HORS SÉRIE

COMPRENDRE MA VILLE POUR BIEN LA VIVRE

AMÉNAGEMENT ET ATTRACTIVITÉ

VOISINS
le bretonneux

L'URBANISME EN QUESTIONS

ALEXANDRA ROSETTI
MAIRE

JEAN-MICHEL CHEVALLIER
MAIRE-ADJOINT À L'AMÉNAGEMENT

Les élus bétonnent ! Il n'y a plus d'espaces verts à Voisins ! Pourquoi toutes ces constructions de logements ?

Alexandra Rosetti : *« Il est vrai que ce mandat aura vu la création de nombreux logements dans différents quartiers de Voisins, certains de ces programmes sont l'aboutissement de plus de 10 ans de travail ! Entre nécessité et obligations légales, les élus se retrouvent confrontés à de multiples injonctions paradoxales : comment construire sans artificialiser les sols ? Comment faire venir de nouvelles familles sans créer de nouveaux logements à prix abordables ? »*

Ce document a pour but de partager avec vous les mécanismes qui amènent les communes à construire et de montrer comment Voisins en fait l'opportunité d'améliorer la qualité des espaces, leur donner une fonction qui profite à tous, de créer des espaces verts là où il n'y en a pas, de répondre aux besoins de la Ville comme attirer de nouvelles jeunes familles. Cela permet d'assurer autant que possible la pérennité des écoles, ainsi que le relogement des séniors et des familles monoparentales. »

Ces nouvelles constructions vont densifier la circulation et on ne sait plus où stationner !

Jean-Michel Chevallier : *« En effet, nous subissons déjà la circulation de transit en provenance de la vallée de Chevreuse et il est difficile de trouver une solution sans créer de nouvelles voies. Je porte la délégation Aménagement car l'évolution d'une commune ne se limite pas à la construction de logements, il faut repenser les déplacements qui l'accompagnent, développer les circulations douces et adapter la voirie. »*

Une évolution démographique d'abord dynamique, mais en décélération depuis 15 ans

Voisins hérite d'une histoire avec un développement particulièrement intense et rapide de 1968 à 1998. Historiquement, la commune avait pour vocation urbaine de loger les cadres travaillant sur Saint-Quentin-en-Yvelines et la banlieue parisienne, d'où l'implantation massive de maisons. Si l'habitat se diversifie, le pavillonnaire reste dominant. Le premier grand quartier résidentiel de la ville sera celui de Chamfleury, avec la construction, en 1970, de 325 maisons individuelles, sur 45 hectares à l'orée du village.

L'arrivée de ces nouveaux habitants provoque une forte poussée démographique : entre 1967 et 1972, la population vicinoise passe de moins de 400 habitants à près de 2 000 !

Après une croissance rapide, le nombre d'habitants est désormais en baisse continue depuis une quinzaine d'années du fait du vieillissement des ménages, du départ des enfants, des séparations ainsi que du coût élevé de l'immobilier (le plus élevé des communes de SQY).

En quoi cette baisse pose-t-elle un problème ?

L'offre d'équipements publics et le dimensionnement des services ont été conçus pour un nombre plus important d'habitants. Plus la population baisse, plus le coût de ces services reposent sur un nombre restreint d'habitants, plus le coût est important pour chaque propriétaire. Par exemple, pour s'adapter à l'évolution rapide de la population, 6 groupes scolaires ont été construits, qui sont désormais surdimensionnés puisque la commune a perdu 1 000 élèves, d'où la nécessité de fermer une école.

Évolution du nombre d'habitants à Voisins entre 1967 et 2019

SOMMAIRE

Pas le choix ? Des obligations légales de construction ..... p. 4-5

Vraiment pas le choix ? Les actions de la mairie ..... p. 6-9

Des partenaires de confiance : SQY et le Département des Yvelines ..... p. 10

Les déplacements, un enjeu majeur ..... p. 11

Faire mieux qu'avant ! ..... p. 13-24

Voisins 2035 ..... p. 25

Ce qu'il faut retenir ..... p. 26

Et demain ? ..... p. 27

L'obligation de construire des logements sociaux : la loi SRU fixe le cadre !

- Le 13 décembre 2000 la loi Solidarité et renouvellement urbain(SRU) impose l'objectif de 20% de logements sociaux d'ici 2020.
- Le 18 janvier 2013, elle évolue avec la loi Duflot qui impose alors 25% de logements d'ici 2025 (pour les villes de plus de 1 500 habitants).

En cas de non respect de cette loi, des pénalités financières annuelles (de l'ordre de 130 000 euros à Voisins) sont appliquées.

- Le 21 février 2022, la loi 3DS (voir p.8) repousse la date de 2025 en assouplissant les modes de calcul des obligations dites « triennales ».

Pas le choix !

Des lois aveugles qui ne tiennent pas compte de l'histoire et de la spécificité des communes

• *C'est quoi un logement locatif social (LLS) ?*

Un logement social ou habitat à loyer modéré (HLM) est un logement construit avec l'aide de l'État et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attribution précises. Les loyers sont également réglementés et l'accès au logement conditionné à des critères de ressources financières maximales par foyer. Ces logements sont attribués à 30 % par la Préfecture (25% pour les ménages prioritaires et 5 % pour les fonctionnaires), 30 à 50 % par Action logement (pour les salariés du secteur privé), et 20 % par les collectivités (avec 15 % mis à disposition de la commune et 5 % conservés par SQY). Si la Commune souhaite attribuer plus de logements, elle doit alors acheter des droits d'attributions (environ 60 000 euros par logement) qui sont déductibles de sa pénalité « SRU ».

Chiffres clés :
- **23 millions de français sont éligibles au logement social.**
- **Il y a 4,7 millions de ce type de logements en France.**
- **À SQY : 30 000 LLS**
- **12 000 demandes /an pour les communes de SQY**
- **Délai d'attente médian : 17,5 à 19 mois**
- **Taux de LLS à Voisins : 18,69 %**
- **Montant de la pénalité annuelle : 130 000 €**

La contrainte de la « triennale » : gare aux récalcitrants !

Tous les 3 ans, des points d'étape obligatoires permettent aux Préfets de constater les actions engagées par les communes dans le cadre de plans de constructions triennaux pour respecter les obligations de construction des logements sociaux.

• ***Et si on est hors la loi ?*** Tant que la Commune n'atteint pas les 25%, elle est dite « déficitaire ». Elle paie une pénalité dite « SRU » chaque année. Si elle ne respecte pas ses objectifs triennaux, elle est dite « carencée » et **sa pénalité peut être multipliée par 5** (jusqu'à 700 000 € à Voisins) ! **Elle peut perdre son droit de préemption urbain** (DPU) et **la Préfecture peut alors délivrer les permis de construire à la place des Mairies**,qui verront, en retour, des logements sociaux sortir de terre, sans pouvoir agir sur la qualité de leur intégration dans la ville, ni sur le cadre de vie.

Chiffres clés : Sur les 259 communes des Yvelines, 87 sont dites « SRU ».

➜ 60 sont déficitaires, dont Voisins.

➜ 15 sont carencées.

L'urbanisme est borné par des textes législatifs et réglementaires, il génère lui-même ses contraintes et obligations.

Participer à la solidarité à l'échelle de la Région avec le Programme local de l'habitat intercommunal (PLHI).

- **Son objectif ? Imposer un nombre de logements à construire sur 6 ans dans chaque intercommunalité.**
- **Qui décide ?** L'objectif de logements pour l'intercommunalité est fixé par le Préfet de Région et validé par le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

Objectif 2019/2025 pour SQY :

1 700 logements neufs / an dont 474 LLS (logement locatif social)

Chaque commune de SQY doit participer à l'atteinte de cet objectif !

Pour Voisins, ce sont 909 logements sur les 6 ans du PLHI, dont 397 LLS.

- **Comment sont-ils répartis ?** Ce PLHI se construit à partir d'un diagnostic du nombre de logements manquants dans chaque région et de leur typologie (logements sociaux, accession sociale ou privée, pensions de familles, hébergements d'urgence, logements étudiants, jeunes actifs, ...)

Pas le choix !

Des règles concordantes

Les documents qui règlementent l'urbanisme doivent respecter les objectifs fixés à différents niveaux (État, Région, Intercommunalité).

Ainsi un Plan Local d'Urbanisme qui empêcherait la construction de logements par des contraintes trop strictes serait rejeté par l'État.

Respecter le Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF).

Les règles d'aménagement à Saint-Quentin-en-Yvelines sont couvertes par le SDRIF voté en 2013. Ainsi le PLUI doit être compatible avec le SDRIF dans lequel la densification est prioritaire sur le développement urbain en extension (zone pavillonnaire). Ainsi notre PLUI doit permettre d'atteindre les objectifs fixés par ce schéma. Le SDRIF est en cours de révision.

Anticiper pour maîtriser : le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI)

Issu de la concertation, il définit les droits à construire, en termes d'émprise au sol, hauteurs, retraits, emplacements réservés ou protégés... En 2014, des ateliers participatifs ont été menés avec la population pour définir les grands principes du PLUI. Les souhaits des habitants et des élus ont ainsi pu être traduits en règles d'urbanisme.

CONCRÈTEMENT :

- Lors de la dernière modification du PLUI en 2019, l'emprise au sol des constructions au centre ville a été réduite à 50%.
- Un retrait de 3 mètres (interdiction de construire) le long de la rue Hélène-Boucher a été prévu pour permettre, à terme, la création d'un cheminement piéton/ vélo plus large.
- Une maison supplémentaire a été protégée au 30 rue Hélène-Boucher.
- Les hauteurs ont été abaissées de 13 à 9 mètres, rue des Tilleuls, tout comme cela avait été fait dès 2015 rue Jean-Racine pour calmer les ardeurs des promoteurs prêts à construire une centaine de logements dans l'entrée de la rue !
- Dans la dernière modification en cours de 2022, de nouveaux fonds de parcelles sont protégés, rue Hélène-Boucher, afin de réduire encore davantage la constructibilité.

Vraiment pas le choix ?

Une stratégie sur le long terme

Anticiper pour protéger : adoption d'un périmètre d'étude

Il permet de ne pas délivrer de permis pendant un certain temps, afin de maîtriser le devenir du secteur.

CONCRÈTEMENT :

- Sur la zone dite des Tilleuls, un premier périmètre d'étude a été voté en 2019.
- Sur une partie du centre ville : le Conseil municipal de janvier 2022 a recréé un périmètre plus étendu incluant toute la rue Hélène-Boucher et la zone des Tilleuls.
- Une convention a également été votée, en novembre 2019, avec l'Établissement public foncier d'Île-de-France dont l'objet est de préempter et de porter le foncier si une transaction non souhaitée devait se faire...

Mais en aucun cas la Mairie n'aurait le droit de refuser toute construction sauf à avoir protégé une maison car son aspect patrimonial et architectural le justifiait ou par des emplacements réservés pour anticiper les déplacements. Car in fine, c'est l'État qui valide les règles des PLU et il n'accepte pas la baisse des droits à construire par le durcissement des conditions si la ville est déficitaire en logements locatifs sociaux (LLS), ce qui est le cas de Voisins-le-Bretonneux !

Si on hérite du passé, on ne peut en faire un futur que si l'on résout le présent.

Faire de nos contraintes l'opportunité de :

- accueillir nos jeunes : résidence étudiante et jeunes actifs à la Grande-Île.
- bâtir un projet de vie en commun entre seniors autonomes et familles à revenus modestes : résidence intergénérationnelle de la Manivelle.
- permettre à de nouvelles familles d'acquérir un logement à prix modéré (PSLA, BRS)

→ Ces opportunités permettent à la ville de continuer à se rapprocher des 25% de logements sociaux, tout en préservant le cadre de vie et en répondant à ses propres besoins.

Vraiment pas le choix ?

Une stratégie sur le long terme

Lutter contre la spéculation foncière : Charte de la promotion immobilière

En 2019, Madame Rosetti alors Vice présidente déléguée à l'aménagement de SQY, avait fait voter cette charte. Il s'agit d'un engagement moral entre la Collectivité et les promoteurs afin de :

- lutter contre la spéculation foncière en obligeant les promoteurs à rencontrer la Commune avant tout projet immobilier (plus un propriétaire veut vendre son bien cher, plus le promoteur devra construire de logements pour équilibrer financièrement son opération) ;
- pousser les promoteurs à produire des logements de qualité.

Au delà de cette charte, un promoteur ne peut pas acheter des biens en copropriété sans l'accord de l'ASL car cela impliquerait des modifications de statut.

45 promoteurs ont signé la charte, instaurant pour la première fois un dialogue qui permet de maîtriser la densité des programmes.

Le bail réel solidaire (BRS) : une solution sur mesure pour Voisins.

C'est un mécanisme d'accession sociale à la propriété. Les acquéreurs deviennent propriétaires du bâti à un prix moyen du m² bien inférieur au privé car ils louent le terrain à un office foncier (voir p.10). Ces logements sont comptabilisés dans les logements sociaux de la Commune, sans jamais en sortir puisqu'ils sont toujours revendus sous conditions de ressources.

La densité des programmes est systématiquement revue à la baisse :

- **Le Clos Royal - Rue Blaise-Pascal**
  29 logements au lieu des 55 demandés par le promoteur.
- **Programme La Belle époque - Rue Hélène-Boucher**
  78 logements au lieu de 120.
- **Projet 10-14 rue Hélène-Boucher (à venir)**
  40 logements au lieu de 50.
- **La Manivelle - Avenue Joseph-Kessel**
  95 logements au lieu de 130.
- **30A rue Hélène-Boucher :**
  18 logements sociaux au lieu de 33.

Sur ce programme, la Ville a voté une subvention de surcharge foncière de 120 000 € (déductible des pénalités SRU), et a accepté un stationnement aérien sur la parcelle pour permettre au bailleur d'équilibrer son opération sans la densifier.*

**La subvention de surcharge foncière : subvention versée par une collectivité pour aider à l'équilibre financier d'une opération immobilière de logements sociaux.*

Vraiment pas le choix ?

Le volontarisme des élus

Faire bouger les lois !

En 2017, le Conseil municipal avait voté une motion afin de demander la modification du mode de calcul du nombre de LLS en pourcentage (calcul qui nous pousse à construire plus pour favoriser la mixité). **Le Conseil avait également demandé de mutualiser les 25% au niveau intercommunal.**

Notre proposition : imposer 25% de LLS à chaque nouvelle construction sans chercher à atteindre un « stock » de 25%.

De petites avancées

7 ans plus tard, le législateur vient de modifier les règles en nous donnant plus de temps pour atteindre ces 25%, grâce à la loi 3DS.

Zoom sur la loi 3DS.

Différenciation, décentralisation, déconcentration, simplification :

- **prévoit une inflexion sur le rythme de rattrapage des 25% (plus en 2025), mais sans changer le taux final,**
- **ne supprime pas les pénalités financières,**
- **instaure des contrats de mixité sociale avec le Préfet, qui engagent la Commune dans sa production de logements sociaux.**

Vraiment pas le choix ?

Le volontarisme des élus

Vraiment pas le choix ? Nous avons refusé :

- dès 2014, un permis pour la construction de 30 logements rue Racine, qui nécessitait de modifier le PLU pour créer un accès dans une parcelle.
- des dépôts de permis dans certaines rues du centre ville ou sur des parcelles trop contraintes. Là encore le prix de vente attendu par les propriétaires était trop élevé et aurait surdensifié le secteur !
- la réalisation d'un projet immobilier, aux abords du Lac, sur une parcelle privée (grands espaces verts).
- que le nouveau propriétaire des appartements des « Templettes » au Lac vende « en bloc » les logements à un bailleur social afin d'y préserver la mixité existante.

Nous savons que des propriétaires, en particulier dans le centre village, sont régulièrement abordés par des promoteurs qui leur font croire qu'ils travaillent en concertation avec la Ville, ce qui est faux !

Le Département des Yvelines soutient un développement résidentiel équilibré.

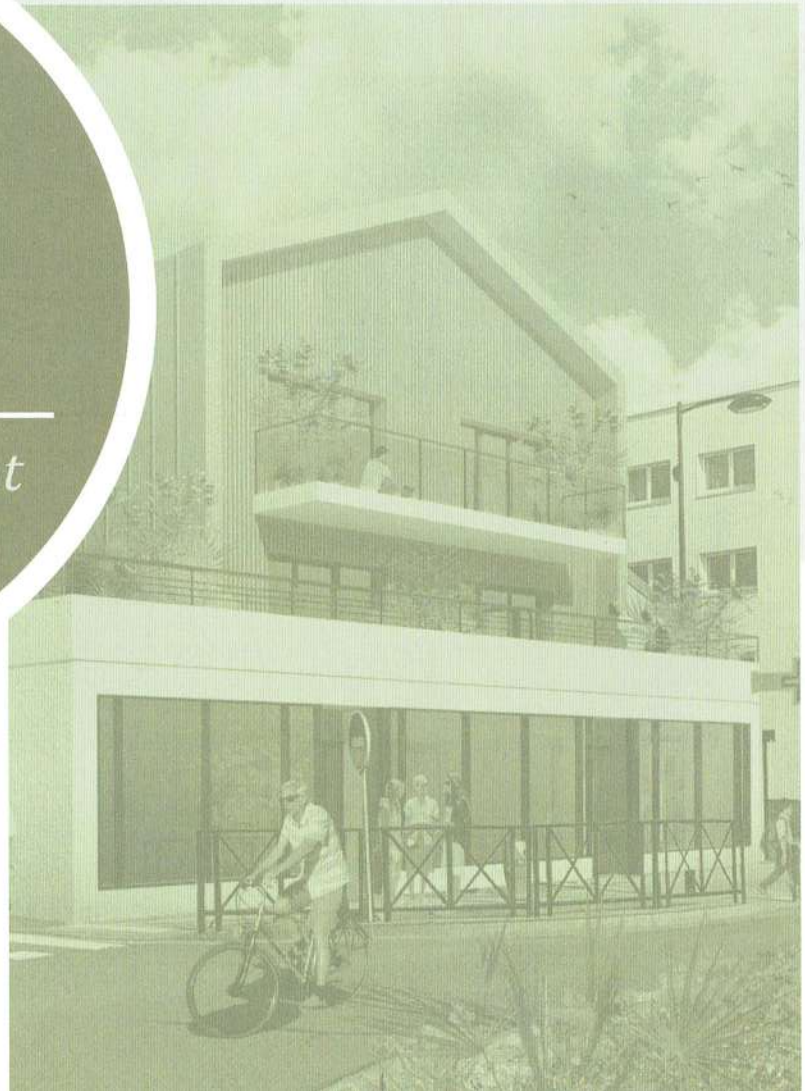
Le Département porte une politique du logement qui vise à aider les communes à atteindre leurs objectifs. Par exemple, il a mobilisé un programme financier dénommé «Prior Yvelines» de manière significative sur la ZAC de la Remise, notamment par un soutien de son ambition écologique, la qualité urbaine et constructive de cet écoquartier et la diversité de logements attendue.

3 818 000 € pour soutenir l'équilibre du projet de la Remise

Son intervention a également permis de modérer la densité du programme de LLS au 30 rue Hélène-Boucher (18 LLS au lieu de 32), en plus de la subvention de la Ville (p.8).
Enfin le Département a créé son propre Office Foncier Solidaire (p.7), pour développer le Bail Réel Solidaire à un coût acceptable pour les propriétaires. Les 28 logements BRS de la Remise sont les premiers à être développés dans les Yvelines et ont tous été rapidement vendus.

Des partenaires de confiance

SQY et le Département des Yvelines

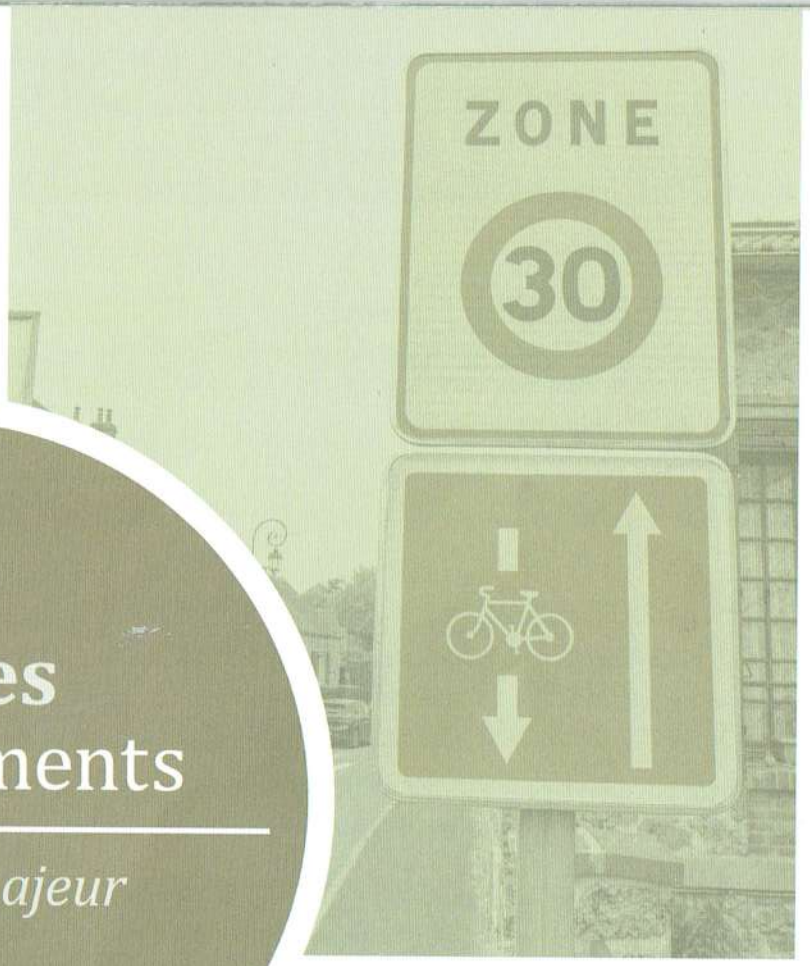


SQY : co-aménageur

La compétence aménagement revient à SQY, mais cela ne veut pas dire que la Communauté d'agglomération nous impose sa vision de l'urbanisation. Elle nous accompagne en menant ou en finançant des études pour anticiper le développement de la Commune (exemple avec la zone des Tilleuls) ou en préemptant les biens lorsque c'est possible. C'est elle qui pilote l'aménagement de la Manivelle et de la Remise avec la Ville.

Les déplacements

Un enjeu majeur



La circulation en provenance de la Vallée de Chevreuse

La problématique : à notre demande, SQY a fait refaire un comptage général en 50 points différents de la commune et ses environs afin d'être au plus près de la réalité du terrain. L'impossibilité de créer de nouvelles voies rend difficile la recherche de solutions définitives.

Notre action :
le Département travaille avec SQY et la Ville à améliorer la fluidité de la traversée RD91/RD36/ route de Guyancourt.

La fermeture du mini tunnel

La problématique : dans le cadre de l'aménagement du futur quartier gare de la ligne 18 à Guyancourt (Quartier des Savoirs), l'Établissement Public d'Aménagement de Paris Saclay (choisi par la Ville de Guyancourt pour aménager son terrain en lieu et place de SQY) avait décidé de fermer le mini tunnel entre Versailles et Voisins, sans se préoccuper des impacts sur la circulation dans Voisins.

Notre action : notre forte mobilisation nous permet d'espérer que le projet d'aménagement évolue favorablement d'autant plus que le Président du Conseil départemental souhaite un accord entre nos 2 villes sur le devenir du RD91.

Les pistes cyclables avec SQY

La problématique : développer les aménagements cyclables.

Notre action : dans le cadre du SDC (Schéma Directeur Cyclable) de SQY à Voisins d'ici à 2024 :

1. **Ligne 4**, aménagements en cours d'achèvement : partant de Magny-les-Hameaux, et traversant Voisins sur 1700m par la rue de la Mérantaise, rue aux Fleurs, chemin des Ruelles, avenue du Grand Pré, puis avenue de la Pyramide jusqu'à la D36.
2. **Ligne 5**, Est-Ouest, le long de la D36 : continuité des 650m manquants le long du nouveau quartier de la Remise (à hauteur de la station-service), lorsque le chantier de la nouvelle église sera achevé.
3. **Pistes cyclables** sur 600m des deux côtés du Nord de l'avenue de la Pyramide, le long du quartier de la Remise.
4. **Avenue du Plan de l'Église** : projet de voie cyclable (sur 1200m dans Voisins), en cours de définition.
5. **Rue aux Fleurs et des Fraisiers** : matérialisation d'un parcours cyclable sur 700m par pictogrammes au sol.

Chiffres clés :

420 km de voies cyclables sur SQY

33 parkings à vélos à Voisins

Faire mieux qu'**avant** !

Nous avons à coeur d'améliorer l'existant grâce aux nouvelles constructions.

Il s'agit de réussir la transition entre l'espace conçu et l'espace vécu.

Projet **10-14**
rue Hélène-Boucher

Avant

Le projet

Accueil de 40 logements, dont 14 BRS (voir p.7). Certains appartements de l'immeuble existant avaient été signalés insalubres.

Après

Les habitants bénéficieront d'un jardin extérieur, leur offrant un espace de détente verdoyant. Véritable poumon vert du quartier, le jardin, cultivé et animé par les résidants, offrira un lieu de repos idéal avec ses aménagements :

- espace potager partagé ;
- station de compostage ;
- prairie fleurie ;
- nombreux arbres et arbustes (20 arbres contre 10 actuellement et 370 arbustes) ;
- Verger ;
- placette gourmande ;
- bancs ;
- jardins privatifs.

Programme **Le Clos Royal**
rue Blaise-Pascal

Avant

Le projet

Une architecture préservant le charme d'une ancienne maison de maître et l'élégance de 2 résidences contemporaines.

Après

- Programme très contraint en terme d'espace. La maison de maître, protégée, a été entièrement réhabilitée.
- 29 appartements, dont 10 sociaux, allant du studio au 4 pièces avec balcon, terrasse ou jardin privatif.
- 44 places de stationnement en sous-sol.

Programme **30A** et **30B**
rue Hélène-Boucher

Avant

Le programme

Ce terrain de 1686 m², était la propriété de SQY. Autrefois, la parcelle comprenait 2 pavillons dont un abandonné et muré depuis plusieurs années.

Ces parcelles destinées par le Maire précédent en 2013 à accueillir 60 studios relais pour personnes en difficultés sociales et psychiques, seront finalement construites a minima afin de limiter la densification. Le programme est désormais composé de 18 logements aidés.

Après

L'appel à projets a permis l'intégration esthétique du bâtiment dans le Centre village et le nombre réglementaire de places de stationnement.

- 18 logements aidés :
  - ➜ 8 deux pièces ;
  - ➜ 6 trois pièces ;
  - ➜ 4 quatre pièces.
- 18 places de stationnement en extérieur, à l'intérieur de la parcelle.

Programme **La Grande-Île**
mail de la Grande-Île

Avant

Le projet

Ce projet se situe à la place d'un ancien supermarché. Dans son ensemble, le bâtiment était en très mauvais état. Au delà de l'agrandissement de la pharmacie, 18 logements et une maison de santé seront implantés au cœur du quartier.

Après

- Au rez de chaussée, la pharmacie et une maison de santé avec des cabinets médicaux et para-médicaux
- Au 1er et 2e étage, 18 logements, en accession privée, du T2 au T4

Programme **La Belle époque**
rue Hélène-Boucher

Avant

Le projet

Programme immobilier, situé à la place de l'ancien hôtel Port-Royal et d'un grand nombre de box de garage.

- 78 logements dont 26 sociaux.

Après

- Projet dont la hauteur des constructions et le nombre de logements ont été revus à la baisse à la demande des élus.
- L'emplacement réservé prévu au PLUI permettra de créer un accès en mode doux dans un 1er temps, vers le centre commercial.

Opération **Oxygen**
rue Jean-Bart

Le projet

Ce programme permet de marquer une véritable entrée de ville à la Grande-Île et s'est implanté à la place de l'ancien garage, resté longtemps à l'abandon suite à un incendie, et d'entrepôts de type industriel face aux villas d'entreprises.

Avant

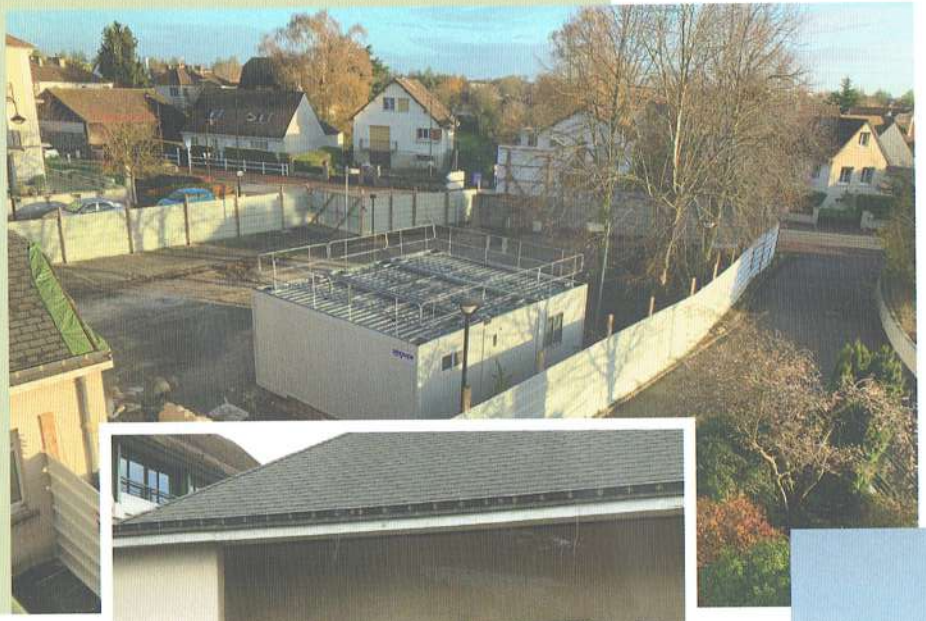
Après

Dès 2014, l'avis des habitants a été sollicité pour modifier le PLU sur ce côté de la rue et permettre la construction de logements.

- 92 logements + 31 logements sociaux
- 160 places de stationnement en sous-sol

Programme **Cœur Bérénice**
rue de la Poste

Avant



Le projet

Le promoteur a acheté ce bien à la Poste sans condition suspensive d'obtention de permis et sans rencontrer la Ville au préalable. La Ville a racheté le local de la Poste au promoteur pour sécuriser son implantation et la Poste est désormais locataire de la Ville.

Après

- 12 logements en locatif intermédiaire (prix intermédiaire entre le locatif social et le locatif privé) et création de 6 LLS dans le bâtiment existant.

Un paradoxe imposé par l'État : construire sans détruire l'environnement.

Notre stratégie :

Pour le quartier de la Remise :

- Le choix d'un éco quartier : valoriser les qualités paysagères et environnementales du site (remise en eau de la rigole centrale en récupérant les eaux de pluie), préservation et/ou compensation de zones humides, construction selon les dernières normes énergétiques en vigueur, géothermie pour chauffer la crèche, système Carnot (récupération de la chaleur des processeurs) dans certains bâtiments.

Ailleurs :

- Parc arboré en lieu et place de box (Projet La Belle époque - à la place de l'ancien hôtel Port-Royal)
- Logements avec jardinets en lieu et place d'entrepôts et d'un garage brûlé (Programme Oxygène, rue Jean-Bart à la Grande-Île).

Construire c'est **bétonner** ?

Valoriser les espaces non utilisés et répondre aux besoins de la Commune.

Programme **Parc du Lac**
quartier de la Remise

Le projet

Cet éco-quartier, pensé comme un parc de la ville, est un lieu vivant de passage pour tous les habitants de Voisins, qu'ils habitent ou non La Remise.

Ce quartier est novateur par sa relation ville/nature très spécifique : il trouve un équilibre entre ville et campagne avec des services complets entourés de grands espaces naturels.

55 % d'espaces naturels

L'éco quartier entre en résonance avec l'identité de la ville. son architecture, humble et simple avec ses toits en pente, rappelle l'esprit village et pavillonnaire de Voisins-le-Bretonneux. La circulation dite « douce » (piétons, cyclistes) sera également mise à l'honneur.

Habitons le bois

- 513 logements dont 53 en accession à prix maîtrisé, 181 LLS et 249 en accession libre, 30 en locatif intermédiaire.
- Des commerces en entrée de quartier.
- Un centre paroissial (financé et réalisé par la Paroisse).
- Des jardins partagés.
- Un pôle Petite enfance avec une écolo-crèche, un Relais d'assistantes maternelles (RAM) et un lieu d'accueil parents/enfants.
- Un pôle glisse (bicross, pumptrack, skatepark).

Opération **La Manivelle**
avenue Joseph-Kessel

Le projet

La Ville, SQY et Antin Résidences (groupe Arcade immobilier) apportent une réponse innovante et alternative aux logements traditionnels et aux maisons de retraite, grâce à l'habitat intergénérationnel. Ces logements sont conçus pour favoriser la rencontre et le lien social. Ils sont des lieux de partage, de découverte et de convivialité entre voisins.

- 95 logements dont 47 en résidence intergénérationnelle et 14 en accession à prix maîtrisés.

L'esprit du projet

- Valoriser l'existant, le site se trouvant entre une zone urbanisée et une zone naturelle.
- Maintenir 50 % d'espaces vides de construction
- Préserver la noue pour assurer la transition entre ces deux espaces.
- Compléter le maillage viaire (routes, déplacements vélo et piéton) : pour assurer les liaisons inter-quartiers et l'intégration du projet à l'existant.

Les logements sont situés dans un cœur d'îlot entièrement piéton en conservant le plus d'espaces verts possible.

Voisins 2035 ?

Tous les habitants ont été invités à s'exprimer sur la ville de Voisins, telle qu'ils la perçoivent aujourd'hui et comment elle pourrait, selon eux, évoluer d'ici 15 ans.

Cette démarche participative a été confiée à l'association citoyenne et apartisane, « *Sens civique* » dont l'ambition est de donner l'envie de comprendre et d'agir sur le territoire.

900 Vicinois de plus de 18 ans ont été tirés au sort (à partir des listes électorales) et invités personnellement à participer à la démarche.

Voisins 2035

VOISINS 2035

PARTAGEONS NOS AMBITIONS

Partager une vision commune de l'avenir de Voisins

Exercice d'intelligence collective pour aboutir à un récit commun qui guidera les élus pour les choix de vie et d'aménagement à venir.

Les actions proposées pour mener la réflexion

- Ateliers prospectifs
- Balades urbaines (marches exploratoires commentées)
- Enquête auprès des habitants dont 900 Vicinois tirés au sort
- Carte intéractive
- Points d'étapes

Ce qu'il faut retenir

Pas d'échappatoire pour les élus : appliquer les Lois et respecter les documents d'orientations territoriaux

Nous sommes exigeants avec nos partenaires sur les déplacements.

Nous freinons l'appétit des promoteurs pour protéger notre cadre de vie.

Nous concertons régulièrement avec les habitants sur les projets immobiliers.

Nous refusons de concentrer tous les logements sociaux au même endroit.

Nous embellissons des espaces souvent dégradés et non entretenus grâce aux nouvelles constructions de logements.

Nous favorisons l'accession sociale à la propriété (BRS) dans chaque nouveau programme.

Nous faisons en sorte que l'aménagement de Voisins réponde à vos besoins.

Nous sommes régulièrement interpellés sur le devenir du parc d'affaires du Val Saint-Quentin aujourd'hui rempli à 40% : quelques bâtiments pourraient-ils être transformés en logements ?

Cette option est à l'étude avec des opérateurs mais se heurte à plusieurs difficultés :

- La copropriété devra accepter cette évolution.
- La difficulté à équilibrer financièrement une telle opération, d'autant plus que nous ne pouvons pas nous permettre de ne pas créer de logements aidés (un minimum de 25% de LLS est requis pour ne pas faire baisser le taux de la Ville, déjà trop bas) !

Rue des Tilleuls, le long du CD36, une entreprise de type usine en grande difficulté économique (suite à la crise sanitaire) est en train de vendre son bâtiment à un promoteur afin de réaliser une petite opération de logements. Ce projet sera prochainement présenté aux élus et habitants avant dépôt de permis de construire.

Toute la zone des villas d'entreprises à l'entrée de cette rue restera en zone d'activité !

Les études en cours menées par SQY seront alimentées par le travail de Sens civique Voisins 2035 (p.25) et permettront d'adapter les règles de nos documents d'urbanisme à la vision proposée du devenir de notre commune.

Suite au constat de la baisse continue des effectifs et de l'impossibilité de rénover énergétiquement un bâtiment vieux de bientôt 50 ans, l'école du Bois de la Garenne fermera à la rentrée 2023. D'ici là le devenir de ce site fera l'objet d'une concertation afin de répondre aux besoins des Vicinois dans le respect du tissu urbain existant.

Et demain ?

« Vous l'aurez compris, l'urbanisation des communes est un sujet majeur depuis quelques années et répond à 2 objectifs :

- *favoriser le parcours résidentiel au sein de chaque commune (trouver à se loger à tout âge de la vie) ;*
- *permettre aux salariés de se loger au plus près de leur travail et ainsi diminuer la circulation.*

Il n'est jamais simple de voir arriver de nouveaux logements dans son quartier et la tentation est grande de ne rien vouloir voir changer ! Nous avons à cœur de protéger notre cadre de vie en travaillant sur la qualité architecturale des constructions et leur intégration dans le tissu urbain existant. Immeubles et esprit village ne sont pas incompatibles et se trouvent couramment dans les centres villages, c'est pourquoi le PLUI oblige les constructeurs à travailler différemment (hauteurs variables, retraits en façade...)

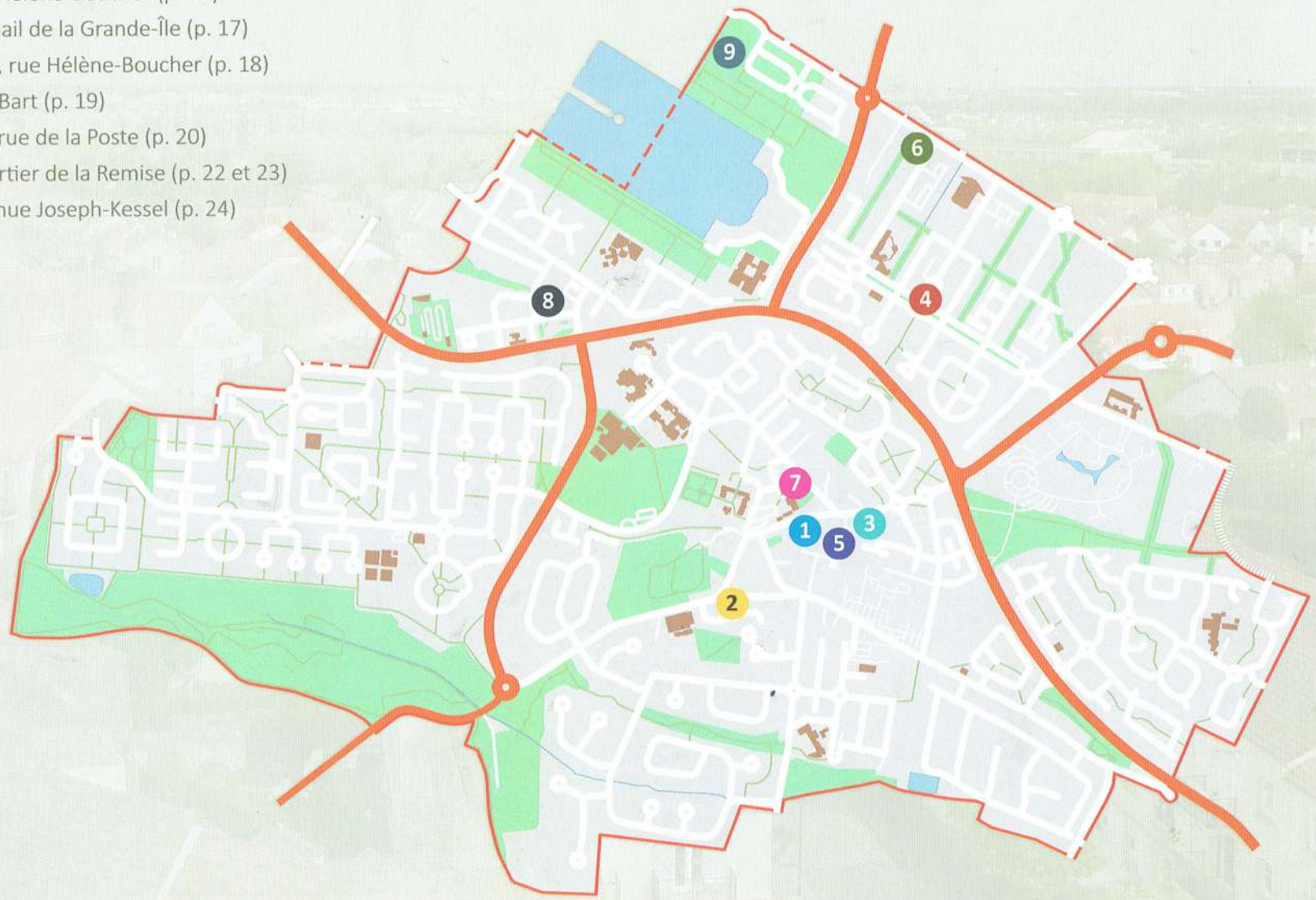
Conscients des exigences environnementales, nous sommes exigeants avec les promoteurs sur la qualité du bâti (isolation, orientation...) et sur la création d'espaces verts et la plantation d'arbres.

Vous pouvez compter sur notre détermination à préserver le cadre de vie de Voisins, ***tout en répondant à nos obligations réglementaires multiples et variées****. Accueillir de nouveaux habitants est indispensable pour préserver notre dynamisme et notre attractivité, alors faisons-le dans les meilleures conditions possibles avec une exigence de qualité et de diversité. »*

Alexandra Rosetti, Maire, Vice-Présidente déléguée au Développement économique et à l'attractivité du territoire , Conseillère départementale déléguée au logement
et Jean-Michel Chevallier, Maire-adjoint délégué à l'aménagement

Les programmes immobilers à Voisins

1. **Projet 10-14**, rue Hélène-Boucher (p. 14)
2. **Programme Le Clos Royal**, rue Blaise-Pascal (p. 15)
3. **Programme 30A et 30B**, rue Hélène-Boucher (p. 16)
4. **Programme La Grande-Île**, mail de la Grande-Île (p. 17)
5. **Programme La Belle époque**, rue Hélène-Boucher (p. 18)
6. **Opération Oxygen**, rue Jean-Bart (p. 19)
7. **Programme Cœur Bérénice**, rue de la Poste (p. 20)
8. **Programme Parc du Lac**, quartier de la Remise (p. 22 et 23)
9. **Opération La Manivelle**, avenue Joseph-Kessel (p. 24)



VOISINS
— le bretonneux —

Directeur de la publication : Alexandra Rosetti
Chef de la Communication : Céline Demany
Mise en page : Céline Demany, Cédric Giroux

Photos : Service communication de la ville de Voisins-le-Bretonneux
Diffusion ABC Distribution - Impression Imprimerie RAS
Imprimé à 6 500 exemplaires