

Réunion d'information préalable du public

Révision du plan de secteur d'initiative communale

(article D.II.47 du Code de développement territorial)

Retranscription intelligible de l'exposé vidéo

15/1/2021 et 18/1/2021

Introduction par Monsieur Xavier Verhaeghe, Echevin de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire

Bonsoir et bienvenue à cette réunion d'information préalable : la révision du plan de secteur du site des anciennes papeteries de La Hulpe.

Je suis Xavier Verhaeghe, Echevin de l'aménagement du territoire, et je vais vous présenter une petite introduction à cette réunion ainsi que le déroulement de la soirée.

Je commencerai par vous exposer l'objet de la réunion, c'est-à-dire ce qu'est une réunion d'information préalable ainsi que les modalités pratiques qui l'accompagnent.

Je vous présenterai par la suite, le périmètre concerné ainsi qu'un historique du dossier et les objectifs poursuivis par la commune.

A la suite de cela, le CREAT vous fera une présentation du dossier de base et une présentation de la carte d'affectation des sols.

S'ensuivra, enfin, une séance de questions/réponses.

Qu'est-ce qu'une réunion d'information préalable ?

Lorsqu'un projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, l'homme et les animaux, une Etude d'Incidences sur l'Environnement (EIE) est imposée. Dans ce cas, vous pouvez assister à une réunion d'information au public appelée « la réunion d'information préalable » (RIP).

Le cadre légal dans lequel cette réunion d'information préalable prend place sont les articles D.II.47 du Code du Développement territorial, les articles D29-5 et R41-1 du Code de l'Environnement ainsi que l'assemblée générale du Gouvernement wallon et

notamment via les pouvoirs spéciaux qui nous permettent d'organiser cette réunion en visioconférence.

Le but d'une réunion d'information préalable est de permettre au demandeur de présenter son projet, de permettre au public de s'informer et d'émettre ses observations, de mettre en évidence des points particuliers qui pourraient être abordés dans l'étude d'incidences et, enfin, de présenter des alternatives techniques pouvant raisonnablement être envisagées par le demandeur afin qu'il en soit tenu compte lors de la réalisation de l'étude d'incidences. A ce titre, votre participation, vos remarques et vos questions sont donc fondamentales.

La nature du projet :

Elle porte sur la révision du plan de secteur notamment via l'inscription :

- d'une part, d'une zone d'espace vert d'approximativement trois hectares à la place d'une zone d'activité industrielle.
- d'autre part, par l'inscription d'une zone d'enjeu communal à la place, d'une part, d'une zone industrielle et d'autre part, d'une zone d'habitat.

Cette demande de révision du plan de secteur est fondée sur une délibération du Conseil communal datée du 24 novembre 2020.

Comme vous pouvez le voir à l'écran, nous passons :

- d'une part, majoritairement, d'une zone industrielle, d'une zone d'habitat et d'un petit bout de zone d'espace vert, en zone d'enjeu communal : en rose sur la carte,
- ainsi que d'une zone industrielle en une zone d'espace vert : en plus jaune sur la carte.

L'autorité à l'initiative de la révision est la Commune de La Hulpe et la personne de contact à l'administration est Madame Héléne Grégoire, que vous pouvez joindre par téléphone ou par courriel.

Au niveau des modalités, vous assistez actuellement à une réunion d'information préalable virtuelle. Cette réunion d'information préalable virtuelle est un choix de la commune de La Hulpe et n'est pas obligatoire. Ce qui est obligatoire, c'est le fait de mettre, pendant deux jours, à disposition de tous, une vidéo qui présente le projet et les grands axes du dossier de base et de la carte d'affectation des sols.

Cette vidéo sera accessible dès demain, le vendredi 15 janvier et le lundi 18 janvier.

Deux personnes seront disponibles pour vous répondre entre 8h et 17h : Madame Bénédicte Dawance et Monsieur Vincent Bottieau qui sont les auteurs de ce dossier de base et qui sont les représentants du bureau d'études CREAT.

Toute personne peut consulter à la commune de La Hulpe au service Cadre De Vie, sur rendez-vous, la copie de la retranscription de l'exposé et des documents présentés dans la présentation vidéo pendant les deux jours de mise en ligne dont je viens de vous parler.

A la suite de quoi, toute personne peut adresser, par écrit au collège communal, dans un délai de 15 jours à dater du dernier jour de la mise en ligne de la présentation vidéo, c'est-à-dire lundi, ses observations et suggestions concernant le projet de révision du plan de secteur. Elle peut également mettre en évidence des points particuliers et présenter des alternatives pouvant raisonnablement être envisagées par l'autorité à l'initiative de la révision afin qu'il en soit tenu compte lors de la réalisation du rapport sur les incidences environnementales.

Pour ce faire, vous pouvez écrire par courrier postal au Collège communal, service Cadre De Vie, rue des Combattants 59 à La Hulpe ou par courriel à Madame Hélène Grégoire au service Cadre De Vie : helene.gregoire@lahulpe.be

Pour votre information, ce dossier en est évidemment au début de la procédure qu'il doit suivre puisque nous avons, avec le CREAT, élaboré un dossier de base :

- qui est présenté dans le cadre d'une réunion d'information préalable,
- qui sera également présenté pour avis à la CCATM,
- qui passera au conseil communal,
- qui demandera au gouvernement wallon d'entamer la révision du plan de secteur.

C'est alors que démarre le parcours traversant les différents pôles : aménagement, environnement et autres ... pour arriver, si tout se passe bien, d'ici 24 mois, à l'adoption définitive de cette révision.

Petite présentation du périmètre concerné :

Je vous l'ai dit, le site est le site des anciennes Papeteries Intermills, en face du grand Etang. Ce site, comme vous pouvez le voir à l'écran, est à la fois bâti par des installations industrielles historiquement et puis par des bureaux, mais, à la fois, un écrin d'espace vert.

Actuellement, une démolition lors d'une phase 1 a déjà eu lieu et seuls les bâtiments à front de la rue François Dubois sont encore debout.

Ce site prend place dans un parcours d'espaces bleus et dans un maillage d'espaces verts, ce qui en fait un écrin naturel très riche.

Vous pouvez voir à l'écran la zone Natura 2000 et ses différentes unités de gestion.

Par exemple :

- l'unité de gestion n°1 : un milieu aquatique : le Grand Etang
- ou l'unité de gestion n°8 qui borde directement le site qui, en fait, fait référence à des forêts indigènes de grand intérêt biologique.

Le site se trouve dans une zone relativement densément habitée. Vous voyez qu'en orange, sur la carte, ce sont de 1001 à 2000 habitants dans un rayon de 500m. On a donc une zone qui doit prendre place dans la même logique que la zone environnante.

Vous pouvez voir également que le site se situe à proximité de deux gares RER :

- La première est évidemment la gare de La Hulpe,
- La seconde étant la gare de Genval.

Cette particularité fait du site un endroit particulièrement accessible.

Comme je vous l'ai dit, le site se situe en zone industrielle au Plan de secteur.

Au Schéma de structure communal, le site est à la fois :

- en zone non aedificandi, de part et d'autre de l'Argentine,
- en zone industrielle,
- en zone de bureaux
- et pour la partie de la rue de la Procession qui borde le site des anciennes papeteries, en zone d'habitat.

Deux extraits du Schéma de structure communal pour vous montrer la philosophie qui sous-tendait l'aménagement du site dès 1994 :

« Les abords de l'Argentine et de la Mazerine sont à protéger des constructions (...) une bande d'espace vert de largeur variable devra se situer de part et d'autre des cours d'eau. »

« Le centre doit être le moteur réel de l'entité (...). Pour pouvoir étoffer le cœur actif de La Hulpe, la commune doit mener deux mesures d'aménagement, l'une, une opération de site d'activité économique désaffecté (SAED), sur l'ancien site d'Intermills. L'autre une opération de rénovation urbaine à la gare. Ces deux opérations conjuguées offriront la possibilité de densifier l'habitat au centre et de permettre aux non-favorisés, au 3^{ème} âge et aux jeunes ménages de disposer et de profiter de l'équipement. »

Vous voyez maintenant à l'écran un extrait du RCU, du Règlement communal d'urbanisme, qui indique que le site est partie intégrante de l'aire centrale.

Quelques exemples d'éléments de philosophie d'aménagement du site et de l'aire centrale en général :

- Maintenir et renforcer la mixité des fonctions ;

- Assurer la compatibilité entre elles ;
- Etablir une forte densité de logements ;
- Diversifier l'offre des logements ;
- Préserver et renforcer la vocation d'espaces verts urbains des intérieurs d'ilots ;
- Respecter la morphologie du village traditionnel et s'en inspirer pour les nouvelles implantations ;
- Protéger le caractère typologique de l'ensemble des bâtiments existants à travers les gabarits, la volumétrie, l'implantation ainsi que par l'architecture des bâtiments.

Au niveau de l'historique du dossier :

Notre dossier démarre en 2013, mais le site des Papeteries existe bien avant et a une histoire ancrée profondément dans l'histoire de La Hulpe.

En 2013, SWIFT annonce son départ du site. Il y a :

- d'une part, une volonté de passer de 17 000 m² à 22 000 m² bâti
- et d'autre part, une volonté pour la commune de ne pas permettre au site de devenir un chancre.

Pourtant, la situation juridique est complexe. Le site se trouve dans le périmètre d'un SAR (site à réaménager) d'une surface approximative de 14 hectares et ce SAR comporte des destinations qui fixent l'aménagement qui peut être réalisé sur son sol :

- 1/3 de surface bâtie de service,
- 1/3 de surface aux équipements et espaces verts d'accompagnement,
- 1/3 de surface aux espaces verts.

Par ailleurs, comme vous l'avez vu, le site est en zone industrielle au plan de secteur.

Vous voyez, en gros trait noir sur la carte, le périmètre de ce SAR.

En 2014, le Conseil communal adopte un plan stratégique transversal à l'unanimité.

Parmi les objectifs de ce plan stratégique transversal : réussir le défi de la réaffectation des sites bâtis, et on vise particulièrement les sites des Papeteries et de Kodak.

Peu après, Atenor achète le site.

Il faut encadrer sa réaffectation et la commune choisit comme procédure un PCAR (plan communal d'aménagement révisionnel), c'est-à-dire que l'on change l'affectation au plan de secteur.

Ceci permet un contrôle maximal sur le projet et sur la délivrance des permis, c'est la commune qui détermine le contenu et peut fixer le cadre, mais c'est une procédure qui est lente et qui prend plusieurs années.

En février 2017, le CREAT est désigné comme auteur de projet. Cependant, en juin 2017, le CoDT entre en vigueur et force la commune à abandonner la procédure de PCAR car :

- le timing était trop serré ;
- il n'y avait pas d'accord sur un avant-projet ;
- il fallait gérer le dossier sereinement vu les enjeux importants
- et plusieurs options étaient encore incertaines et à approfondir.

Il faut donc repartir de zéro, redésigner un auteur de projet et choisir la bonne procédure car entre-temps, le PCAR n'existe plus.

La commune s'accorde à procéder à la révision du plan de secteur via une zone d'enjeu communal. Pourquoi ?

Une zone d'enjeu communal est une zone destinée à accueillir de manière indifférenciée la résidence, les activités d'artisanat, de services, de distribution, de recherche ou de petite industrie, des établissements socioculturels, des constructions et aménagements de service publics et d'équipements communautaires ainsi que les équipements touristiques ou récréatifs. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics et un réseau de mobilité douce.

Vous l'aurez compris, la zone d'enjeu communal permet une polyvalence que les autres zones ne permettent pas.

Par ailleurs, l'inscription d'une zone d'enjeu communal vise une partie du territoire qui contribue à la dynamisation des pôles urbains et ruraux et dont le potentiel de centralité, caractérisé par une concentration en logements et par un accès aisé aux services et aux équipements, est à renforcer par une densification appropriée, par le renouvellement, par la mixité fonctionnelle et sociale et par l'amélioration du cadre de vie.

C'est bien là les objectifs visés par la commune : permettre un lien entre la zone du centre et la zone de la gare et assurer ainsi une continuité dans le bâti, dans les services et dans l'équipement.

Je cède, maintenant, la parole au CREAT qui va vous présenter le dossier de base et la carte d'affectation des sols plus en détails.

J'en profite pour les remercier également. Le CREAT est notre auteur de projet avec lequel nous avons élaboré le cadre auquel les projets d'aménagement du site devront se conformer. Ce cadre est, j'insiste, un avant-projet qui devra se nourrir des remarques qui seront formulées dans les prochains jours. Il était important pour la Commune d'élaborer ce cadre pour éviter de devoir statuer sans ligne de conduite. A ce sujet, vous aurez l'occasion d'assister la semaine prochaine à la présentation du projet réalisé par les Constructeurs des Berges et qui a dû évoluer pour correspondre, comme je le mentionnais, à notre cadre.

Première partie : par Monsieur Vincent Bottieau du bureau d'études CREAT.

Bonjour à tous,

Comme vous le savez cette réunion d'information préalable porte sur une demande de révision du plan de secteur au niveau de la commune de La Hulpe, sur le site des anciennes papeteries.

Nous allons :

- D'abord examiner d'une part quel est l'objet précis de cette demande de révision.
- Ensuite on regardera un peu comment ça s'inscrit dans la procédure globale de révision du plan de secteur et puis au niveau du site de La Hulpe et du site en question on regardera quelles sont les motivations et la justification de la révision demandée.
- Puis on s'attardera sur la carte d'affectation des sols qui est liée à la zone d'enjeu communal.

On vous expliquera ça dans la suite de la présentation.

D'abord, l'objet de la demande de révision.

Vous voyez, sur cet extrait du plan de secteur, la situation du centre de La Hulpe. Le périmètre de la demande de révision est entouré par un liseré jaune et noir.

Le plan de secteur est un outil réglementaire qui définit pour chaque parcelle du territoire quelle est son affectation, soit un habitat, une zone industrielle, une zone agricole etc

Ici dans ce périmètre il y a 3 affectations :

- le mauve de la zone industrielle,
- le rouge de la zone d'habitat,
- et la zone d'espace vert (non urbanisable).

L'affectation industrielle est évidemment liée au contexte historique au moment de l'élaboration du plan de secteur à la fin des années 70. Il y avait encore une activité des Papeteries et on a inscrit cet élément comme un élément de la situation existante.

Depuis lors, il est toujours là mais évidemment l'affectation pose maintenant problème par rapport à de nouvelles programmations que l'on souhaiterait développer sur le site.

La demande de révision porte sur la transformation de cette situation-là en cette situation-ci, et donc :

- A l'Ouest de la parcelle du site, on aurait une nouvelle zone du plan de secteur, qui s'appelle la zone d'enjeu communal, que je vous expliquerai juste après.
- Dans la partie Est, la zone industrielle deviendrait de la zone d'espaces verts, donc une zone non-urbanisable.

L'ensemble du périmètre de révision forme 13,62 hectares avec :

- une partie de zone industrielle qui devient la zone d'enjeu communal,
- une autre partie devient une zone d'espace vert,
- un peu plus de 3 hectares de zone d'habitat englobé dans la zone d'enjeu communal,
- ainsi qu'une petite parcelle de zone d'espace vert.

Quelle est donc la procédure de révision du plan de secteur ?

Elle est définie par le Code wallon de développement territorial qui remplace l'ancien Cwatup en 2017. Ce Code a notamment inscrit une nouvelle zone en plan de secteur, qui est la zone d'enjeu communal. Cette zone est destinée à accueillir différentes fonctions. La volonté est d'inscrire une zone qui permet vraiment une mixité fonctionnelle qui est liée à un renforcement des centralités. Ce type de zones est à priori à développer dans les parties centrales des villes et des villages pour renforcer ce potentiel de centralité par une densification appropriée, par le renouvellement, par la mixité fonctionnelle et sociale et par l'amélioration du cadre de vie.

Voici ce que nous dit le CoDT.

Ce qui est important aussi, c'est que cette zone doit accueillir aussi des espaces verts publics ainsi qu'un réseau de mobilité douce.

Dans la procédure de révision du plan de secteur, on en est pour l'instant au début de cette longue ligne ; c'est-à-dire que le dossier de base a été réalisé et vous est présenté au cours de cette réunion d'information préalable.

Vous voyez que la suite de la procédure consiste en une sorte de partie de ping-pong entre la Commune au-dessus et la Région wallonne en dessous avec un dossier qui va aller alternativement dans les mains de l'un et de l'autre. Mais au final, c'est le Gouvernement wallon qui décide ou pas de l'adoption du plan de secteur. C'est lui qui à la main sur ces documents.

Nous sommes donc au début de cette procédure qui se déroulera probablement encore quelques mois, le temps d'arriver à son terme.

La réunion d'information préalable sert principalement à vous informer sur le dossier de base et à vous solliciter pour ajouter ou corriger les informations ainsi qu'à mettre l'accent sur d'éventuels points qui seraient à développer en particulier dans la partie évaluation environnementale de l'outil : le rapport sur les incidences environnementales qui sera élaboré au cours des semaines qui viennent.

Le dossier de base, en lui-même, consiste :

- d'une part dans l'analyse du site lui-même, en matière de situation de faits, de droits afin de déterminer les principaux enjeux pour le projet de révision.
- Ensuite on délimite et justifie pourquoi on a délimité le périmètre de révision. Ici en l'occurrence à la fois la zone d'enjeux communal et la zone d'espaces verts. Dans

le rapport, on explique pourquoi, ça s'arrête aux endroits qui ont été montrés toute-à-l'heure.

Une grande partie consiste à motiver et à justifier pourquoi on souhaite réviser le plan de secteur.

On doit motiver cela par rapport, notamment au 1^{er} article du Code qui dit qu'il faut rencontrer ou anticiper de manière équilibrée toutes une série de besoins : des besoins sociaux, démographiques, économiques etc,.. les besoins de la collectivité.

Cette révision s'inscrit dans le cadre de la stratégie territoriale de la Région wallonne, développée par son schéma de développement du territoire et de manière plus particulière au niveau de la zone d'enjeu communal. Justifier et motiver pourquoi on inscrit ce type de zone et pas une autre.

Dans le rapport, on précise également toute une série d'alternatives à cette révision, qui ont été examinées mais qui n'ont pas été retenues : ce qu'on aurait pu proposer pour répondre à ces besoins à travers d'autres outils ou à d'autres endroits de la commune. On n'entrera pas dans le détail dans cette présentation, mais tout cela a été examiné de manière assez détaillée.

On vous présentera par contre, les différentes parties de la carte d'affectation du sol, où comment se structure la réflexion sur l'aménagement du territoire en question dans la partie zone d'enjeu communal.

Les motivations et la justification de cette demande de révision de plan de secteur :

D'une part évidemment quand on voit sur la carte la localisation du site que vous connaissez bien, on perçoit évidemment l'enjeu, la localisation stratégique de cette zone entre le centre de La Hulpe, la gare de La Hulpe, la gare de Genval, entre les zones d'activités économiques, les zones commerciales, au milieu d'un réseau de vallées qui permet une structuration par les itinéraires de circulation lentes.

Tout cela montre une localisation très stratégique et très centrale qui permet de justifier une zone d'enjeu communal.

La situation de fait montre qu'on n'est pas dans un territoire vide ; il y a déjà toute une série d'habitations à l'Ouest, déjà des activités au Nord et aussi et surtout peut-être il y a un couvert boisé extrêmement important dans toute la partie Ouest du périmètre mais aussi dans une partie conséquente de la zone qui sera proposée en zone d'enjeu communal.

L'ensemble de ces éléments doit être pris en compte pour la suite et pour l'aménagement de la zone.

Au niveau de la situation de droit, on constate une situation assez complexe avec une juxtaposition, une superposition de différents périmètres : sites classés, sites à réaménager, Natura 2000, conduites Fluxys, collecteurs etc. Tous ces éléments sont des contraintes, des éléments à prendre en compte dans, à la fois la définition du périmètre et dans son analyse.

Justement au niveau du périmètre, pourquoi a-t-on finalement choisi, retenu ce périmètre-là, ?

- D'une part vous voyez dans le petit extrait qui est repris, toute la partie qui est en mauve peut montrer l'incompatibilité de l'affectation industrielle du plan de secteur avec les besoins qui sont à rencontrer actuellement dans le cœur de La Hulpe. On englobe dès lors de facto toute la partie qui est en mauve.
- Par contre le souhait d'assurer une sorte de cohérence et de continuité urbanistique, nous a finalement motivé à étendre le périmètre vers la rue de la Procession et vers la rue du Cerf, au Sud et à l'Ouest, ainsi que le long de la rue François Dubois, sur la petite languette d'espace vert, pour avoir une continuité, une cohérence urbanistique sur l'ensemble d'un périmètre relativement cohérent.

Voici pour le périmètre lui-même.

Pour la partie à inscrire en zone d'enjeu communal, au regard de la définition de cette zone, l'idée c'est :

- De dynamiser le pôle du centre et de la gare,
- De renforcer le potentiel de centralité du lieu.
- Profiter de cette localisation très stratégique,
- D'améliorer aussi le cadre de vie, de renouveler, de rendre accessible un espace qui se présente pour l'instant en grande partie sous la forme d'un délaissé. Toute la partie arrière n'est pas accessible et ne contribue pas à la qualité paysagère environnementale du site.

L'idée à travers ce réaménagement est :

- de rendre ce site plus accessible,
- de réaliser des aménagements d'amélioration du cadre de vie,
- de renforcer aussi la mixité fonctionnelle et sociale, d'où le choix d'une zone d'enjeu communal plutôt qu'une seulement une zone d'habitat
- et de préciser ça à travers un zonage adéquat défini par la carte d'affectation, qu'on vous présentera après.
- d'assurer aussi une maîtrise de l'évolution du site par la commune. C'est un site vraiment très important au cœur de la commune. Celle-ci souhaite garder un œil sur l'évolution du destin de cette zone, que ce soit en amont à travers la réflexion menée sur la carte d'affectation sur l'ensemble du périmètre.

Cette carte permet :

- de structurer l'ensemble à partir des réseaux de mode doux, de maillage écologique, la gestion des eaux.
- Qui permet un phasage de la mise en œuvre de la zone.
- Qui impose des espaces verts publics et un réseau de mobilité douce qui seront au profit de l'ensemble des habitants et des utilisateurs du site.
- Et dans la phase suivante de fonctionnement, à travers la délivrance des permis par la commune dans cette zone. Cela permet à la commune de suivre, de maîtriser l'évolution du site.

Pour la partie à inscrire en zone d'espace vert, le grand intérêt naturel combiné à de très nombreuses contraintes à la construction plaide assez facilement pour le développement d'un zonage qui n'inclut plus d'urbanisation. La zone d'espace vert paraît assez facilement défendable comme proposition d'affectation pour toute cette zone.

L'autre grand point important, c'est la réponse aux besoins. Le Code nous dit qu'une Commune peut prendre l'initiative de réviser le plan de secteur si elle démontre que cette révision permettra de répondre à des besoins qui ne sont pas rencontrés à l'heure actuelle et qui pourraient être rencontrés via cette révision.

Une part importante de l'analyse du dossier de base consiste à identifier ces besoins et à voir dans quelle mesure le projet permet d'y répondre en tout ou en partie.

Ces besoins, quels sont-ils ?

- D'une part, des besoins démographiques avec la nécessité de logements pour des familles, pour de jeunes adultes, des personnes âgées actives, en tout cas indépendantes qui souhaiteraient changer de domicile tout en restant à la Hulpe, donc la possibilité de créer de la mixité intergénérationnelle.
- De manière plus spécifique, des logements et services destinés à des personnes âgées plus dépendantes, de types maison de repos et de soins, résidences de services. Ce sont les principaux besoins au niveau démographique.
- Des besoins sociaux, c'est pouvoir offrir des logements à de prix abordables et variables pour diverses catégories de population.
- Pouvoir également offrir des espaces publics de qualité, des lieux de rencontre, des équipements communautaires.
- En matière de besoins économiques, on montre qu'il n'y a plus de besoins industriels à cet endroit et que la population qui habite La Hulpe est presque exclusivement tertiaire.
- Par contre le besoin de développer une certaine mixité fonctionnelle. Il y a déjà des bureaux sur le site de bâtiments historiques et la possibilité de développer des services dans la programmation du site est de consolider la structure

commerciale d'une part grâce par l'apport de nouveaux habitants et grâce au développement de quelques commerces et services de proximité sur le site.

- En matière de besoins patrimoniaux, la rénovation, c'est de réaliser la mise en valeur du bâtiment principal des Papeteries permet de développer, d'utiliser la mémoire collective de l'histoire des Papeteries
- Au niveau environnemental, il y a la proximité des sites Natura 2000.
 - D'une part, une partie du site Natura 2000 est inscrite en zone d'espace vert à la place de l'industrie.
 - D'autre part, des transitions sont prévues au niveau de l'aménagement entre les parties à urbaniser et le site Natura 2000.
 - Sur le site lui-même, développement de la trame verte et bleue, amélioration de la qualité environnementale par des aménagements paysagers, par l'assainissement des sols pollués, contribution à la résolution de problème d'inondation par des aménagements de gestion des eaux pluviales.
- En termes de besoins de mobilité, l'idée est vraiment de réduire la pression de la voiture, à la fois en réduisant le nombre de navette et en réduisant la part modale de la voiture. Donc utiliser un maximum le potentiel des modes doux et de transports en communs liés à la localisation du site. Et puis le fait de créer des emplois et de l'habitat au même endroit permettrait aussi de réduire les navettes. Au niveau mobilité, il y a aussi des aspects qui concernent la sécurité, notamment au niveau de la rue François Dubois et la gestion du stationnement, l'amélioration de la situation actuelle.

L'idée étant que ces besoins concernent non seulement la population qui fréquentera le site mais aussi les riverains et toute la commune, par ricochet.

Donc voilà, la réponse à tous ces besoins sera précisée à travers la carte d'affectation du sol qui va être présentée par ma collègue Bénédicte, à qui je cède la parole.

Merci beaucoup.

Deuxième partie : par Madame Bénédicte Dawance du bureau d'études CREAT.

Bonjour à tous,

Suite à cette première partie qui a été exposée par Vincent, je prends le relais pour vous expliquer la carte d'affectation des sols qui, je le dis d'emblée, vous le voyez sur le petit schéma que vous avez sous les yeux, concerne uniquement la partie qui est inscrite en zone d'enjeu communal. Elle ne concerne pas l'ensemble de la révision de plan de secteur.

La carte d'affectation des sols est définie dans le Code d'aménagement du territoire. Cette carte a valeur indicative. Elle permet à la commune de traduire de manière schématique ses intentions et donc de préciser l'aménagement de la zone.

Le Code nous dit que cette carte doit comporter toute une série de choses :

- Le réseau viaire, la manière de distribuer le site, de construire la voirie, de la composer.
- Elle doit comporter des éléments d'infrastructure des réseaux techniques.
- Elle doit dire des choses sur les espaces publics, les espaces verts.
- Elle doit, et c'est important ici, préciser les affectations et la densité qui est préconisée.
- Elle doit définir la structure écologique ou encore préciser les lignes de forces du paysage.
- Elle peut, enfin, aussi préciser des éléments sur le phasage et les conditions de la mise en œuvre du projet.

Le travail qui a été élaboré avec la Commune jusqu'à présent dans le cadre de ce dossier de ZEC, nous a permis de définir des macros objectifs qui sont en lien avec les éléments de justifications que vous venez d'entendre : des objectifs principaux qui guident cet avant-projet de carte d'affectation des sols. Ils sont au nombre de quatre :

- Premièrement, il faut pouvoir vraiment intégrer les nouvelles urbanisations dans la structure territoriale et dans le quartier. C'est un élément qui est déterminant ici.
- Deuxièmement, il faut pouvoir pleinement considérer la situation du site et renforcer sa fonction de corridor écologique de la vallée de l'Argentine, préserver les milieux naturels existants qui sont inscrits en Natura 2000 et aussi, et tout va ensemble évidemment, mettre en valeur les atouts paysagers de ce site.
- Troisième objectif, c'est en termes de programmation. Il faut pouvoir définir une programmation mixte et composer cette programmation. La composante résidentielle est importante mais elle n'est pas la seule. Le développement résidentiel _ la commune l'exprime en tant que tel _ vise à une diversité sociale et générationnelle. Il faut pouvoir accueillir une diversité de personnes, de profils.
- Quatrième objectif, c'est en termes de mobilité et de structure. Il faut pouvoir organiser la distribution du site en maillant le réseau viaire, qui est donc à développer en fonction et en lien avec la structure existante.

Je vais poursuivre en vous détaillant zone par zone les affectations de cette carte et la densité qui est assortie :

- Première zone, je commence par, une des plus petites, c'est une zone d'espace vert. On est au pied de talus, dans une zone qui est aujourd'hui boisée. Une convergence d'objectifs amène à définir pour cette zone-là un espace vert, parce que c'est sa configuration actuelle et qu'il n'est pas opportun de prévoir autre chose là-bas, si

ce n'est qu'une fonction de transition, une fonction de protection et de régénération du milieu naturel.

- La deuxième partie du site se compose de plusieurs zones, dont une zone à urbaniser, celle qui aujourd'hui est une zone vierge qui a été débroussaillée _ si ce n'est le bâtiment principal _ et puis une zone qui existe déjà : toute l'urbanisation le long de la rue de la Procession et rue du Cerf. Pour l'ensemble de cette zone-là, la ZEC prévoit une densité brute en équivalent logement à l'hectare qui est de l'ordre de 50 à 60 équivalents logement à l'hectare.

Pourquoi parle-t-on en équivalent logement à l'hectare ? D'abord qu'est-ce que c'est ? L'idée ici, puisque la ZEC intègre, en tant que telle une question de mixité fonctionnelle _ on n'est pas que sur de l'habitat_, il est important de pouvoir trouver le moyen de définir cela.

Le moyen est assez simple ; on considère une conversion des affectations non-résidentielles. De manière pratique, on considère que 100 mètres carrés bruts d'une fonction non résidentielle, qu'elle soit équipement communautaire, service ou autres, équivalent à un logement. Cette façon de faire nous permet finalement de trouver ce langage pour définir la densité.

Donc sur l'ensemble de la zone, nous sommes dans une densité qui se situe dans une fourchette entre 50 et 60 équivalents logement à l'hectare. Pour donner une traduction par rapport aux documents qui existent, ça équivaut grosso modo à une densité qui varie de 35 à 40 logements à l'hectare.

Si on détaille la première zone qu'on distingue en zone 1A et 1B, on est ici rue de la Procession, rue du Cerf. On est dans un tissu résidentiel ; c'est l'affectation principale de l'ensemble de cette zone, en ordre fermé et semi-ouvert.

L'ordre fermé, c'est l'urbanisation qui existe ici ; on est dans des maisons à dominante mitoyenne. Le semi-ouvert, on va se retrouver dans un mixte entre deux mitoyens, du double mitoyen ou du plus ouvert, jusqu'à devenir de l'isolé, du pavillonnaire. On est dans cette zone-ci dans une certaine hétérogénéité urbanistique.

On distingue 2 zones :

- La première zone est celle qui existe et donc l'objectif sera de maintenir.
- La deuxième zone, ici derrière, l'objectif est de composer en lien avec ce qui existe à côté. L'idée est de trouver un répondant à l'arrière des parcelles qui existent et que le tout forme quelque chose de cohérent en termes de tissus, en termes urbanistiques.

Cela dit :

- Il faut tenir compte sur cette zone-là de la structure urbanistique et paysagère plus ouverte à l'Est car il y a des tissus qui sont différents sur cette partie-là. C'est un premier élément.
- On doit tenir compte aussi du découpage parcellaire existant qui est assez caractéristique, découpé.
- Et on doit tenir compte aussi d'un collecteur InBw qui traverse de part en part le terrain.

Ce sont des données qui ne sont pas négligeables quand on compose cette partie du site.

En termes d'affectations et de densité, voir le petit tableau, sur l'ensemble de la zone 1A et 1B, on est sur une dominante logement assez claire.

En termes de densité, on ne va pas la définir pour les zones qui sont déjà urbanisées ; ce n'est pas l'objet de la ZEC ; la ZEC va plutôt définir une densité sur les zones à urbaniser, donc la zone 1B où elle définit une fourchette de 30 à 40 équivalents logement à l'hectare.

- Deuxième zone, c'est une petite zone : quelques maisons qui sont implantées devant la place Lemonnier. C'est un tissu mixte aujourd'hui qui est en ordre fermé. Nous sommes dans du mitoyen et l'objectif est de garder ce type de tissus. Nous sommes dans la maintenance.

Un tissu mixte pourquoi ? C'est déjà le cas aujourd'hui, et il nous semble intéressant par rapport à cette localisation autour de la place Lemonnier de garder cette mixité parce que cette mixité est un vecteur principal d'animation de l'espace.

Donc voilà : tissus en ordre fermé à maintenir et en termes d'affectations, on est dans du logement plus d'autres affectations qui sont compatibles avec la fonction de logement et de rayonnement local.

- Troisième zone, c'est un tissu mixte en ordre semi-ouvert à composer, dont vous reconnaissez ici le bâtiment existant et toute la zone des anciennes Papeteries. Une zone importante où différents éléments permettent de définir les principes d'aménagement : d'une part, la perméabilité visuelle depuis et vers le lac et depuis et vers le site, etc, ..mais aussi une perméabilité de cheminement vers l'intérieur du site pour le traverser.

L'urbanisation doit pouvoir aussi dégager des vues et des accès à l'Argentine.

C'est une zone mixte à part entière, vous reconnaissez le style graphique « pyjama » comme on l'appelle, de cette zone-là. Il faut donc pouvoir développer du logement mais aussi des activités tertiaires _ c'est un fait acquis _ mais la Commune désire aussi, à cet endroit-là, pouvoir répondre à un besoin d'équipement pour les personnes âgées en développant une MRS (maison de repos et de services). C'est aussi l'endroit idéal pour pouvoir accueillir certains services et certains commerces de rayonnement local.

La localisation de cette zone et son accessibilité permet de justifier une densité relativement importante sur cette zone-là que la ZEC propose de caler dans la fourchette 65 à 75 équivalents logement à l'hectare.

- La quatrième zone, c'est le tissu résidentiel en ordre semi-ouvert à composer. On se trouve dans le cœur du site, à l'intérieur du site, aux confins du site, donc dans la partie Est.

Cette partie et ce qui est dominant vraiment dans cette zone-là, ce sont les caractéristiques paysagères et écologiques : l'Argentine et le couvert végétal présent qu'il s'agit de prendre pleinement en considération dans la composition du plan.

On est là sur du tissu semi-ouvert, c'est-à-dire qu'on compose des urbanisations qui mixent du mitoyen, du semi-mitoyen et de l'ouvert parce qu'elles ont aussi à prendre en considération, non seulement l'ensoleillement mais aussi les vues paysagères, les caractéristiques paysagères d'une manière générale.

Néanmoins, quand on dézoome et qu'on prend pleinement le potentiel de localisation par rapport à la gare, au centre, ses commerces, ses services d'une manière générale, sa localisation en centralité, il s'agit néanmoins de mettre en œuvre une certaine densité tout en prenant en compte pleinement les caractéristiques paysagères de cette zone. Et donc la ZEC propose à cet endroit-là de construire une urbanisation qui se situe entre 40 et 50 équivalents logement à l'hectare.

C'était la première partie qui considère donc toute la partie affectation.

Deuxième grand élément principal, c'est le réseau viaire : donc la manière de distribuer et de desservir la zone.

La ZEC énonce deux principes :

- Un maillage viaire qui est connecté au réseau existant en prévoyant des accès pour les véhicules motorisés au minimum sur deux voiries distinctes adjacentes au site.

- Autre principe d'aménagement que la ZEC propose, c'est que les voiries qui sont à aménager dans le site sont de type « desserte locale ».

Autre élément en termes de réseau viaire _ et c'est fondamental ici pour répondre aux objectifs de décroisement et de désenclavement du site_ , c'est de pouvoir mettre en œuvre un maillage fin de sentiers et réservé aux modes actifs : piétons et aux vélos. Il existe déjà des choses aujourd'hui, des sentiers qui existent. L'urbanisation et la composition du site doivent vraiment aller rechercher, se greffer là-dessus et permettre des ouvertures.

Vous voyez ici les traits jaunes sur le plan qui esquissent ce que pourrait être ce maillage fin de sentiers.

Autre élément, c'est la structure écologique et les lignes de force du paysage. Il y a plusieurs éléments d'abord en termes de structure écologique :

- préserver la fonction d'accueil de la faune et la flore, déjà protégé via Natura 2000, situé à proximité de ce périmètre et qui doit pouvoir être pris en compte.
- créer des transitions qualitatives notamment au travers du couvert boisé.
- et enfin valoriser l'atout écologique majeur que constituent les ruisseaux.

Il y a plusieurs modalités pour ça :

- tout d'abord, le caractère humide et boisé qui est pris en compte dans l'aménagement des abords des bâtiments et des espaces verts publics,
- et les continuités écologiques à constituer dans les espaces verts publics et privés.

En termes de paysage, deux éléments phares :

- réduire l'effet d'enclavement et de confinement du site en augmentant les percées visuelles,
 - et créer des ambiances paysagères en valorisant les éléments naturels du site.
- Deux éléments fondamentaux par rapport à ça sont l'eau et le boisement.

Et termes d'espaces publics et d'espaces verts, la ZEC propose également une série d'éléments.

En termes d'espaces publics, ce qui est vraiment important, c'est qu'il est :

- à la fois facteur d'intégration urbanistique,
- et à la fois facteur d'animation,
- il est aussi un facteur d'ambiance tout en étant un support de déplacement.

Plusieurs éléments dans ce schéma :

- Le maillage de sentiers réservé aux modes actifs qu'on vient de citer à l'instant.
- Deux espaces publics majeurs qui sont à l'entrée du site, le long de la rue Dubois, qui permettent d'ouvrir et de lier le site avec le reste de la structure de La Hulpe

- Des espaces verts publics structurant qui sont à l'intérieur du site et qui sont donc publics et ouverts à tous : tous les La Hulpois et les autres usagers.
- Et enfin, la ZEC détermine aussi ce principe qui est de dégager des espaces verts publics verdurisés à l'intérieur des quartiers.

Et enfin, j'en termine avec le dernier volet qui concerne les infrastructures et le réseau technique. Vous savez probablement que ce site est loin d'être évident à être urbanisé pour plusieurs raisons :

- Les sols humides et donc la qualité portante des sols. La conception des bâtiments et des abords doit pouvoir pleinement être prise en considération dans la composition du plan et dans les emménagements.
- La gestion des eaux pluviales. L'urbanisation de ce site va modifier le profil hydrologique du site et donc il faut pouvoir aménager des zones d'immersion temporaires naturelles.
- Il faut également pouvoir garantir la stabilité du talus ainsi que prévoir des occupations du sol qui sont compatibles avec le niveau de dépollution qu'on a pu atteindre.
- Intégrer également le réseau électrique.
- Prendre en compte la situation du site en zone de prévention éloignée de captage et enfin les collecteurs d'égouttage et la conduite Fluxys qui frôle le site sur sa partie Est et qui constitue une zone non aedificandi.

Voilà rapidement brossés les principales caractéristiques de la carte d'affectation des sols de la ZEC.

Merci beaucoup pour votre écoute.