

# LES BELLES VUES : UN QUARTIER CONNECTÉ



# MARDI 20 JUIN 2017

## TABLE RONDE 1



# LE PLAN GÉNÉRAL DU PROJET



# LES GRANDES AMBITIONS DU PROJET

## – Un projet respectueux de l'identité paysagère du site

- respect et mise en valeur de la topographie du site
- structure autour des pentes et courbes naturelles
- harmonie des Belles Vues avec le paysage existant

## – Un lieu de vie convivial et animé

- des équipements et des espaces publics conçus comme des lieux de vie pour tous et d'échanges conviviaux : parc, jardins, places, circulations douces
- permettre l'organisation d'événements ou d'activités

## – Un cadre de vie sain et confortable

- des équipements complets (services de proximité proches des centres-villes)
- des efforts pour le bien-être (éclairage naturel favorisé, matériaux répondant aux normes HQE)
- des efforts pour le confort : vues agréables privilégiées, espaces verts et paysagers généreux.

## – Une attractivité économique créatrice d'emplois

- implantation d'entreprises et d'activités économiques
- favorisation des liens avec les centres-villes
- création d'emplois via la réalisation d'équipements publics à l'étude (une école et son milieu périscolaire, un équipement sportif ainsi qu'un espace multi-accueil).

# LA CIRCULATION ET L'ACCESSIBILITÉ AU CŒUR DU PROJET

La circulation et le stationnement sont au cœur du travail mené par les équipes techniques depuis le début du projet. Cette question spécifique de la circulation a notamment fait l'objet :

- d'ateliers de concertation spécifiques en juin 2009
- d'une étude circulation (octobre 2011)
- d'une mise à jour de l'étude circulation en octobre 2015
- d'une étude complémentaire et approfondie pour l'aménagement des carrefours (en cours de réalisation)
- d'ateliers de travail thématiques à l'été 2017.

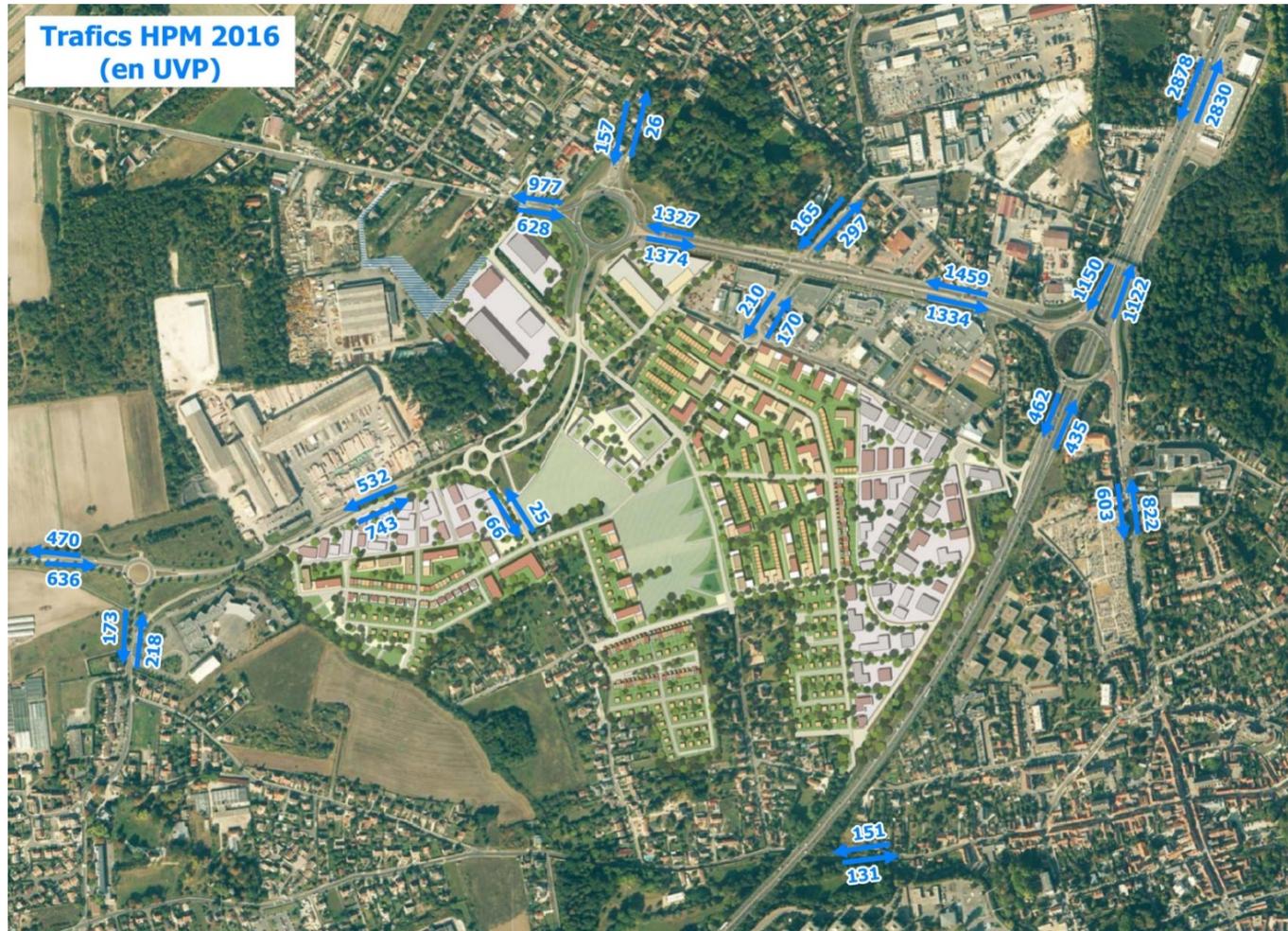
Un travail partenarial a également été engagé avec le Syndicat mixte d'études de la RN 20 qui a élaboré un plan directeur de la RN 20 ainsi que le Conseil Départemental.

# La situation actuelle



# LE TRAFIC ACTUEL

## HEURE DE POINTE DU MATIN (8H-9H)



Uvp = Unité de véhicule particulier:

- Véhicule léger = 1 uvp
- Poids-lourd = 2 uvp

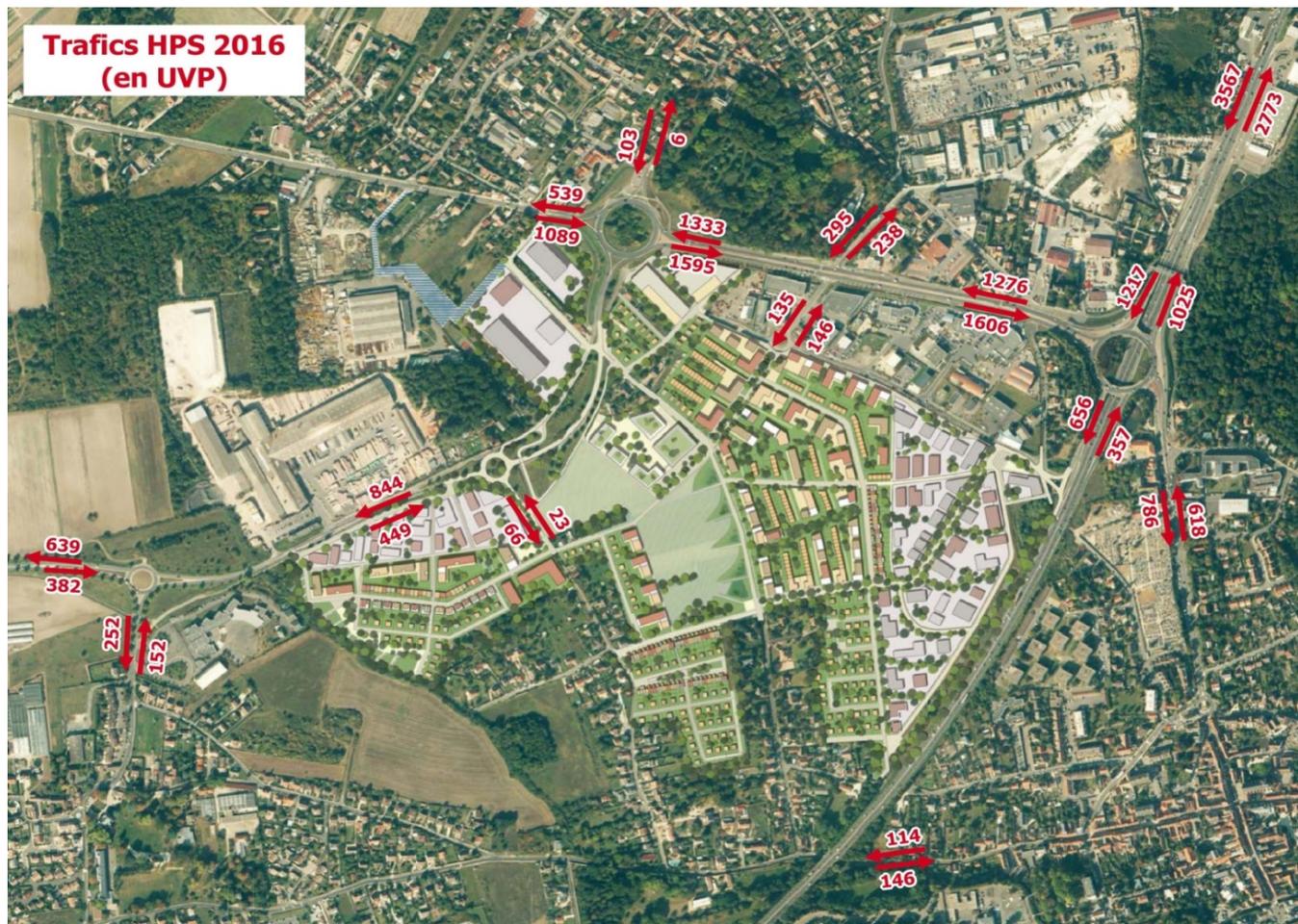
Méthodologie pour calculer les capacités des voiries et intersections.

Un réseau viaire hiérarchisé.

Des trafics importants sur les principaux axes à proximité de la ZAC.

# LE TRAFIC ACTUEL

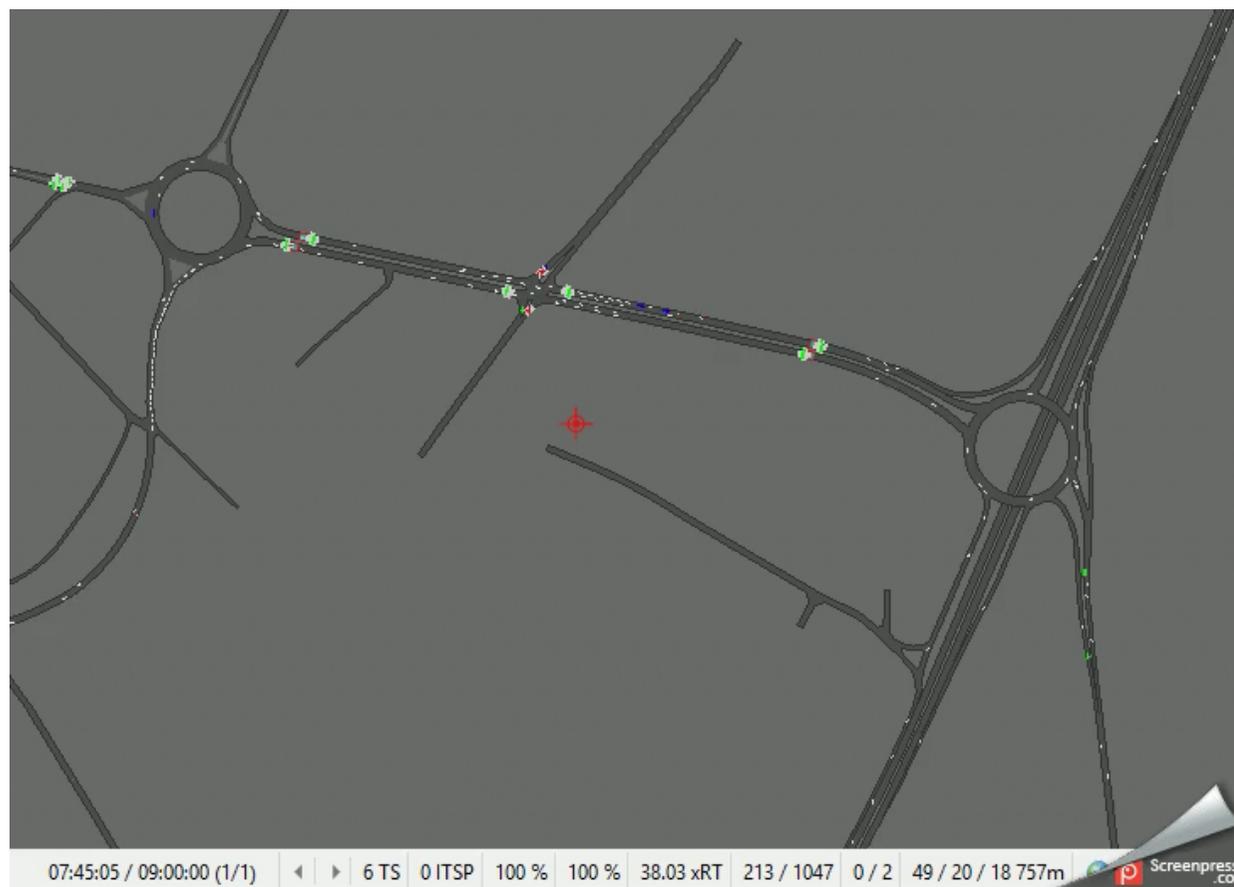
## HEURE DE POINTE DU SOIR (17H-18H)



Des trafics émis depuis la RN20 en HPM et attirés vers la RN20 en HPS.

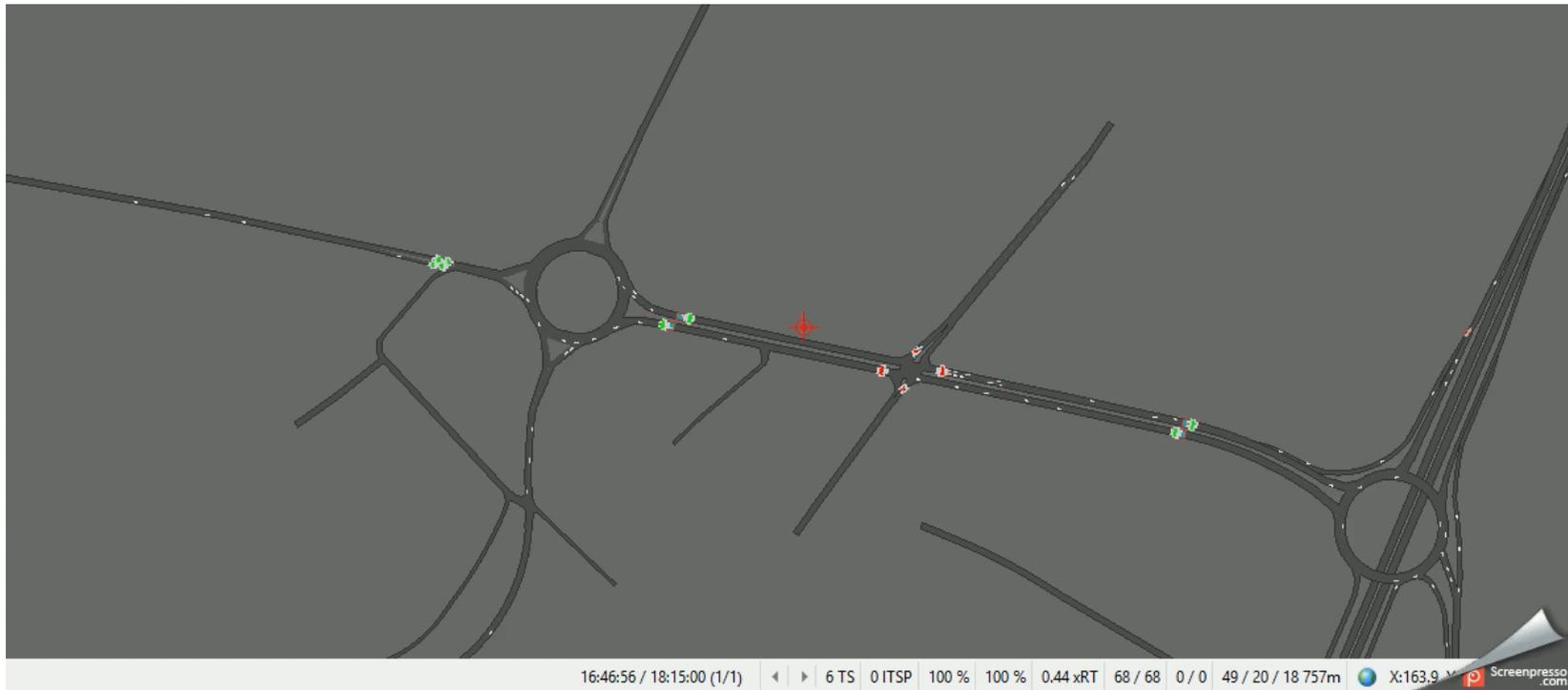
# LE TRAFIC ACTUEL

## Extrait vidéo Heure de pointe du matin



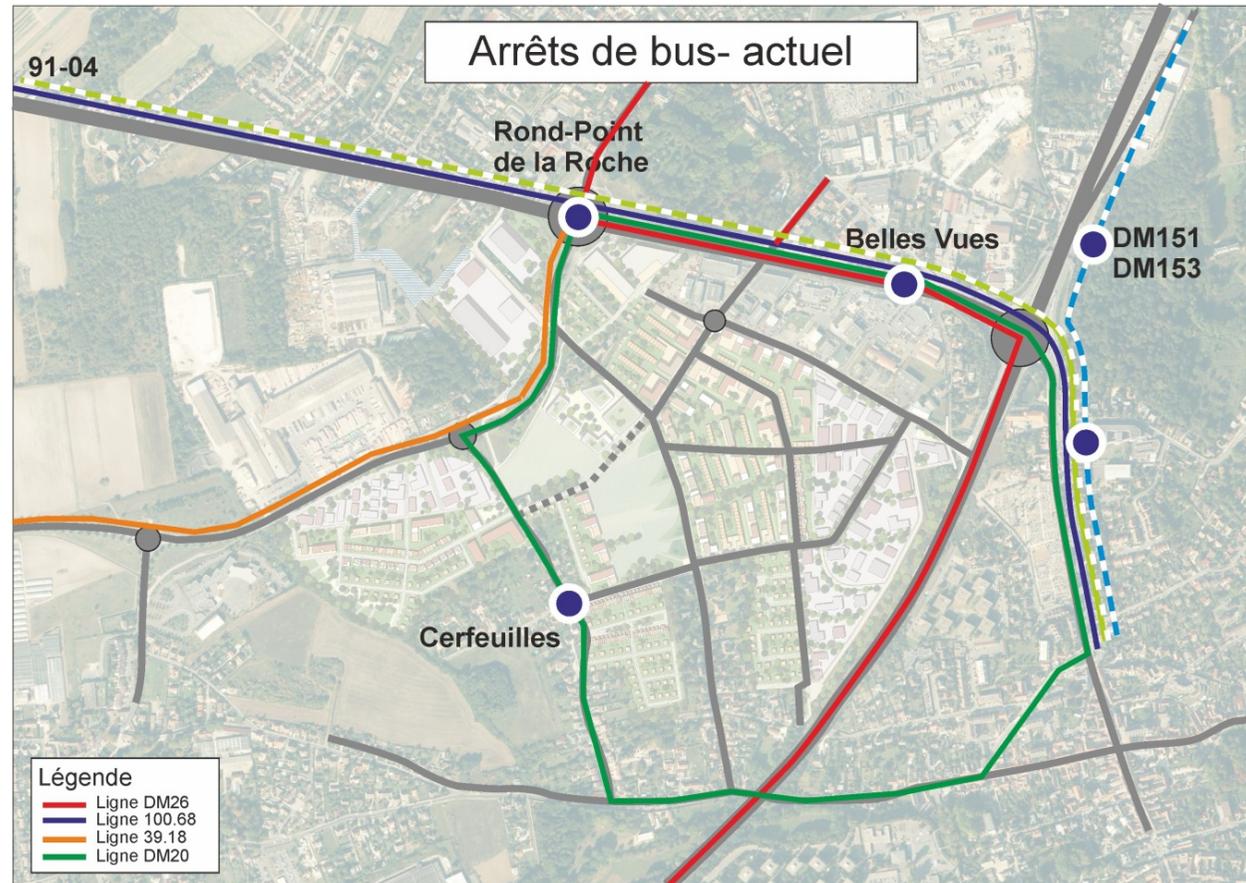
# LE TRAFIC ACTUEL

## Extrait vidéo Heure de pointe du soir



En heure de pointe du soir la branche ouest du giratoire de la roche est saturée.

# RÉSEAU BUS ACTUEL



Actuellement, plusieurs lignes passent à proximité de la ZAC.

# Le projet



# PLAN DE L'AMÉNAGEMENT



- Logements collectifs, intermédiaires
- Maisons de ville
- Lots libres
- Equipements
- Activités
- Services
- Commerces
- Parc

# IMPACTS DE LA ZAC

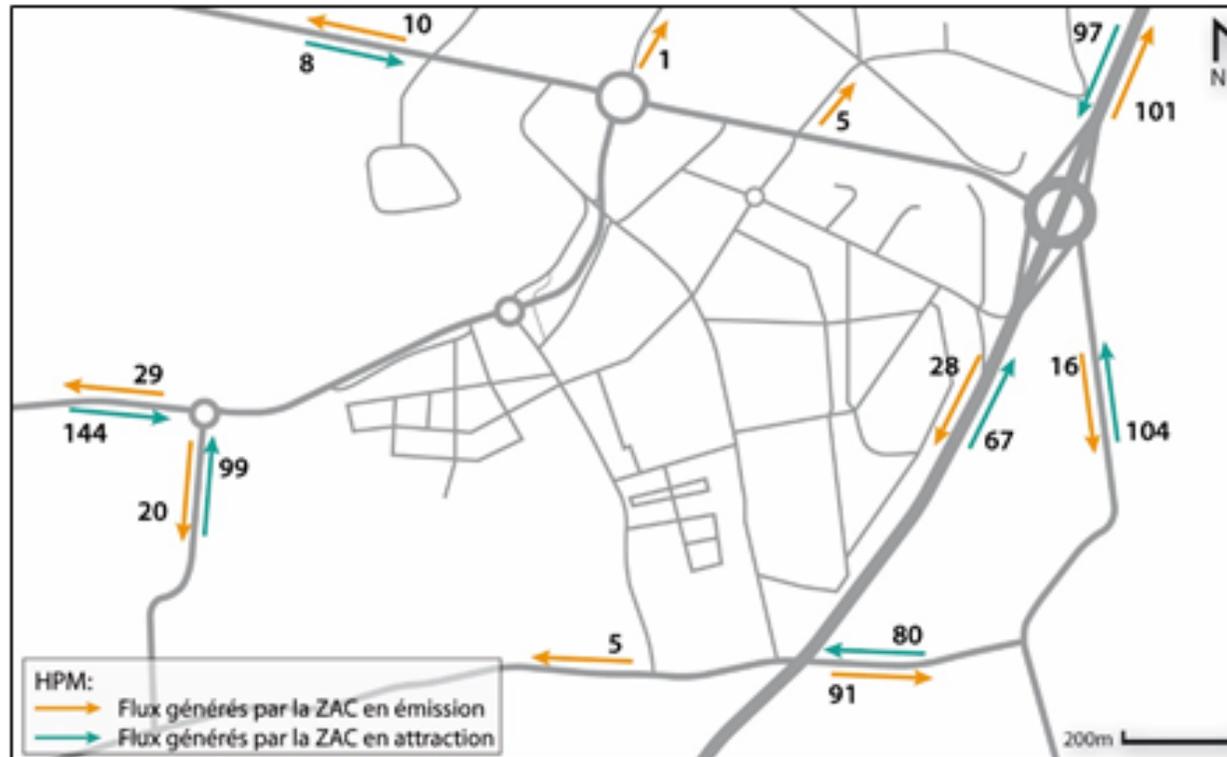


Figure 133 : Répartition des flux générés par le projet, logements et activités, en HPM, SARECO 2015.

306 véhicules émis et 600 attirés en HPM.

Plusieurs axes structurants aux alentours de la ZAC permettant de distribuer les trafics sans surcharges.

# IMPACTS DE LA ZAC

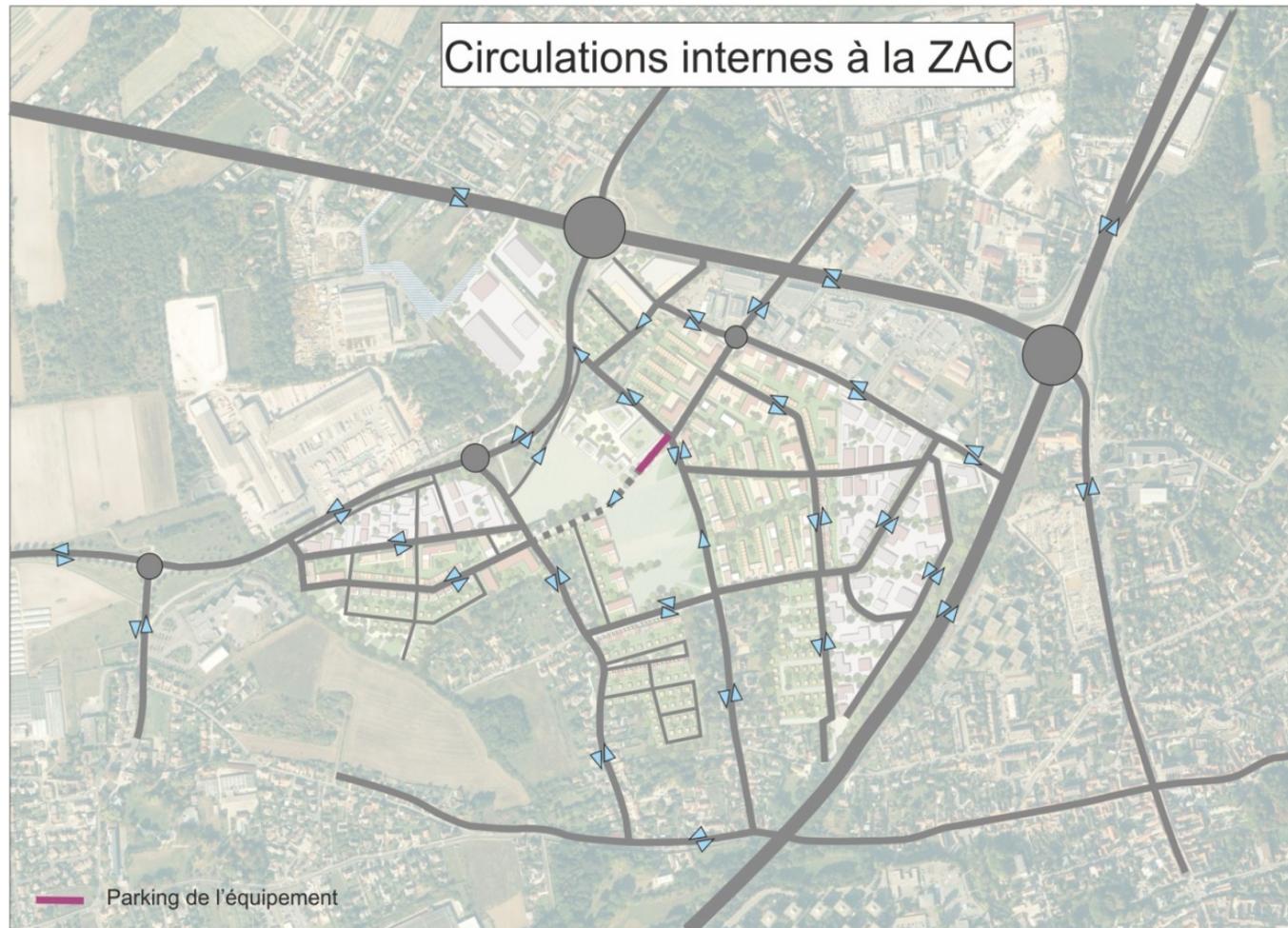


Figure 134 : Répartition des flux générés par le projet, logements et activités, en HPS, SARECO 2015.

327 véhicules émis et 523 attirés en HPS.

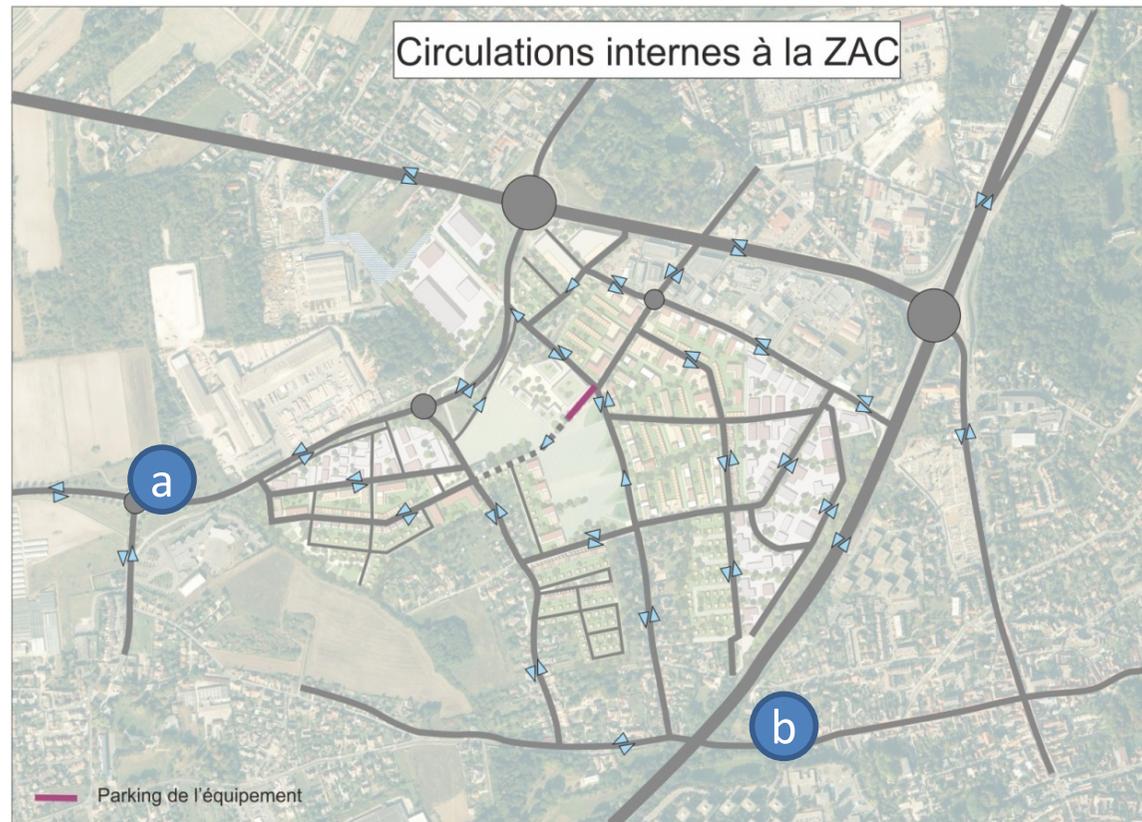
Plusieurs axes structurants aux alentours de la ZAC permettant de distribuer les trafics sans surcharges.

# UNE OPTIMISATION DES FLUX VIA LES SENS DE CIRCULATION



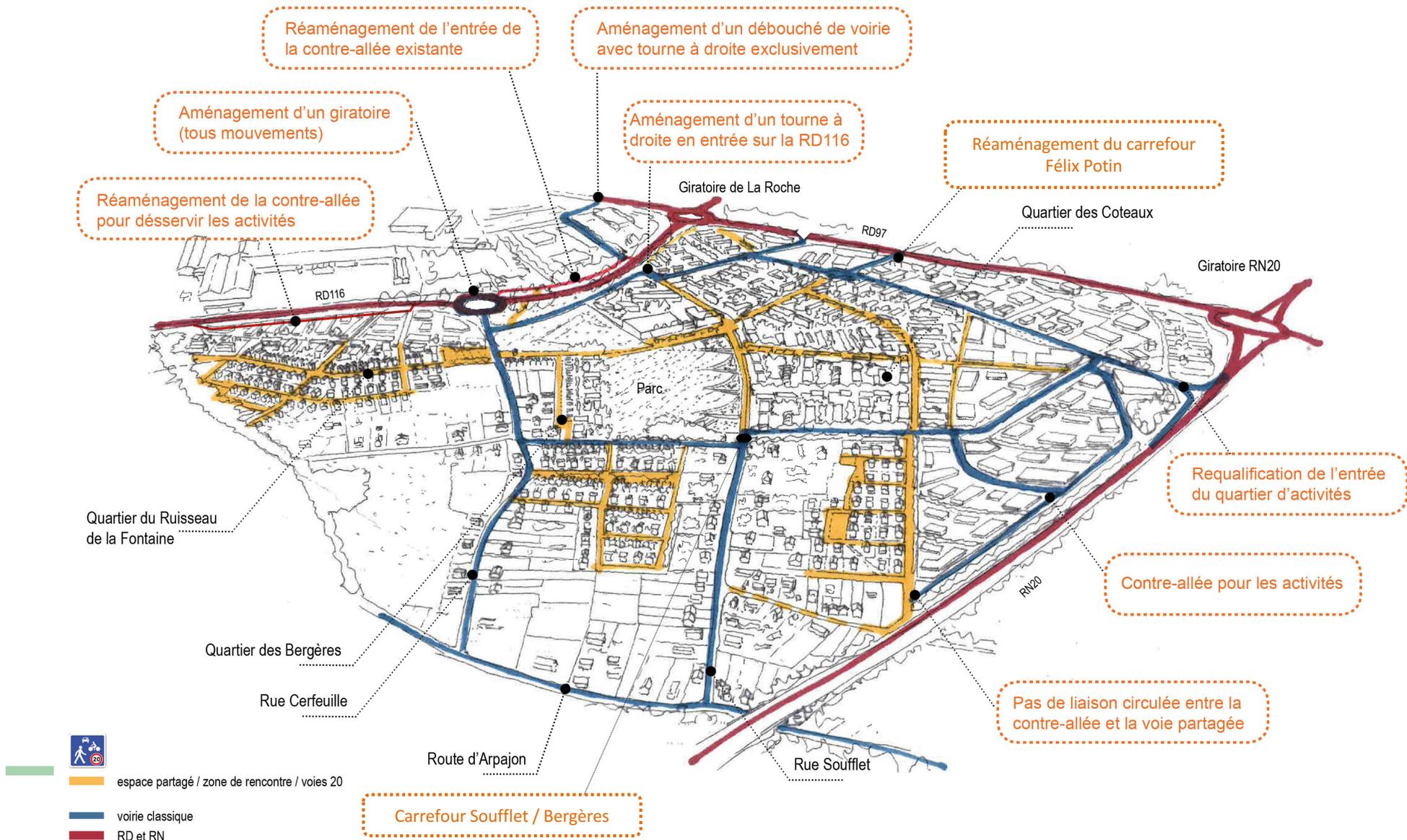
- Mise à sens unique partielle de la rue Soufflet pour éviter un trafic de transit.
- Proposition de mise à sens unique de la rue dans le prolongement du parking de l'équipement pour limiter le trafic sur les rues riveraines.

# UNE OPTIMISATION DES FLUX VIA LES SENS DE CIRCULATION



- Shunt très limité par les rues Cerfeuille et Soufflet
- Seuls les usagers circulant entre la RD116(a) et la rue de la Libération (b) y auraient un intérêt.
  - 60 véhicules aux heures de pointe de (a) vers (b)
  - 40 véhicules aux heures de pointe de (b) vers (a)

# UNE OPTIMISATION DES FLUX VIA LES AMÉNAGEMENTS

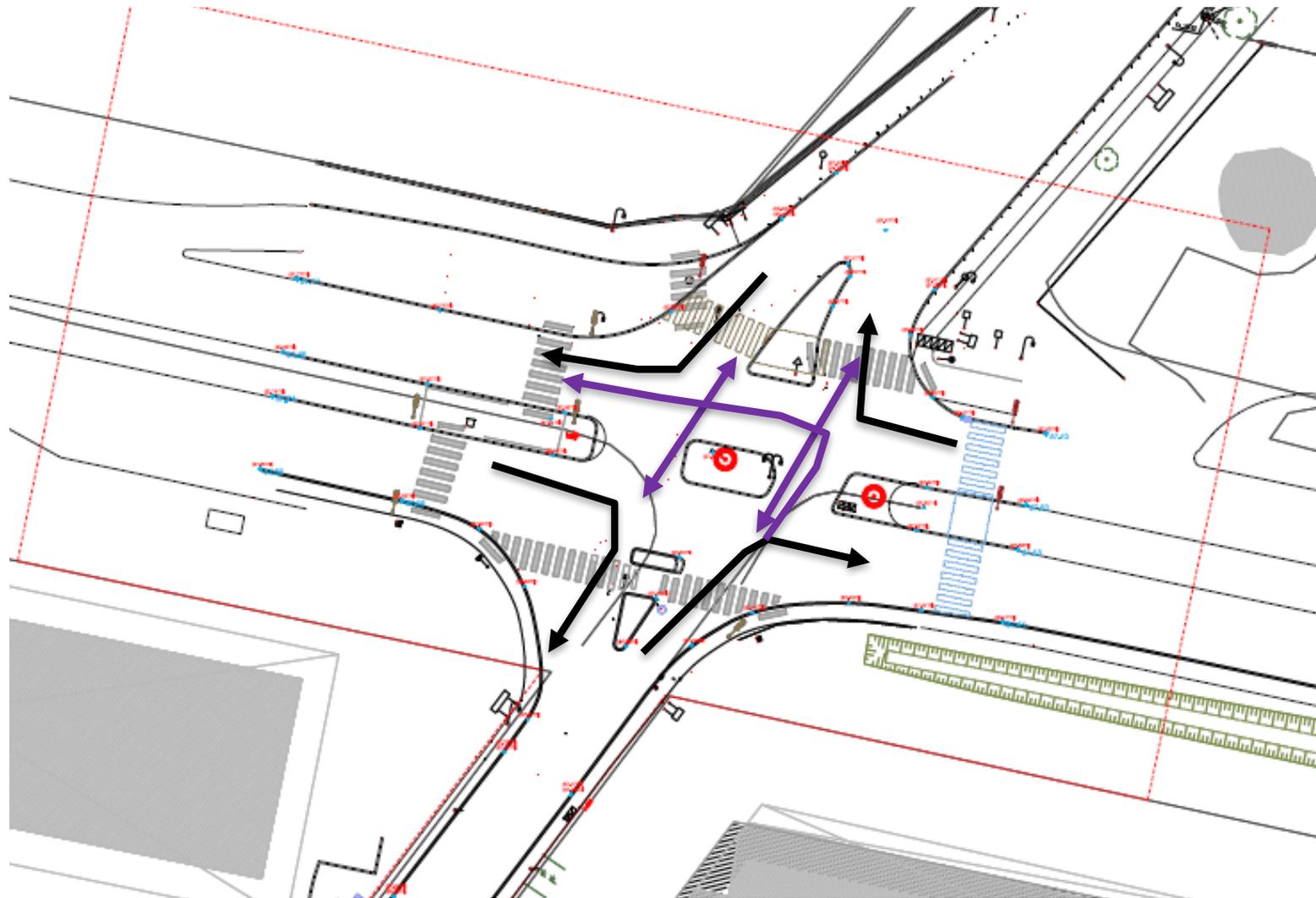


# UNE OPTIMISATION DES FLUX VIA LES AMÉNAGEMENTS INSERTION N20

VOIE D'INSERTION SUR LA RN20 DEPUIS LA RUE DE CHEVREUSE

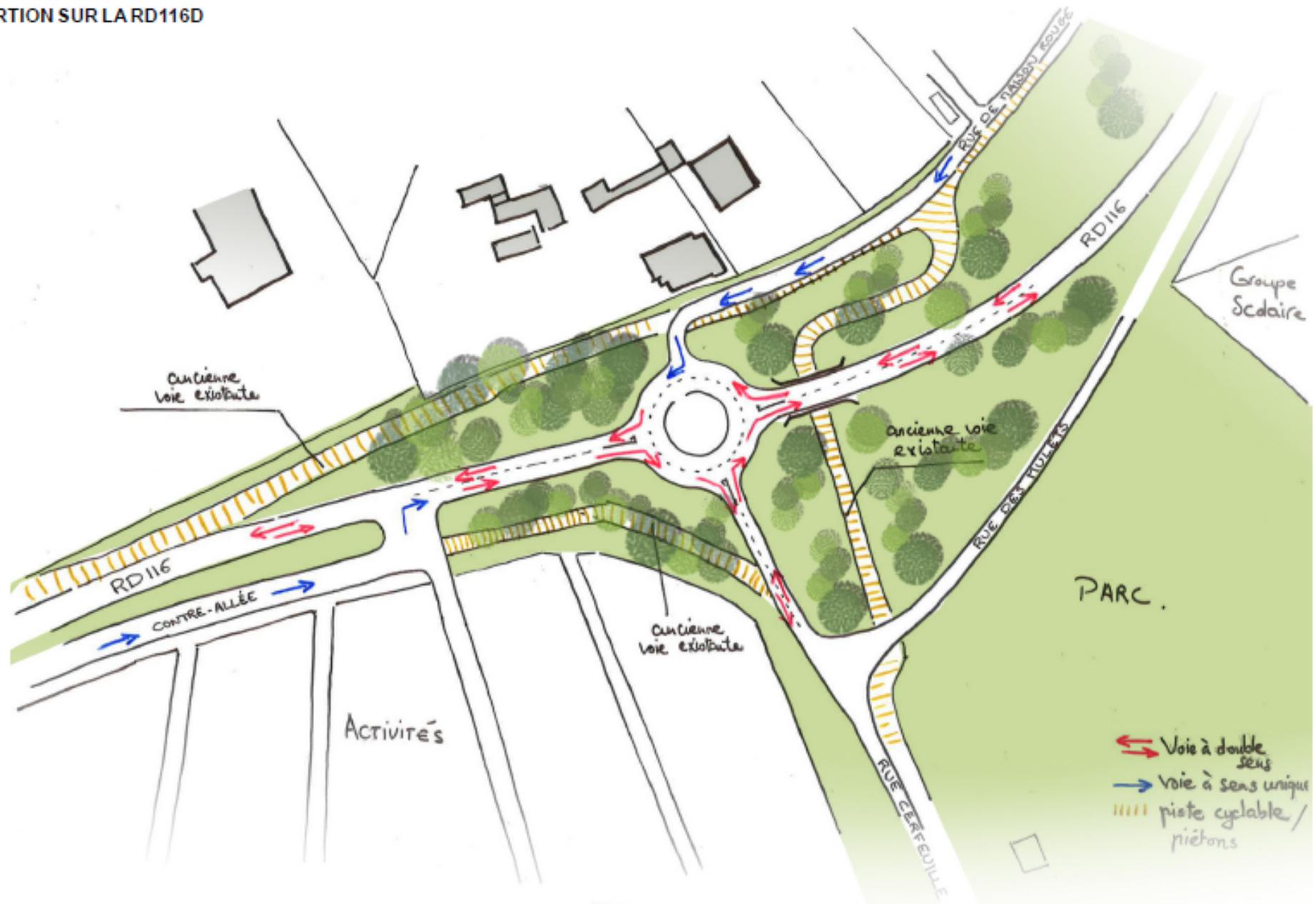


# UNE OPTIMISATION DES FLUX VIA LES AMÉNAGEMENTS FÉLIX POTIN

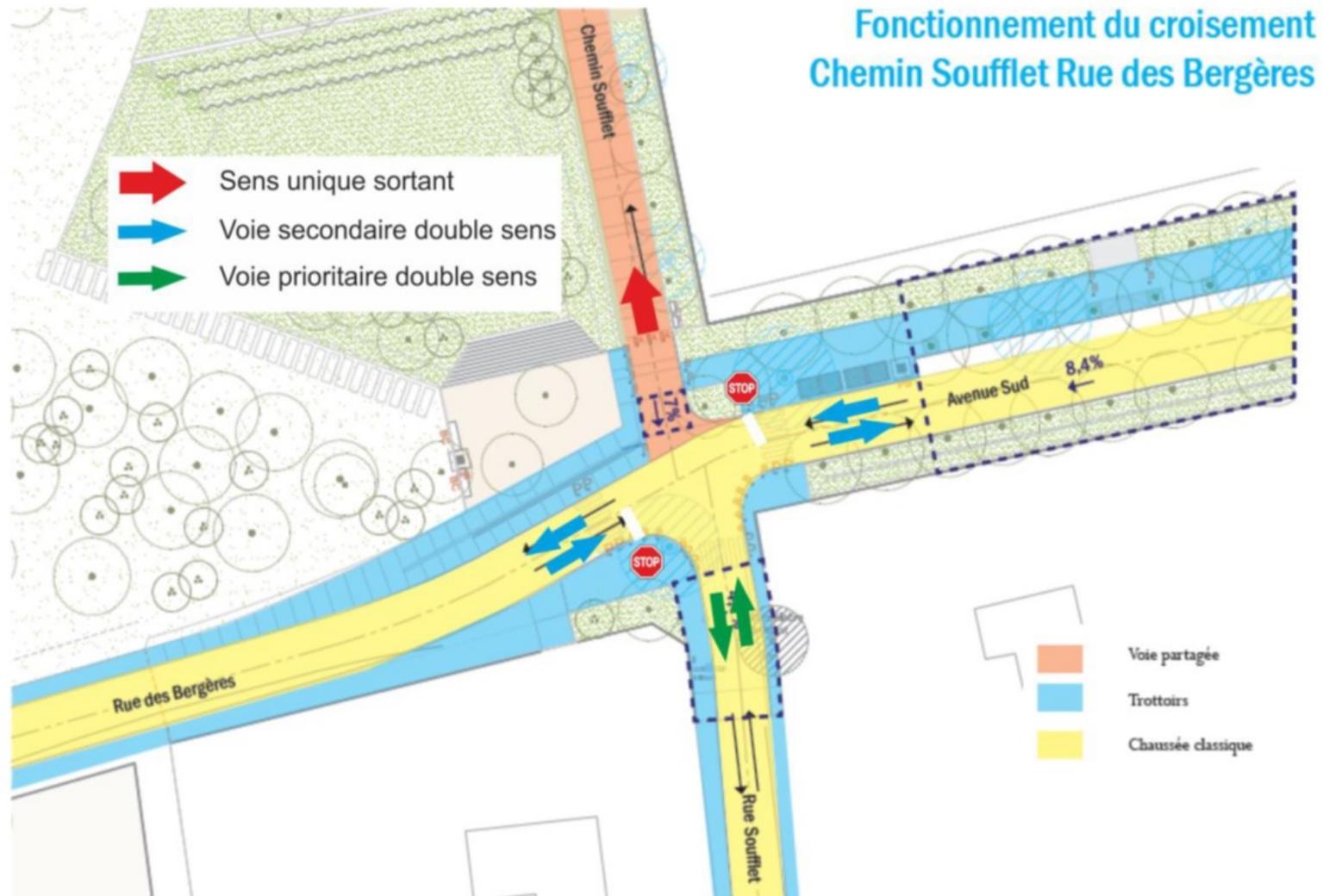


# UNE OPTIMISATION DES FLUX VIA LES AMÉNAGEMENTS RD 116D

INSERTION SUR LA RD116D



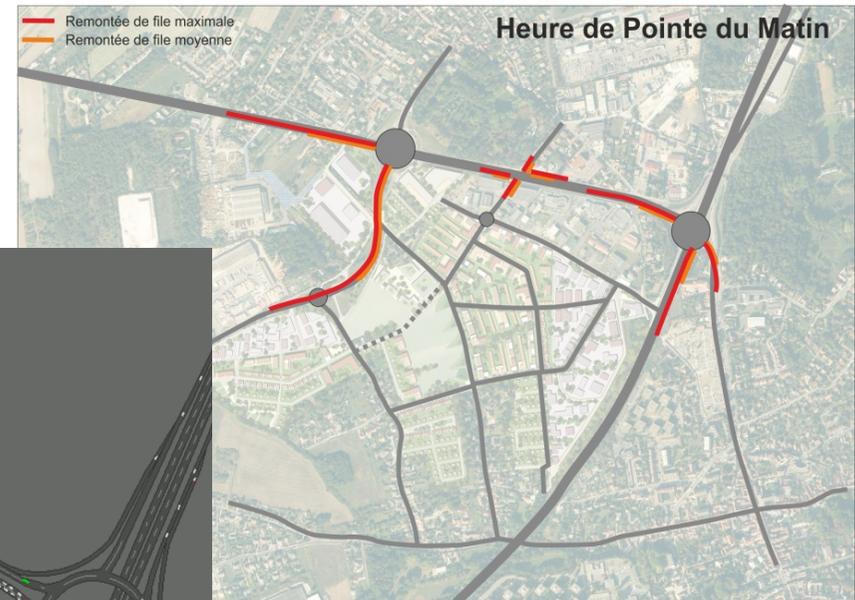
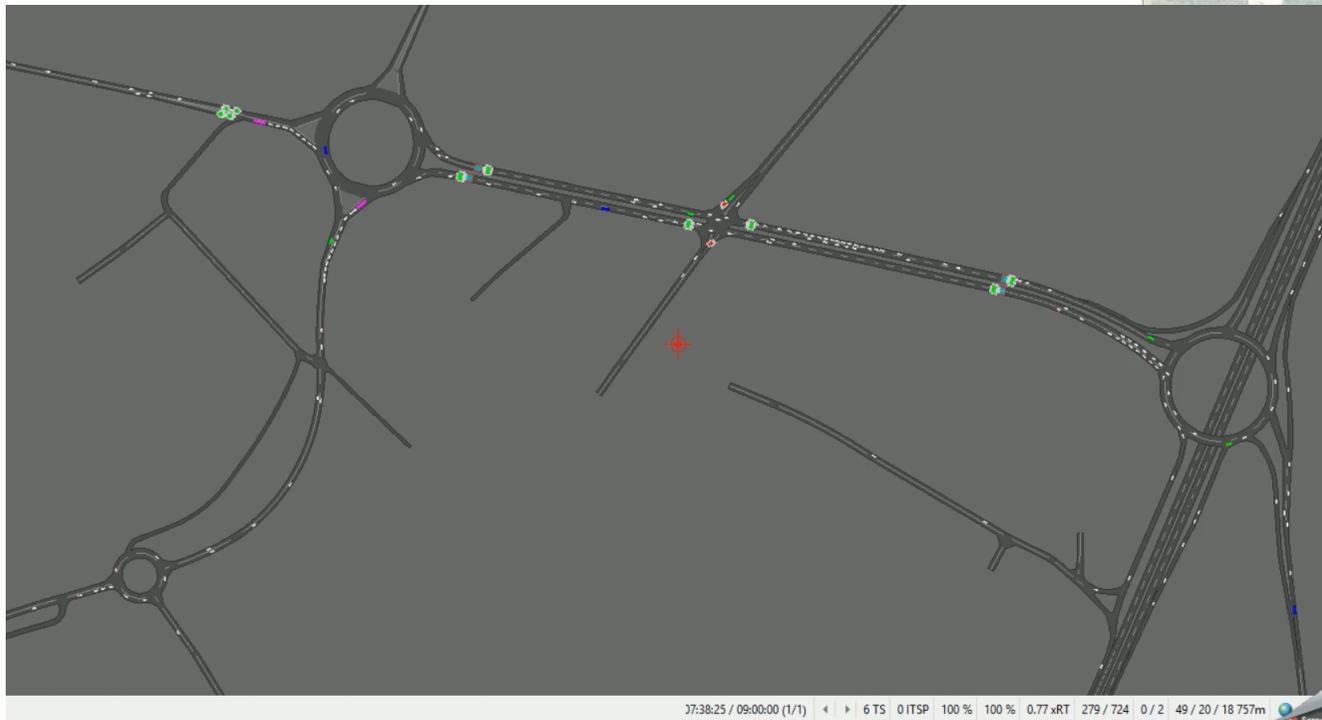
# UNE OPTIMISATION DES FLUX VIA LES AMÉNAGEMENTS BERGÈRES / SOUFFLET



# Analyse des enjeux circulatoires

# CIRCULATIONS FUTURES

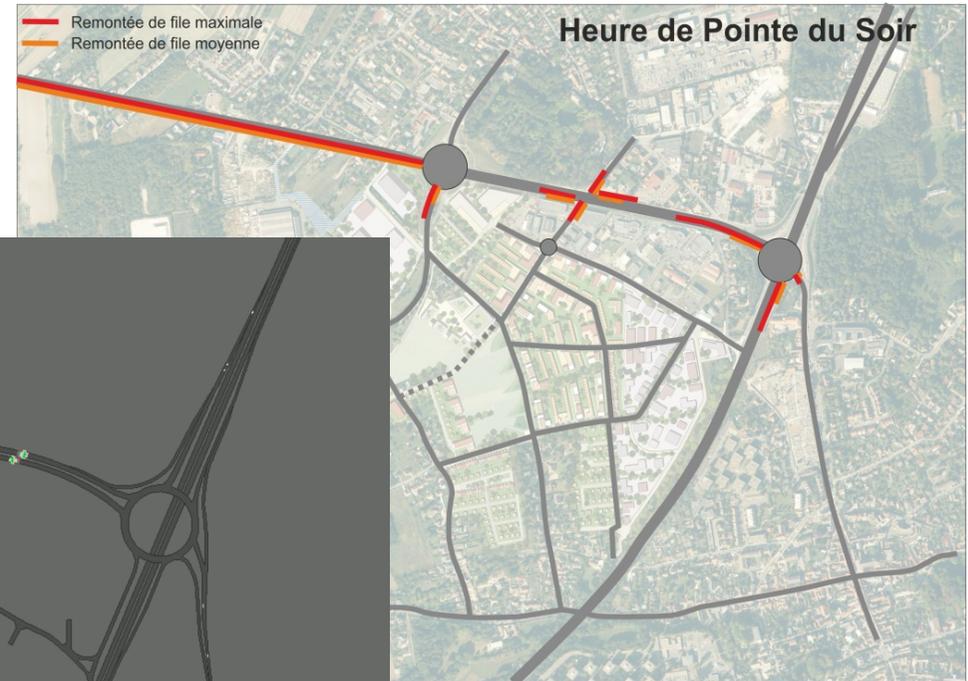
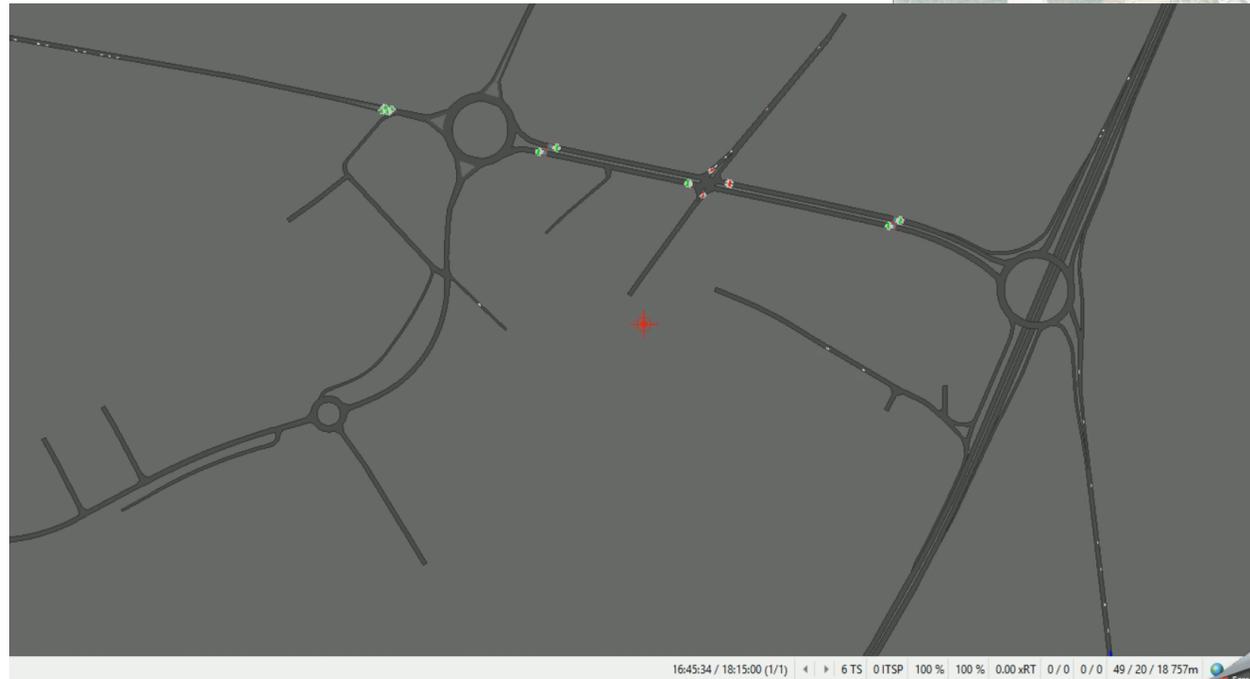
## Extrait vidéo Heure de pointe du matin



Branche sud : remontées de files moyenne : 330 m et maximum 580m

# CIRCULATIONS FUTURES

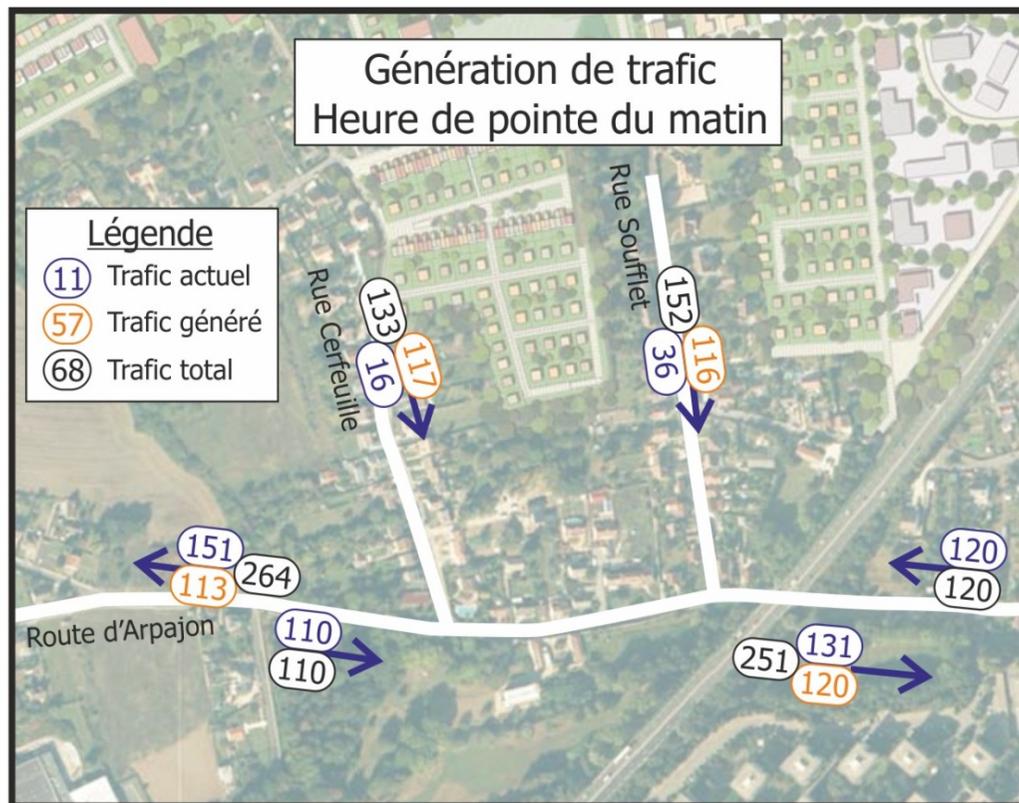
## Extrait vidéo Heure de pointe du soir



Situation déjà dégradée actuellement sur la branche Ouest  
Le reste du réseau fonctionne correctement

# ZOOM SOUFFLET - CERFEUILLE

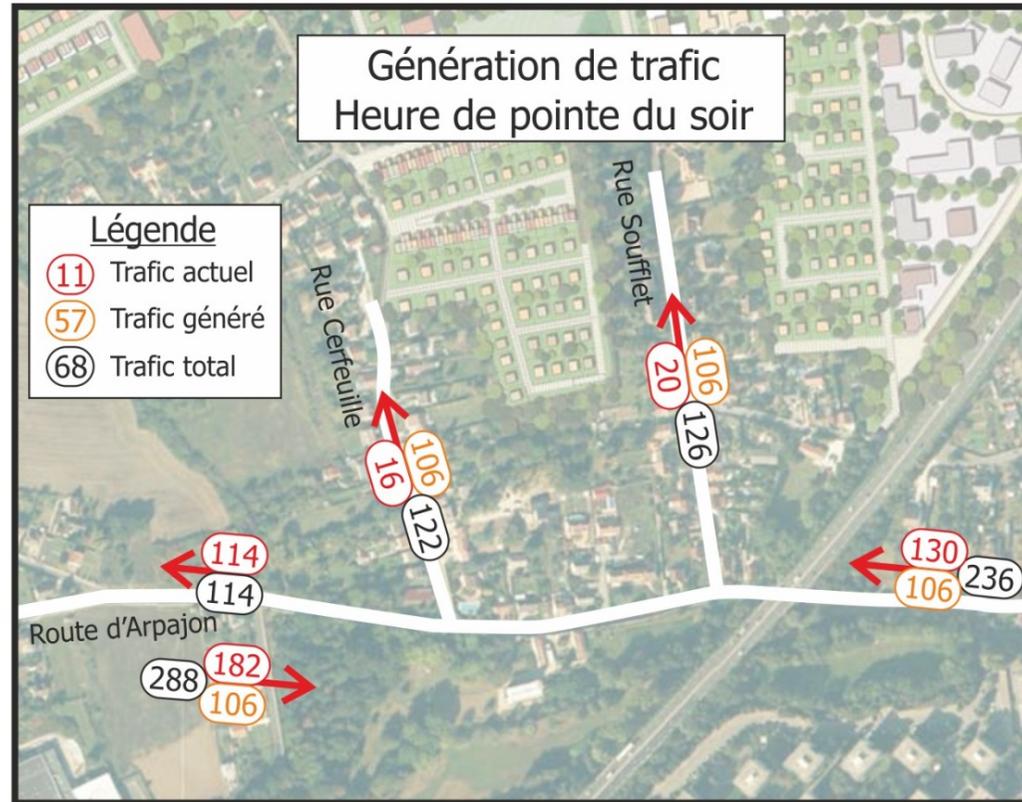
## HEURE DE POINTE DU MATIN (8H-9H)



Grâce au travail sur le plan de circulation, en heure de pointe du matin, il est estimé environ 120 véhicules supplémentaires avec la ZAC par voie. Soit un véhicule toutes les 30 secondes.

# ZOOM SOUFFLET - CERFEUILLE

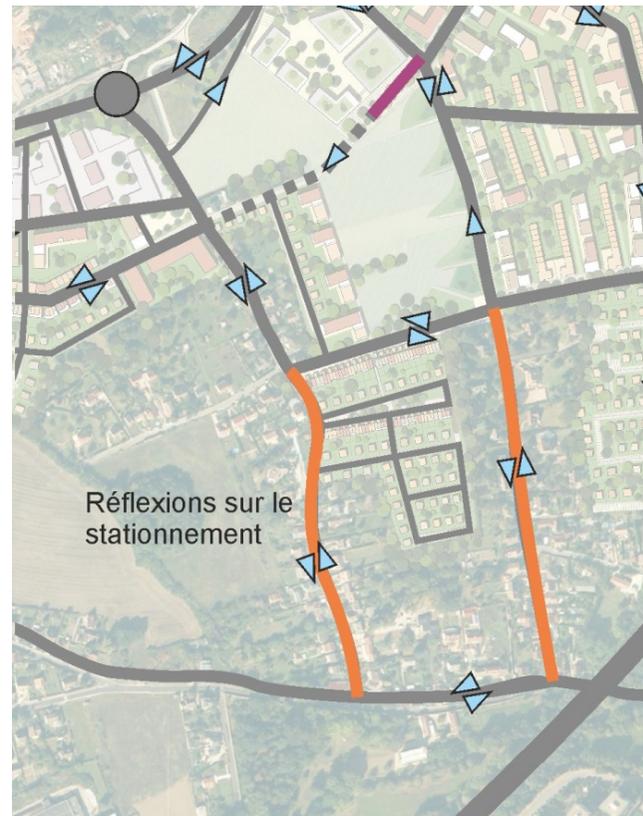
## HEURE DE POINTE DU SOIR (17H-18H)



Grâce au travail sur le plan de circulation, en heure de pointe du soir, il est estimé environ 106 véhicules supplémentaires avec la ZAC par voie. Soit un véhicule toutes les 35 secondes.

# ZOOM SOUFFLET - CERFEUILLE

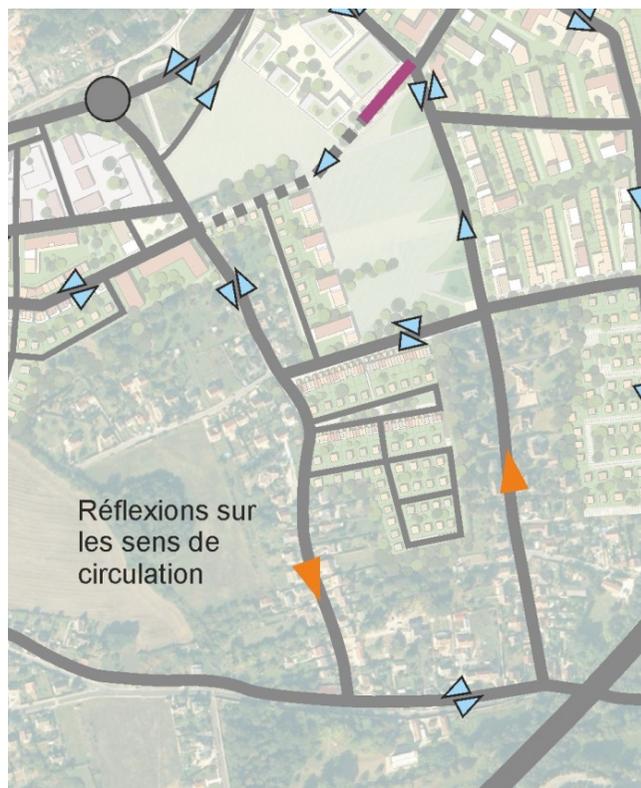
## PISTES DE RÉFLEXION



L'organisation du stationnement, notamment via un marquage au sol, dans ces deux rues peut permettre d'améliorer leur fonctionnalité par rapport à l'actuel et de limiter l'attrait de ces voies pour du trafic de transit.

# ZOOM SOUFFLET - CERFEUILLE

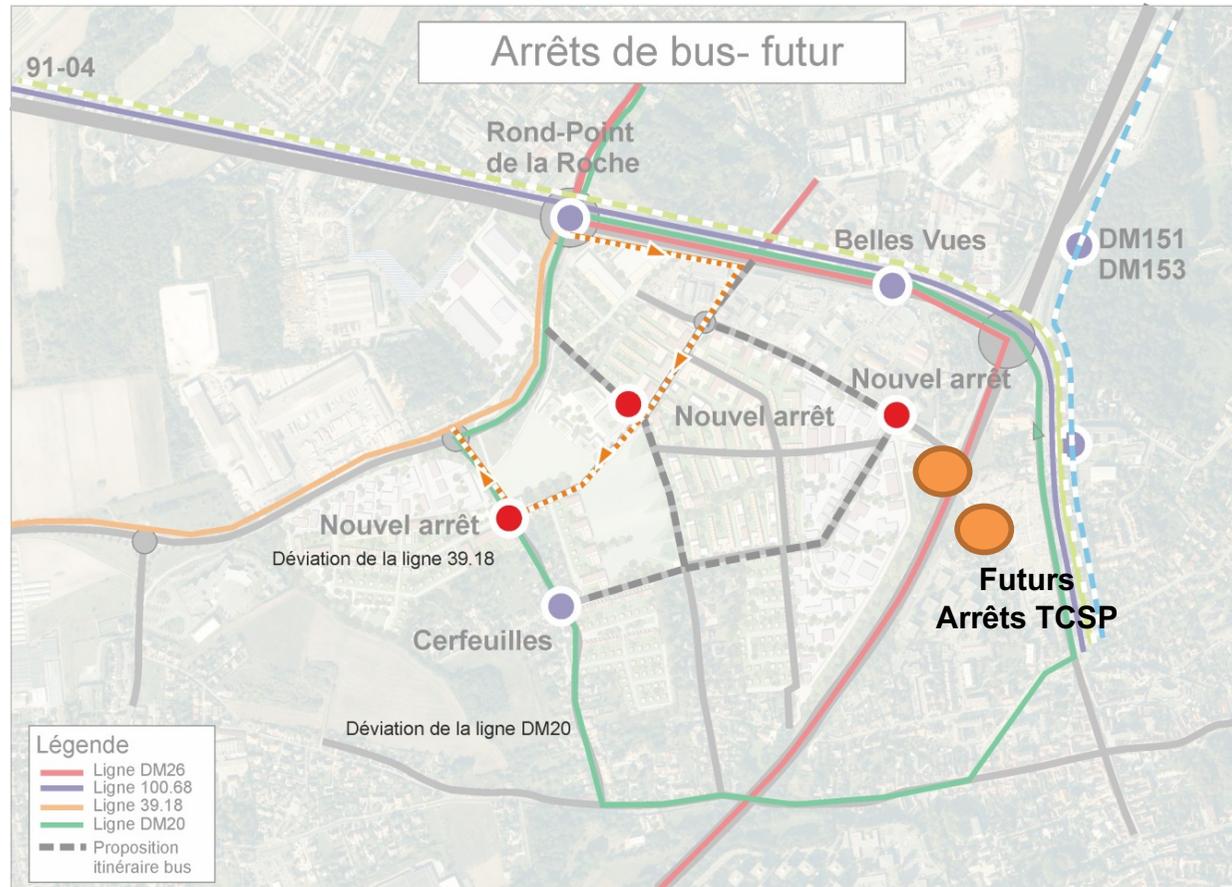
## PISTES DE RÉFLEXION



Une modification des sens de circulation pourrait apaiser ponctuellement les circulations sur ces rues en créant une boucle. L'ensemble des reports se feraient sur Cerfeuille le matin et Soufflet le Soir.  
Cet aménagement complexifie l'accès pour les résidents.

# RÉSEAU BUS – PROPOSITIONS

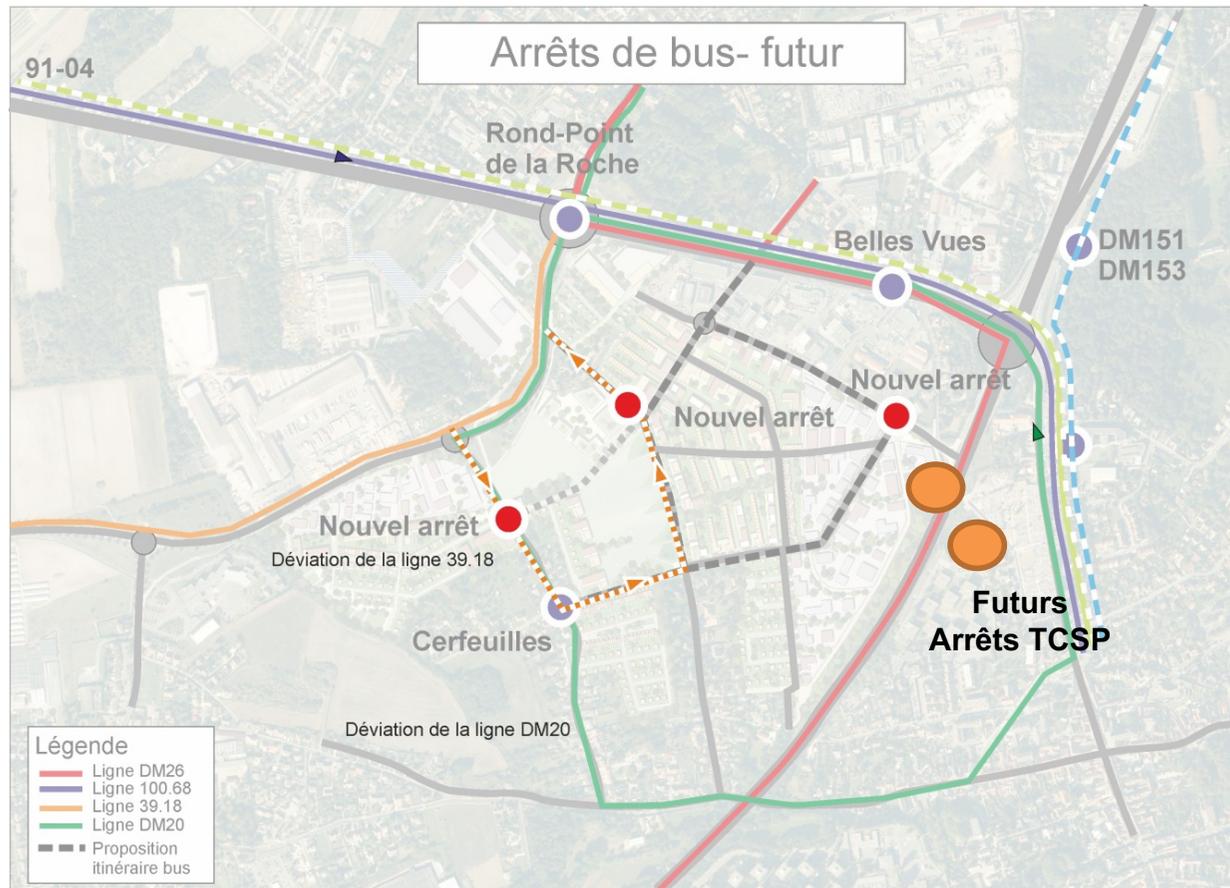
## LIGNE 39.18



Propositions de desserte de la ligne 39.18 dans le sens Limours > Arpajon

# RÉSEAU BUS – PROPOSITIONS

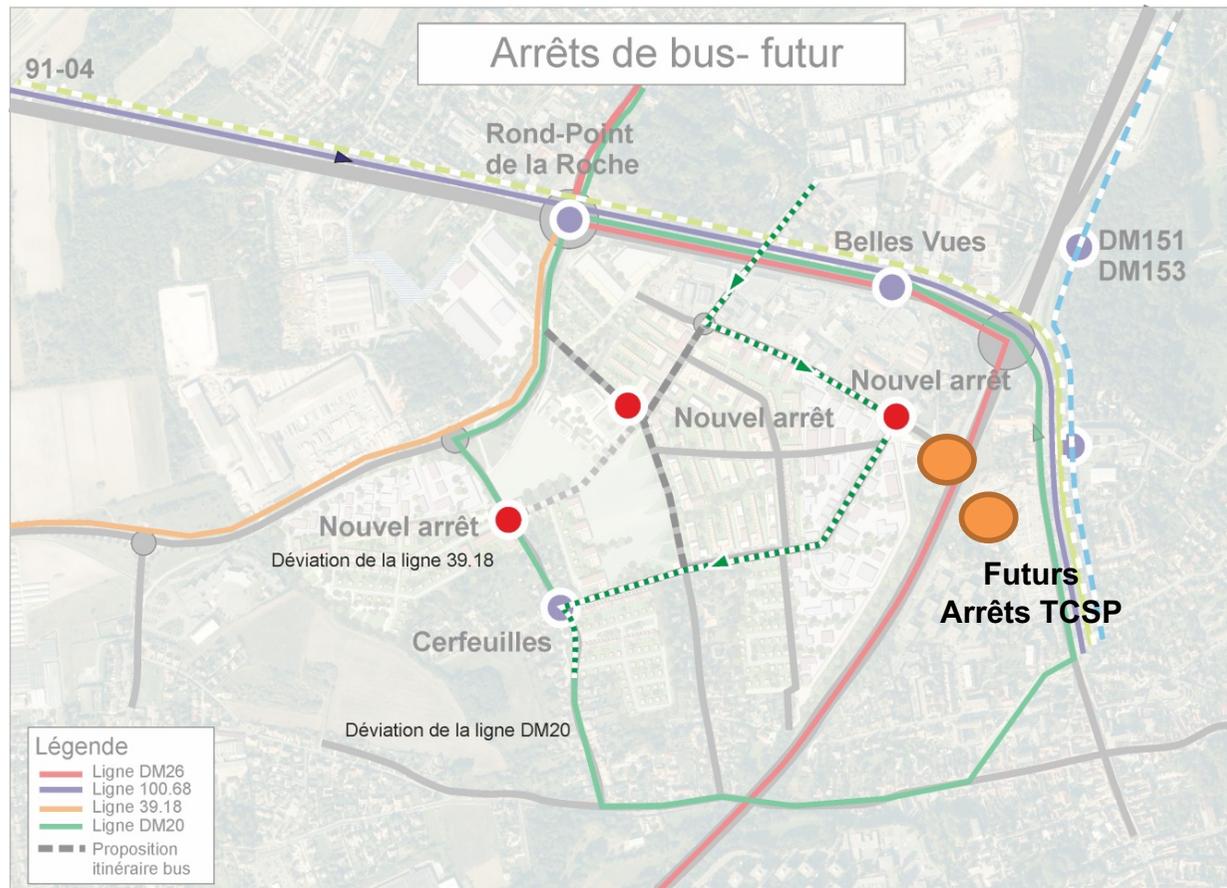
## LIGNE 39.18



Propositions de desserte de la ligne 39.18 dans le sens Arpajon > Limours

# RÉSEAU BUS – PROPOSITIONS

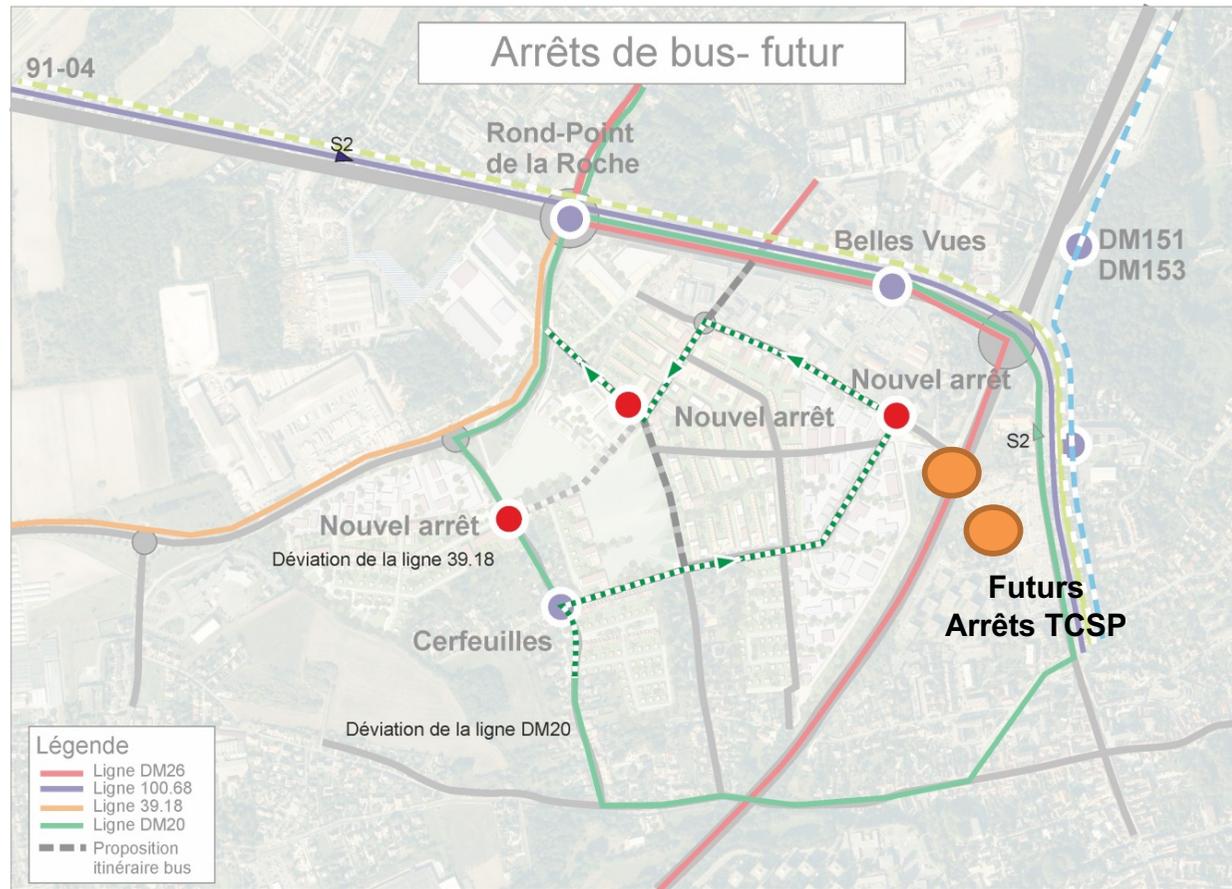
## LIGNE DM20



Propositions de desserte de la ligne DM20 Égly RER > La Norville

# RÉSEAU BUS – PROPOSITIONS

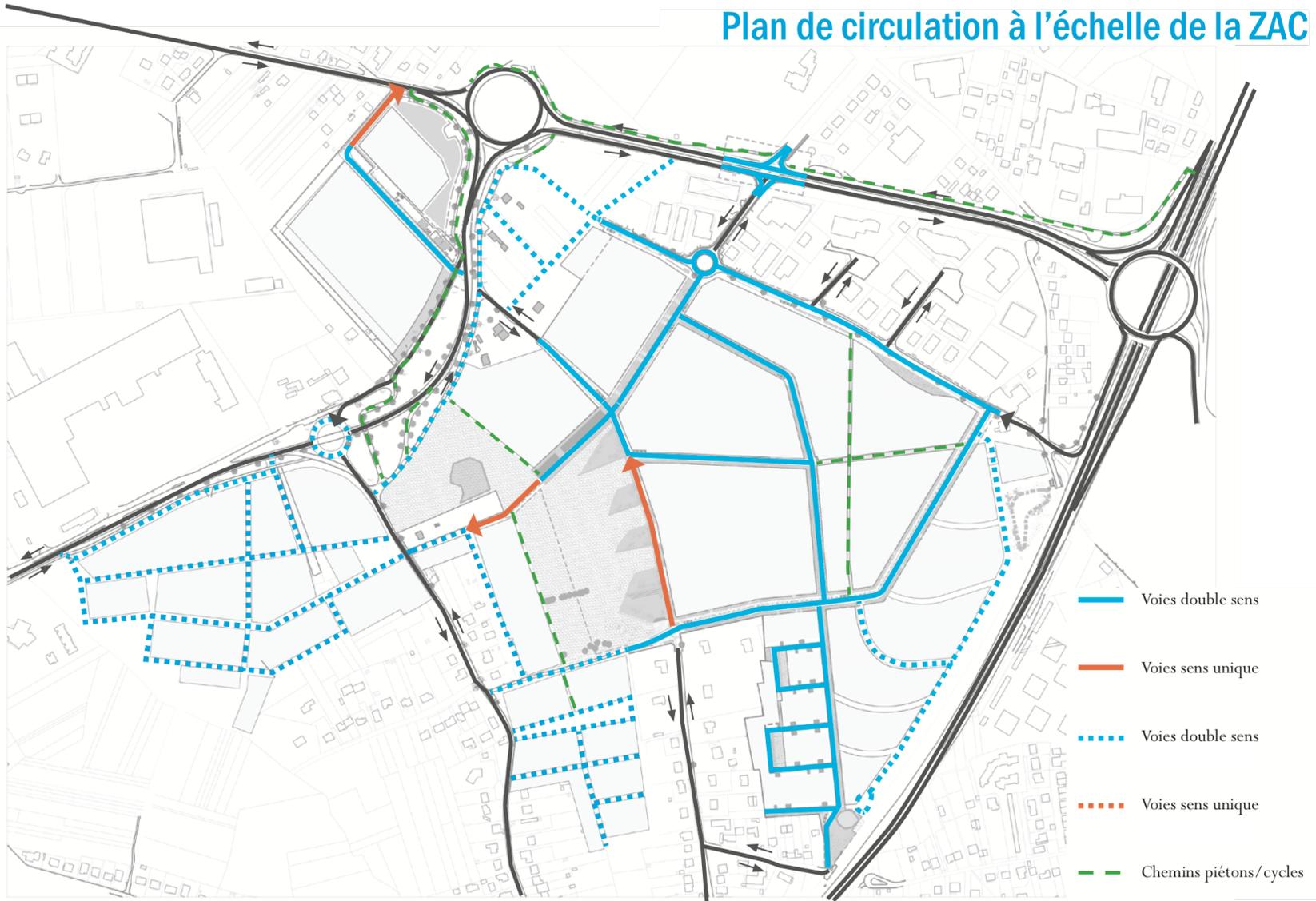
## LIGNE DM20



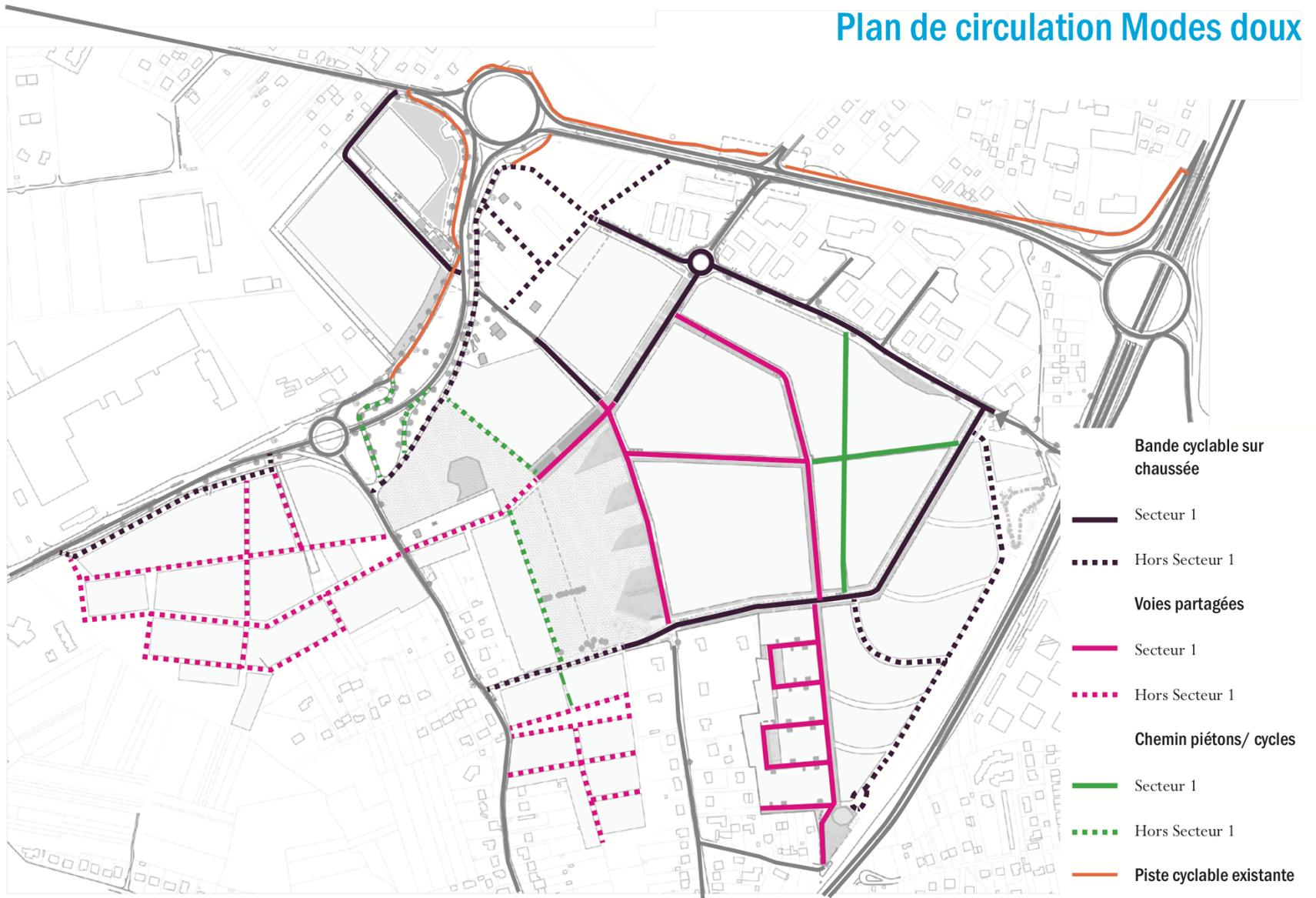
Propositions de desserte de la ligne DM20 Égly RER > Ollainville

# Le plan de circulation à l'échelle de la ZAC

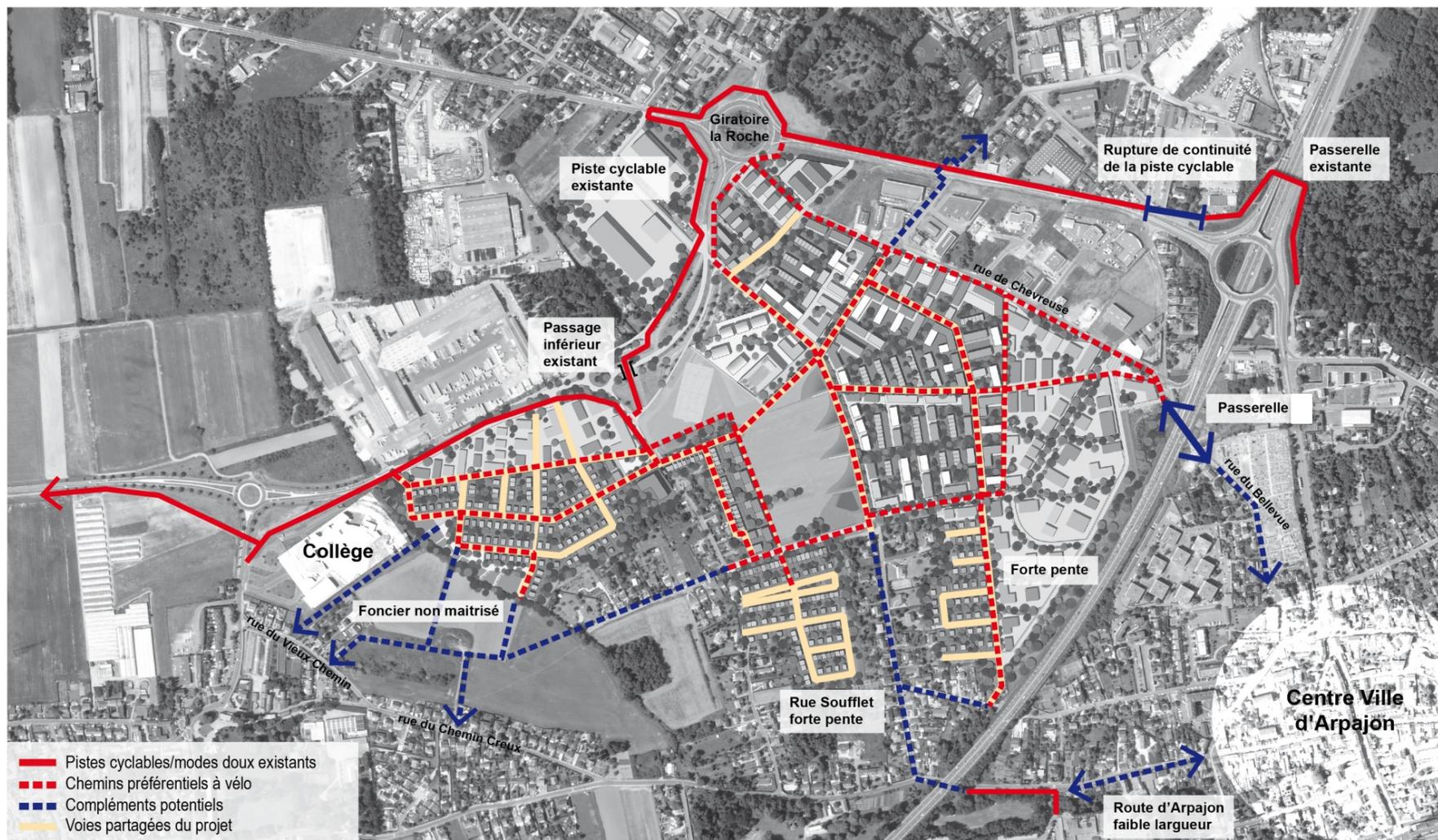
## Plan de circulation à l'échelle de la ZAC



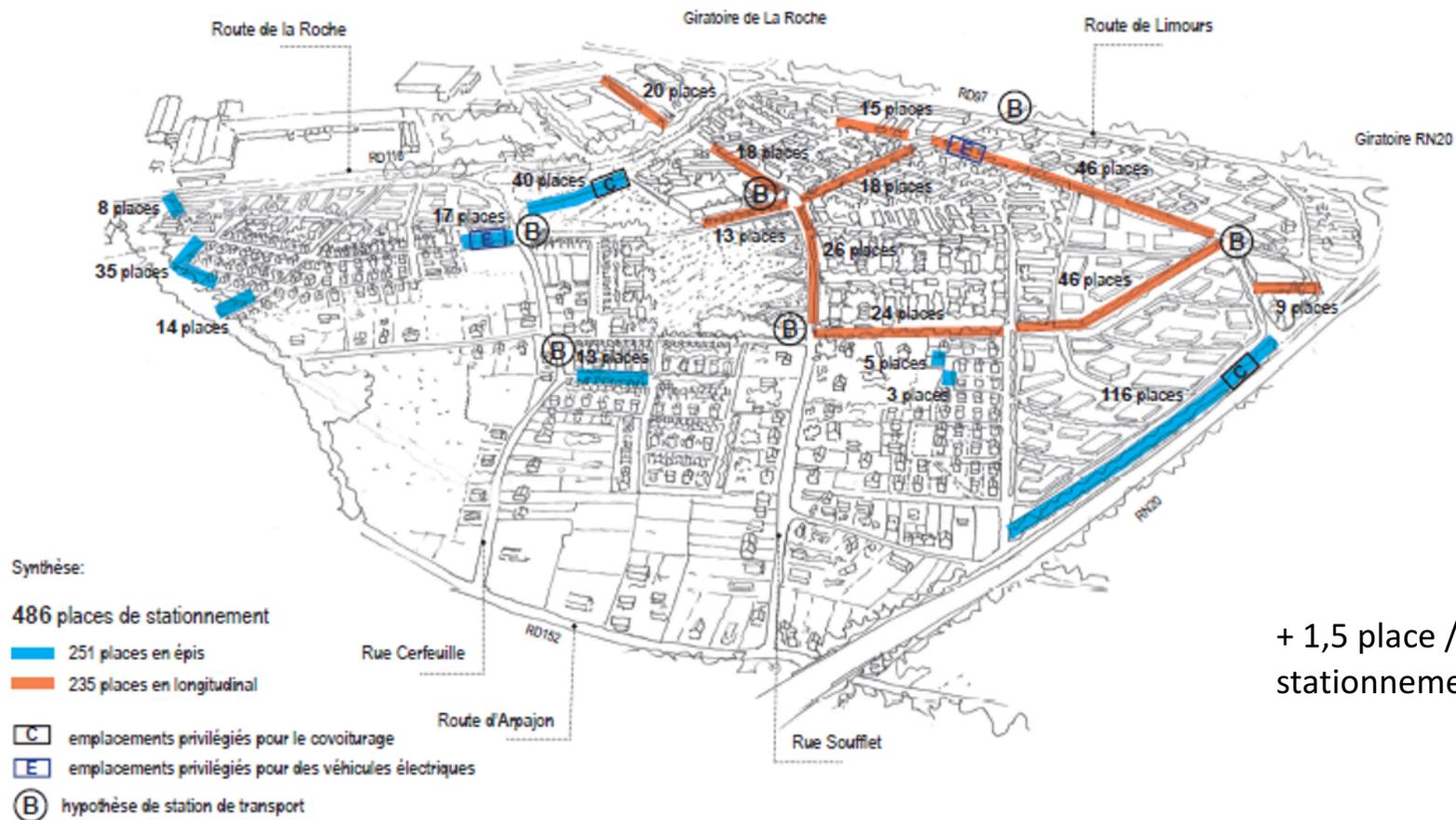
# Plan de circulation Modes doux



# PLAN MODES DOUX



# PLAN DE STATIONNEMENT PUBLIC



+ 1,5 place / lgt en stationnement privé

# CONCLUSION

- La nouvelle ZAC engendre des impacts. Ceux-ci restent cependant limités sur les axes riverains. Les trafics se reportant principalement sur les grands axes structurants à proximité (RN20, RD97, RD 116, RD449...).
- Le plan de circulation interne à la ZAC permet de limiter le trafic de transit avec la mise à sens unique de rues évitant le shunt.
- Il y a l'opportunité de créer de nouveaux arrêts de bus pour mieux desservir la ZAC. Des propositions ont été présentées par CeRyX Trafic System. Celles-ci sont en cours d'études par les gestionnaires des transports en commun.

# Les études menées

# LES PRIORITÉS D'ACTION

Les principales priorités d'action ont été identifiées :

- Renforcer le maillage et les connexions pour fluidifier le trafic.
- Renforcer l'usage des transports en commun et des mobilités alternatives.
- Renforcer l'accès à la RN20 par un aménagement supplémentaire de type sortie-sud sur la N20.
- Redimensionner les deux giratoires de la D97 et de la D 116.
- Repenser le carrefour rue Félix Potin.

# LE PLAN D' ACTIONS

Ce qui a conduit à définir la mise en place d'actions concrètes favorisant l'usage des transports en commun, les mobilités alternatives et requalifiant les voiries environnantes :

- créer une desserte entre la gare d'Arpajon et les Belles Vues
- redéfinir les lignes de bus existantes pour desservir le centre des Belles Vues, le centre-ville d'Arpajon et Ollainville et donner aux futurs habitants une alternative crédible à l'utilisation de la voiture. Ces nouvelles lignes concernent également les autres villes concentriques à Arpajon.
- construire une nouvelle passerelle enjambant la RN20 et un arrêt du transport en commun assurant la liaison vers Massy.
- améliorer la desserte en transports en commun depuis la ZAC vers les pôles de services (gares, commerces ou services publics).

# LE PLAN D' ACTIONS

- Lancement du transport à la demande.
- Le Transport en commun en site propre (TCSP) sur la RN20.
- Mettre en place des emplacements dédiés au covoiturage et à l'autopartage
- Créer des bornes de recharges pour les véhicules électriques, notamment les vélos.

# PROCHAIN RENDEZ-VOUS

## Les Belles Vues : réunion publique

**Lundi 26 juin 2017 de 19 h 30 à 21h**

*Centre technique municipal d'Arpajon*

Ouverte à tous, la réunion publique a pour objectif de présenter à tous les habitants qui le souhaitent les conclusions de l'enquête publique et le rendu des trois ateliers organisés.



# LES BELLES VUES : DES EMPLOIS À LA CLEF ET UNE COMPLÉMENTARITÉ DES COMMERCES



# MARDI 20 JUIN 2017

## TABLE RONDE 1



# LE PLAN GÉNÉRAL DU PROJET



# LES GRANDES AMBITIONS DU PROJET

## – Un projet respectueux de l'identité paysagère du site

- respect et mise en valeur de la topographie du site
- structure autour des pentes et courbes naturelles
- harmonie des Belles Vues avec le paysage existant

## – Un lieu de vie convivial et animé

- des équipements et des espaces publics conçus comme des lieux de vie pour tous et d'échanges conviviaux : parc, jardins, places, circulations douces
- permettre l'organisation d'événements ou d'activités

## – Un cadre de vie sain et confortable

- des équipements complets (services de proximité proches des centres-villes)
- des efforts pour le bien-être (éclairage naturel favorisé, matériaux répondant aux normes HQE)
- des efforts pour le confort : vues agréables privilégiées, espaces verts et paysagers généreux.

## – Une attractivité économique créatrice d'emplois

- implantation d'entreprises et d'activités économiques
- favorisation des liens avec les centres-villes
- création d'emplois via la réalisation d'équipements publics à l'étude (une école et son milieu périscolaire, un équipement sportif ainsi qu'un espace multi-accueil).

# CONTEXTE: UNE OFFRE IMPORTANTE DE ZONES D'ACTIVITÉS AUTOUR DU TRIANGLE DES AUTOROUTES DU SUD FRANCILIEN

Dans un périmètre de 10 kilomètres, on dénombre pas moins de **125 zones d'activités économiques**.

**Plus de 200** si l'on table sur l'environnement direct du triangle francilienne / A6 / A10.

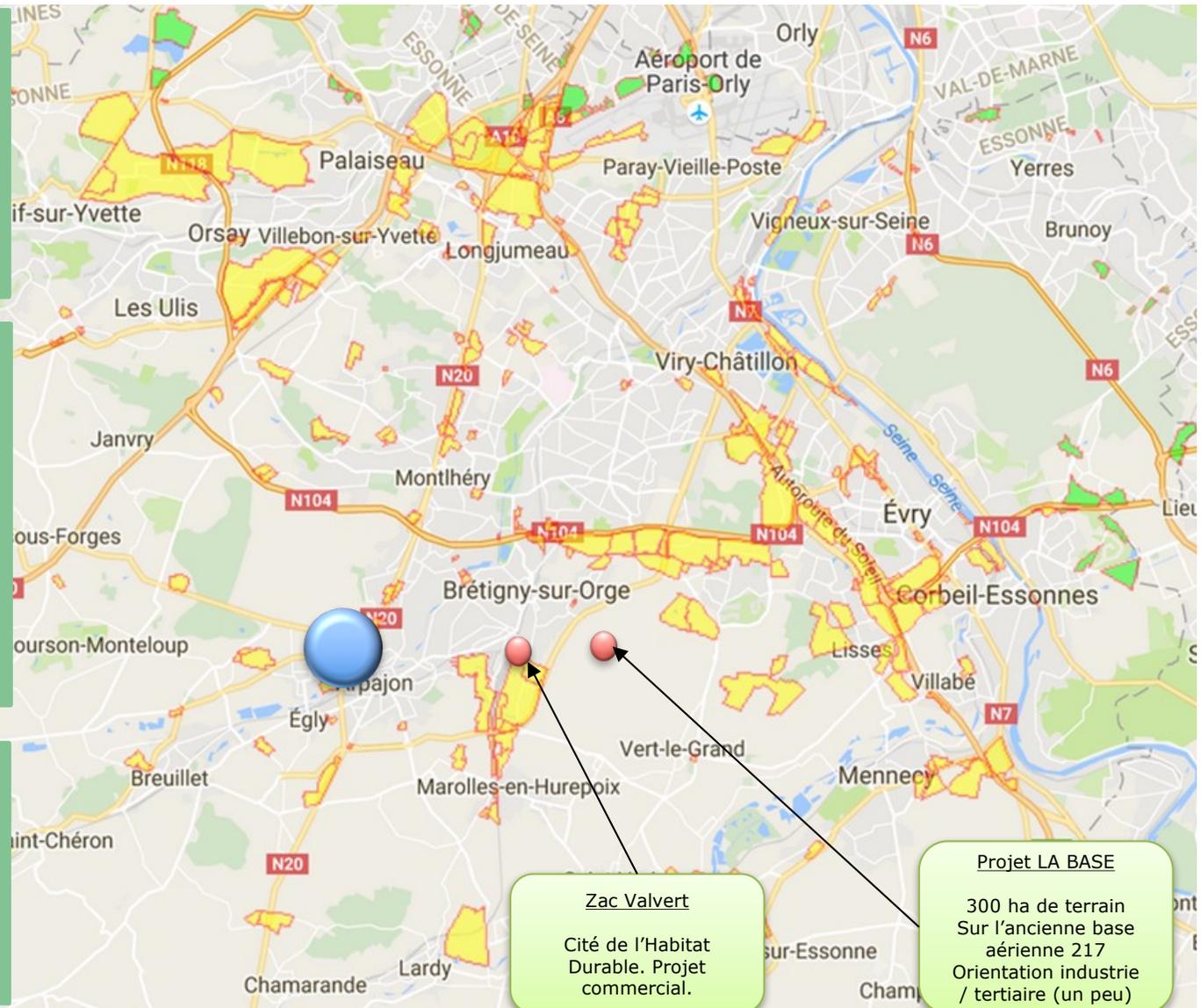
**Au moins 23** de ces 125 zones d'activités (en dehors de la ZAC Belles Vues) **disposent de disponibilités foncières 0,3 à 34 hectares, pour un total de l'ordre de 175 ha.**

S'y ajoutent le projet LA BASE sur Brétigny sur Orge.

Mais:

**Peu / pas de disponibilité de petits lots.**

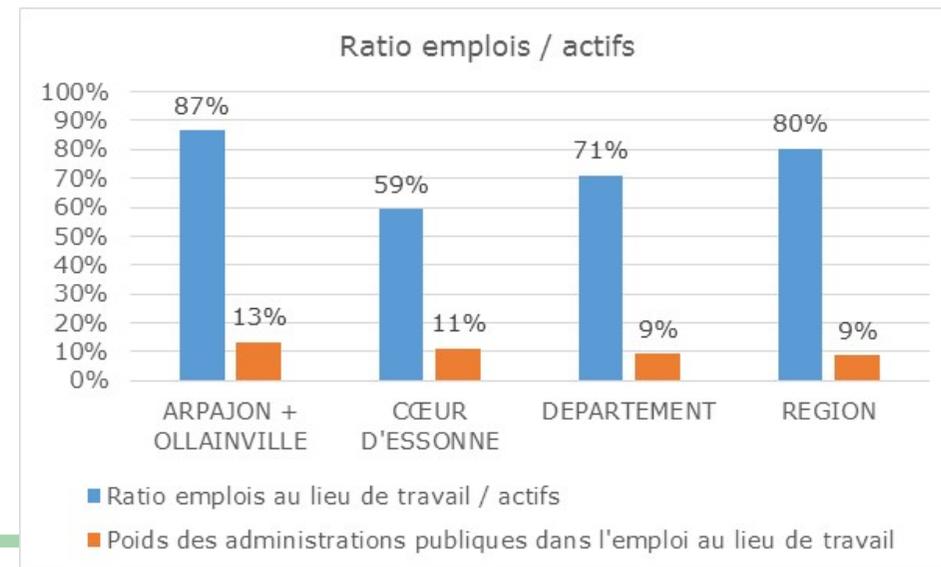
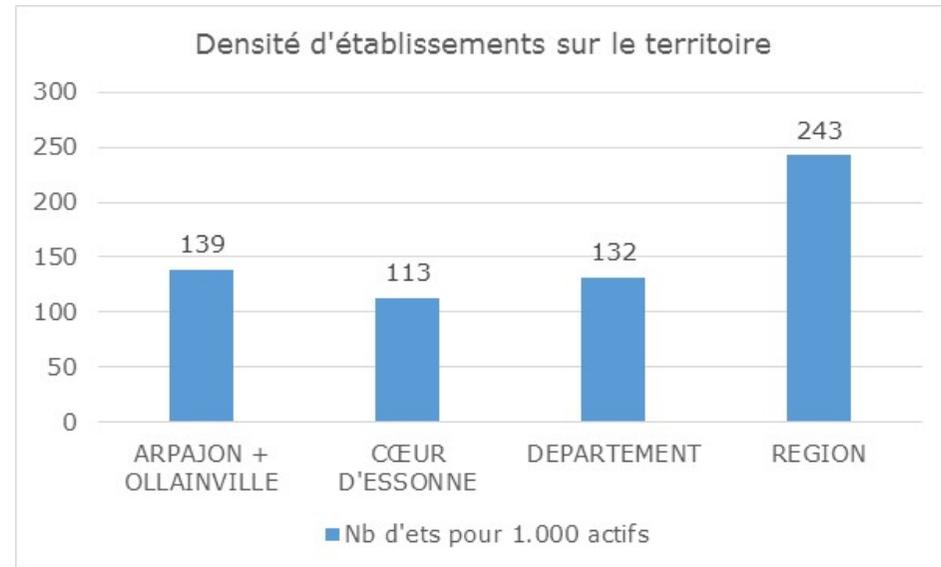
**Saturation de l'hôtel d'entreprise sur Cœur d'Essonne.**



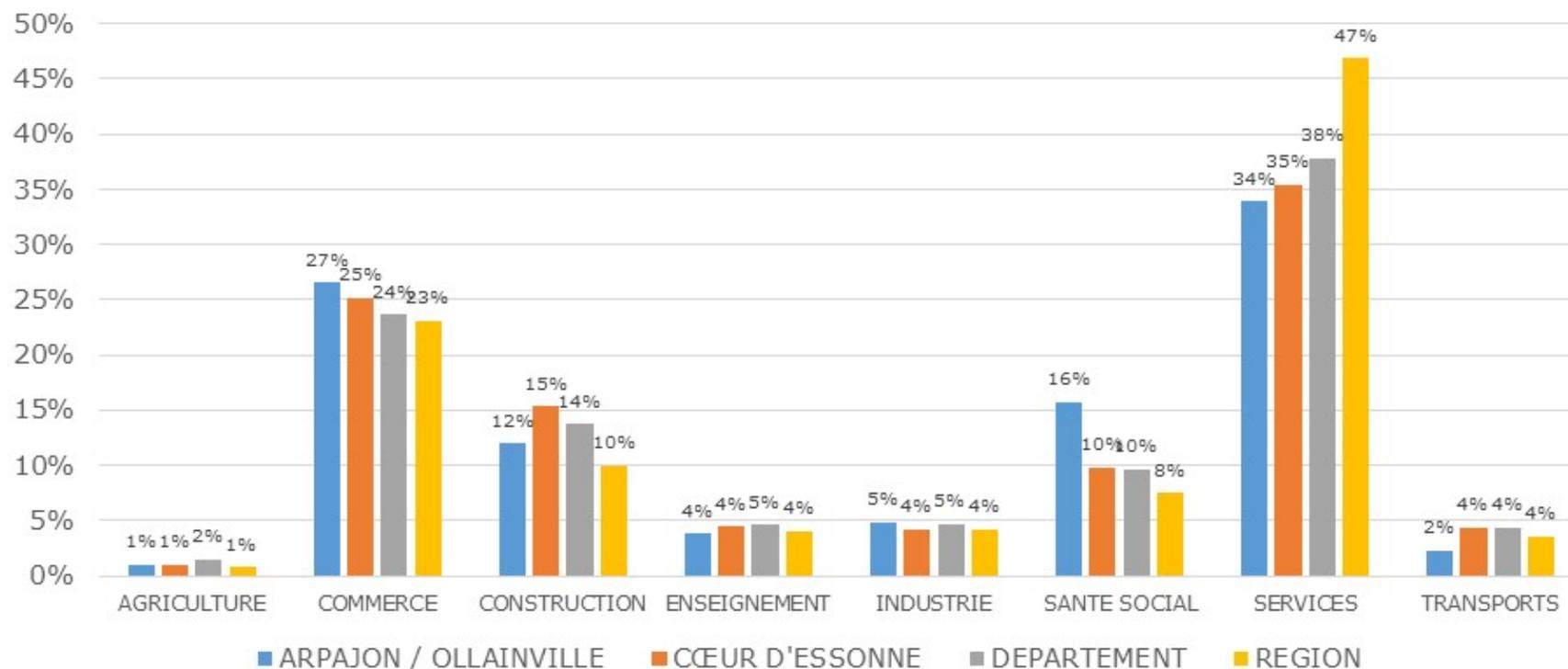
# GRANDS INDICATEURS DE LA DYNAMIQUE ENTREPRENARIALE SUR LE TERRITOIRE

Un peu moins de 11.000  
ets sur le territoire de  
Cœur d'Essonne, dont  
1.100 sur Arpajon +  
Ollainville: une faible  
densité par rapport au  
nombre d'actifs.

Un territoire très  
déséquilibré en termes  
d'emplois (au lieu de  
travail), au demeurant  
caractéristique du  
département.



## Répartition des activités des établissements



La présence du secteur de la construction constitue une spécificité territoriale.  
 La localisation de la logistique se fait autour du secteur, mais peu sur le site.  
 Des activités de services sous-représentées sur le territoire.

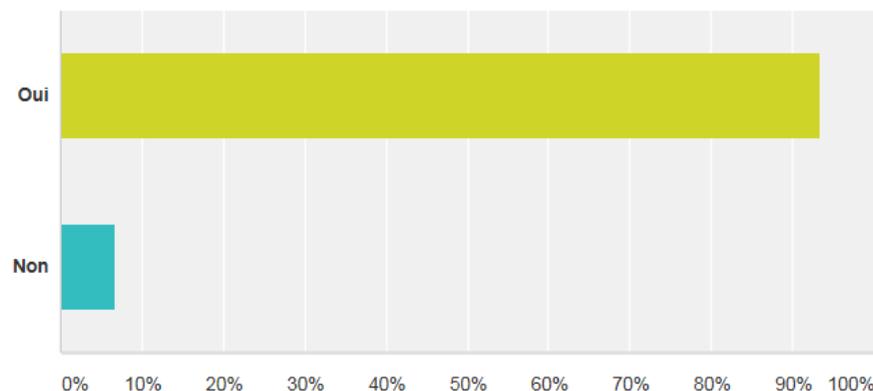
# LES ATTENTES / BESOINS DES PROFESSIONNELS DÉJÀ IMPLANTÉS SUR CŒUR D'ESSONNE ET SON ENVIRONNEMENT DIRECT

152 entreprises interrogées  
*(hors commerce de détail pour l'essentiel et professions médicales)*

Un tiers des entreprises interrogées indiquent néanmoins des besoins en termes de locaux pour les années à venir, essentiellement:

- > pour un agrandissement, ou sortir de la situation d'absence de locaux professionnels.
- > pour devenir propriétaire des locaux.

La localisation actuelle est satisfaisante dans près de 95% des cas.

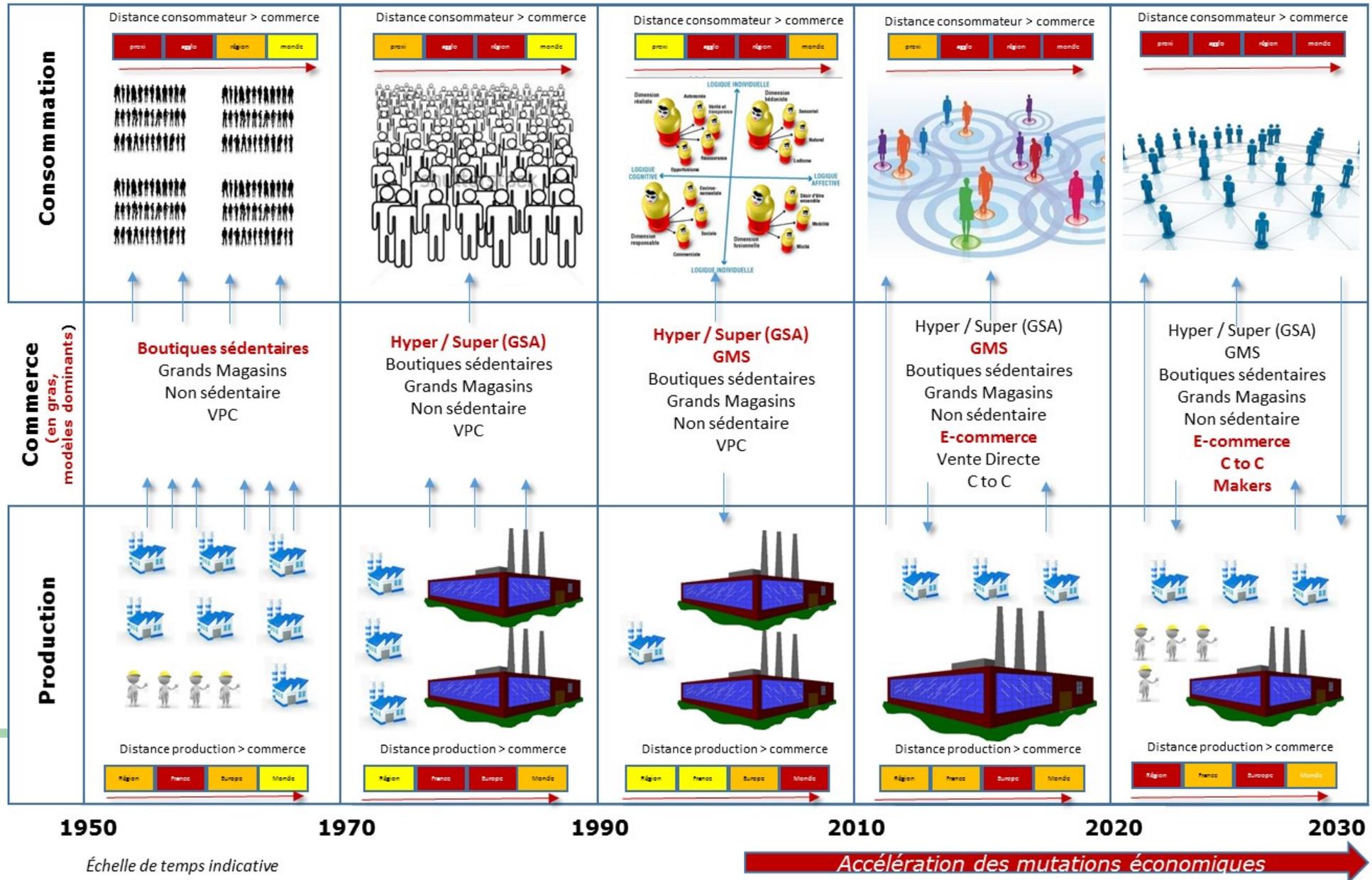


Des besoins prioritairement sur des locaux de moins de 200 m<sup>2</sup>.

Une propension à vouloir acquérir, en contradiction avec les tendances lourdes: séparation activité / immobilier.

Des besoins potentiels spécifiques à certaines activités, notamment sur l'automobile.

# UNE STRATÉGIE POUR LA ZAC QUI DOIT PRENDRE EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL, MAIS AUSSI LES FORTES MUTATIONS ECONOMIQUES EN COURS



## CHAMP DES POSSIBLES - CIBLAGES POSSIBLES POUR LA ZAC

Artisanat:  
**des besoins et attentes, notamment dans le domaine de la construction et petites productions.**

Automobile:  
**un effet de pôle pré-existant, avec des opportunités de besoins de relocalisation.**

Services aux entreprises:  
**Une présence assez limitée sur l'agglomération et son environnement.**

Hôtellerie (+ restaurant):  
**un environnement un peu faible par rapport aux potentiels futurs. Des acteurs qui étaient réservés jusqu'à présent.**

Univers de la santé:  
**Étude spécifique.**

Bureaux tertiaires:  
**Des offres conséquentes dans l'environnement large. Une problématique de qualité d'adresse.**

Enseignement / formation:  
**Des pôles déjà clairement fléchés à l'échelle du Sud Francilien.**

High Tech / recherche et développement:  
**Des sites spécialisés déjà existants / en développement.**

Commerce:  
**un enjeu d'équilibre de l'offre à l'échelle de l'agglomération élargie.**



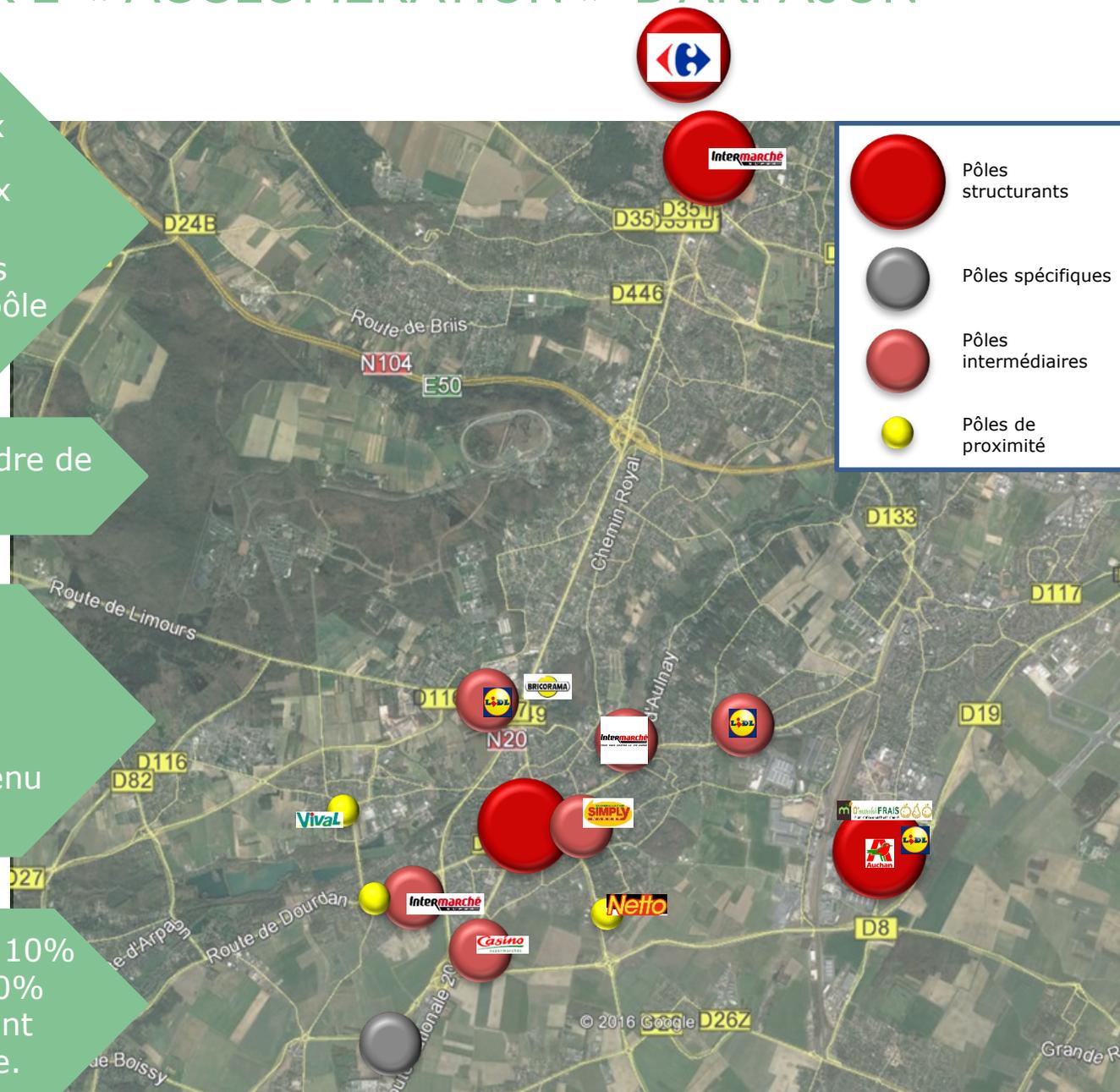
# LE CAS PARTICULIER DU COMMERCE: SITUATION SUR L' « AGGLOMÉRATION » D'ARPAJON

On dénombre près de **480** locaux commerciaux sur les **12** principaux sites commerciaux de l'« agglomération » d'Arpajon auxquels s'ajoutent, notamment au Nord, le pôle structurant de la Ville du Bois.

Le taux de locaux inactifs est de l'ordre de 9% (12% en centre ville d'Arpajon).

L'offre est diversifiée. **Seul l'équipement de la maison est proportionnellement clairement sous-dimensionné**, de manière classique en Ile de France compte tenu de la concentration des offres.

L'état des locaux est excellent, avec 10% seulement de locaux à rénover, et 30% manquant d'entretien; respectivement 13% et 39% hors ZAC Maison Neuve.

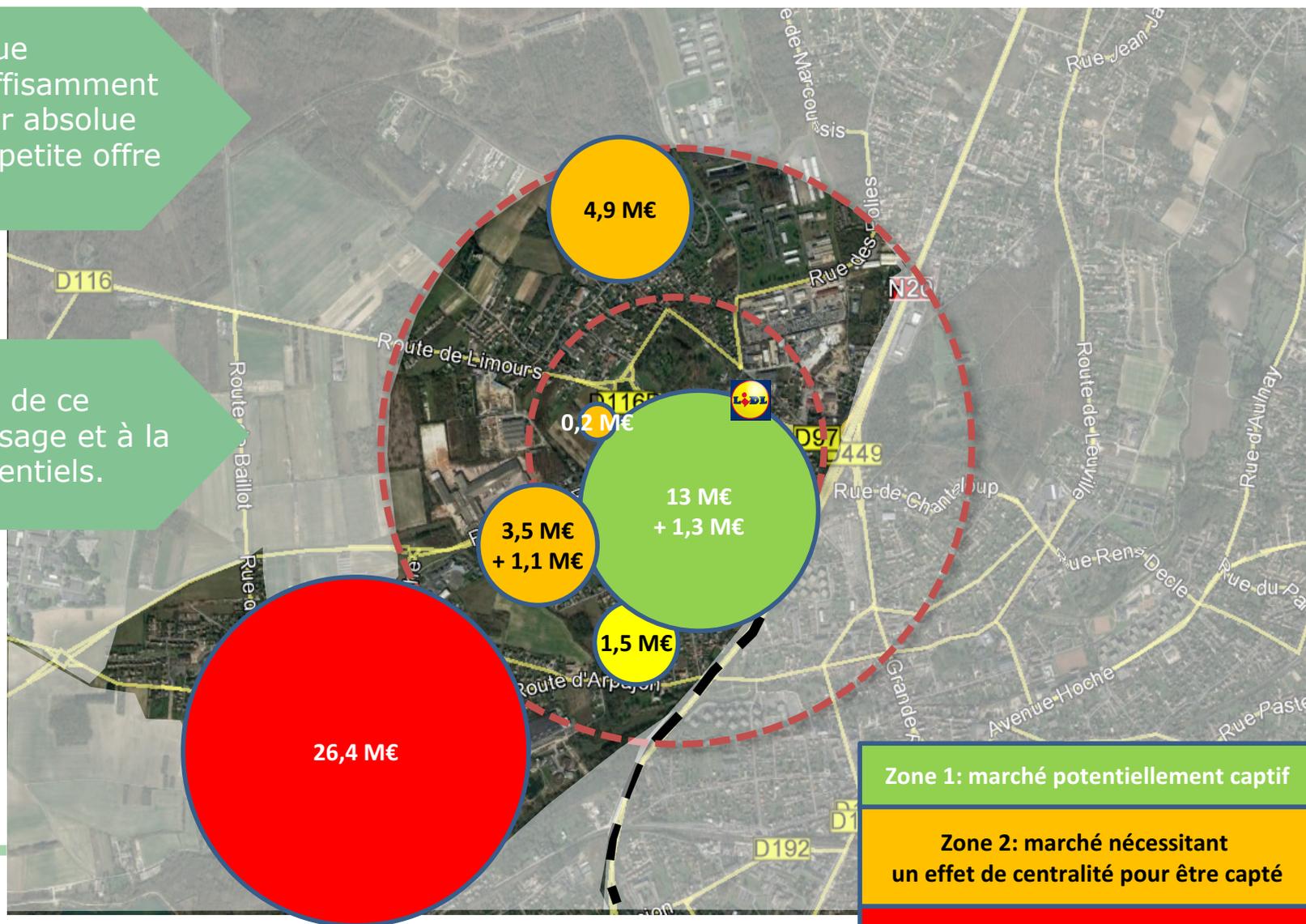


# LOCALISATION DU MARCHÉ THÉORIQUE POUR LE COMMERCE SUR LA ZAC LES BELLES VUES

Un marché théorique potentiellement suffisamment significatif en valeur absolue pour accueillir une petite offre de proximité.

**MAIS**

Une forte limitation de ce potentiel lié au phasage et à la localisation des potentiels.



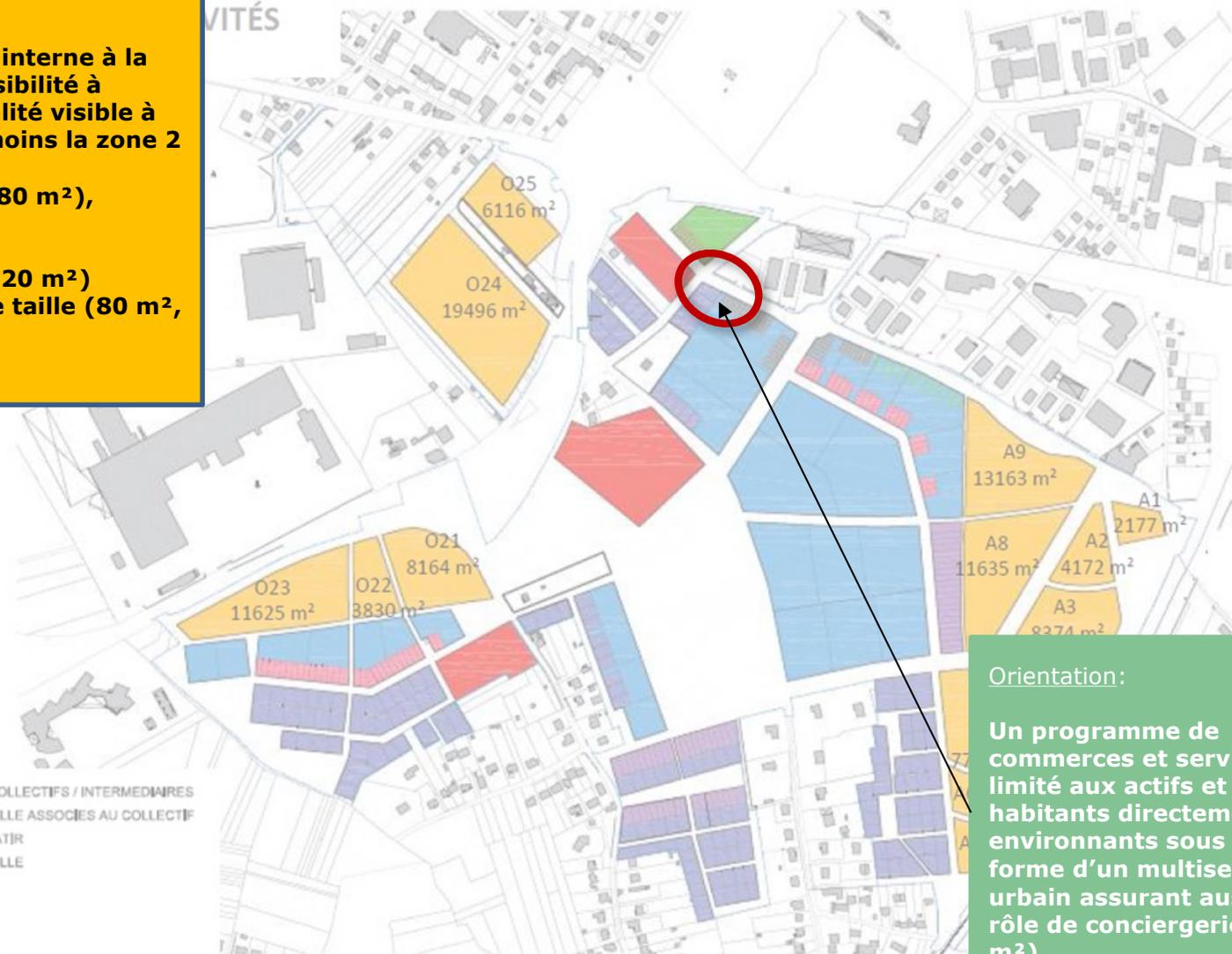
- Zone 1: marché potentiellement captif
- Zone 2: marché nécessitant un effet de centralité pour être capté
- Zone 3: marché nécessitant un fort effet de centralité pour être capté

# RÉPONSE EN SERVICES DE PROXIMITÉ SUR LA ZAC

Alternative:

**Pas de programme commercial interne à la ZAC, en laissant ouverte la possibilité à terme d'un petit effet de centralité visible à partir de l'axe pour capter au moins la zone 2 et à la marge la zone 3.**

- Boulangerie sandwicherie (180 m<sup>2</sup>),
- Alimentation (250 m<sup>2</sup>),
- Coiffeur esthétique (60 m<sup>2</sup>)
- Pharmacie (par transfert ?, 120 m<sup>2</sup>)
- Restauration rapide de petite taille (80 m<sup>2</sup>, en plus de l'existant)
- Restauration (250 à 300 m<sup>2</sup>)



# CHAMP DES POSSIBLES AU SEIN DES 4 ESPACES À PROGRAMMER

**25.500 m<sup>2</sup> d'emprises constructibles  
(16.600 SDP théoriques)**

**Champ des possibles:**

- Village artisanal / show rooms (opération d'ensemble)
- Hôtel d'entreprises,
- Hôtel + petite industrie

**26.000 m<sup>2</sup> d'emprises constructibles**

**Champ des possibles:**

- Artisanat de la construction: entrepôts / bureaux.
- Services nécessitant de l'entreposage.

**Implantation  
siège social  
Biocoop:  
250 emplois**

**23.500 m<sup>2</sup> d'emprises constructibles  
(15.400 SDP théoriques)**

**Champ des possibles:**

- Village artisanal production / petite industrie (opération d'ensemble)
- Petites parcelles pour l'accueil individuel d'artisans.

**3.500 m<sup>2</sup> de SDP initialement envisagés  
sur la rue de Chevreuse.**

**Champ des possibles:**

- Moins de 2.000 m<sup>2</sup> de surfaces de services et santé, dont un programme de commerces de moins de 400 m<sup>2</sup> viable uniquement en fin d'opération voire pas de programme commerce (avec un report sur la route de Limours dans le cadre d'une mutation éventuelle future).
- Équipement petite enfance, services

**35.000 m<sup>2</sup> d'emprises constructibles + existant en façade D97**

**Champ des possibles:**

- Automobile (lots de l'ordre de 5.000 m<sup>2</sup> à 10.000 m<sup>2</sup>),
- Commerce spécialisé gros / détail dans l'univers de la maison (2.000 à 5.000 m<sup>2</sup>).

# PROCHAIN RENDEZ-VOUS

## Les Belles Vues : réunion publique

**Lundi 26 juin 2017 de 19 h 30 à 21h**

*Centre technique municipal d'Arpajon*

Ouverte à tous, la réunion publique a pour objectif de présenter à tous les habitants qui le souhaitent les conclusions de l'enquête publique et le rendu des trois ateliers organisés.

