

# CHARTRE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU PROJET GARE BECANNES

Ville de La Verrière et Communauté d'Agglomération  
de Saint-Quentin-en-Yvelines

---

La démarche

Les enjeux  
du projet

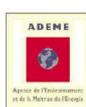
Les  
axes de la  
Charte

Les objectifs de  
développement  
durable du  
projet

Novembre 2013 | Document de travail

COMMUNE DE LA VERRIERE ET DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

---



Attitudes Urbaines  
Sagacité  
RRA  
Futurbain  
Synapse Productions



|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. La Démarche</b>   | <b>7</b>  |
| ↳ Pourquoi une Charte d'Aménagement Durable ?   |           |
| ↳ Une démarche innovante et systémique pour prendre en compte toutes les dimensions du développement durable    |           |
| ↳ Un projet concerté, les habitants et partenaires associés   |           |
| <b>2. Le projet Gare Bécannes</b>   | <b>11</b> |
| ↳ Le temps du passage à l'acte  |           |
| ↳ Un projet révélateur et démonstrateur de l'ambition métropolitaine  |           |
| ↳ Un projet urbain local pour transformer autant que pour conforter   |           |
| <b>3. Les 24 objectifs de la Charte d'Aménagement Durable</b>   | <b>15</b> |
| ↳ La structuration de la Charte d'Aménagement Durable   |           |
| ↳ AXE 1. Identité & Attractivité  |           |
| ... pour une ville accueillante et solidaire ancrée dans l'existant   |           |
| ↳ AXE 2. Accessibilité & Désenclavement   |           |
| ... pour une ville accessible, aisément identifiable et reliée au reste du territoire                           |           |
| ↳ AXE 3. Cadre de vie & Environnement   |           |
| ... pour une ville nature innovante respectueuse de son environnement et soucieuse de la gestion des ressources |           |
| ↳ AXE 4. Gouvernance & Concertation   |           |
| ... pour un projet partagé, évolutif et porté par tous les acteurs  |           |
| <b>5. Les fiches actions et critères de performances</b>  |           |
| <i>Décembre 2013 : rendu intermédiaire / avril 2014 : rendu final</i>   |           |
| <b>6. Mettre en œuvre la Charte</b>   |           |
| <i>Décembre 2013 : rendu intermédiaire / avril 2014 : rendu final</i>   |           |
| <b>Annexes</b>  |           |
| <i>Détail des thèmes des réunions de concertation</i>   |           |

---

CHARTRE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU PROJET GARE BECANNES

---

NOVEMBRE 2013

CARTE LOCALISATION + PNR + DESSERTE  
Cf. MOEU

NOVEMBRE 2013



MOT DU MAIRE ET DU PRESIDENT DE LA CASQY



**Alain HAJJAJ**  
Maire de La Verrière

signature



**Robert CADALBERT**  
Président de la Communauté  
d'Agglomération.

signature



Les partenaires associés





# 1. La démarche

## Pourquoi une Charte d'Aménagement Durable ?

Le projet d'aménagement urbain Gare Bécannes, initié et porté par la ville et la CASQY, s'inscrit dans la continuité de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et se positionne comme une étape majeure dans la concrétisation des orientations d'une politique territoriale ambitieuse.

Ce document a été réalisé sur la base d'un diagnostic stratégique qui a constitué le premier temps fort de l'élaboration de la Charte et tiré bénéfice d'une démarche de concertation participative. La Charte d'Aménagement Durable s'inscrit dans cette dynamique d'élaboration constructive et partagée.

**Cette Charte exprime et concrétise les objectifs à poursuivre en matière d'urbanisme et de développement durable** en étant un outil à la fois suffisamment contraignant pour garantir les valeurs fondatrices du projet et suffisamment souple pour intégrer intelligemment les évolutions qui n'auraient pu être anticipées.

La Charte d'Aménagement Durable a plusieurs vocations :

- **elle constitue le document stratégique de référence qui vise à encadrer le développement et l'aménagement durable du projet de ville.** Elle fixe les lignes directrices du projet Gare Bécannes en étant une feuille de route à suivre. La Charte définit aussi bien les objectifs stratégiques de développement attendus que les objectifs opérationnels associés
- **elle représente un outil de dialogue et de positionnement** pour la ville de La Verrière dans la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et plus largement à l'échelle métropolitaine. **Expression du projet de ville, la Charte contribue au développement du territoire** et répond aux orientations des documents de planification supra-communale (Plan Local d'Urbanisme, Plan Local d'Habitat Intercommunal, Plan Local de Déplacements, Plan de Prévention du Risque d'Inondation, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, Plan de déplacements urbains de la région Île-de-France, ...).
- **elle est un média entre la Ville, les habitants et les acteurs du territoire.** La démarche de concertation participative portée par la commune et la Communauté d'Agglomération a contribué à la qualité de la réflexion tout au long de l'élaboration de la Charte, réunissant autour du projet l'ensemble des parties prenantes : les élus et leurs services, les habitants et les actifs non-résidents, les acteurs économiques et institutionnels, les partenaires associés (bailleurs, associations, représentants des communes voisines), ...

Socle du projet Gare Bécannes, la Charte est destinée à s'imposer aux acteurs sociaux, économiques, institutionnels et opérationnels à travers la mise en œuvre des objectifs qui devront respecter les « critères de performance » et les indicateurs définis.

## Une démarche innovante et systémique pour prendre en compte toutes les dimensions du développement durable

La Ville de La Verrière et la Communauté d'Agglomération souhaitent que le projet urbain Gare Bécannes se différencie des attendus marketing ou d'exploits « éco-techniques » qu'on pourrait -à priori- attendre d'un éco-quartier. En ce sens, **la démarche de développement durable a été pensée dans toutes ses dimensions** : sociale, environnementale, énergétique, économique, ... Elle a par ailleurs été partagée avec l'ensemble des acteurs du territoire avec :

- **la définition d'un programme urbain** qui a permis de préciser le projet,
- **la mise en place d'une concertation participative ambitieuse** qui a accompagné le projet tout au long de son élaboration, de l'amont jusqu'à sa déclinaison opérationnelle.

La particularité de la démarche a également pour spécificité **de placer l'Homme au cœur du projet et des préoccupations de développement durable.**

Articulée à cette démarche, **une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) élargie au développement durable** a accompagné la mise en œuvre du projet en prenant en compte de manière croisée et systémique les apports :

- d'un développement social équitable,
- d'un développement économique durable,
- de la préservation de l'environnement, des ressources et de la biodiversité,
- de la densification d'un site proposant une diversité et une mixité urbaine et fonctionnelle,
- d'une desserte efficace, du maillage et des continuités avec l'existant,
- de l'innovation dans le cadre d'un aménagement durable performant,

... qui concilient à la fois les impératifs d'aménagement, les faisabilités techniques, financières et les contributions issues de la concertation.

Cette démarche vise ainsi à construire **un projet de territoire cohérent et respectueux de l'environnement** anticipant les évolutions sociétales et communales.

L'AEU permet de plus, d'aller plus loin que la simple réalisation de l'opération ; elle **ancre le projet dans la durée en garantissant un suivi et une évaluation dans le temps**. Par ailleurs, elle intègre aussi dès l'amont les modalités de gestion ultérieures de l'opération en raisonnant et en tenant compte **du coût global, à la fois économique et écologique.**

La méthodologie engagée constitue ainsi le premier acte concret et différenciable de ce projet urbain durable qui se veut exemplaire et être un démonstrateur pour le territoire et les populations.

## Un projet concerté, les habitants et partenaires associés

La commune et la Communauté d'Agglomération ont souhaité que les habitants soient activement associés à chaque étape d'élaboration du projet Gare Bécannes : de la définition des enjeux aux hypothèses d'aménagement et leurs déclinaisons opérationnelles.

À l'instar du PLU, l'élaboration du projet s'est appuyée sur **une démarche de concertation participative poussée** organisée autour de trois instances de débats (politique, technique et habitante) qui ont été sollicitées de façon itérative dans le cadre de différents dispositifs.

La démarche mise en place a ainsi permis de mobiliser :

- **les habitants** de La Verrière de toutes générations dans le cadre de réunions publiques, d'ateliers de travail (adultes, enfants, préadolescents), de productions artistiques pour les plus jeunes, d'événementiels festifs (journée de lancement de la concertation, balade urbaine),
- **les actifs et utilisateurs du territoire** (chef d'entreprises, représentants d'associations, ...)
- mais également **les partenaires institutionnels associés** (les services de la Ville et de la CASQY, la MGEN, la SNCF, les bailleurs, le Conseil Général, la Région, l'Etat, ...).

À partir de leurs connaissances précises de l'environnement urbain, des pratiques dans la ville, de l'identité des lieux, les participants ont travaillé sur des secteurs de projets et/ou des thématiques qui ont été identifiés comme stratégiques au fur et à mesure de l'état d'avancement du projet : le pôle gare et ses prolongements dans la ville, l'offre de services et d'équipements actuelle et future pour la ville de La Verrière, les déplacements dans et autour de la commune, le cœur de ville, l'habitat, l'activité maraîchère, ... L'ensemble des thèmes des réunions de concertation est présenté en annexe.

La concertation menée a permis :

- de construire une culture commune sur le projet,
- d'identifier collectivement les enjeux et priorités pour le projet,
- de s'interroger sur les problématiques à résoudre à partir des connaissances des pratiques et des usages du territoire,
- d'échanger, de débattre et soumettre à discussion les différents points de vue,
- de trouver des solutions innovantes autour d'un projet collectif et partagé
- d'enrichir, de nourrir, d'affiner et de conforter la Charte d'Aménagement Durable et le Schéma de Cohérence.

**Les résultats de ces réflexions ont directement alimenté les orientations stratégiques pour le devenir du secteur** et plus largement pour l'aménagement du territoire communal.

## 2. Le projet Gare Bécannes

## Le projet Gare Bécannes : le temps du passage à l'acte

Situé de part et d'autre de la voie ferrée qui relie La Verrière à Rambouillet et à Paris-Montparnasse, le projet recouvre :

- **les anciennes terres agricoles des Bécannes**, principale réserve foncière de la commune qui aujourd'hui ne dispose pas de liaisons avec le reste de la ville et n'a pas de fonction ni de statut particulier, hormis celui d'espace en friche et non aménagé,
- **l'actuelle gare** située à l'interface des 3 communes (La Verrière, Maurepas et Coignières) qui constitue un point névralgique pour aménager à terme un futur pôle multi-modal,
- **le site de l'Agiot**, zone d'activités de La Verrière qui s'inscrit dans le corridor ferroviaire des projets de développement de la Communauté d'Agglomération, et qui deviendra demain un véritable éco-pôle,
- **le quartier d'Orly Parc**, comprenant Orly Parc 1 et 2.

**... soit près de 50 % de la superficie du territoire communal qui est concerné par le périmètre opérationnel.** Ces différents secteurs présentent de nombreux atouts sur lesquels le projet urbain doit s'appuyer.

Le périmètre de réflexion est bien plus vaste puisqu'il correspond au périmètre opérationnel auquel se rajoutent deux secteurs situés à l'articulation des communes de Coignières et de Maurepas (carrefour de la Malmedonne et pont Guy Schuler) et une partie du patrimoine de la MGEN qui sont des secteurs identifiés comme stratégiques pour le projet et dont leur devenir ou potentialités de développement sont à considérer.

Opération majeure pour le territoire communal qui n'a pas bougé significativement depuis les 40 dernières années, **le projet Gare Bécannes est un projet d'utilité territoriale** qui a vocation à :

- participer à la résolution d'enjeux urbains, sociaux, économiques et environnementaux,
- proposer une nouvelle structuration et un nouveau fonctionnement pour le territoire,
- inscrire La Verrière dans les ambitions métropolitaines portées par la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, le Conseil Général des Yvelines, la Région Ile-de-France et l'Etat.

Il apparaît nécessaire aujourd'hui à travers ce projet, de proposer à la commune :

- un aménagement concret qui participe au rayonnement de la commune dans un territoire plus vaste,
- un développement urbain équilibré et profitable à l'ensemble des habitants et usagers de la ville,
- un projet urbain qui soit adapté à l'évolution des pratiques, des modes de vies et aux attentes de la population à la fois actuelle (réponse aux besoins besoins endogènes) et future, en prise avec les transformations sociétales, économiques et les exigences du développement durable.

## Un projet révélateur et démonstrateur de l'ambition métropolitaine

Fort de sa situation géographique aux portes du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, du territoire de la Communauté d'Agglomération et du périmètre d'intervention de l'OIN (Opération d'Intérêt Nationale) Paris Saclay, La Verrière est le point d'articulation de plusieurs territoires à forts enjeux. Cette situation est d'autant plus stratégique que La Verrière dispose sur son territoire d'une gare, d'une zone d'activités et de réserves foncières qui permettent un grand potentiel de renouvellement et de développement urbains.

### Le projet Gare Bécannes se veut moteur dans la dynamique métropolitaine et régionale en :

- **proposant la réalisation d'environ 1 500 à 1 800 logements** pour permettre la réalisation de parcours résidentiels, pour accueillir de nouveaux résidents et pour contribuer aux objectifs de construction de logements en Ile-de-France,
- **faisant émerger et en confortant le pôle d'activités économiques sur le secteur de l'Agiot** afin de développer les filières existantes et/ou à potentiel et d'attirer de nouvelles entreprises sources d'emplois au sein d'un éco-pôle,
- **améliorant l'accessibilité et réduire le désenclavement de La Verrière par la création d'importants projets d'infrastructures de rayonnement métropolitains** : réaménagement du Carrefour de la Malmedonne, doublement du Pont Schuler pour permettre l'arrivée du futur transport en commun en site propre (TCSP), création d'un passage souterrain permettant la desserte bus de part et d'autre de la voie ferrée et développement d'un véritable pôle gare multimodal.

S'inscrivant pleinement dans les ambitions portées par les politiques nationales et la dynamique de développement de la Communauté d'Agglomération notamment en lien avec le corridor ferroviaire, **le projet Gare Bécannes se positionne comme un point névralgique, une vitrine emblématique qui a vocation à se positionner et à rayonner à l'échelle du grand territoire.**

A travers ces engagements forts en matière de développement de logements, d'activités, de transports, la commune de La Verrière souhaite ainsi répondre aux grands défis métropolitains mais également aux aspirations et aux besoins locaux.

CARTE DE LA DYNAMIQUE DE PROJETS PORTEE A L'ECHELLE DU GRAND TERRITOIRE : CASQY, DEPT, REGION, GRD PARIS

## Un projet urbain local pour transformer autant que pour conforter

Le diagnostic stratégique du projet souligne les enjeux et les potentiels à partir desquels la ville peut dessiner son devenir : **un cœur de ville qui doit s'étoffer** et jouer pleinement son rôle de centralité en lien avec les polarités de quartiers existantes, **de grands espaces naturels** qui portent une valeur patrimoniale, récréative, paysagère et environnementale remarquable, **une diversité d'équipements et de services** à préserver et à enrichir, **une qualité de cadre de vie** qui pourrait gagner encore en attractivité au vu des nombreux atouts « déjà là » de la commune.

Le projet, de par son importance et son ampleur, va impliquer des transformations profondes et créer une dynamique à l'échelle de toute la ville en entraînant un processus d'évolution des autres quartiers. Cette « mise en mouvement » globale sera à considérer et à anticiper dans l'ensemble des réflexions du projet pour permettre **un développement harmonieux de toute la commune.**

Dans cette perspective :

- **les nouveaux développements urbains devront s'insérer finement dans le tissu existant**, à la fois en termes de continuités et d'interactions. Il ne s'agira pas d'un quartier de plus fonctionnant de manière autonome, mais bien d'un espace urbain faisant partie intégrante du reste de la ville, qui ne lui tourne pas le dos et qui participe pleinement à son équilibre. Pour garantir cette "greffe" urbaine réussie, le projet devra s'articuler de manière étroite avec les quartiers existants (cohabitation, enrichissement réciproque, non affaiblissement, développement de liaisons inter-quartiers, ...),
- **les orientations portées par le projet viseront à poursuivre et à conforter les initiatives engagées par la municipalité** : mise en valeur des polarités existantes, réalisation d'équipements à vocations communale et intercommunale au plus proche de la population, maintien d'une dynamique économique pour continuer à accueillir des emplois et des activités de services (PME-PMI), développement d'un maillage d'espaces publics et de liaisons douces de qualité, ...

Le projet Gare Bécanne constitue **un effet levier qui doit contribuer à l'attractivité de la commune.** Il devra chercher à profiter à tous, en ayant un impact à la fois valorisant et positif pour l'ensemble du territoire.

La réduction des inégalités sociales et territoriales sera au cœur du projet, de même que la préservation et la valorisation de l'environnement et des ressources naturelles. Notons toutefois que certains secteurs de l'aménagement urbain tels que les projets d'infrastructures de déplacements, l'offre en transports en commun, les problématiques environnementales comme l'eau, les énergies, la gestion des déchets, des milieux naturels, ... relèvent de compétences totalement ou partiellement transférées aux structures supracommunales. La Charte tient compte de ces échelles institutionnelles en constituant un outil de partenariat et de propositions.

CARTE DE LA STRUCTURATION  
ACTUELLE DU TERRITOIRE  
AVEC LES DIFFERENTS  
QUARTIERS

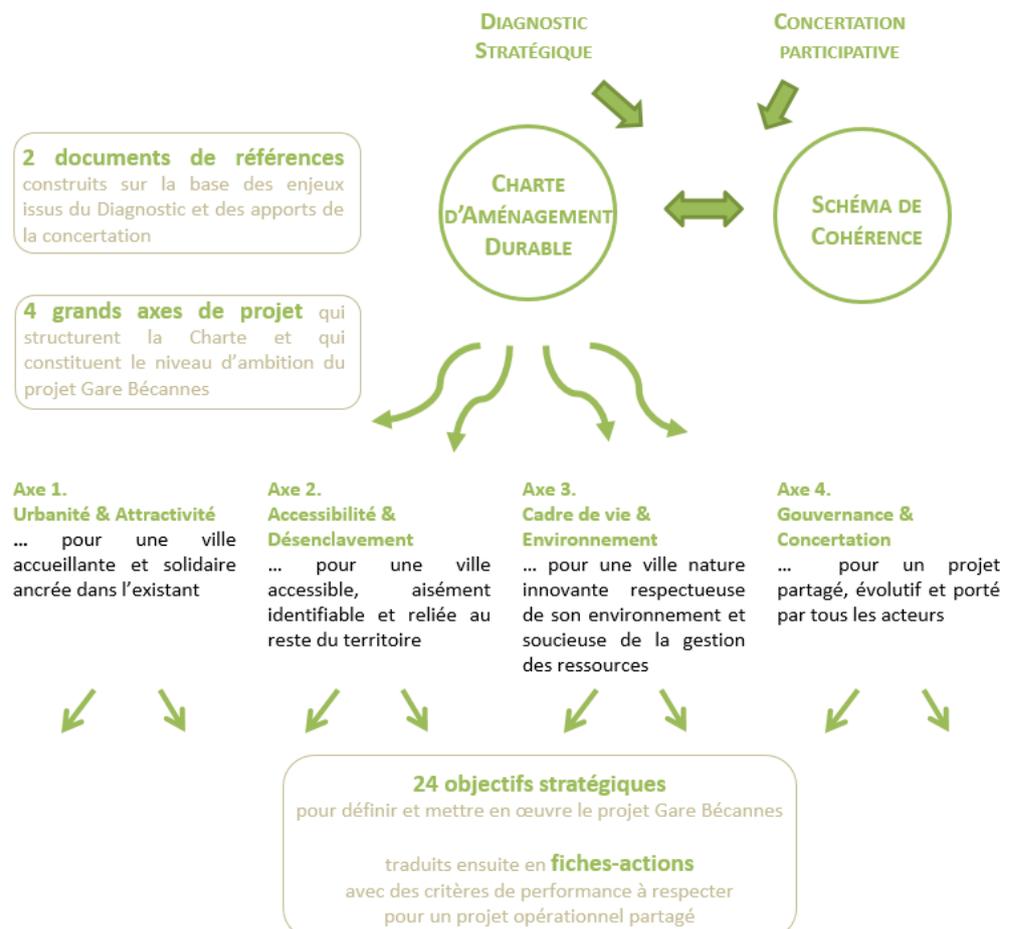
### 3. Les 24 objectifs de la Charte d'Aménagement Durable

## La structuration de la Charte d'Aménagement Durable

La Charte d'Aménagement Durable est structurée autour de **4 axes** qui permettent au projet Gare Bécannes d'inscrire son évolution future comme **un modèle de pôle d'équilibre urbain**. Ces axes ont été ensuite déclinés en **24 objectifs** qui présentent une importance stratégique dans la définition et la mise en œuvre du projet. Ces objectifs ont été élaborés dans un souci de cohérence avec les enjeux issus du Diagnostic et les apports de la concertation participative de la population et des acteurs locaux et institutionnels.

La traduction opérationnelle de ces objectifs sera présentée dans la Charte Enrichie (phase 3) avec la définition d'actions précises selon des critères de performances et des indicateurs à la fois qualitatifs et quantitatifs auxquels les objectifs devront répondre.

Cette approche affinée -par grands axes, objectifs puis actions- permet de définir **un cadre d'évolution partagé pour le projet Gare Bécannes** en tenant compte des spécificités urbaines des secteurs concernés et de leurs possibilités de développement.



## Axe 1. Urbanité & attractivité

### ... pour une ville accueillante et solidaire ancrée dans l'existant

1. Rechercher un équilibre entre extension et renouvellement urbain
2. Conforter un cœur de ville complémentaire aux petites polarités de quartier
3. Renforcer le rayonnement et la lisibilité de la gare
4. Soutenir l'émergence d'un pôle économique local, diversifié, innovant et durable
5. Favoriser les parcours résidentiels et accueillir de nouveaux résidents
6. Développer une offre de services adaptée
7. Assurer une mise en relation entre les secteurs résidentiels et économiques de la commune

## Axe 2. Accessibilité & désenclavement

### ... pour une ville accessible, aisément identifiable et reliée au reste du territoire

8. Créer un pôle-gare biface de part et d'autre de la voie ferrée
9. Connecter le projet Gare-Bécannes aux différents quartiers et communes voisines
10. Permettre le développement de la mobilité innovante et des intermodalités
11. Rendre accessible La Verrière depuis les grandes infrastructures métropolitaines
12. Modifier les perceptions lors de la traversée de la commune depuis la N10 ou les voies ferrées

## Axe 3. Cadre de vie & environnement

### ... pour une ville nature innovante respectueuse de son environnement et soucieuse de la gestion des ressources

13. Mettre en scène le paysage et ouvrir la ville sur la lisière sud-ouest du territoire
14. Conforter un maillage écologique à l'échelle de la commune et en lien avec les territoires environnants
15. Etablir une gestion écologique et différenciée des espaces verts
16. Restaurer une activité agricole valorisant les terres des Bécannes
17. Garantir une qualité du cadre de vie aux habitants
18. Optimiser la gestion de l'énergie (production, consommation) et favoriser l'efficacité énergétique
19. Anticiper l'arrivée de nouvelles populations sur les réseaux existants

## Axe 4. Gouvernance & Concertation

### ... pour un projet partagé, évolutif et porté par tous les acteurs

20. Proposer un projet urbain, évolutif et mutable ultérieurement
21. Intégrer pendant toute la durée du projet et au-delà une approche en coût global à la fois économique et écologique
22. Impliquer et associer dans la durée les acteurs et citoyens
23. Assurer la gouvernance du projet au sein des différentes instances
24. Anticiper, préfigurer et donner à voir le projet

## Axe 1. Urbanité & attractivité

### ... pour une ville accueillante et solidaire ancrée dans l'existant

Il est essentiel pour la commune de continuer à aménager son territoire afin de répondre aux aspirations de la population actuelle et future. L'accueil de nouveaux habitants et les objectifs d'une mixité sociale, fonctionnelle et intergénérationnelle plaident pour **une programmation diversifiée** associant logements, équipements, commerces et activités. S'appuyant sur une nouvelle urbanisation, **le projet Gare Bécannes répondra au mieux aux besoins et attentes de la population** en affirmant, notamment, **une centralité principale harmonieusement reliée aux différentes polarités de quartiers et aux espaces naturels** (Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse, parc de la MGEN, étang des Noés, ...). S'appuyant sur la gare et le développement d'une offre de logements significative, La Verrière peut tirer parti d'un cœur de ville étendu pour stimuler une urbanité, une convivialité partagée et le développement d'aménités urbaines.

#### 1. Rechercher un équilibre entre extension et renouvellement urbain

Le projet **privilégiera une urbanisation adaptée s'inscrivant dans le diffus** à partir des secteurs urbanisés existants et des secteurs à potentiel ou en reconversion afin de préserver les franges des Bécannes en espace naturel.

Cette recherche d'un **juste équilibre entre espace urbanisé et espace naturel** permettra d'éviter l'étalement urbain, d'économiser le foncier, de préserver les ressources naturelles et la vue vers les grands paysages et d'effectuer une économie en réduisant les linéaires de réseaux : routes, eau, assainissement, électricité, télécommunication, gaz, ..., tout en garantissant une qualité de cadre de vie.

L'intervention et la densification dans l'existant ou à proximité immédiate, nécessiteront de bien articuler et de penser de manière intelligente **les continuités et interactions** entre le tissu issu de l'urbanisation nouvelle et le tissu existant. **Le parti pris urbain favorisera ainsi une insertion douce et cohérente des nouvelles constructions** avec le reste de la ville à travers :

- **un tissage et une composition urbaine qui privilégieront une accroche sur les continuités existantes** : viaires (automobile), douces (piéton, cycle), vertes,
- **une mise en cohérence entre la typologie et les formes urbaines existantes / futures qui sera un élément essentiel dans le projet**, même si les gabarits proposés seront adaptés à la vocation et aux différentes fonctions des lieux considérés (centralité, partie résidentielle, ...).

Cet objectif implique également de **tenir compte des opportunités foncières** qui se présenteraient et **d'anticiper la mutation progressive de bâtiments / d'espaces urbains déjà constitués dans le temps**.

## 2. Conforter un cœur de ville complémentaire aux petites polarités de quartier

La ville de La Verrière est aujourd'hui structurée par quartier autour de différentes polarités : le centre commercial du Bois de l'Étang, l'axe des équipements au niveau du Village, le centre commercial et la gare à proximité d'Orly Parc.

Il s'agira à terme avec l'arrivée de 1 500 à 1 800 logements de **développer un cœur de ville mixte, dense intégrant une offre de proximité** afin d'intensifier la vie urbaine de La Verrière. La création d'un cœur de ville singulier, appropriable par tous prendra appui sur :

- **une intensité de fonctions urbaines et une diversité d'usages** qui entraînent un sentiment d'urbanité dans un lieu partagé, convivial et fédérateur,
- **une densité et une mixité d'activités** (logements, offre de services, équipements, commerces, tertiaire alternatif, ...) pour garantir une qualité de vie et une animation aux différents moments de la journée et de la semaine.

L'ensemble de ces éléments participera à la constitution et à l'attractivité d'un cœur de ville multifonctionnel. Cette mixité sera privilégiée dans le projet avec :

- **la réalisation d'une offre importante de logements à cet endroit,**
- **le développement d'une offre diversifiée de commerces de proximité** s'inscrivant en complémentarité avec l'offre existante. Le projet favorisera l'organisation d'un linéaire commercial continu avec la création de nouveaux espaces de vente qui se déploieront de part et d'autre et animeront les pieds d'immeubles et l'espace public.
- **la création d'équipements publics** de proximité mais aussi d'équipements qui rayonneront à l'échelle communale, voire au delà de par leur vocation et natures d'activités qui s'y développeront,
- **la qualité des espaces publics piétons** : la création d'un véritable cœur de ville passera par un traitement qualitatif de l'espace public avec un partage de la voirie entre les différents usagers accordant une place confortable et sécurisée aux piétons et une unité de langage dans le traitement des sols, du mobilier urbain, de l'éclairage, de la signalétique ainsi que de la réglementation des enseignes et devantures. Des aménagements paysagers valoriseront les vues vers le paysage lointain et les éléments patrimoniaux tels que le Château de La Verrière.

**L'implantation du cœur de ville ne devra pas se faire au détriment des polarités commerciales et d'équipements de quartiers mais en complément à l'offre existante.**

Pour bien articuler et relier cette centralité aux différentes polarités de quartier, **une continuité des espaces publics supports de liaisons douces sera privilégiée pour assurer un maillage de qualité**, notamment entre l'axe des équipements et le futur cœur de ville, à travers le parc de la MGEN.

**La mise en place d'une trame d'espaces publics fédérateurs et hiérarchisés reliant les pôles de centralité favorisera de plus, la multiplicité des usages** en étant des lieux de sociabilité et de convivialité que tout le monde pourra partager et dont chacun profitera. L'aménagement de lieux de rencontres (place, aire de jeux, kiosques, square, potagers) ponctueront et animeront cette trame.

Le déploiement du cœur de ville s'appuiera sur les éléments déjà structurants de la commune qui contribuent à l'animation urbaine, favorisent les relations interquartiers et/ou qui présentent un potentiel d'intensité urbaine. **Le pôle gare et ses abords ou encore le parc de la MGEN** représentent de véritables points névralgiques pouvant servir de support à l'animation et au développement d'un futur pôle urbain.

La création d'un secteur commun à l'ensemble des quartiers, bien identifié, lisible et attractif en lien avec une offre fédératrice, permettra par ailleurs de faciliter la lecture de la structure urbaine de la commune, d'aider au repérage et à l'orientation.

Pour accentuer cette identification et répondre à sa vocation de cœur de ville, **la composition urbaine d'ensemble présentera une certaine densité avec des formes architecturales à la fois variées et compactes.**

### 3. Renforcer le rayonnement et la lisibilité de la gare

La gare représente un atout majeur pour la ville de La Verrière participant à son rayonnement à l'échelle intercommunale et permettant de se rendre facilement à Montigny, Rambouillet, La Défense ou encore Paris. La gare est facilement accessible depuis les différents quartiers de la ville.

Demain, **le projet de restructuration et de développement d'un véritable pôle gare multimodal confortera cet équipement et les espaces publics attenants.** Ce projet constituera une incroyable opportunité pour la ville de La Verrière **pour gagner davantage en rayonnement et développer une offre de services et une véritable densité urbaine autour de la gare.**

**L'aménagement d'une véritable façade du pôle gare au sud des voies ferrées** tournée vers la partie résidentielle de La Verrière **permettra de faciliter l'accessibilité, la visibilité de la gare et d'offrir un ensemble de services** aux usagers et habitants, **participant à l'animation urbaine quotidienne.** Le rôle de la gare sera d'autant plus renforcé qu'elle fera partie intégrante à terme du futur cœur de ville en étant support de flux, d'aménités, de convivialité, d'intensité d'usages et de mixité d'activités, ...

Cette densité urbaine générée par le pôle gare pourra se développer **autour d'un espace public structurant et qualitatif** (type place ou esplanade) afin d'assurer un confort pour les usagers et d'y multiplier les possibilités d'usages, qu'ils soient de loisirs-détente, économiques ou culturels (développement de services tels que des boîtes retours pour les livres, la possibilité de retirer des billets de spectacles sur des bornes en libre service, l'organisation d'événementiels ou la possibilité de déployer une présence artistique forte dans un rayon de 100 m par exemple, etc.)

#### 4. Soutenir l'émergence d'un pôle économique local, diversifié, innovant et durable

Avec un tissu économique constitué à près de 98% de PME-PMI et la présence de grands comptes du fait la zone d'activités de l'Agiot ou encore de la MGEN, **il est primordial de maintenir ces activités, d'en accueillir de nouvelles et de favoriser leur bonne insertion et développement dans le cadre du projet.** Ce dernier, inscrit dans une démarche systémique et innovante, mettra donc en œuvre toutes les conditions et les aménagements nécessaires, pour :

- **engager la mutation de la zone d'activités de l'Agiot et l'émergence, autour de la gare, d'un éco-pôle attractif, rayonnant et visible :**
  - Favoriser la qualité paysagère, architecturale et énergétique et mettre en place une démarche d'écologie industrielle (rationalisation des flux de matière et d'énergie entre les acteurs économiques),
  - Permettre le maintien et le développement des activités existantes,
  - Contribuer au développement des filières économiques présentes et à potentiel
  - Favoriser l'implantation de nouvelles entreprises, notamment dans les domaines de l'Economie Sociale et Solidaire, des éco-activités et de la filière énergie en permettant l'installation de démonstrateurs.
- **favoriser le développement d'une économie d'une économie de proximité tournée vers les usagers du territoire (économie présentielle) :**
  - Développer l'économie sociale et solidaire (santé, formation, agriculture de proximité, artisanat, etc.) afin de révéler les ressources et les savoir-faire propres au territoire et à sa population,
  - Promouvoir l'ancrage des activités de proximité et les circuits courts (distribution maraîchère locale, cueillette, production locale, etc.),
  - Créer les conditions d'implantation d'artisans, commerces et services répondant à la demande locale.
- **inscrire le développement de la MGEN et du futur pôle hospitalier dans la dynamique de développement de la commune.**

... au bénéfice du territoire et des habitants.

Le soutien à la dynamique économique se manifestera par **le développement d'une offre de services aux entreprises, et plus largement d'une offre de services à destination des personnes en vue d'une mutualisation de ces services** (offre de restauration, de garde d'enfants, de conciergerie, de sports-détente, de nouvelles technologies de communication, ...).

**La recherche d'un meilleur équilibre habitat / emploi dans le projet** permettra également de rompre l'isolement des habitants les plus éloignés du marché de l'emploi et de faciliter leur accès aux services dédiés.

## 5. Favoriser les parcours résidentiels et accueillir de nouveaux résidents

Le projet Gare Bécannes créera une nouvelle offre de logements qui devra contribuer à une plus grande mixité des populations (âge, structure familiale, revenus, ...) et assurer un rééquilibrage de la structure du parc à moyen-long terme sur l'ensemble du territoire (volonté de réduire la proportion de logements sociaux à  $\approx 50\%$  et de développer une offre de petits et de moyens logements pour une meilleure adéquation entre l'offre et la demande). L'offre proposée permettra entre autres de :

- **satisfaire les besoins endogènes en accompagnant les processus démographiques locaux** (décohabitation des jeunes, desserrement des ménages, accompagnement du phénomène de vieillissement, ...),
- **permettre la réalisation de chaque étape du parcours résidentiel des habitants sur la commune** en proposant une offre de logements diversifiée et adaptée à toutes les classes d'âges et situations familiales, que ce soit en termes de typologie, de statut et de financement à la fois dans le parc social et privé,
- **proposer des logements attractifs pour les salariés et les familles** (avançant des solutions innovantes pour accompagner l'évolution familiale) **habitant La Verrière mais aussi extérieurs au territoire**, sans pour autant modifier radicalement la structure de la population.

Le projet Gare Bécannes représente une opportunité pour développer l'image de La Verrière sur le plan de **l'attractivité résidentielle** en créant les conditions de réalisation de parcours résidentiels des ménages et en s'appuyant sur les nombreux atouts de la commune qui seront valorisés et développés dans le projet (localisation stratégique dans le grand territoire, accessibilité, desserte en transports en commun, proximité des espaces naturels, densité de l'offre de services, environnement attractif et qualité de cadre de vie, ...).

Le projet sera vigilant à ce que :

- **la nouvelle offre développée ne pénalise pas les quartiers existants** en anticipant bien l'impact des nouvelles constructions sur l'évolution du parc,
- **les produits "logements" proposés permettent de répondre aux besoins endogènes de la population de La Verrière et à la demande des ménages provenant de l'extérieur de la commune.**

Le projet optera pour une architecture variée, contemporaine et innovante dans les formes de logement afin de développer une offre alternative au modèle traditionnel de la maison individuelle et au grand collectif, répondant aux aspirations des ménages (faible densité perçue, espace extérieur privatif, possibilité de faire évoluer son logement, jardiner, y bricoler, ...) et attractive (produits, formes, technicités, performances environnementales, ...). **Le projet s'attachera donc à diversifier les formes urbaines en proposant du collectif, de l'intermédiaire (petits collectifs, maisons de ville superposées, imbriquées) et de l'individuel dense (maisons de ville).** Ceci permettra une utilisation efficace, raisonnée et économe du sol tout en offrant un confort individuel à chaque logement au sein de petites

opérations à échelle humaine. Un travail fin sur la forme urbaine, la forme architecturale et la morphologie sera mené pour éviter l'amalgame logement collectif = logement social. Ce dernier sera par ailleurs dilué dans des opérations mixtes à l'échelle de l'îlot.

## 6. Développer une offre de services adaptée

**Le projet satisfera les besoins générés par la livraison des futurs logements en articulant finement la programmation avec l'offre existante.** La livraison de 1 500 à 1 800 logements nécessitera de :

- créer un nouveau groupe scolaire comprenant à minima une offre de restauration,
- conforter l'offre petite enfance existante par une offre complémentaire au sein d'une structure intégrée multi-accueil associant à minima une offre de halte-garderie,
- compléter l'offre culturelle par une programmation permanente et/ou ponctuelle sur les espaces publics, vectrice d'animation,
- développer une offre sportive adaptée aux besoins générés par le projet et permettant de répondre à l'évolution des pratiques,
- créer une maison de santé pluridisciplinaire ou une maison médico-sociale afin de pallier au déficit d'offre de médecine libérale. Cet équipement sera néanmoins à étudier finement en lien avec l'offre et le projet porté par la MGEN.

Concernant l'offre jeunesse et socio-culturelle, le projet cherchera à rationaliser et réorganiser l'offre actuelle dans un souci d'optimisation des équipements et d'une plus grande lisibilité. Une offre de proximité sera maintenue dans les quartiers pour permettre un accompagnement au plus près des publics et une offre plus rayonnante et fédératrice à l'échelle de l'ensemble de la commune pourra être développée au sein d'un équipement intégré et mutualisé, générateur d'animation urbaine et de mixité sociale et intergénérationnelle.

**L'offre de services et d'équipement créée répondra aux besoins des habitants et des actifs actuels / futurs et s'inscrira en complémentarité avec l'offre "déjà là"** au sein des quartiers. Les équipements développés s'intégreront aux autres fonctions urbaines et seront gages de convivialité en s'ouvrant sur la ville à travers l'aménagement d'espaces publics structurants.

**Le développement d'une offre privée pourra également être réfléchi** avec la mobilisation de porteurs de projets ou la mise en place de partenariats (MGEN, entreprises, ...).

**La création d'espaces de loisirs sportifs ouverts à tous** s'appuyant sur la trame d'espaces publics ou la trame verte sera préconisée dans le projet pour permettre le développement d'activités sportives dans le cadre d'une pratique libre ou semi-encadrée (promenades, jogging, ...) et une mixité d'usages favorisant la rencontre, la convivialité et la détente.

## 7. Assurer une mise en relation entre les secteurs résidentiels et économiques de la commune

Pour garantir une meilleure relation et synergie entre le secteur résidentiel de la commune et le secteur économique, **le projet devra promouvoir le développement de services mutualisés et d'activités sociales et économiques qui fassent le lien et permettent davantage de complémentarité et de rencontres entre les populations active et résidente.**

**Ceci permettra aux entreprises de la zone d'activités de s'ouvrir sur la ville et**, au travers notamment de l'économie sociale et solidaire et de l'économie circulaire de l'énergie, **de profiter des aménités proposées** (offre commerciale, offre en matière de loisirs, d'activités sportives, de culture, de convivialité, cœur de ville, ...) **pour une plus grande mixité de publics et d'usages.** Les conditions d'accessibilité à pied, à vélo et en bus entre la partie sud de La Verrière et la zone d'activités seront améliorées, de même que les circulations douces internes à l'Agiot, pour assurer davantage de perméabilités, de connexions inter-quartiers et encourager les déplacements doux au quotidien.

La mise en place d'un fonctionnement intégré et une meilleure coopération des secteurs entre eux permettra de plus, de faire bénéficier des innovations aux usagers : mise en place d'une smart grid par exemple.

[Critères de performances recherchés]

→ Charte enrichie – phase 3.

## Axe 2. Accessibilité & désenclavement

### ... pour une ville accessible, aisément identifiable et reliée au reste du territoire

La desserte de La Verrière par les réseaux régionaux combine atouts et difficultés. En effet, la voie ferrée offre des liaisons attractives vers Paris intramuros et la RN 10 constitue une liaison routière importante. Néanmoins, ces deux infrastructures avec peu de franchissements créent des coupures urbaines qui isolent la commune de son bassin de vie et ce quel que soit le mode de déplacement choisi.

**Faciliter les déplacements de courtes distances et la mobilité douce** pour se rendre à la gare, aux pôles commerçants, de services et d'équipements **constituera un point majeur du projet Gare Bécannes.**

#### 8. Créer un pôle-gare biface de part et d'autre de la voie ferrée

La gare est déjà aujourd'hui dans une configuration partiellement bi-face. Elle permet l'accès aux quais depuis le sud et le nord des voies ferrées. Cependant, le bâtiment voyageurs, une partie des lignes de bus du réseau SQYBUS, et les principaux services connexes se situent du côté nord. Ce secteur nord se localise dans une enclave entre les voies ferrées et la RN10. Il peut ainsi être difficilement accessible à pied ou à vélo depuis les lieux de vie de La Verrière ou de Maurepas. **Le projet Gare Bécannes confortera des cheminements aisés au nord entre la gare et les entreprises localisées sur la zone d'activité de l'Agiot, tout en renforçant le fonctionnement bi-face de la gare.** Ce fonctionnement se traduira par une proximité avec les parkings de stationnement (voiture ou vélo), éventuellement les plates-formes de covoiturage ou d'autopartage et l'ensemble des services et commerces de la commune.

**Le rôle central de la gare sera accentué** par une densification autour du secteur gare et par un rapprochement des quartiers résidentiels existants des Bécannes et du pôle commercial de La Verrière. **Le passage en souterrain des bus permettra d'éviter les ruptures de charge et confortera le fonctionnement bi-face de la gare.**

#### 9. Connecter le projet Gare-Bécannes aux différents quartiers et communes voisines

Le maillage des cheminements doux à travers les espaces publics de la commune est un enjeu majeur. Il se traduira dans le projet par **un traitement qualitatif des liaisons.** Un premier projet s'inscrivant dans cette perspective a été réalisé : il s'agit de l'ouverture au public du parc MGEN. Le parc a été ouvert en plusieurs points afin de faciliter notamment les continuités piétonnes entre les différents quartiers et équipements de la commune.

**Les continuités et le confort des cheminements doux sont également à réorganiser sur les principaux axes de la commune,** notamment les avenues de Noës et de Montfort.

**Le projet Gare Bécannes facilitera les traversées des coupures urbaines** (RN10 et voies ferrées) et conservera au moins une passerelle piétonne, même déplacée, pour le franchissement de la RN10.

**Pour améliorer l'accessibilité, un réseau cyclable sera développé sur la commune.** Il permettra de relier le quartier des Bécannes à la gare, aux pôles de services verriérois, aux communes voisines, au collège Philippe de Champagne (Mesnil), etc. Cela concerne des aménagements cyclables structurants sur les axes existants, l'intégration des besoins des cyclistes sur les nouvelles voiries du quartier et l'étude de franchissements des voies ferrées et de la RN10 permettant de connecter les pôles économiques et commerciaux (zone d'activités de l'Agot, Coignières, Maurepas, Elancourt, ...)

En complément des cheminements doux, il sera nécessaire de ménager la possibilité de créer une connexion routière entre le secteur des Bécannes et l'une des communes voisines. Cette liaison, qui pourra voir le jour à plus long terme, permettra d'éviter un phénomène d'enclavement du secteur des Bécannes.

#### **10. Permettre le développement de la mobilité innovante et des intermodalités**

L'introduction au code de la Route en 2008 de la Zone de Rencontre et le confortement de la Zone 30 permettent d'aménager la voirie avec plus de considération pour les circulations douces et le cadre de vie des riverains. **Ces mesures s'intégreront aux nouvelles voiries internes des Bécannes et favoriseront la diversité des fonctions sur une voirie partagée** : circulation à pied, à vélo ou en voiture, stationnement sans surenchère. Il convient alors d'assurer que la hiérarchisation viaire globale est bien définie sur un périmètre allant au-delà du nouveau quartier afin de préserver ces voiries de trafic de transit et de tenir compte des besoins pour tous les modes y compris les bus.

Le développement des mobilités alternatives à la voiture s'appuiera dans le projet sur l'attractivité des transports en commun. Il facilitera :

- **le rabattement vers la gare à pied ou à vélo par la continuité des cheminements et des services de stationnement** adaptés aux vélos,
- **la bonne intégration des lignes de bus du réseau urbain (SQYBUS) au quartier**, par l'aménagement de liaisons à pied soignées, continues et le plus directes possibles vers les arrêts de bus,
- **la création d'échanges en bus entre La Verrière et le nord de l'agglomération** (Maurepas, Elancourt) est également préconisée pour garantir les liaisons entre le nouveau quartier et l'agglomération.

Au sein du nouveau quartier, des espaces de stationnement seront adaptés pour les vélos, des points de recharge de voitures électriques ou de vélos à assistance électrique, etc.

### 11. Rendre accessible La Verrière depuis les grandes infrastructures métropolitaines

La réalisation des importants projets d'infrastructures routières facilitera l'accessibilité à La Verrière. Les projets majeurs concerneront :

- le doublement du Pont Schuler avec intégration du TCSP,
- la création d'un échangeur urbain complet au carrefour de la Malmedonne et le rétablissement de la RD13 entre Maurepas et La Verrière,
- l'évolution du PSGI permettant la desserte en bus de part et d'autre du réseau ferré,
- la création du pôle-gare multimodal,
- le prolongement du RER C.

Une attention sera également portée sur l'amélioration de l'entrée Est de la commune, au niveau du rond-point des Libertés et du pont de la Villedieu.

### 12. Modifier les perceptions lors de la traversée de la commune depuis la N10 ou les voies ferrés

Actuellement, la perception des voyageurs – conducteurs qui traversent La Verrière, depuis la RN10 ou les voies ferrées, est limitée à celle des grands bâtiments de la zone de l'Agiot ou de parkings relais. Les façades plus qualitatives et les bâtiments patrimoniaux (ferme de l'Agiot) sont au second plan et peu perceptibles.

**Le projet Gare Bécannes proposera une valorisation urbaine et une requalification :**

- **des entrées de ville**, en particulier depuis la RN10, en cohérence avec les grands projets d'infrastructures incluant le pôle gare, afin d'affirmer ces lieux urbains qui sont essentiels pour donner un repère par rapport au reste de la commune,
- **des façades urbaines bordant les axes de la RN 10 et de la voie ferrée** qui constituent de véritables potentiels pour améliorer la visibilité de la commune. Ces façades auront un rôle de vitrine participant au rayonnement de la commune.

[Critères de performances recherchés]  
→ Charte enrichie – phase 3.

### Axe 3. Cadre de vie & environnement

#### **... pour une ville nature innovante respectueuse de son environnement et soucieuse de la gestion des ressources**

La situation de La Verrière rend les questions environnementales particulièrement prégnantes. **La présence de l'Étang des Noés et de grands espaces naturels à proximité sont des atouts exceptionnels pour le cadre de vie** qui implique d'intégrer les questions de relations au paysage (du plus proche au plus lointain), de continuités écologiques mais aussi d'exigences de protection, de performances environnementales et d'anticipation des risques (naturels, gestion de l'eau, pollutions et nuisances) au projet.

Dans ce contexte, les orientations de la Charte portent principalement sur :

- la valorisation et la qualité des espaces paysagers,
- le développement d'une trame verte en lien avec les territoires environnants,
- la protection de l'environnement et la promotion d'un développement durable du territoire.

#### **13. Mettre en scène le paysage et ouvrir la ville sur la lisière sud-ouest du territoire**

Insérée dans un écrin végétal, la commune de La Verrière est bordée de grands espaces boisés : le Parc Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, le bois du Fay, l'étang des Noës. Ces principaux espaces jouent un rôle important dans la qualité du cadre de vie des Verriérois offrant une aération au tissu urbain et des lieux d'agrément permettant la pratique d'activités récréatives et de loisirs des habitants de différentes tranches d'âge.

Depuis les espaces urbanisés, ces espaces verts sont difficilement perceptibles faute de points de vue ouverts sur le grand paysage. **Le projet d'aménagement Gare Bécannes s'organisera pour valoriser les espaces paysagers, plus particulièrement ceux en direction du Parc Naturel Régional, au sud de la commune. L'aménagement de perméabilités et de fenêtres paysagères favoriseront les perspectives sur ce grand territoire.** Elles pourront prendre appui sur les axes remarquables issus du patrimoine historique ou sur la trame verte qui sera confortée au sein de la commune.

Les eaux pluviales canalisées dans les réseaux et les points d'eau sont relativement dissimulés dans le paysage urbain. L'eau est difficilement perceptible sur la commune. Le projet aura pour vocation de **mettre en valeur les points d'eau existants** (abords de l'étang des Noës, de la mare et des autres points d'eau) et de proposer une gestion de surface au moins partielle pour les eaux pluviales.

#### 14. Conforter un maillage écologique à l'échelle de la commune et en lien avec les territoires environnants

Ces espaces verts présentent une richesse écologique importante. L'Étang des Noës, classé en site Natura 2000, est considéré comme un réservoir pour la biodiversité, de même que le parc de la MGEN qui constitue un poumon vert au cœur de la commune, bénéficiant au développement de la nature et de la biodiversité en ville.

L'urbanisation empêche néanmoins la connexion de ces espaces entre eux formant une trame verte discontinue à l'échelle du territoire. Cette situation est d'autant plus renforcée avec la présence importante de clôtures et de barrières sur l'ensemble de la commune.

**La préservation de ces espaces sensibles et leur mise en réseau doivent permettre à travers le projet de constituer une véritable trame verte restaurant ainsi les continuités écologiques et paysagères.** Le développement de cette trame verte, associé aux espaces verts publics, peut également servir de support aux liaisons douces et aux usages de loisirs par la mise en place d'aménagements adaptés (développement d'itinéraires de promenades et de découvertes du patrimoine naturel local).

Les continuités écologiques seront principalement orientées est-ouest raccordant ainsi l'Étang des Noës au Bois du Fay, en traversant le secteur des Bécannes et les espaces verts relais existants (parc de la MGEN, verger de la MGEN, coulée verte, jardins du tissu pavillonnaire et Mare). Ces corridors écologiques et paysagers proposeront des conditions favorables pour l'implantation de la faune et de la flore en étant des espaces naturels fonctionnels (habitats en connexion avec d'autres milieux pour assurer des échanges de populations ou des déplacements en fonction des cycles de vie). La circulation d'espèces animales de petites tailles sera ainsi facilitée par la réduction d'obstacles infranchissables au sol et/ou en compensant les ruptures de déplacement pour la microfaune (batraciens, petits mammifères, insectes...), en limitant les hauteurs de mur, en proposant des grillages à maille large, etc. Les continuités écologiques aériennes devront également être permises en veillant à préserver ou à compléter les arbres le long des voies / dans les parcs et en implantant des arbres dans les secteurs à forte densité urbaine.

L'Étang des Noës étant considéré comme très sensible pour les oiseaux, en particulier sur son secteur ouest, la circulation piétonne sera maintenue à distance de cet espace surtout lors des périodes de sensibilité des espèces.

#### 15. Etablir une gestion écologique et différenciée des espaces verts

**Pour encourager et maintenir une biodiversité en ville, la commune s'assurera d'établir une gestion écologique des espaces verts, des milieux naturels refuges et des espaces relais.** Elle s'appuiera sur une gestion alternative adaptée et moins coûteuse (gestion raisonnée, évolutive et durable permettant en milieu urbain d'adapter les techniques et soins en fonction de la spécificité des espaces verts).

Des espèces animales pourront être intégrées pour assurer la gestion des espaces verts.

**Le mobilier urbain devra également être approprié pour préserver la biodiversité.** Il visera à limiter les nuisances sonores ou les pollutions lumineuses dans et aux abords des axes et habitats naturels : ajustement de l'éclairage public, réduction de l'intensité et des périodes d'éclairage, spectre lumineux, hauteurs et répartition des faisceaux lumineux adaptés, etc.

### 16. Restaurer une activité agricole valorisant les terres des Bécannes

Les terres agricoles des Bécannes sont de bonne qualité pour les cultures maraîchères, qui autrefois se déployaient sur le site. Aujourd'hui, l'engouement des citadins de pouvoir disposer d'un petit lopin de terre pour cultiver et jardiner s'exprime à travers l'aménagement de jardins familiaux. Ces nouveaux espaces de reconquête urbaine sont présents sur la commune, à proximité de la gare et sur le territoire de l'agglomération.

De par sa vaste étendue et ses caractéristiques propres, **le site des Bécannes représente un fort potentiel pour le développement d'une agriculture de proximité.** Cette activité pourra prendre de multiples formes que ce soit dans le cadre de la constitution de parcelles dédiées au maraîchage bio, la réalisation de jardins familiaux, l'exploitation du verger du secteur des Bécannes ou l'insertion d'espèces productives sur l'espace public. Elle tentera d'être associée aux bassins de rétention des eaux pluviales et pourra participer à la valorisation des bio-déchets sur la commune. Ces démarches viseront à rapprocher lieux de production et lieux de consommation.

### 17. Garantir une qualité du cadre de vie aux habitants

Le projet Gare Bécannes **proposera des formes urbaines adaptées à l'évolution des modes de vie. Il participera au bien-être des habitants et limitera l'impact des nuisances existantes.**

**La composition urbaine d'ensemble sera respectueuse de l'environnement en privilégiant :**

- la densité à l'étalement urbain en modelant une ville plus compacte,
- des formes urbaines économes en espace,
- des formes urbaines et/ou une structure urbaine évolutive (maillage viaire, parcellaire, réserve foncière...).

**De nouvelles formes de bâtiments, plutôt innovants et répondant à des démarches de qualité environnementale et d'économie d'énergie seront proposés dans le projet.** Toutefois, un bâtiment écologiquement pensé le sera réellement si les usagers adoptent de bons comportements. Les équipements et aménagements devront par conséquent être simples d'utilisation pour favoriser des comportements éco-citoyens pérennes. **Une information pédagogique pourra être faite en direction des habitants pour les sensibiliser.**

**Une qualité architecturale sera également à privilégier, quelque soit le type de bâtiments** (logements équipements publics, activités). **Un maximum de logements disposera d'espaces de vie qui préserveront le sentiment d'autonomie et d'intimité et d'un espace extérieur privatif** (de type jardinet ou terrasse ou balcon) permettant une transition vers les espaces publics. **Les intérieurs seront fonctionnels et modulables en fonction des besoins. Les logements réalisés maximiseront également les apports solaires**, par exemple par une orientation et une disposition adaptée des pièces de l'habitat, par des logements traversants et des éléments type casquette greffés au bâtiment.

**L'exposition aux nuisances des nouveaux logements devra être minimale.** Le principe de précaution sera privilégié avec une localisation adaptée des logements par rapport aux lignes à haute tension, aux réseaux enterrés (gazoducs et oléoduc) et aux nuisances sonores de la RN10 ou des voies ferrées. Les caractéristiques du sol, comme les cavités ou le type de sol, définiront les prescriptions techniques pour les constructions. **La gestion des déchets favorisera l'augmentation du tri et l'intégration visuelle des lieux de collectes.**

Pour permettre la rencontre entre les habitants tout en préservant l'intimité des logements, **un cheminement progressif entre espaces publics et espaces privés sera établi.** Des **espaces de rencontres seront également développés à l'échelle de l'îlot** (au minimum) pour favoriser ces échanges et créer des lieux de vie.

### **18. Optimiser la gestion de l'énergie (production, consommation) et favoriser l'efficacité énergétique**

La thématique énergétique est centrale dans la conception d'un projet d'éco-quartier, d'autant plus qu'une part importante de logements à La Verrière est très énergivore et utilise des énergies fossiles. **Le projet Gare Bécannes promouvra la construction et la réhabilitation durables** en encourageant l'innovation des projets architecturaux de qualité et en favorisant des constructions ou des requalifications écologiquement vertueuses.

**Les logements viseront à garantir un certain niveau de performances énergétiques** en respectant les réglementations en cours et en anticipant les prochaines réglementations. **La construction de logements passifs sera privilégiée, tout comme la mise en place de solutions collectives pour les énergies renouvelables.** Ces dernières s'appuieront sur les énergies à fort ou moyen potentiel sur le territoire, comme la biomasse bois énergie, la géothermie moyenne ou basse énergie. En fonction des opportunités, la mise en place d'un système de gestion intelligente des énergies pour ajuster les consommations sera envisagée.

Dans les aménagements publics, le projet favorisera :

- **la réalisation d'équipements à faible empreinte écologique aux performances environnementales avérées et ayant recours aux énergies renouvelables,**
- **l'implantation d'un mobilier urbain sobre en énergie.**

Ces efforts permettront **la mise en place d'une économie circulaire de l'énergie** où les dividendes de l'énergie verte pourront servir à financer la rénovation thermique des bâtiments du parc existant.

**Le projet permettra également le développement de réseaux intelligents**, de type smart grid, **afin de permettre une gestion énergétique optimisée à l'échelle du quartier** (amélioration de la qualité et de la sécurité du réseau électrique, intégration des énergies nouvelles, maîtrise de la production, réduction des consommations et incitation aux économies d'énergies, ...).

### 19. Anticiper l'arrivée de nouvelles populations sur les réseaux existants

Le projet gare-Bécannes se greffe à un secteur constitué, avec une structure de réseaux déjà en place. En répondant aux contraintes techniques, le projet s'insérera en douceur. **Il est donc nécessaire d'anticiper l'impact de l'arrivée d'une nouvelle population sur les systèmes en place aussi bien en termes de réseaux, de gestion ou de nuisances.**

**Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux seront à limiter** afin d'éviter de saturer les réseaux ou de polluer les milieux récepteurs. **Une gestion alternative des eaux pluviales à une échelle collective ou individuelle sera proposée, de même qu'une gestion intelligente pour le traitement des eaux usées et grises.** Des contrôles réguliers des structures de gestion de l'eau permettront également de garantir un bon fonctionnement du système en place.

**Le projet prévoira l'implantation d'un réseau très haut débit et de la fibre optique, de même que le déploiement de technologies innovantes.**

Sur les questions de l'énergie il sera nécessaire d'anticiper les efforts réalisés sur la gestion et l'efficacité énergétiques afin d'éviter le surdimensionnement des réseaux.

[Critères de performances recherchés]

→ Charte enrichie – phase 3.

## Axe 4. Gouvernance & Concertation

### ... pour un projet partagé, évolutif et porté par tous les acteurs

#### 20. Proposer un projet urbain évolutif et mutable ultérieurement

Afin d'élaborer et de concrétiser un projet qui satisfasse au mieux les besoins des populations, **la programmation urbaine et le schéma de cohérence devront être réinterrogés tout au long de l'avancement du projet urbain** (travail d'actualisation) afin d'intégrer de nouveaux éléments ou toutes évolutions qui n'auraient pu être anticipées. **Ces documents ne figeront par conséquent pas les propositions pour permettre et rendre possible toutes mutabilités et évolutions ultérieures** (programmation, fonctions, formes bâti, gestion, ...) jugées nécessaires.

**Les différents montages mis en place répondront également à cette exigence de souplesse.**

#### 21. Intégrer pendant toute la durée du projet et au-delà une approche en coût global à la fois économique et écologique

**La réflexion financière et la viabilité économique du projet seront étudiées en coût global** afin d'intégrer dès l'amont les modalités de gestion et d'exploitation ultérieures de l'opération et des ouvrages.

**Cette approche en coût global sera également réfléchie d'un point de vue écologique** avec la démarche AEU qui établira des préconisations et garantira un suivi et une évaluation dans le temps.

#### 22. Impliquer et associer dans la durée les acteurs et citoyens

**Le processus collaboratif et participatif mis en place a vocation à s'inscrire dans la durée et être pérennisé.** Saluée par les acteurs, **la mobilisation de l'ensemble des forces vives et des parties prenantes** (bailleurs sociaux, MGEN, AFTRP, financeurs du Contrat de Pôle, acteurs économiques, associations, habitants, usagers, actifs, ...) **se poursuivra au-delà de la définition du projet, accompagnant les réflexions dans les phases de mise en opérationnalité et de gestion future.**

La poursuite de la concertation permettra de partager l'état d'avancement de la réflexion, d'ajuster le projet le cas échéant, de résoudre les problématiques qui pourront se poser... avec une visée d'avantage opérationnelle.

#### 23. Assurer la gouvernance du projet au sein des différentes instances

La tenue régulière des différentes instances de travail permettra aux différents acteurs de :

- **collaborer à la production d'un futur quartier** qui engagera les évolutions et la qualité du cadre de vie de La Verrière pour les années à venir,

- **être informés en toute transparence des avancées du projet et des décisions prises,**
- **être mis en situation de responsabilité** dans la mise en opérationnalité, la gestion future du quartier et son évaluation,

L'objectif de ces instances est qu'elles contribuent directement aux réflexions et aux décisions qui seront prises dans une logique de coproduction collective, inhérente aux enjeux du développement durable. Outre, la recherche d'un projet partagé, cette démarche importante de coordination des contributions de chacun sera envisagée comme stimulante pour identifier les problèmes à résoudre et trouver des solutions adaptées et innovantes en termes d'aménagement et de gestion urbaine.

Le dispositif de gouvernance du projet sera toujours articulé autour de **3 types d'instances** (politique, technique, habitante) sollicitées de façon itérative afin que le processus s'enrichisse de la pluralité des points de vue et que les avancées du projet soit consolidées par des arbitrages clairs. Ces instances spécifiques au projet Gare Becannes dialogueront avec les autres instances territoriales.

SCHEMA DES  
INSTANCES

#### 24. Anticiper, préfigurer et donner à voir le projet

Les délais de réalisation d'un projet urbain sont souvent longs et ne correspondent pas forcément aux délais d'un habitant ou d'un commerçant, d'un chef d'entreprise qui souhaiteraient voir le projet "déjà là". **Pour tenir compte de ce temps long, des actions de préfiguration seront organisées sur le site-projet afin de "donner à voir" et de permettre à la population de s'approprier l'espace.** Des aménagements temporaires ou la tenue de manifestations régulières / exceptionnelles viendront ainsi animer le site des Bécannes, proposant une diversité d'activités et d'usages préfigurant le devenir du site. On pourra par exemple, mettre en place une expérimentation de l'économie circulaire de l'énergie à l'échelle de quelques bâtiments d'habitat et d'activité. Cette première brique s'amplifiera dans le temps de développement du projet.

Ces actions de préfiguration permettront de valoriser le territoire et d'augmenter son attractivité. Pour cela, **elles seront couplées à des actions de communication menées à grande échelle** pour informer les populations de l'état d'avancement du projet.

[Critères de performances recherchés]  
→ Charte enrichie – phase 3.

