



Dossier de concertation préalable du projet

Du 20 mars au 20 avril 2019







SOMMAIRE

CHAPITRE 01 - Le cadre réglementaire

CHAPITRE 02 - Le contexte

CHAPITRE 03 - Périmètre, programmation et acteurs

CHAPITRE 04 - Les ambitions du projet

CHAPITRE 05 - La création d'un port de plaisance

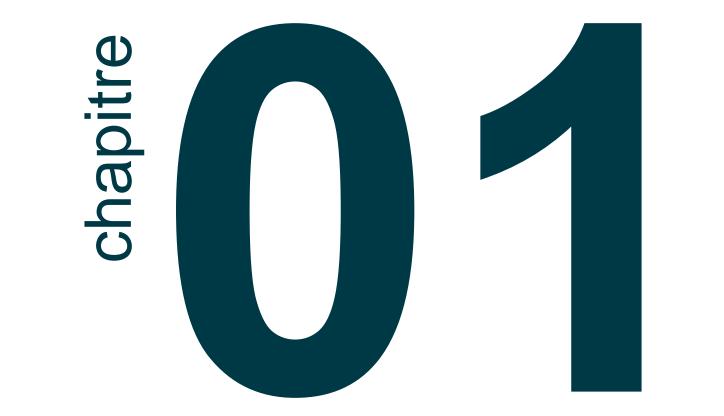
CHAPITRE 06 - Les opportunités pour le territoire

CHAPITRE 07 - Les ambiances du futur quartier

CHAPITRE 08 - Le calendrier



Bords de Naturellement Verneuil



Le cadre réglementaire





Le cadre réglementaire

• Le projet d'aménagement :

UrbanEra, Direction des grands projets urbains de Bouygues Immobilier, porte le projet d'aménagement de l'ancien site industriel situé chemin de la Seine à Verneuil-sur-Seine.

• Qu'est ce que la concertation préalable ?

La concertation préalable est un dispositif permettant d'associer le public à l'élaboration d'un projet.

La concertation préalable est obligatoire pour certaines opérations d'aménagement visées par les articles L103-2 et R 103-1 du code de l'urbanisme.

• Et après ?

Le Conseil Municipal dressera le bilan de la concertation afin de permettre au maître d'ouvrage, Bouygues Immobilier, de prendre en compte les remarques formulées lors de la concertation dans la définition de son projet.

Une enquête publique sur le projet sera réalisée dans le cadre de l'évaluation environnementale.



Bouygues Immobilier



Bords de Naturellement Verneuil



Le contexte





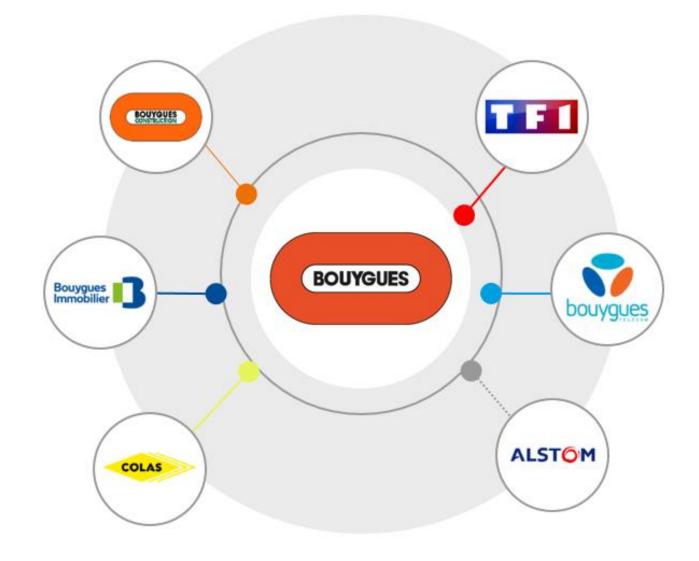
Qui sommes-nous?

Bouygues Immobilier, via son entité UrbanEra, est le porteur du projet d'aménagement du quartier des Bords de Seine, situé Chemin de la Seine à Verneuil-sur-Seine.

Bouygues Immobilier est la société de promotion immobilière du groupe Bouygues. Leader de la promotion immobilière privée en France et en Europe, Bouygues Immobilier développe des projets de logements, d'immeubles de bureaux, de commerces et d'aménagement de quartiers durables depuis 60 ans.

C'est la structure grands projets de Bouygues Immobilier, appelée UrbanEra, qui est en charge du projet.

Le métier d'UrbanEra, en tant qu'opérateur urbain, consiste à acheter des terrains, puis concevoir, commercialiser et construire des projets urbains, portuaires et immobiliers.



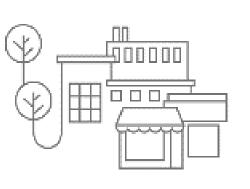
Groupe Bouygues



Logements



Aménagement urbain



Commerces





Chiffres-clés 2018

7

1er
PROMOTEUR A ETRE
CERTIFIE TOP
EMPLOYER FRANCE

1969 COLLABORATEURS (au 31/12/2018)



39
IMPLANTATIONS EN
FRANCE

CHIFFRE D'AFFAIRES 2 628 M€

RESULTAT NET (part du groupe)
138 M€



4
IMPLANTATIONS A
L'INTERNATIONAL
(Belgique, Espagne, Pologne,
Maroc)







Nos références en aménagement urbains



Bordeaux - Ecoquartier Ginko



Issy-les-Moulineaux - Fort d'Issy



Lyon – Eurêka Confluence



Nanterre – Cœur Université



Cormeilles-en-Parisis — Projet Seine Parisii



Charenton le Pont – Projet Charenton Bercy



Divonne-les-Bains — Quartier de la Gare





La situation géographique

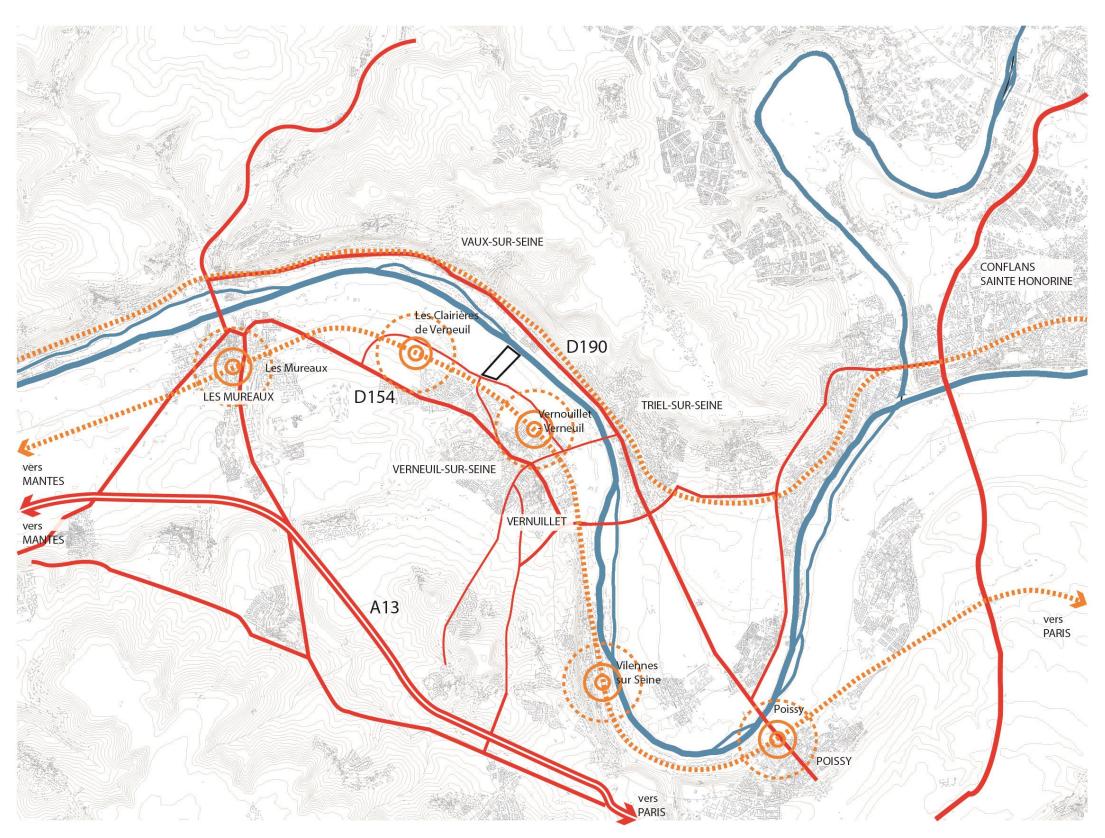
Le projet se situe en bords de Seine, entre les étangs de la Grosse Pierre et du Gallardon.

Au nord du territoire communal de Verneuil-sur-Seine, il est séparé du centre-ville par un faisceau de voies ferrées, enjambé par le pont du Rouillard.

Le site du projet fait face aux communes de Triel-sur-Seine et Vaux-sur-Seine, de l'autre côté du fleuve.

Le site se trouve actuellement à :

- 1,5 km de la gare de Vernouillet-Verneuil;
- 1,2 km de la gare des Clairières de Verneuil.



Localisation du site du projet

©Urban'Act





La fin de l'activité industrielle

10

L'histoire industrielle du site commence dans les années 1950, lorsque le site du projet et les terrains avoisinants, alors exploités comme champs agricoles, se retrouvent exploités comme carrières.

Les sables excavés font apparaitre ce qui est maintenant connu comme les étangs du Gallardon et de la Grosse Pierre. Le site du projet, ne présentant pas de sables susceptibles d'être excavés, devient une zone de remblaie (photo 1 ci-contre).

C'est dans les années 1970 que le site commence a être utilisé comme terrain industriel, avec notamment, dans les années qui suivent, l'installation du centre de formation de la société Bergerat-Monnoyeur (groupe Caterpillar) en lle-de-France (voir photo aérienne 2).

En 2011, la société Bergerat-Monnoyeur cesse ses activités, tout en continuant d'utiliser le terrain pour stocker ses machines, et la majorité des bâtiments sont démolis, à l'exception de quelques installations (bâtiments, dalle, réseaux).

Aujourd'hui, l'activité industrielle sur site consiste en une activité de stockage de bennes (voir photo aérienne 3) par la société MJM. De même, une dalle en béton d'un peu plus d'un hectare est toujours présente sur site.

Ainsi, ce site, constituant la seule façade de Verneuil-sur-Seine avec le fleuve, n'a jamais été ouvert aux habitants. Le projet des Bords de Seine permettra la reconnexion entre le fleuve et la Ville et la reconquête des berges de Seine.



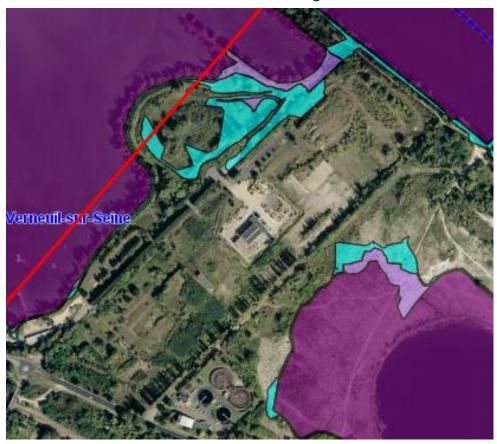




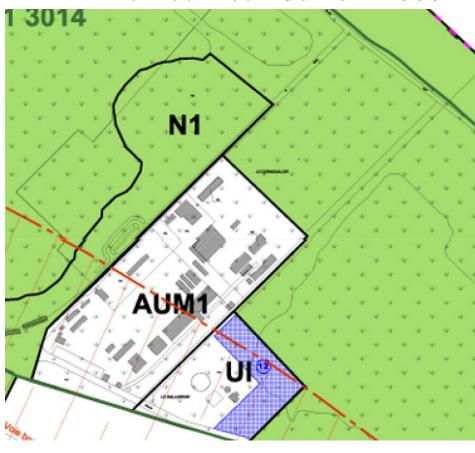
Les ambitions du territoire

11

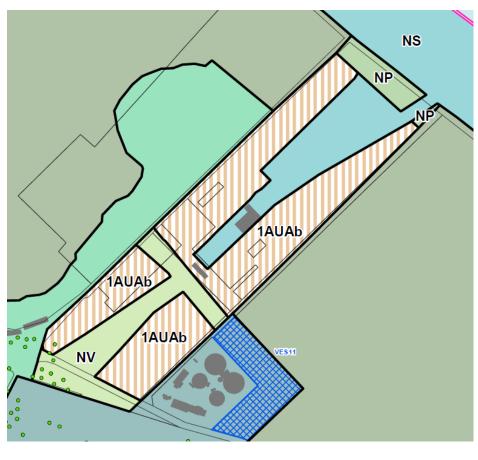
Zonage PPRI Ministère de l'écologie - 2019



Zonage du site du projet en AUM1 PADD Verneuil-sur-Seine - 2006



Zonage du site du projet en 1AUAb Projet de PLUi CU GPSEO – arrêté en décembre 2018



Une opportunité

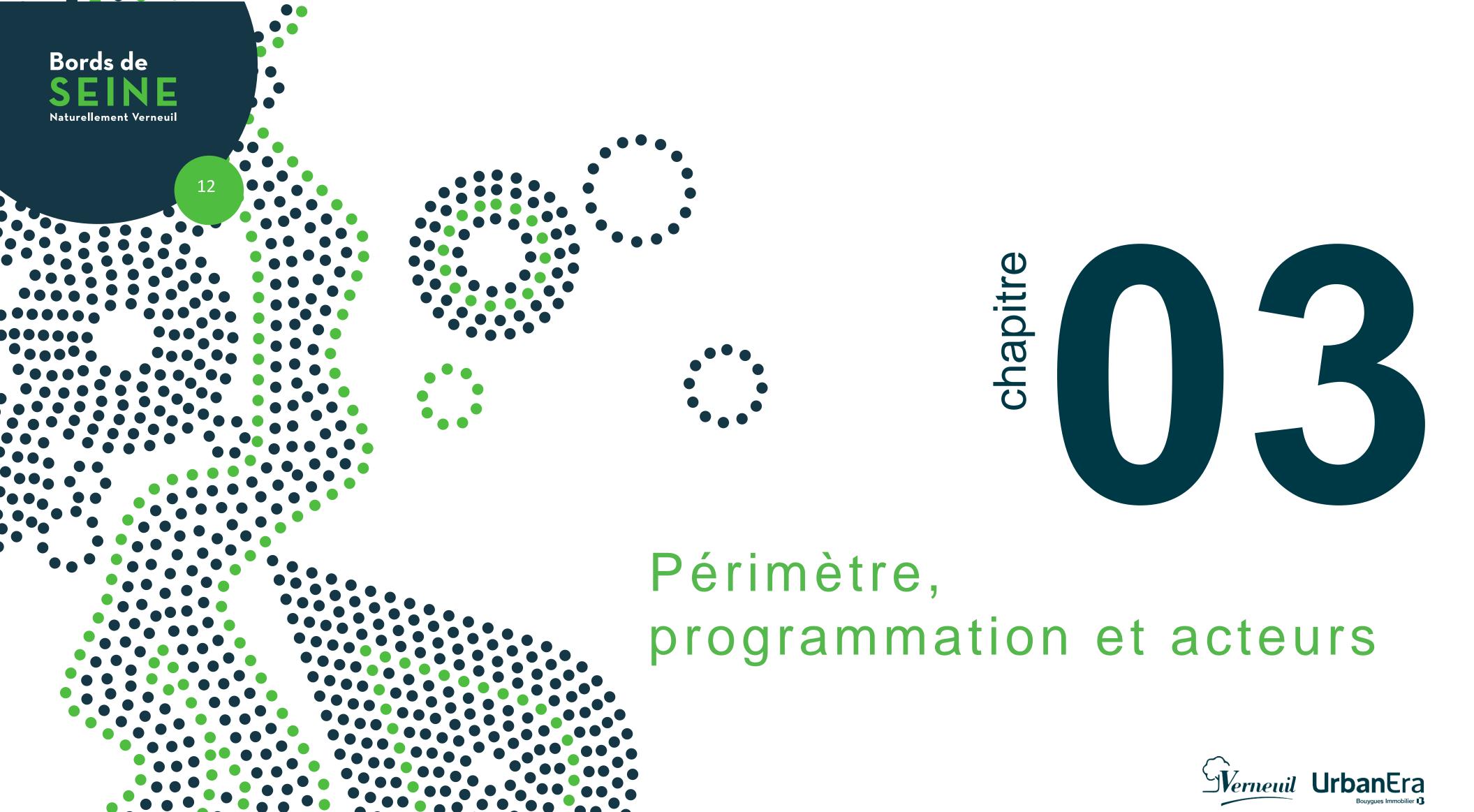
Conséquence directe du passé industriel du site et de l'exploitation de carrières à proximité, le terrain a été remblayé et présente une topographie surélevée par rapport à son environnement. Ce nivellement permet au terrain d'être hors de la zone de risque inondation et de pouvoir accueillir plus aisément un projet urbain en connexion immédiate avec la voirie existante.

Une ambition

Les documents d'urbanisme de la Ville de Verneuil, dont le PLU datant de 2006 et le PLU-intercommunal en cours d'élaboration, prévoient de faire muter cette friche industrielle en un quartier résidentiel (zone AU : à urbaniser).

La zone naturelle N présente dans le PLU est restituée dans le plan de zonage du projet de PLUi.



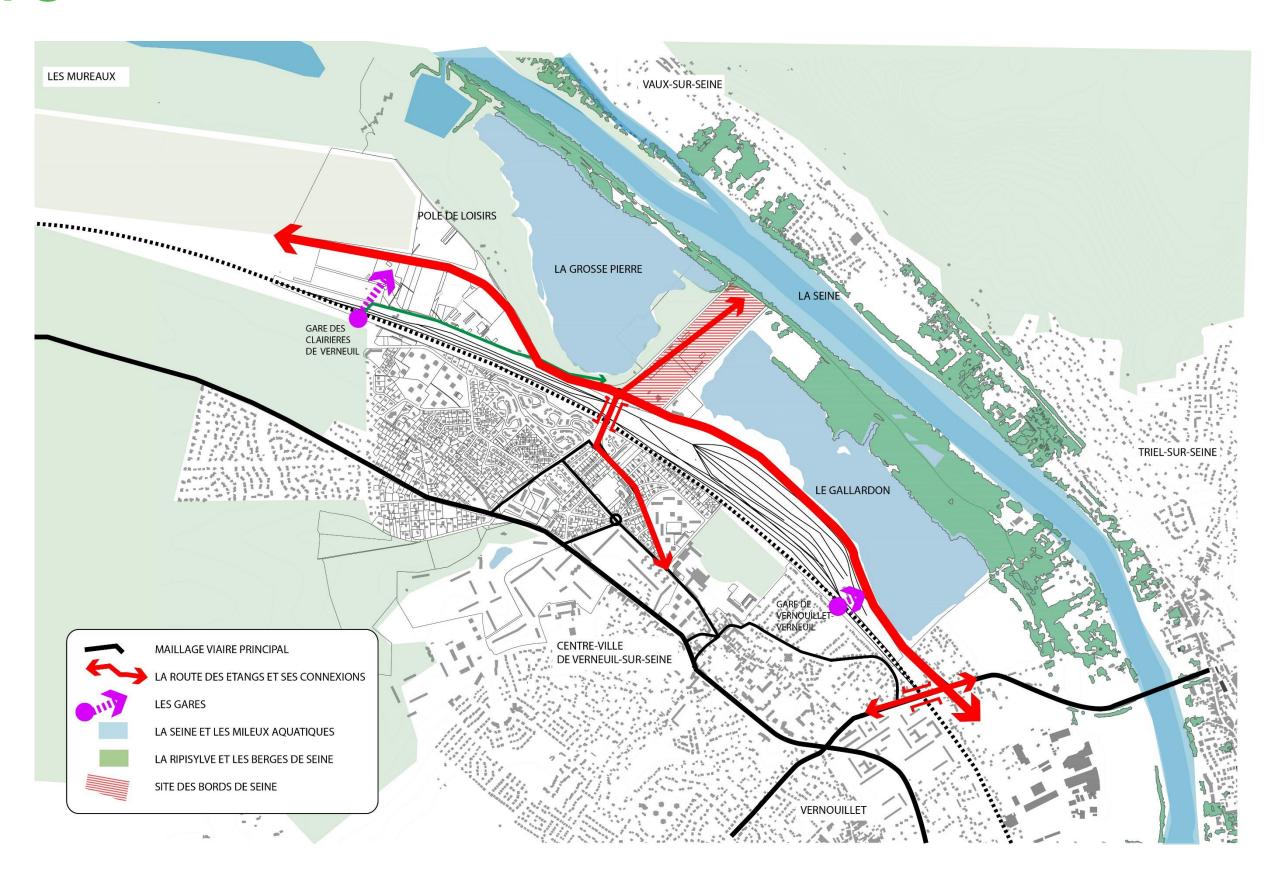




Périmètre

Le projet urbain se développe sur un terrain d'environ onze hectares au nord de Verneuil-sur-Seine et attenant à l'Ile de Loisirs Val-de-Seine.

Le site est aujourd'hui accessible par le chemin de la Seine, depuis le chemin rural 45 et le pont du Rouillard.



Liaisons entre le site et son environnement ©Urban'Act





L'environnement proche

14



Vue aérienne du site du projet et de son environnement proche

Le site, situé au nord de la commune de Verneuil-sur-Seine et en bords de Seine, est cerné par deux étangs.

L'étang de la Grosse Pierre, à l'ouest, accueille la base nautique de l'Ile de Loisirs du Val-de-Seine.

De l'autre côté, se trouve également l'Ile de Loisirs du Val-de-Seine, proposant des activités sportives, nautiques ainsi que des hébergements.





Le futur quartier

15

La création d'un nouveau quartier de Verneuil-sur-Seine

Equipement central du futur quartier, le port permettra de créer un cadre de vie atypique. Le futur quartier permettra de recréer un front de Seine véritable à la Ville de Verneuil-sur-Seine.

Le quai du port sera associé à des commerces en pieds d'immeubles qui permettront la création d'un lieu dynamique et attractif dont bénéficieront tous les Vernoliens et visiteurs du quartier.

L'intégration d'un groupe scolaire public et d'une crèche viendront à la fois animer ce nouveau quartier et répondre aux besoins en équipements de la Ville.

Le projet promeut un mode de vie plus proche de la nature avec, notamment, la présence de nombreux espaces extérieurs verdoyants et la création de continuités avec les écosystèmes des étangs attenants.



Vue de principe du projet © Urban'Act





Le programme

16

- Environ 600 logements
- Un port de plaisance d'environ 2 hectares pour environ 150 anneaux
- Environ 3 600 m² commerces et services de proximité ou en lien avec la plaisance dont des restaurants, une capitainerie et une crèche

- Un groupe scolaire
- La présence de plus de 20 000 m² d'espaces verts dans le projet

Etang de la Grosse Pierre Projet des Bords de Seine

Coupe du projet entre les deux étangs ©Urban'Act





Interfaces avec les acteurs



17

Bouygues Immobilier - UrbanEra porte le projet d'aménagement global. L'assiette foncière du projet est propriété de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF).

Bouygues Immobilier sera maitre d'ouvrage :

- Du port de plaisance ;
- Des projets immobiliers (logements, commerces et crèche) et des espaces extérieurs ;
- Des voies internes du projets ainsi que du raccordement aux réseaux (électricité, eau potable, etc.).

La Ville de Verneuil-sur-Seine réalisera le groupe scolaire.

La Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise portera pour sa part :

- La réhabilitation du chemin de la Seine en une voie d'accès principale au projet ;
- La réalisation de la promenade vélos-piétons le long des berges de Seine;
- La réhabilitation du chemin rural n°45 et du pont du Rouillard afin de pouvoir accéder plus facilement aux gares et au centre-ville de Verneuil depuis le projet.















Bords de Naturellement Verneuil



Les ambitions du projet





Les ambitions du projet

- · La reconversion d'une friche industrielle
- · La reconquête des berges de Seine
- · La préservation de l'environnement
- Un mode de vie atypique
- Un quartier accessible à tous





La reconversion d'une friche industrielle

· La fin de l'exploitation industrielle du site

Le terrain, acheté par l'EPFIF en 2010, a vu le départ de Bergerat-Monnoyeur en avril 2016 et le démolition d'une partie des entrepôts. Il est aujourd'hui occupé par la société MJM sous convention d'occupation précaire.

Une promesse synallagmatique de vente a été signée entre l'EPFIF et Bouygues Immobilier en juillet 2017 en vue de développer un quartier urbain et portuaire.

La réhabilitation du terrain

La particularité du site réside dans le fait que, le terrain, situé entre la Seine et deux étangs, dispose d'atouts exceptionnels tout en portant les traces et les contraintes liées à son passé industriel.

Le projet d'aménagement porté par Urban Era valorise les atouts faunistiques et floristiques du site tout en supprimant les impacts liés à la présence de activités industrielles. Ainsi, des campagnes de sondages ont permis d'établir la localisation des poches de pollution aux hydrocarbures. Le site sera réhabilité pour accueillir le projet immobilier et portuaire.

 Le projet urbain attache une attention particulière à la préservation de la nature

Le projet va permettre la connexion des écosystèmes des étangs attenants par la création de continuités écologiques structurantes traversant le futur quartier.

Le terrain est actuellement renaturé par des espèces invasives et non natives des bords de Seine dont le buddleia. L'aménagement des espaces verts, sur plus de 20 000 m² prévoit l'enlèvement de ces espèces invasives et le développement de l'écosystème des étangs et berges de Seine : aulnaies-frênaies, espèces ripisylves, ...





La reconquête des berges de Seine

· Reconnecter Verneuil et la Seine

La Ville a longtemps tourné le dos au fleuve. Le projet des Bords de Seine vise en premier lieu la réappropriation de la Seine par les Vernoliens.

Le projet urbain permettra la création d'un front de Seine pour la Ville, qui en était jusqu'alors dépourvue, répondant ainsi à l'attache forte des Vernoliens au fleuve. La reconquête de la friche industrielle et des berges de Seine passera par l'aménagement de voiries structurantes, de pistes cyclables et pédestres et d'espaces publics accueillants. Ainsi, le projet encourage la mobilité dite « douce ».

Proposer des points de vue sur la Seine

Le long de la Seine, un recul de 25 mètres est réalisé sur le projet afin de permettre la mise en place d'une continuité écologique et de valoriser les berges de Seine.

La berge offrira des voies vélo ainsi que des points de vues imprenables sur la Seine et le massif de l'Hautil.

Depuis le site du projet, des chemins sont accessibles pour se promener autour des étangs et valoriser cet environnement naturel exceptionnel.



Image des berges de Seine





La préservation de l'environnement

22

Le projet permettra la création de continuités écologiques ©Urban'Act

L'agence Urban'Act, architecte, urbaniste et paysagiste du projet, a une sensibilité écologique et environnementale forte et a placé les enjeux environnementaux au cœur de la conception du projet.

Ainsi, pour participer à la restauration environnementale des berges de Seine, des continuités écologiques et piétonnes nord-sud et est-ouest connecteront les milieux naturels entre eux.

En lieu et place de l'ancienne friche industrielle, il est prévu de constituer un milieu naturel habité basé sur un programme de renaturation du site avec des espèces endogènes.

BIOTOPE, bureau d'étude écologue, a réalisé une étude faune-flore sur une période d'un an, permettant de recenser les espèces animales et végétales caractéristiques de cet écosystème afin de les préserver pendant les phases de construction et d'exploitation.







Un mode de vie atypique

23

L'aménagement hybride du quartier des « Bords de Seine » permettra d'inclure outre des logements, des commerces et des services de proximité variés mettant l'usager au cœur du dynamisme urbain, une préoccupation majeure d'UrbanEra et de la Ville de Verneuil-sur-Seine.

Déployés autour du futur port de plaisance, le quartier offrira à ses usagers un mode de vie tout à fait atypique : un environnement de vacances au quotidien !

Le port de plaisance, pensé comme le centre névralgique du quartier, permettra un accès privilégié à la Seine grâce à des berges paysagères agrémentées de plateformes accessibles au public. Conçu pour recevoir un écolabel, il intégrera une gestion vertueuse des eaux usées et de son environnement et sera piloté par une capitainerie locale, au contact direct des usagers.

Au quotidien, les visiteurs et les habitants du quartier bénéficieront d'une offre de commerces et services de proximité sur près de 3 600 m² intégrant notamment une crèche, et une école primaire et maternelle réalisée par la ville de Verneuil-sur-Seine.











Commerces et restaurants





Un quartier accessible à tous

24

Le site se situe à un peu plus d'un kilomètre des deux gares structurantes et du centre-ville de Verneuil-sur-Seine.

Afin de reconnecter le centre-ville à la Seine, le projet se construit comme un quartier à part entière de Verneuil, ouvert et accessible à tous et offrant une variété d'activités, de commerces et de services permettant le rayonnement de la Ville sur le territoire.

Dans sa logique de préservation de la nature et de création d'un écoquartier pérenne pour son environnement, le projet favorisera les circulations douces, alternatives à la voiture. La reconnexion à la Ville via des voies de mobilité douces, la réhabilitation des voiries existantes ainsi que la desserte du site en transports en commun sont en cours de définition avec la Ville et la Communauté Urbaine.

A l'intérieur du projet, des continuités écologiques piétonnes faciliteront les déplacements des habitants.









Un quartier accessible par tous et par différents moyens



Bords de

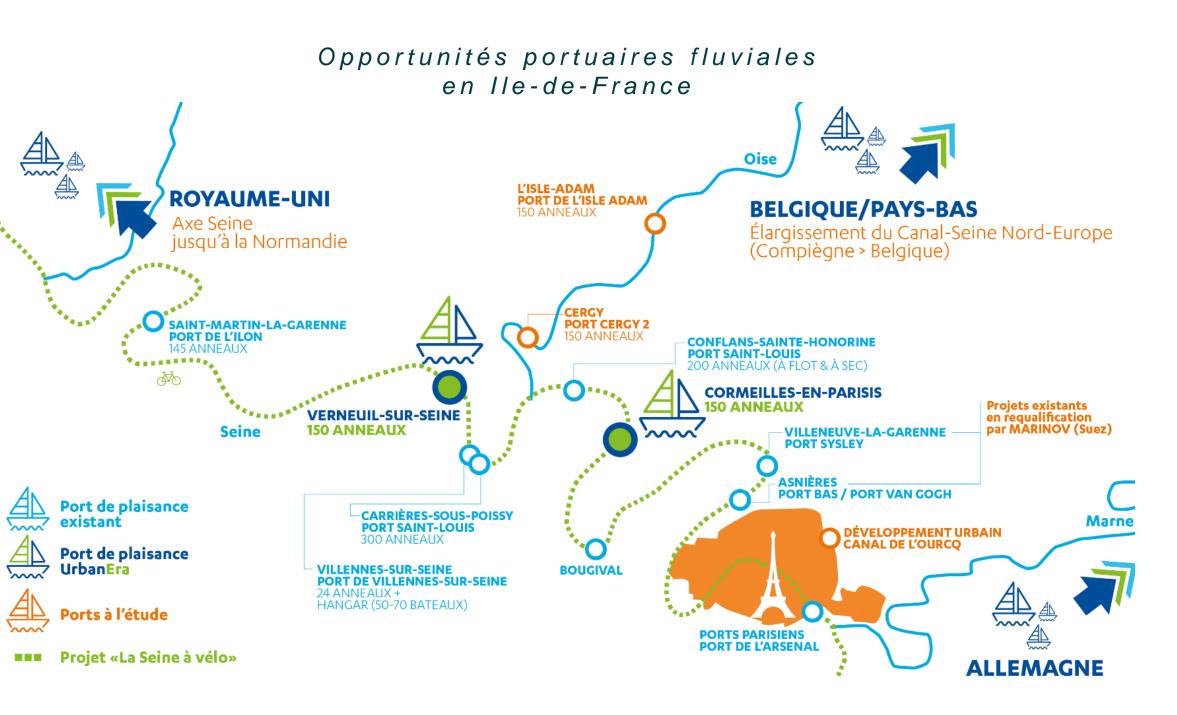


La création d'un port de plaisance





Pourquoi un nouveau port à Verneuil



Une augmentation de la navigation sur la Seine

En 2013, Voies Navigables de France (VNF) estimait à 13 500 le nombre de bateaux privés de 5 à 49 mètres naviguant en France. En 2017, le nombre est porté à 14 230 bateaux privés en circulation, soit 5 % d'augmentation en 4 ans (Source : VNF).

Un dynamisme fluvial bien établi en lle de France

Environ 2 000 bateaux naviguent sur le bassin de la Seine (15% de la flotte privée nationale). La Seine est active en matière de plaisance : les équipements d'accueil sont nombreux (ports et haltes), et certains offrent toute une palette de services. Cependant, on note une demande en stationnement portuaire non-satisfaite en lle de France et un besoin de réinventer les ports de plaisance modernes.

Un manque d'équipements portuaires

Sur le maillage des principaux ports de la Seine en aval de Paris et l'Oise, certaines portions du linéaire du fleuve apparaissent dépourvues d'équipements.

La portion de la Seine entre Saint-Martin-la-Garenne et Carrières-sous-Poissy est pour l'instant peu fournie en ports de plaisance. Le futur port viendra répondre à cette demande.





Un potentiel d'attractivité

27

Le bassin de la Seine est attractif pour les plaisanciers du fait de sa situation géographique.

Cette clientèle est à la recherche de ports de plaisance offrant des services techniques mais également de l'animation autour du port, des commerces, des restaurants... tout en étant facilement accessible depuis Paris.

De ce fait, les équipements portuaires actuellement existants sont globalement saturés sur le bassin parisien, et plusieurs d'entre eux disposent d'une liste d'attente.

La situation géographique du projet, à proximité immédiate de Paris par l'A13, l'A14 et à terme du RER E, est une réelle opportunité pour la création d'un nouveau port, et au-delà, pour le rayonnement touristique de Verneuil-sur-Seine.

Vue d'ambiance du port et de ses commerces ©Urban'Act







Vivre au bord de l'eau

28

Créer une nouvelle destination portuaire et fluviale pour participer au rayonnement de Verneuil-sur-Seine

Le port de plaisance est imaginé comme la polarité centrale de la vie du quartier pour :

- Permettre d'attirer des activités et usages différents :
- Apporter une qualité de vie supplémentaire pour les habitants et usagers du territoire.

Les habitants pourront aisément se rendre à pied au groupe scolaire, à la crèche et aux commerces, en passant par les promenades piétonnes le long du jardin et du port.

Le port de plaisance proposera une offre de services ainsi qu'une mise en relation avec l'Ile de Loisirs attenante.

Vue d'ambiance de la marina ©Urban'Act





Bords de Naturellement Verneuil



Les opportunités pour le territoire





La reconnexion aux bords de Seine

Le projet des Bords de Seine sera un véritable atout pour le rayonnement de la Ville de Verneuil-sur-Seine et du territoire.

Le projet s'inscrit dans le prolongement des projets de reconquête des berges de Seine entrepris par la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise, notamment le Parc du Peuple de l'Herbe et l'aménagement des berges de Seine à Carrières-sous-Poissy.

· Améliorer la desserte du quartier

Afin d'améliorer les liaisons entre le futur quartier des Bords de Seine et la Ville de Verneuil-sur-Seine, la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise a commencé à étudier l'amélioration de la desserte des berges de Seine.

· Aménager un front de Seine naturel et accessible au public

Le projet urbain et portuaire prévoit la création d'une continuité écologique longeant la Seine en limitant les aménagements à la création d'une voie verte pouvant accueillir piétons et cyclistes, afin de la laisser la plus naturelle possible. Cette continuité écologique sera prolongée par une passerelle enjambant le chenal d'entrée du port de plaisance, permettant une liaison directe entre les deux étangs.







La requalification des gares de Verneuilsur-Seine



La Ville de Verneuil-sur-Seine, et son projet d'aménagement des Bords de Seine, va bénéficier de l'arrivée, à horizon 2024, du RER E.

Le projet EOLE prolonge le RER E de 55 kilomètres vers l'ouest. La nouvelle ligne E permettra de faciliter les liaisons entre Verneuil-sur-Seine et Paris ou la Défense, deux des grands bassins d'emplois du territoire, en liant rapidité et régularité.

· Retourner les gares de la Ville vers les berges de Seine

En complément du prolongement du tracé, les gares qui accueilleront le RER E ont vocation à être réaménagées. Ainsi, les gares de Vernouillet-Verneuil et des Clairières de Verneuil ont entrepris des travaux de réhabilitation visant à moderniser l'aménagement des halls et, surtout, à améliorer les passerelles ou souterrains menant du côté des berges de Seine. Ces réaménagements permettront une liaison plus simple entre les gares et leurs habitations pour les futurs résidents du quartier des Bords de Seine.



Carrières-sur-Seine

Tracé du futur RER E

Nanterre-La Folie

Porte Maillot

La Défense

O Porte de Clichy

Saint-Lazare

Bords de Naturellement Verneuil



Les ambiances du futur quartier





Le mot de l'urbaniste

33

· Un projet pour reconnecter Verneuil à la Seine

Le projet se situe sur un ancien site industriel pollué en bord de Seine dont le paysage a été façonné par les activités humaines (exploitation des gravières). Occupé par des remblais de graviers inertes, il constitue aujourd'hui une véritable rupture dans les continuités écologiques.

Sa situation d'interface entre les berges du fleuve et le centre-ville représente une véritable chance pour mieux relier la ville de Verneuil-sur-Seine au paysage singulier de la Seine. Le projet permet de créer une continuité écologique en travaillant sur la renaturation des sols en lien avec la reconquête des berges et ainsi fait naitre un quartier attractif et complètement intégré à son territoire.

· L'eau comme élément organisateur du quartier

Le projet se concentre sur une bande de terre où la nature est rare, de manière à renforcer les écosystèmes en place. En ouvrant un nouveau plan d'eau en son cœur (port, marina, jardin d'eau), déjà encadré par les deux étangs et la Seine, nous travaillons à la création de nouveaux milieux écologiques notamment sur les berges et à l'intérieur des terres, traitées pour favoriser l'installation de la biodiversité. L'objectif est d'ouvrir le regard sur le paysage de la Seine depuis la voie ferrée, de créer une multiplicité d'espaces aquatiques et de permettre aux futurs riverains d'habiter à fleur d'eau, tout en recréant de nouveaux écosystèmes. À travers l'aménagement des berges et du chemin rural, les parcours piétons et vélos participent au renforcement du lien entre la ville et la Seine.

· Un quartier où habiter autrement, une diversité d'ambiance

À l'image de la mosaïque de milieux naturels présents, le projet offrira une grande variété de formes architecturales et de modes d'habiter différents. L'architecture jouera sur une large palette de typologies de bâtiments (logement collectif, intermédiaire, individuel, commerces et équipements) qui créeront une diversité dans la relation entre le construit et le non-construit en renforçant l'intégration à la végétation existante et en variant les échelles de perception du site : entre les bâtiments intégrés à l'entrée boisée du quartier, l'architecture ouverte sur des berges jardinées et inondables et les villas marina, le projet proposera des espaces publics en gradin, à fleur de l'eau et de la nature. La vie du quartier s'organisera autour de quais actifs animés par les terrasses des restaurants et les commerces de proximité, alors qu'à d'autres endroits l'architecture sera en retrait, blottie entre les arbres.



Alexandre BOUTON Architecte-urbaniste Directeur de l'agence Urban'Act







Vue d'ambiance – jardin d'eau









Vue d'ambiance – jardin d'eau









Vue d'ambiance – marina









Vue d'ambiance – port









Vue d'ambiance – port







Bords de Naturellement Verneuil



Le calendrier





La reconnexion aux bords de Seine



Signature de la promesse de vente

Concertation publique

Réunion publique¹

Dépôt d'un permis d'aménager

Démarrage des travaux

Arrivée des premiers habitants

Arrivée du RER E à Verneuil

Juillet 2017

20 Mars - 20 Avril 2019

20 Mars 2019

Fin 2019

 $2^{\text{ème}}$ semestre 2020

2024



¹ Réunion publique le 20 mars 2019 à 19h à l'Etrier, chemin du Rouillard, à Verneuil-sur-Seine

Merci



