



## Secteur des Bayonnes Programme d'aménagement d'ensemble

### 1. Rapport de Présentation



CONSEIL MUNICIPAL du 12 mai 2011

---

## 1. LE CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER DU SECTEUR DES BAYONNES

---

Le secteur des Bayonnes constitue un ensemble stratégique situé en frange ouest de la zone résidentielle développée depuis le centre-ville en direction de la Coulée verte d'Herblay. Il est relié au centre-ville et à l'A15 grâce aux axes routiers structurants : la RD 48 et la RD 411.

Ce secteur est inscrit comme zone à forts enjeux de développement urbain au sein du Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF, 1994) et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuel.

Constituant une des zones d'extension future de l'urbanisation (destinée à l'accueil d'habitat, d'équipement, de commerces d'accompagnement et de petites activités urbaines associées, d'espaces verts) inscrites au PLU, le secteur des Bayonnes modifiera profondément, à terme, le cadran Ouest de la ville. Bordant la Coulée Verte, ce secteur est identifié au sein du PADD comme une zone à l'intérieur de laquelle un paysage urbain de qualité doit être créé. C'est pourquoi un schéma d'aménagement a été réalisé afin d'engager un développement urbain cohérent.

---

## 2. LES EVOLUTIONS GLOBALES PROJETEES SUR LE SECTEUR DES BAYONNES

---

A la suite d'une réflexion urbaine menée sur l'aménagement du secteur des Bayonnes, les grandes orientations du schéma d'aménagement ont été arrêtées :

- Réaliser un éco-quartier dans l'esprit des dispositions exprimées par le Grenelle 1 et 2.  
Souhaitant développer une politique dynamique de développement durable, la municipalité a décidé de définir des objectifs environnementaux ambitieux pour la construction du groupe scolaire, labellisé HQE. La Communauté d'Agglomération du Parisis a également inscrit le futur complexe aquatique dans une démarche de Haute Qualité Environnementale : traitement des eaux et des bassins, matériaux des façades, récupération des eaux pluviales, traitement paysager des aires de stationnement, ...  
Dans l'objectif de poursuivre ses actions en matière environnementale, la municipalité s'engage à inscrire l'aménagement du secteur des Bayonnes dans une démarche de Développement Durable. Une volonté d'intégration environnementale guide la structuration urbaine du projet dans l'objectif de réaliser un écoquartier :
  - objectif de tendre vers « Zéro énergie »,
  - aménagement paysager structurant,
  - intégration de noues paysagères et de sentes boisées
  - dessertes de qualité et accent porté sur les circulations douces,
  - bâtiments basse consommation,
  - mise en place d'un réseau de chaleur.
- Veiller à la bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale des futurs projets de constructions (équipements et habitations) en tenant compte de l'environnement existant.  
L'aménagement paysager projeté prendra en considération les échelles du futur quartier et de la commune : connexion entre les bois des Naquettes et des Fontaines (à l'est) et le bois

des Bayonnes et la Plaine (ceinture verte régionale, à l'ouest). Il se traduit par la création d'un parc naturel et fonctionnel (biodiversité, agriculture maraîchère, sylviculture et gestion de l'eau) constitué de prairies, de bosquets, de jardins familiaux et de bassins de rétention aménagés. Des noues et des sentes plantées ainsi que la valorisation des vues sur le paysage lointain (coteaux de la Seine) garantiront une osmose entre l'urbanisation et le milieu naturel. La réalisation d'un éco-quartier en exploitant les qualités naturelles du site (revitalisation des bois existants, réactivation du Chemin des Chennevières et de ses usages, exploitation du parcellaire en lanière, etc.) permet d'imaginer la création d'un véritable quartier dans un parc.

- Dégager une offre diversifiée de logements, avec des typologies d'habitat variées (participation à l'effort de rééquilibrage social du parc communal de logements). Le programme de construction est estimé à environ 1500 logements, dont 400 logements en première phase. Il est reparti comme suit : habitats individuels pour 10%, intermédiaires pour 30% et collectifs pour 60%. Le taux global de logements sociaux est estimé à 25%.
- Offrir une mixité des fonctions urbaines : logements, activités, commerces, services, équipements publics (dont à court termes une piscine intercommunale réalisée par la Communauté d'Agglomération du Parisis et un groupe scolaire ; et à long termes d'autres équipements publics ou d'intérêt général, des espaces verts ...). D'autres équipements publics à vocation sociale, culturelle, sportive ou médicale sont susceptibles de s'implanter sur le secteur des Bayonnes. A ces équipements s'ajoutent des activités de proximité liées à la venue de nouveaux habitants : commerces de proximité en rez-de-chaussée et petites activités urbaines (artisanat, petites entreprises de service, libéral, télétravail...).
- Assurer les conditions de desserte répondant aux besoins des futurs projets d'équipements publics et de construction et relier les quartiers Est, Ouest et Sud de la commune.  
Le schéma d'aménagement prévoit la création d'une voie primaire d'orientation Nord-Sud, en prolongement de la 11ème avenue et se raccordant sur le point d'accès déjà existant, afin de relier le nouveau quartier au reste du territoire, et de désenclaver les quartiers situés au sud de la voie ferrée. Une hiérarchie viaire sera mise en place et donnera la priorité aux circulations douces (sentiers et sentes privées). Une desserte rapide par transports en commun vers la gare et le centre-ville sera mise en place.

---

### 3. UNE REALISATION EN PLUSIEURS PHASES D'AMENAGEMENT

---

Le secteur des Bayonnes est classé au PLU en zones 1 AU et 2 AU, c'est-à-dire en zone non entièrement équipée destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation résidentielle dominante. Une modification du PLU a été engagée par la Ville pour modifier le régime d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, et pour le règlementier.

La réalisation de l'éco-quartier s'effectuera en plusieurs phases d'aménagement échelonnées dans le temps.

Le présent **P.A.E. concerne la première phase d'aménagement du secteur des Bayonnes** et prévoit la construction de :

- environ 400 logements,
- équipements publics dont un groupe scolaire JL Etienne (17 classes) et un complexe aquatique (réalisé et financé par la Communauté d'Agglomération du Parisis),
- commerces, activités urbaines ou services localisés en rez-de-chaussée des immeubles.
- aménagement d'infrastructures et de réseaux,
- un espace public situé au nord du groupe scolaire JL Etienne.

---

#### **4. UNE NECESSAIRE MISE EN PLACE D'UN PROGRAMME D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE**

---

Pour la réalisation de ce programme d'équipements publics, un Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) est mis en place sur les terrains du secteur des Bayonnes – première phase d'aménagement. Le périmètre couvert par le PAE est délimité au Nord par la RD 48, à l'Est pour partie par le Lycée Montesquieu et au sud pour partie par le Chemin de Chennevières.

Les constructeurs de logement devront participer, pour partie, au financement des équipements publics qu'ils génèrent.

Selon le premier paragraphe de l'article L 332-9 du Code de l'Urbanisme, « lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération ».

Comme l'aménagement du secteur des Bayonnes correspond à une première opération au sens de l'article précité, la part du coût des équipements publics laissée à la charge de la commune pourra être reportée en partie ou en totalité sur une zone d'aménagement concertée ou un programme d'aménagement d'ensemble qui seront arrêtés ultérieurement dans le cadre de nouvelles opérations d'aménagement.