de plusieurs parkings silos actuellement sous utilisés.

De même, la gare et ses abords (place Charles de Gaulle en cours de réaménagement provisoire) présentent un caractère vieillissant qui ne reflète pas l'image et le dynamisme de la commune et de l'agglomération. Des opérations de traitement qualitatif et de revalorisation des espaces publics (Place le Theule, Diagonale, Place

Choisel) sont achevées, ce qui a permis d'améliorer l'image de ce secteur.

## 2. Enjeux et objectifs

Ce secteur a vocation à rester le centre économique de l'agglomération mais également un pôle de rayonnement régional important.

Ce rayonnement doit être envisagé à plusieurs échelles :

- à l'échelle de l'ouest francilien : rayonnement culturel, sportif, de loisirs et intellectuel (le théâtre, les cinémas, l'université), mais aussi sur le plan des activités commerciales et de services ;
- à l'échelle de l'agglomération : un des pôles de centralité majeurs de l'agglomération, fonction de carrefour, de lieu d'échanges ;
- à l'échelle des villes de Montigny-le-Bretonneux et Guyancourt : il joue un rôle de centralité pour l'ensemble des quartiers de la ville par la richesse et la diversité des fonctions qui y sont implantées.

Pour cela, ses qualités doivent être renforcées et valorisées pour conforter son attractivité à la fois résidentielle, commerciale et tertiaire et limiter son déclin dans un environnement concurrentiel fort. Porte d'entrée majeure de l'agglomération à la fois par les transports collectifs et par la route, ce secteur est aussi la porte d'entrée de l'OIN Paris Saclay ce qui peut permettre de consolider la position de cette centralité. Une stratégie de renouvellement, combinée à son positionnement dans la stratégie d'agglomération lui permettra de renouveler son attractivité.

Les principaux enjeux sur ce secteur sont de :

- Valoriser le potentiel de développement et consolider le positionnement comme centralité et porte d'entrée de l'agglomération pour en faire un lieu fonctionnel et agréable ;
- Résorber l'obsolescence du bâti en termes énergétiques et poursuivre les opérations de rénovation / démolition / reconstruction pour améliorer le parc bâti ;
- Renforcer le positionnement du pôle commercial et accompagner les évolutions nécessaires à son attractivité : en requalifiant et en modernisant les différents centres et en travaillant sur la continuité entre les différentes entités ;
- Affirmer les complémentarités et les synergies avec les quartiers des Chênes et des Saules à Guyancourt ;
- Améliorer la lisibilité de la gare ;
- Requalifier l'espace public de manière à lui donner une plus grande qualité urbaine dans l'esprit du grand campus urbain : des espaces agréables et conviviaux, générateurs d'animation urbaine ;
- Renforcer la place de l'enseignement supérieur et de la recherche sur le territoire en s'appuyant sur les structures présentes (Université Versailles Saint Quentin, UFR de Médecine, ESTACA, maison de l'étudiant, ...) ;
- Renforcer le caractère urbain des voies majeures (avenues et échangeurs) et dissuader la circulation de transit, favoriser la circulation piétonne et cycliste ;
- Assurer une couture urbaine harmonieuse avec les quartiers alentours et notamment les Près ;
- Redonner au canal un positionnement stratégique dans la trame bleue mais aussi dans son fonctionnement et son rapport au quartier (parcours de l'eau) ;
- Mieux orienter le paysage urbain pour mieux percevoir depuis le centre, les sites de l'île de loisirs et du parc de la vallée de la Bièvre.

### 3. Orientations d'aménagement et de programmation

#### Développement urbain

- Renforcer l'hyper-centre en prévoyant des hauteurs répondant aux objectifs de renouvellement urbain d'un centre d'une agglomération de 150 000 habitants et bientôt de 230 000 habitants, en présentant les points hauts le long des voies ferrées ;
- Privilégier un alignement sur rue ;
- Permettre le renouvellement du bâti ainsi que la réalisation de programmes de logements ;
- Requalifier les espaces publics pour améliorer leur urbanité, leur paysagement et pour assurer des liaisons inter quartiers de qualité ;
- Accompagner le développement universitaire.

#### Déplacements

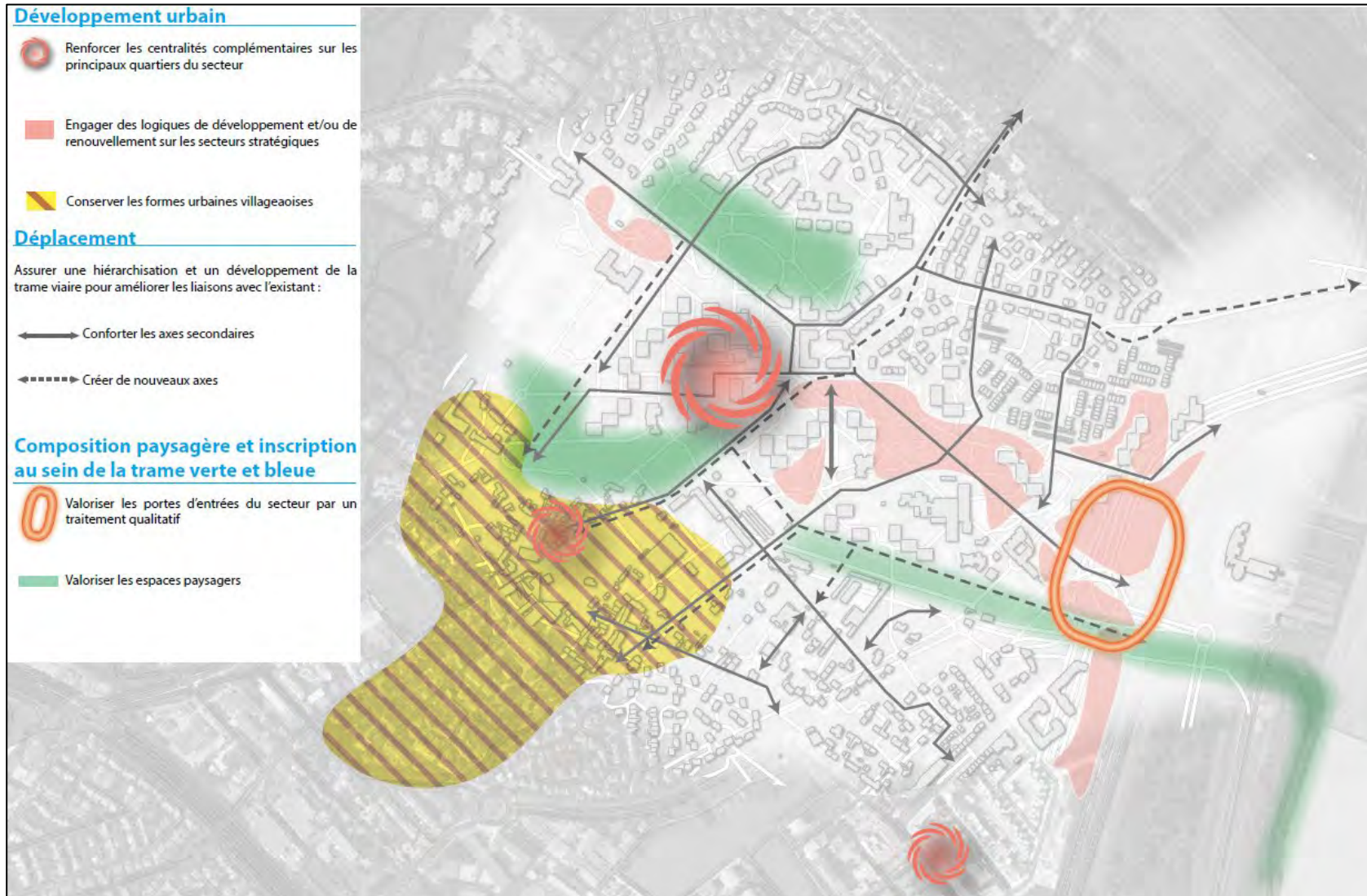
- Rendre plus lisibles les liaisons entre la gare et le reste du quartier ;
- Réaliser des aménagements pour éviter que les voies principales du centre ne soient des voies de transit ;
- Adapter les normes de stationnement aux abords de la gare **et dans le périmètre identifié : « conforter et valoriser le secteur comme pôle urbain majeur »** pour favoriser l'utilisation des modes alternatifs à la voiture **pour l'habitat imposant 0.5 place par logement financé avec un prêt aidé par l'Etat conformément au L151-34 du code de l'urbanisme et 1 place par logement pour les autres types d'habitation, et 1 place pour 4 chambres pour l'hébergement hôtelier. Les autres normes et les autres destinations restent inchangées.**

- Assurer la qualité et la continuité des circulations douces en requestionnant notamment la place de la voiture au profit des espaces dévolus aux piétons (réduire la largeur des voies, éviter les terre-pleins centraux, requalifier le stationnement, végétaliser les espaces).

### Composition paysagère et inscription au sein de la trame verte et bleue

- Mettre en scène le bassin Truffaut et requalifier le Canal pour rendre ses abords plus attractifs et améliorer la visibilité des continuités douces ;
- Créer des liaisons avec les espaces verts majeurs à proximité (parc des sources de la Bièvre, l'Île de Loisirs).

## 3.2 « Armstrong-Fédérés-Place des Frères Perret »



PLUi – OAP - 51/90 – REVISION ALLEGEE



Les îlots Armstrong et Fédérés étaient identifiés dans le PLU de Guyancourt comme secteur en attente d'un projet d'aménagement au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme, les terrains autour de la Place des Frères Perret sont les derniers secteurs de développement de la ZAC de Guyancourt II. Ces secteurs n'ont pas évolué comme les autres parties du quartier du Pont-du-Routoir lors du développement du secteur de la Mare Jarry qui avait permis d'amorcer un rééquilibrage social, une valorisation de la polarité commerciale et la création de liaisons vers le centre-ville. Les orientations pour la poursuite de l'évolution du quartier du Pont-du-Routoir visent à conforter et poursuivre celles de la période précédente.

### Développement urbain

- Conserver des formes urbaines typiques du centre-ville :
  - Garantir un renouvellement urbain de qualité préservant la charpente paysagère,
  - Éviter les architectures disparates et les gabarits disproportionnés par rapport aux bâtis existants, ne correspondant pas à l'esprit village ;
- Assurer la mixité du secteur en permettant une diversification du tissu à dominante résidentielle ;
- Renforcer la centralité commerciale ;
- Permettre les petites activités au sein des zones de développement ;
- Améliorer le traitement de l'entrée de quartier-entrée de ville en créant un seuil entre l'espace ouvert agricole et la ville ;
- Assurer les continuités entre les différentes entités du quartier :
  - Désenclaver le secteur pavillonnaire,
  - Améliorer le lien vers le centre-ville,
  - Assurer le lien entre le Pont-du-Routoir et le hameau de la Minière,
  - Mieux intégrer le foyer ADOMA réhabilité, à la Ville ;

- Mettre en place un épannelage des hauteurs pour assurer une urbanisation harmonieuse ;
- Optimiser le foncier et améliorer l'urbanité :
  - En rationalisant le stationnement pour limiter les grandes nappes imperméabilisées le long des voies et qui donnent un aspect distendu,
  - En créant des accroches urbaines par la création d'immeubles en alignement sur le boulevard Jean Jaurès ;
- Permettre la valorisation et la requalification du parc de logements de Versailles Habitat quand cela est nécessaire.

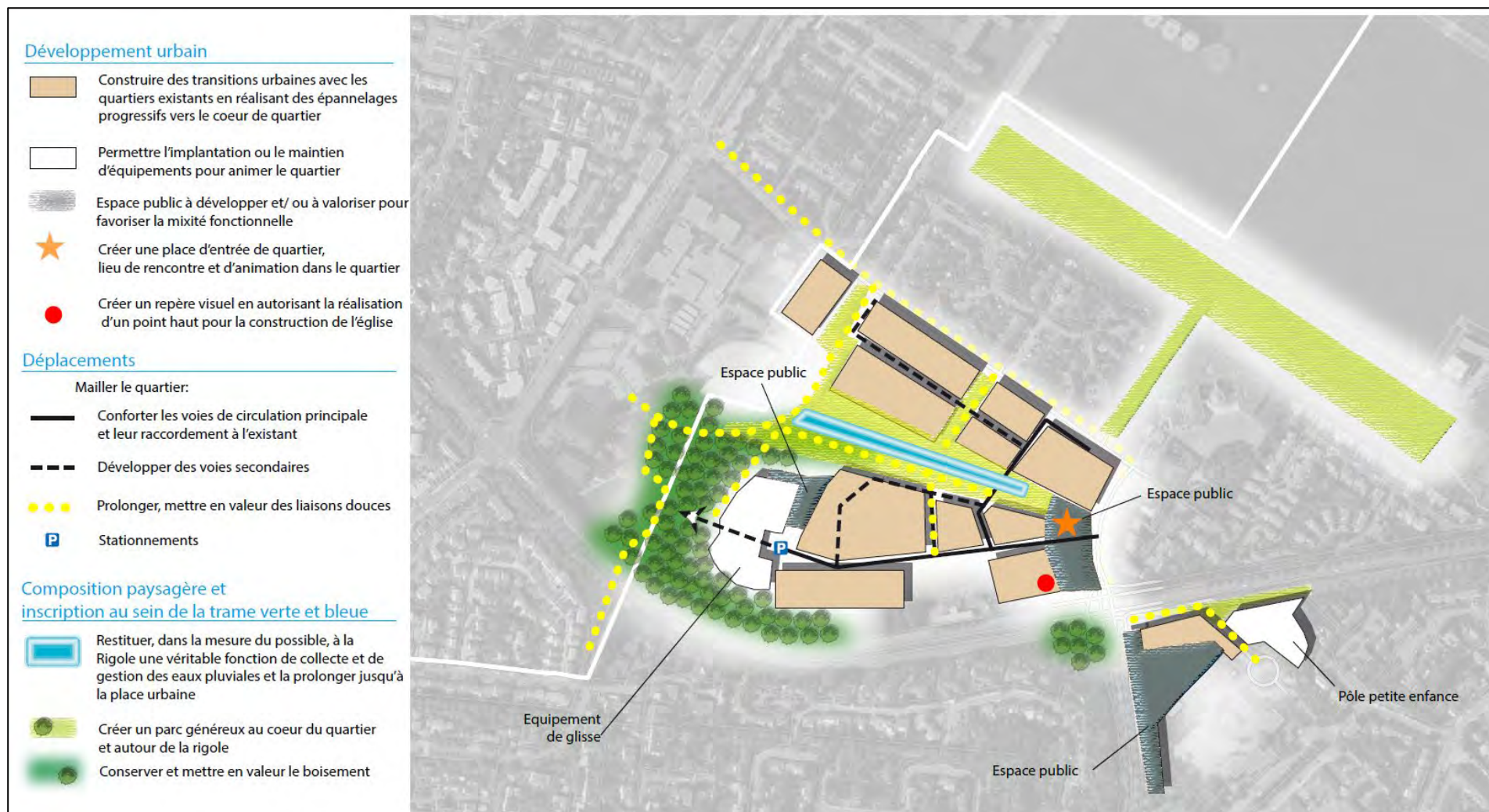
### Déplacements

- Assurer le lien entre les entités du quartier et avec les quartiers environnants ;
- Garantir à la fois la desserte et une circulation apaisée sur le boulevard Jean Jaurès ;
- Assurer les continuités douces vers la vallée de la Bièvre et les étangs de la Minière.

### Composition paysagère et inscription au sein de la trame verte et bleue

- Assurer les cheminements doux et végétalisés entre les espaces verts structurants du secteur :
  - Paul et Virginie,
  - Bois de la Grille,
  - Rigole de Guyancourt,
  - Vers le centre-ville ;
- Valoriser la trame des espaces verts, assurer la continuité entre la rigole de Guyancourt, l'Étang du Château et le bois de la Grille.

## 10 « La Remise, un éco-quartier paysager »



## 1. Contexte

Le terrain de la Remise est l'une des dernières grandes réserves foncières de l'agglomération et de la ville de Voisins-le-Bretonneux.

Il s'agit de créer un nouveau quartier sur ce site, dans le prolongement du Quartier du Lac et en liaison avec le Centre-Village. Cette démarche a pour objectif de construire un quartier équilibré offrant une mixité fonctionnelle et sociale comprenant des logements (locatif/accession, libre/aidé), des commerces et autres locaux d'activités ainsi que des équipements. Les objectifs initiaux du projet d'aménagement ont été établis dans la délibération du Conseil Communautaire du 30 avril 2009. La construction de ce quartier répond à des objectifs de développement durable affichés dans une charte qui a été élaborée, en concertation avec les habitants, pour la mise en œuvre du projet d'aménagement.

## 2. Enjeux et objectifs

- Construire un nouveau quartier équilibré autour de la mixité fonctionnelle et sociale comprenant des logements (locatif/accession, libre/aidé), des commerces et autres locaux d'activités ainsi que des équipements ;
- Répondre à une qualité environnementale et énergétique afin de faire un quartier durable ;
- Relier les territoires avoisinants ;
- Créer un quartier en concertation avec la population ;
- Réussir la greffe urbaine et améliorer les liens inter-quartiers ;
- Renforcer la qualité de l'offre en équipements publics ;
- Promouvoir une certaine qualité d'usage des espaces publics ;
- Construire une identité autour de la notion d'éco-quartier.

## 3. Orientations d'aménagement

### Développement urbain

- Créer une place urbaine pour articuler le quartier avec la ville :
  - distribuer les axes visuels, offrir de multiples perspectives sur le nouveau quartier ;
  - proposer un socle sur lequel s'invitent certains équipements du programme, les commerces et autres activités, vecteurs de vie urbaine ;
  - mieux relier les habitants du quartier du Lac au centre-ville de Voisins-le-Bretonneux ;
  - rallier le plus directement possible le quartier du Plan de l'Église (accessible par une unique passerelle) ;
  - connecter les polarités (les équipements intercommunaux sur Montigny et Voisins, le groupe scolaire à l'Est, etc.).
- Ménager les transitions urbaines avec les quartiers existants en réalisant des épannelages progressifs depuis la rue de la Remise vers la RD 36 : bâtiments se rapprochant de la typologie de maisons individuelles s'élevant à R+1+C puis R+2 au niveau de la rue de la Remise facilitant la transition avec l'existant ;
- Garantir une échelle de construction adaptée à la générosité de ces espaces publics : sur la place, comme sur le parc, les bâtiments s'élèvent sur trois niveaux maximum avec un point plus haut (R+3+1 à 2 attiques), afin de marquer l'entrée de quartier physiquement et rester cohérent avec le reste de la ville. Ce nouveau tissu urbain évitera tout sentiment de compacité, d'oppression par la présence d'espaces assez larges non construits de part et d'autre des voies paysagées ;
- **Un point plus haut, sans dépasser 31 mètres, est ponctuellement autorisé pour permettre la construction du clocher de la future église et créer un repère urbain.**

- Proposer une organisation en îlots construits avec des plots dans un tissu plutôt aéré. Le positionnement des îlots se fait en bande entre la rue de la Remise et le parc de la rigole aménagé, et en îlots de petite taille au Sud de ce même parc ;
- Proposer des produits de logements variés pour des catégories de populations différentes comme les jeunes. Le programme de la Remise (y compris les terrains de la pointe Collège) comprend environ 490 logements dont environ 36 % de logements locatifs sociaux (LLS) et plus de 60 % de logements en accession à la propriété, des équipements et des aménagements paysagers afin de répondre à la construction d'un quartier équilibré avec ceux qui existent autour ;
- Proposer de nouveaux produits immobiliers permettant d'assouplir un marché très tendu et d'offrir des produits complémentaires à ceux existants pour permettre aux jeunes décohabitants, aux familles monoparentales, aux seniors, entre autres de se loger plus facilement ;
- Accueillir des commerces en entrée de quartier en rez-de-chaussée des immeubles afin de créer un pôle commercial participant à l'animation des espaces publics et répondant aux besoins des riverains. Proposer une offre en cohérence avec celle des pôles voisins afin d'appuyer la dynamique commerciale du secteur. D'un point de vue fonctionnel, l'entrée de quartier proposera également des équipements.

### Déplacements

- Mailler le quartier essentiellement vers l'est avec un bouclage sur la place d'entrée de quartier et proposer plusieurs axes structurants :
  - Un axe Nord- sud se piquant sur la rue de la Remise ;
  - Un axe est-ouest reliant le bicross à la place d'entrée de quartier côté rue de la Pyramide ;
  - Une liaison douce le long de la rigole dans le parc central ;
  - Un parvis circulé sur la place d'entrée du quartier.
  - Deux voies secondaires pour mailler plus finement les cœurs d'îlot bâti. Ces voies auront une fonction de desserte locale. Toutefois, elles seront assez larges pour permettre des prospects généreux entre les îlots bâtis, de part et d'autre et ainsi éviter les vis-à-vis trop réduits, mais aussi pour permettre la réalisation de noues.
- Assurer un gabarit généreux des axes structurants pour permettre, si besoin, de part et d'autre du stationnement longitudinal et de larges trottoirs paysagés et des liaisons cyclables ;
- Offrir une perspective urbaine invitant à entrer dans le quartier jusqu'au parc paysager ;
- Aménager les voies pour favoriser les transports en commun et ainsi envisager une réduction de l'usage de l'automobile pour les trajets pendulaires ou tout au moins vers les équipements majeurs ;
- Installer des abris pour vélos sécurisés permettant une multi modalité vélo/bus, si possible, en rez-de-chaussée des bâtiments à proximité, et en extérieur sur la place ;
- Créer des places de stationnement public avec une poche de stationnement (près du bicross) et du stationnement longitudinal le long des voies principales. Le traitement de ces espaces publics se verra qualitatif afin qu'ils soient le plus discrets possibles et qu'ils

s'insèrent au mieux dans le quartier. De plus, les stationnements associés aux logements seront prévu en sous-sol ;

- Poursuivre le long de la RD36 la piste cyclable et de créer un réseau nord sud de différents cheminements pour relier le lac, au sud de la RD 36 notamment à travers le parc paysager. L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans la création d'un maillage qui assure la continuité entre des espaces verts majeurs comme le Lac de la Sourderie et la forêt de Port-Royal ;

### Composition paysagère et inscription au sein de la trame verte et bleue

- Redonner, dans la mesure du possible, à la Rigole une véritable fonction hydraulique de collecte et de gestion des eaux pluviales pour en faire un nouvel espace de biodiversité en y favorisant les espèces hydrophiles et des berges herbeuses ;
- Créer un réseau de noues au niveau des habitations pouvant dans la mesure du possible constituer des ouvrages hydrauliques en permettant l'évacuation des eaux pluviales ;
- Créer un parc généreux au cœur du quartier, afin d'apporter une respiration au quartier. Le parc sera aménagé pour tout type de public (jeunes, personnes à mobilité réduite, familles, ...)

- Adapter les essences utilisées aux différents types d'aménagements et aux ambiances paysagères souhaitées. Utiliser différents végétaux pour marquer les différents types de secteur (zone humide, zone de rencontre, aires de jeux, espaces de promenade,...) ;
- Agrémenter les espaces verts d'aires de jeux pour les enfants et les adolescents ;
- Planter le pôle glisse dans l'espace boisé, sous forme d'une clairière. Ainsi, il s'inscrit adossé aux modelés de la passerelle et à la butte, en préservant un ourlet en rive de la RD 36 afin de bien maintenir cette façade arborée le long de cet axe de circulation ;
- Assurer une gestion raisonnée des espaces verts par le choix des plantations. Des strates arborées, des strates basses composées d'arbustes, de graminées, de pelouses ou de plantes hydrophiles pourront être proposées afin d'avoir différentes ambiances paysagères ;
- Conforter la trame verte et bleue à l'échelle locale en mettant en valeur les espaces verts et la rigole.