

ZAC DU BOIS D'ATON

DIAGNOSTIC POUR UN ÉCOQUARTIER

CONTEXTE

En 2008, la commune de Courdimanche met en place la commission «Courdimanche demain» pour réfléchir au devenir du secteur de la Touffe. Suite à cette concertation, la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise lance en janvier 2010, une étude pour l'aménagement d'un écoquartier la ZAC du Bois d'Aton.

Le groupement HL Architectes Urbanistes, TN+ Paysagistes, ACT Environnement et le Groupe Merlin a été retenu pour cette mission.



— Périimètre de la ZAC
— Périimètre d'étude

Situé en limite de la zone urbanisée de l'agglomération et aux portes du Vexin français, cet espace constituera un site expérimental en matière environnementale et pour une interaction nouvelle entre la ville et les espaces agricoles.

QU'EST - CE QU'UN ÉCOQUARTIER?

Un « écoquartier » se caractérise par la mise en œuvre d'un processus de projet visant à un équilibre entre **équité sociale, viabilité environnementale et développement économique** en vue de la qualité de vie des habitants et usagers.

C'est pour répondre à ces objectifs que la Communauté d'Agglomération a souhaité que le processus de projet soit encadré par une **Approche Environnementale de l'Urbanisme®** et permette d'appliquer les prescriptions de la **Charte d'Aménagement Durable de la Communauté d'Agglomération**.

L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME®

- un cadre défini par l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
- une **démarche globale et transversale**
- l'expression d'une **ambition territoriale de qualité environnementale et de développement durable**
- des orientations touchant prioritairement :
 - > Développement des énergies naturelles et renouvelables
 - > Incitation aux modes de déplacements doux
 - > Développement du tri sélectif et de bennes d'apports volontaires
 - > Récupération des eaux pluviales
 - > Limiter les nuisances lors des travaux
 - > Développer une continuité paysagère et des espaces publics de qualité



Logements Individuels groupés, Montpellier (France)



Habitat intermédiaire dans le Quartier Vauban, Fribourg (Allemagne)



Jardins partagés de Valence (France)

LE TEMPS DU PROJET

/// PRINTEMPS 2010 ///
DIAGNOSTIC

/// SEPTEMBRE 2010 ///
Elaboration de Scénarios
d'Aménagement

/// NOVEMBRE 2010 ///
Projet Urbain détaillé

/// FIN 2010-DEBUT 2011 ///
Dossier de création de ZAC

/// PRINTEMPS 2011 ///
Dossier de Réalisation
de ZAC

/// AOÛT 2010 ///
EXPOSITION PUBLIQUE

/// AUTOMNE 2010 ///
Réunion publique

/// HIVER 2010-2011 ///
Réunion publique

LE POINT DE DÉPART : COURDIMANCHE DEMAIN (2008)

En 2008, la concertation «Courdimanche Demain» avait permis de mettre en évidence les enjeux liés à l'écoquartier de la ZAC du Bois d'Aton.

DES AXES À CONSIDÉRER

- Constitution d'un **pôle sportif** avec mutualisation des infrastructures
- Renforcement de l'**adéquation** entre **orientation des logements** et **stratégie énergétique**
- **Gestion alternative des eaux** favorable à la qualité environnementale du quartier

DES POINTS À DÉVELOPPER

- **Interaction** entre **équipements sportifs** et **espaces résidentiels** pour éviter toute **sectorisation fonctionnelle** du quartier
- **Connexion** plus affirmée avec la **coulée verte** existante pour des **continuités biologiques** et des **espaces publics** de qualité
- **Rôle** du boulevard de la Crête à conforter par l'éventualité d'un nouveau positionnement de la **gendarmerie**
- **Traitement** de la limite paysagère pour la constitution d'une réelle **entrée de ville** biodiversité et de **transitions paysagères** entre nouveaux espaces résidentiels et espaces agricoles au service de la
- Développement de **liaisons douces** facilement praticables **entre le quartier du village et le nouveau quartier**
- Une valorisation des **éléments paysagers communaux** identifiés dans l'étude paysagère (Viola Thomassen, 2008)





Source : www.mathys.lu

Source : www.eag.fr.com



Source : Méry-sur-Oise

Source : CIRILU 2009

Terrains de tennis couverts à Riedsheim (68)
Terrain de football à Châtaulaudren (22)
Gendarmerie de Méry-sur-Oise (95)
Logements intermédiaires à la Cité Wagner (68)

OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES

DE NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

- **Courts de tennis** : 2 courts couverts de 3 500 m² (+réserve foncière pour 2 autres)
- **Terrain de football synthétique** : 11 000 m²

LA GENDARMERIE

- **Desserte** : bonne connexion sur les voies principales du territoire, accès rapide aux axes intercommunaux et bonne visibilité pour favoriser la pacification de l'entrée de ville
- **Accès** : 2 accès indépendants (public et familles)
- **Limites séparatives** : une clôture sur une hauteur minimale de 1,6 m à intégrer au quartier

UNE VOCATION À DOMINANTE RÉSIDENTIELLE

- **250 logements**, dont 38 pour la gendarmerie
- **75% de logements en accession à la propriété**, dont une partie en accession aidée
- **25% de logements sociaux**
- **Des logements individuels et des logements collectifs**

OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

ATOUTS À DÉVELOPPER

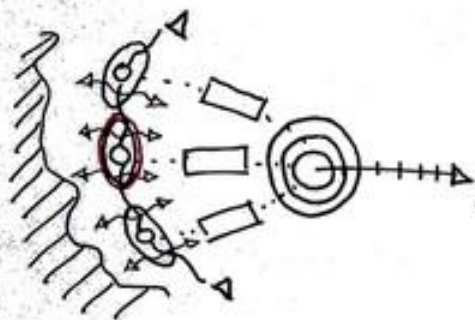
- **Potentiel de gestion des eaux pluviales de surface** : réseau de recueil en place sur la commune
- **Fort potentiel énergétique solaire**
- **Fort potentiel de biodiversité** : coulée verte et espaces verts à proximité
- **Gestion des déchets** et modalités de tri déjà bien en place sur la commune

CONTRAINTES À INTÉGRER

- **Lignes à Haute Tension**
- **Perméabilité très faible du sol** : besoins d'ouvrages d'infiltration et de rétention spécifiques
- **Risques liés au gypse et au retrait-gonflement des argiles** : système de géothermie peu approprié
- **Faible potentiel éolien** mais vent suffisamment fort pour nécessiter des dispositifs de protection
- **Nécessaire repositionnement ou ajout d'arrêts de bus** à proximité de la ZAC



SYNTHÈSE DES OBJECTIFS



-  Périmètre de la ZAC
-  Périmètre d'étude
-  Voirie primaire
-  Voirie secondaire
-  Cheminements doux
-  Transports en commun (bus)
-  Transports en commun (RER)
-  Corridor de circulation mixte
-  Centre (commerces, activités)
-  Connexion coulée verte / ZAC
-  Croisement de flux à traiter

Grande liaison paysagère

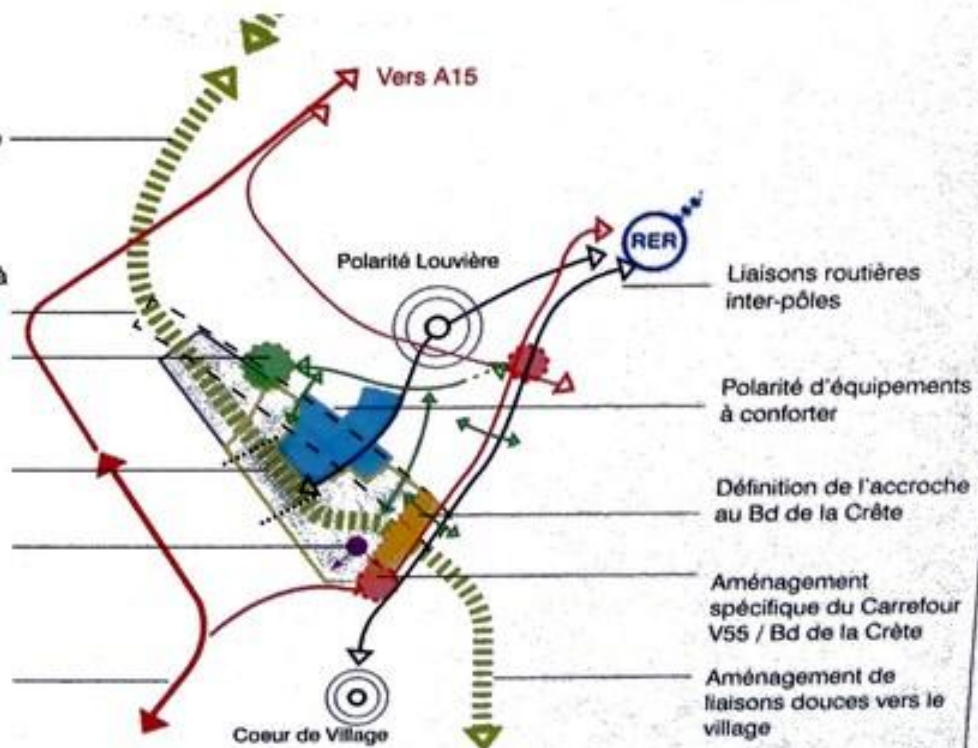
Servitude liée aux lignes à haute tension

Connexion de la coulée verte à la ZAC pour lui donner une finalité

Secteur stratégique de connexion pour la cohérence et la mixité fonctionnelle

Repositionnement de la Gendarmerie en limite de site

Détournement des flux de transit vers l' A15



Vers A15

Polarité Louvière

RER

Liaisons routières inter-pôles

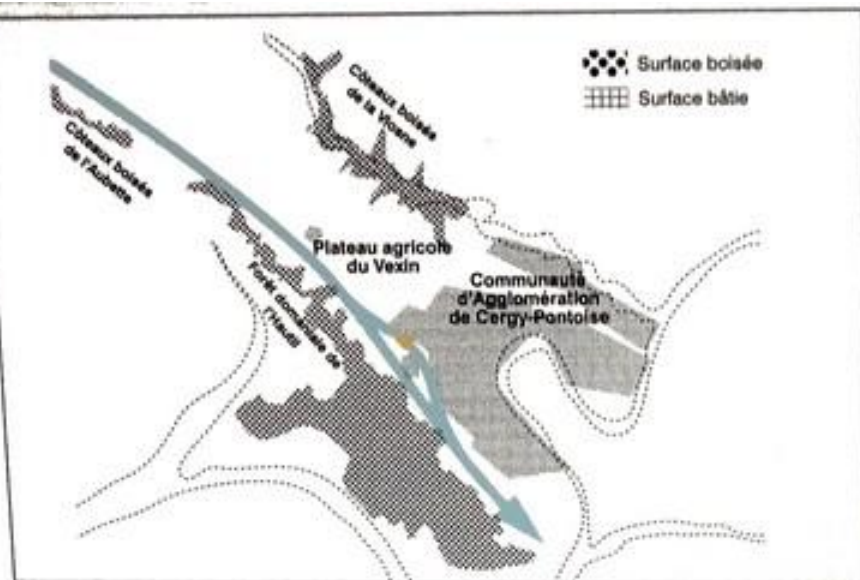
Polarité d'équipements à conforter

Définition de l'accroche au Bd de la Crête

Aménagement spécifique du Carrefour V55 / Bd de la Crête

Aménagement de liaisons douces vers le village

Coeur de Village



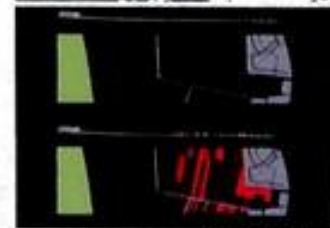
UN ESPACE À LA JONCTION DE TROIS ENTITÉS DE PAYSAGE

- Une topographie d'orientation Nord-Ouest / Sud-Est
- Un **corridor en «S»** s'adossant sur les boisements à l'Ouest (le Massif de l'Hautli) et sur la ville nouvelle à l'Est
- Un **risque de fermeture** de ce corridor par la ZAC : préserver la dynamique Nord-Ouest / Sud-Est et développer des espaces boisés
- Un espace au seuil du **Parc Naturel du Vexin** : des **vues** à conserver
- Un lieu à la jonction de **trois entités de paysage** : la butte du centre-ville de Courdimanche et ses vergers, la ville nouvelle et le plateau agricole du Vexin

LES PROPOSITIONS DE L'ÉTUDE PAYSAGÈRE DE L'AGGLOMÉRATION (2007)



- 25% des espaces de l'agglomération : des **espaces naturels, agricoles et verts**
- Une **mise en réseau** des entités paysagères afin de créer une «ville-parc»
- Des limites ville / territoire agricole ou naturel **abruptes**
- Une proposition : l'**implantation simple et reproductible** sur différents sites d'un système de **plantations en coulisse** basées sur le parcellaire agricole
- Un principe retenu pour la ZAC : un **traitement déclinable pour les limites de l'urbanisation**



Source: Michel Desvigne



Les franges actuelles : limites étanches du développement urbain



Une zone d'interface à l'Ouest de l'agglomération en lien avec la forêt de l'Hautli et la plaine du Vexin



Développement de projets autour des axes structurants de transports en commun de l'agglomération

Rôle précurseur de la ZAC pour la construction d'une nouvelle interface dédiée aux échanges entre :

- les espaces centraux de l'agglomération et les espaces à dominante résidentielle
- les espaces agricoles et les espaces urbains
- les espaces naturels et les espaces de loisirs



L'INTÉGRATION DE LA ZAC DANS SON ENVIRONNEMENT PROCHE

FONCTIONS URBAINES

- Une **vocation résidentielle** marquée qui ne doit pas occulter la **dominante agricole** du territoire communal : des **franges espaces bâtis / espaces agricoles** à traiter de manière qualitative et des espaces agricoles riverains à respecter

DÉPLACEMENTS

- La **V51** : un fort potentiel pour **détourner la circulation automobile** et réduire les nuisances sonores et polluantes à proximité de la ZAC et des quartiers adjacents.
- Le **boulevard de la Crête** : possibilité d'un **nouvel itinéraire qualitatif**.
- **2 lignes de bus** à proximité de la ZAC dont la fréquence et les points d'arrêts sont à améliorer.
- La **gare de Cergy le Haut** : un pôle principal de transports en commun à connecter au site de projet par des cheminements doux.
- Une **couloir verte qualitative** et bien entretenue mais sans destination réelle à raccrocher à des espaces naturels et verts.

POLARITÉS COMMERCIALES

- Des **polarités commerciales** situées au-delà du périmètre de proximité de la ZAC à intégrer dans le réseau local de déplacements.

TISSUS URBAINS

- Des **tissus urbains** marquant un **fort contraste entre le village et les quartiers plus récents** : des typologies de logements à concevoir pour leur bonne intégration.