



Ministère chargé
de l'environnement

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Article R. 122-3 du code de l'environnement

cerfa

N° 14734*02

Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection
de l'environnement

Ce formulaire complété sera publié sur le site Internet de l'autorité administrative de l'Etat
compétente en matière d'environnement

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration

Date de réception :
19 octobre 2012

Dossier complet le :
19 octobre 2012

N° d'enregistrement :
F0812P0778

1. Intitulé du projet

Projet de renouvellement urbain et aménagement du quartier Levant Nord à Ferney-Voltaire (01)

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom _____ Prénom _____

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Dynacité – OPH de l'AIN

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

M. BULLION Georges – Directeur Général

RCS / SIRET

1 7 7 9 1 3 0 6 4 7 1 1 0 0 0 3 7

Forme juridique

EPIC

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
Rubrique n°33: Permis d'aménager pour un projet sur une commune dotée d'un PLU	Le projet a une SHON comprise entre 10000 m ² et 40000 m ² et son terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares. Le plan masse n'est pas arrêté mais les premiers scénarii d'aménagement ont en effet une SHON totale comprise entre 14000 et 17000 m ² . Le terrain d'assiette du projet de renouvellement du quartier du Levant Nord à Ferney-Voltaire est de 1,7 hectares

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1

4.1 Nature du projet

Le projet de renouvellement urbain du quartier Levant Nord à Ferney-Voltaire a pour but de renouveler et diversifier l'offre de logements sociaux sur la commune. Dynacité possède la totalité de la maîtrise foncière du quartier Levant Nord où se situent 114 logements répartis en 5 bâtiments.

Dynacité, en concertation avec la commune de Ferney-Voltaire, a décidé de lancer une opération de démolition / reconstruction de grande envergure, et les habitants actuels du quartier seront relogés dans les nouveaux logements.

Le quartier Levant Nord se situe à proximité du centre-ville de Ferney-Voltaire (environ 10 minutes à pied) et bénéficie de commerces et d'équipements publics à proximité. Les habitants actuels du quartier ont un sentiment d'appartenance fort, la mixité sociale et intergénérationnelle est importante. Les logements du quartier sont obsolètes et différentes études préalables ont permis à Dynacité et à la commune de conclure qu'une opération de démolition / reconstruction était préférable à une opération de réhabilitation.

4.2 Objectifs du projet

Des objectifs ambitieux sont recherchés par Dynacité et par la commune de Ferney-Voltaire pour développer sur ce site un projet d'aménagement à haute qualité environnementale.

Les principaux objectifs sur le quartier Levant Nord sont :

- Recomposer l'offre de logements dans un souci de mixité tout en offrant un nombre de logements sociaux suffisants (110 logements programmés afin de reproduire au moins l'offre actuelle)
- Intégrer ce quartier à la ville et favoriser les liens vers l'extérieur
- Produire un nouvel habitat durable
- Favoriser la dynamique de revalorisation du quartier urbaine mais aussi sociale
- Développer une offre de logements diversifiée et modulable
- Organiser la concertation et la participation des habitants autour de ce projet.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Pour aboutir à moyen terme à la reconstitution de ce quartier, une stratégie d'aménagement permet de phaser dans le temps cet important projet de structuration urbaine. Ceci se déroule à travers la mise en place de procédures spécifiques permettant l'organisation de phases opérationnelles successives de construction, démolition, d'aménagement et de reconstruction, celles-ci étant dépendantes de l'occupation actuelle du site et des phases importantes de relogement des occupants. Le quartier Levant Sud (qui ne fait pas partie du périmètre de cette opération) et dont Dynacité possède aussi la maîtrise foncière permettra de reloger une partie des habitants du Levant Nord durant les travaux.

Le programme prévisionnel se décline de la manière suivante selon 4 grandes thématiques : construction, démolition, viabilisation, réalisation des espaces extérieurs. L'ensemble des 114 logements sera progressivement démolie puis reconstruit selon un phasage précis. Après démolition du bâti existant, et selon l'organisation des phases d'exploitation dans le plan d'ensemble, leur viabilisation sera réalisée en vue de la construction de nouveaux programmes de logements.

Les études préalables à l'aménagement sont en cours de finalisation pour étudier la viabilité des réseaux existants, l'écoulement des eaux pluviales au sein du quartier, définir l'approche énergétique à entreprendre, prendre en compte les nuisances sonores viaires et aéroportuaires, choisir la meilleure hiérarchisation des voiries possible... afin de concevoir un quartier respectueux de l'environnement.

Le plan masse du projet est actuellement en cours de finalisation et a pris en compte les contraintes et atouts environnementaux du site. Un cahier de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales rédigé par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine permettra de faire en sorte que les maîtrises d'œuvre spécifiques à chaque macro-lot intègrent ces prescriptions lors de la construction des bâtiments.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le programme prévisionnel de constructions doit permettre, durant la « future phase d'exploitation », une mixité sociale et une diversité dans l'offre de logements (locatifs sociaux, accession, accession sociale). Environ 110 logements en habitat locatif social et 90 logements en accession seront créés.

Les deux types d'habitat se répartissent en habitat intermédiaire et habitat collectif. La hauteur du bâti varie entre R+3 et R+3+A. Des surfaces d'activité (commerces, services, association) sont associés à certains bâtiments en rez-de-chaussée sur rues. La surface de ces activités est de 500 m².

Des espaces publics et privatifs végétalisés sont intégrés au projet dans un souci de cohérence paysagère et végétale.

4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet ne fait pas l'objet de procédures administratives d'autorisation particulières, si ce n'est que le projet fera l'objet d'un permis d'aménager.

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Rubrique 33 non concernée.

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Terrain d'assiette de l'opération d'aménagement	1,7 hectare
Hauteur des bâtiments	De R+2 à R+4

4.6 Localisation du projet**Adresse et commune(s) d'implantation**

Commune : Ferney-Voltaire

Localisation exacte du projet –
Périmètre d'étude délimité par :
-Au Nord, le chemin du Collex,
-Au Sud, la rue de Versoix,
-A l'Est, le chemin du Levant,
-A l'Ouest, l'avenue du Jura

Coordonnées géographiques¹ Long. 6° 06' 53" E Lat. 46° 15' 32" N

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° :

Point de départ : Long. ° ' " Lat. ° ' "

Point d'arrivée : Long. ° ' " Lat. ° ' "

Communes traversées :

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ? Oui Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ? Oui Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ? Oui Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

¹ Pour l'outre-mer voir notice explicative
L'arrêté 74-17 du 6 janvier 1974 relatif à l'application des procédures et procédures d'applications de certaines normatives portant dans ce territoire des projets ouverts à l'assiette de l'autorité administrative, dans le cadre de l'application

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Le projet d'aménagement se situe dans un contexte de renouvellement urbain. Aujourd'hui, les terrains sont urbanisés et accueillent 5 bâtiments comprenant 117 logements sociaux et 46 garages en batterie.

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui Non

Si oui, intitulé et date d'approbation :

Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

Il existent deux documents d'urbanisme impactant le projet d'aménagement:
 -Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Ferney-Voltaire dont la dernière révision a été approuvée le 13 Juillet 2010
 -Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Gex approuvé le 12 Juillet 2007, actuellement en révision

Pour les rubriques 33^e à 37^e, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le plan de prévention du bruit concernant le projet est le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Genève, entré en vigueur le 15 Juillet 2008.

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La zone Natura 2000 la plus proche se situe à environ 10 km à vol d'oiseau à l'Ouest dans la chaîne du Haut-Jura et est nommée « Crêt du Haut-Jura ».
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données non privatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélevements d'eau ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La création de 110 logements sociaux et de 90 logements en accession impliquera une consommation d'eau sur le secteur.</p> <p>Cependant, le quartier étant déjà habité à l'heure actuelle, l'impact potentiel sera faible : des prélevements d'eau potable s'effectuent donc déjà par les 114 logements existants.</p> <p>Le projet va impacter la ressource en eau par la création des 96 logements.</p>
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Durant la phase de démolition, les matériaux seront stockés puis récupérés pour la phase de reconstruction sous la forme de matériaux concassés par exemple.</p> <p>Différents matériaux seront apportés de l'extérieur (terre végétale saine pour les fosses d'espaces verts par exemple), mais dans l'ensemble, le projet sera a priori plutôt excédentaire en matériaux que déficitaire de par le fait qu'il s'agit d'une opération de renouvellement urbain.</p>
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet d'aménagement se situe au sein d'un tissu urbainé avec peu d'éléments végétalisés (espaces verts relativement pauvres). Les impacts permanents seront donc plutôt positifs, avec une revégétalisation du secteur favorisant le retour d'une biodiversité nouvelle au sein du quartier.</p> <p>La faune et la flore ont un intérêt écologique globalement faible.</p>
	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas concerné par des zones à sensibilité particulières.

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour des données auprès du service destinataire.

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est situé en milieu urbain présentant peu d'espaces végétalisés, et donc aucun espace naturel, agricole ou forestier.
	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est concerné par le risque Transports Matières Dangereuses le long de l'avenue du Jura à l'Ouest du site, à proximité. Il n'y a aucun risque industriel (pas d'ICPE à proximité).
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est concerné par un risque sismique modéré. La commune de Ferney-Voltaire est concernée par le risque inondation (crues torrentielles en milieu urbain provoquées par les débordements des ruisseaux du Nant, de l'Ouye, du Marquet et du Gobé). Le ruisseau de l'Ouye est situé à proximité du site à l'Ouest le long de l'avenue du Jura mais la zone d'aléa inondation ne concerne pas le site.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site est concerné par des nuisances sonores terrestres en provenance de l'avenue du Jura et de la rue de Versoix. Le site est concerné par des nuisances sonores aéroportuaires en provenance de l'aéroport de Genève. Le site est localisé sur une zone de survol d'où décollent environ 10% des vols de l'aéroport. Par contre, le projet n'est pas source de bruit (sauf en période de travaux) dans la mesure où les futurs aménagements seront en quasi-totalité des logements.
	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site de projet n'est pas concerné par des nuisances olfactives et le projet n'engendre pas d'odeurs.
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

Pollutions	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet engendrera des émissions lumineuses (éclairage public des espaces publics, éclairage intérieur des parties privatives). Cependant ces émissions lumineuses sont déjà présentes dans le quartier.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est concerné par des émissions lumineuses car situé en milieu urbanisé (éclairage public des voiries et espaces publics de la commune de Ferney-Voltaire, éclairages privatifs en milieu urbain).
	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendrera des rejets d'eaux usées qui seront envoyés vers le réseau d'eaux usées.
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendrera la production de déchets ménagers de par la présence de 210 logements et de quelques commerces en rez-de-chaussée. Les déchets produits seront par conséquent non dangereux. Durant la phase travaux, le projet engendrera la production de déchets du BTP.
	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site est aujourd'hui localisé sur une parcelle où les logements ne sont pas considérés comme faisant partie du patrimoine architectural ou culturel de la ville. Le site n'est pas concerné par la présence de vestiges archéologiques, non présents sur la commune, le projet ne portera a priori pas atteinte au patrimoine archéologique. La qualité paysagère du site est globalement faible, le projet est donc susceptible d'augmenter la qualité paysagère des lieux.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendrera des modifications sur les activités humaines: -En période de travaux, le projet impliquera le relogement de certains habitants du quartier, en partie sur le quartier Levant Sud -Le projet engendrera à terme des modifications urbanistiques importantes sur le secteur du Levant : création d'une voirie, de cheminements piétons, nouveaux logements agencés en îlot, nouveaux espaces publics... Mais le projet n'engendrera pas de modifications sur les activités tels que l'agriculture ou la sylviculture de par la localisation du site au sein d'un tissu déjà urbanisé.

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

Le projet est situé à Ferney Voltaire qui est une commune frontalière avec la Suisse.

La création de logements est donc susceptible de drainer des transfrontaliers qui habitent en France et travaillent en Suisse ou inversement.

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le projet d'aménagement envisagé se situe en milieu urbain et s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain d'un quartier existant. Les impacts environnementaux semblent limités sur ce site.

Le projet viendra au contraire renforcer la qualité urbaine et environnementale avec les objectifs de développement durable qui sont recherchés par Dynacité et par la commune de Ferney Voltaire.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée : <input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) : <input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain : <input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet ou , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42°, un projet de tracé ou une enveloppe de tracé : <input type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau : <input type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet	
Note de présentation du projet de renouvellement urbain et d'aménagement	
Planche photographique et plan de repérage	

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à

BOURG EN BRESSE

le

18 Octobre 2012

Le Directeur Général



Georges BULLION

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'Informatique, aux Fichiers et aux Libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.



DYNACITE
Office Public de l'Habitat de l'Ain
390 Boulevard du 8 Mai 1945
01013 BOURG EN BRESSE CEDEX

FERNEY VOLTAIRE «Le Levant Nord»

**Projet de renouvellement urbain et
d'aménagement du quartier**

Note de présentation

- 1 - Historique et contexte général du projet
- 2 - Le quartier du Levant : localisation et caractéristiques
- 3 - Objectifs d'aménagement du quartier
- 4 - Programme prévisionnel d'aménagement du Levant Nord
- 5 - Calendrier prévisionnel

1 – Historique et contexte général du projet

La commune frontalière de Ferney-Voltaire, voisine immédiate de Genève et ses infrastructures, se caractérise principalement par un phénomène appelé « effet-frontière » dont les répercussions se mesurent dans presque tous les domaines.

Moteur du développement communal depuis quarante ans, l'effet-frontière génère également de multiples tensions dont la résolution dépasse largement le cadre communal. Du prix des logements aux disparités sociales induites, ces tensions doivent absolument être prises en compte dans la compréhension du fonctionnement de la commune et, plus largement, du Pays de Gex.

Les composantes du parc de logement ferneysien¹

Le parc de logements de Ferney-Voltaire (4 832 logements en 2006) est composé pour 76,3% de résidences principales, 14,3% de résidences secondaires et logements occasionnels et 9% de logements vacants. 21,7% de ce parc est composé de logements sociaux, mais ce chiffre tombe à 19% si on ne tient pas compte des foyers de travailleurs.

39% des résidences principales de Ferney-Voltaire (3 770 en 2006) sont occupées par leur propriétaire, 58,2 % par des locataires (dont 31,5% d'un logement social) et 2,7% par des occupants à titre gratuit. La part des propriétaires était plus faible (33,5 %) en 1999, pour un parc de 3 360 résidences principales.

Le parc d'habitat social de la ville regroupe 723 logements, dont 69 appartenant à la SEMCODA et 581 appartenant à Dynacité, les principaux bailleurs ferneysiens, auxquels il faut ajouter 95 logements (résidence sociale et foyer de travailleurs composés de chambres et studios) gérés par Alfa3a.

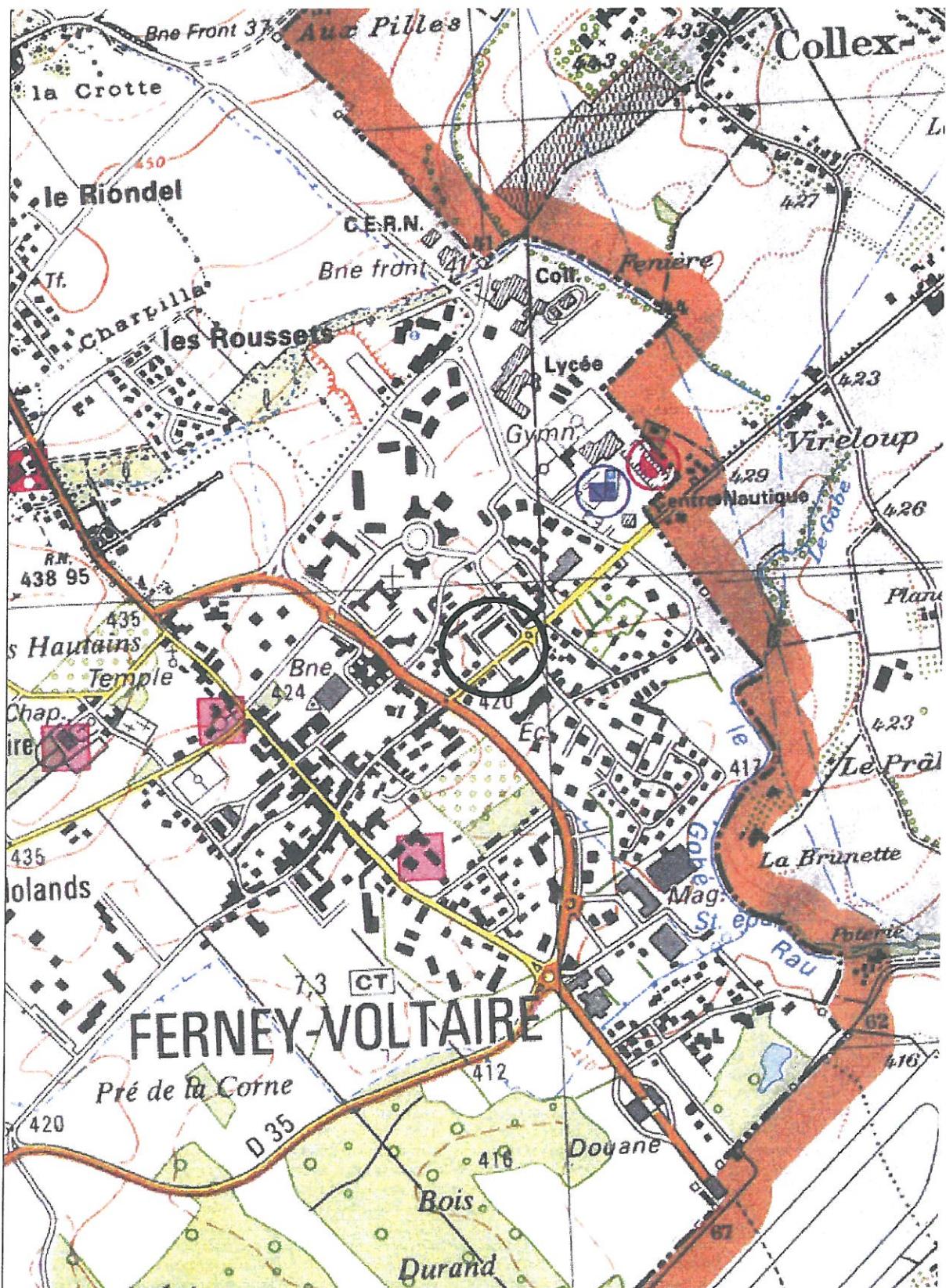
Le parc de Dynacité comprend 581 logements, mis en service entre 1956 et 2002. Ces logements sont concentrés dans quatre quartiers, celui du Levant avec 144 logements, celui des Sablonnières avec 113 logements, celui de la rue de Meyrin avec 34 logements et celui des Tattes avec 290 logements.

Ce parc social est l'objet d'une demande très élevée car Ferney-Voltaire jouit des avantages d'une petite ville urbaine avec une intéressante concentration de services publics (de l'école au lycée en passant par le Trésor public), de commerces de toutes tailles, de services à la personne variés et de qualité, d'équipements publics corrects dans les domaines culturel et sportif ainsi que de transports publics vers Genève et le Pays de Gex.

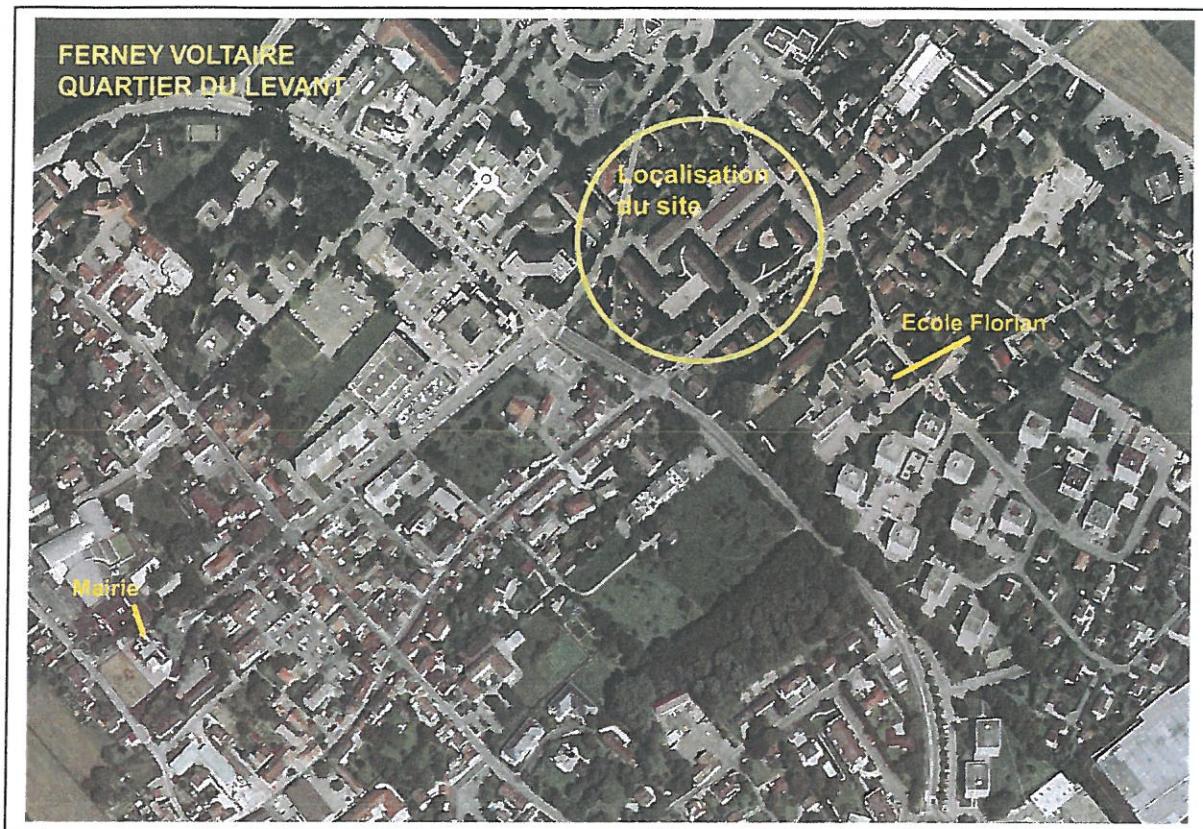
¹ Données statistiques tirées du diagnostic du PLH 2010-2014 établi en mars 2009 par les cabinets Eohs / HTC

2 - Le quartier du Levant : localisation et caractéristiques

Localisation du quartier dans la ville de Ferney - Voltaire



Le quartier dans son environnement

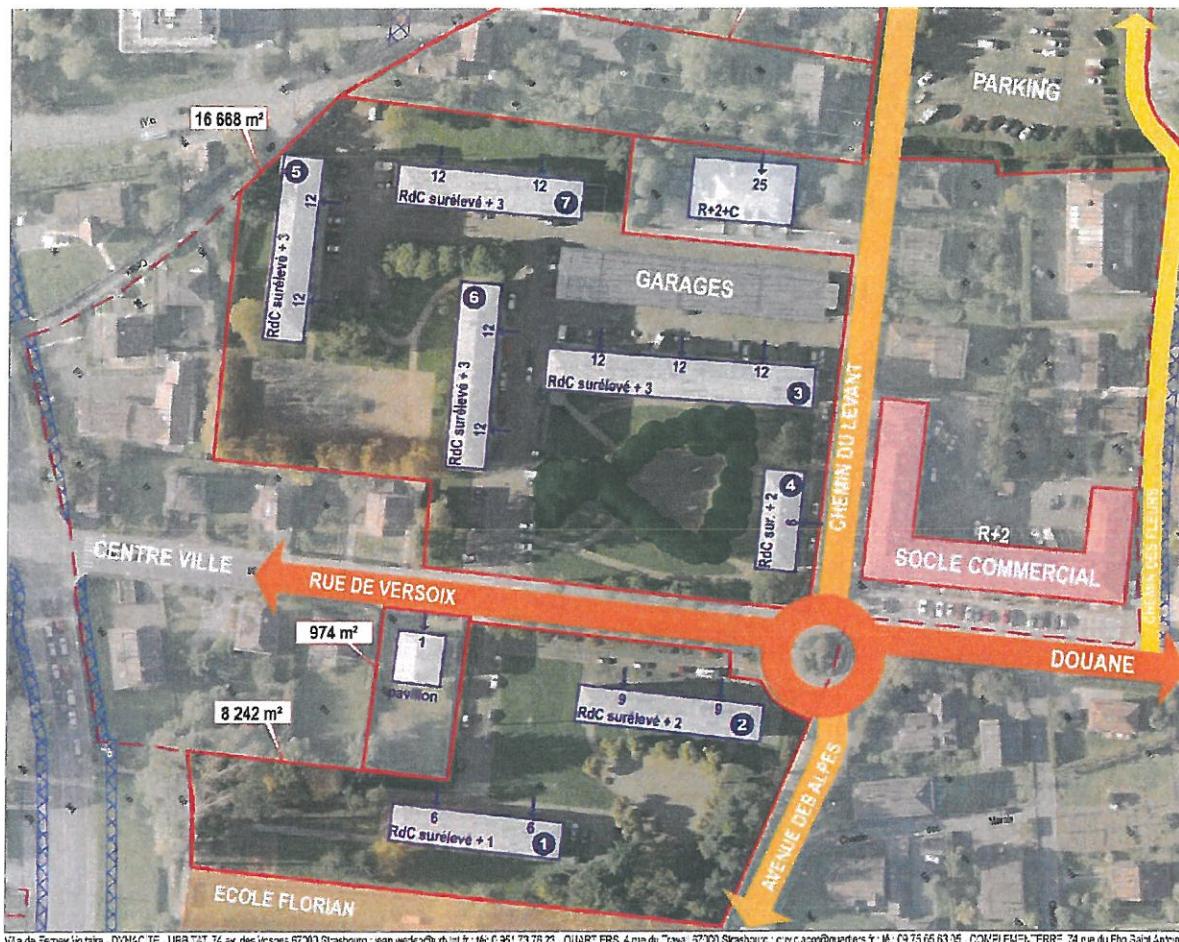


Le quartier du Levant (2,5 ha) regroupe 144 logements regroupés dans 7 bâtiments RDC surélevé + 1 à 3 étages, construits entre 1956 et 1963 (aucun logement vacant). Les bâtiments et les espaces extérieurs sont propriété de Dynacité.

Ce site est coupé en deux par la rue de Versoix :

- 30 logements regroupés dans deux bâtiments (les plus anciens) au sud de la rue, mitoyens avec l'école Florian et le quartier des Tattes,
- 114 logements au nord de la rue de Versoix.

Ce quartier est aujourd'hui structuré par la rue de Versoix, voie primaire. La distribution interne du quartier est assurée par le chemin du Levant et l'avenue des Alpes.



Ses habitants

Ce quartier accueille 285 personnes (3% de la population de la commune) : le taux d'occupation moyen est très peu élevé et représente moins de 2 personnes par logement (1,98) soit légèrement en dessous de la moyenne ferneyssienne se situant à 2,1 personnes par ménage selon le dernier recensement. 111 enfants sont présents (38,9% des occupants).

De fait, le nombre de personnes isolées est très élevé : 48,9 % de l'ensemble. La part des personnes âgées y est élevée (33% de plus de 60 ans, 10 % de plus de 80 ans).

Les durées d'occupation des logements sont particulièrement longues, et cet élément est à compléter avec les durées de présence dans le quartier. Cela explique la forte perception d'appartenance des habitants du Levant à leur quartier.

Les loyers pratiqués sont peu élevés, les surfaces de logement également (T2 : 36 m², T3 : 59 m² et T4 : 64 m²).

Les familles monoparentales sont relativement nombreuses (21,25% des ménages).

55,5 % des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI. Par contre,

16,8% des ménages ont des ressources dépassant les plafonds PLUS.

Atouts

Ce site est particulièrement bien localisé dans la ville de Ferney-Voltaire, à proximité des commerces du quartier, de l'école Florian, du collège et du lycée international, du centre-ville (à 10 mn à pied de la statue de Voltaire) et présente un patrimoine arboré attractif.

Le socle commercial de la rue de Versoix et l'école Florian constituent deux pôles de la vie de quartier, la salle du Levant constituant un repère secondaire. Trois lignes de bus en direction du Pays de Gex et de Genève passent à moins de 300 mètres de tous les immeubles.

Un centre de loisirs, situé en face de l'école Florian prochainement repris en gestion municipale et relocalisé dans l'enceinte de l'école Florian, accueille les enfants de 6 à 12 ans.

Le sentiment d'appartenance au quartier est fort, les réseaux familiaux et communautaires particulièrement développés. La mixité est de fait, sociale et générationnelle.

Difficultés

Les principales faiblesses de ce site sont constituées par une conception obsolète des logements qui possèdent des surfaces très réduites, décalées vis-à-vis des surfaces actuelles (T2 de 36m², T3 de 56 m² et T4 de 64m²). Les équipements liés au logement sont limités (pas d'ascenseur). Autres faiblesses notables : l'ensemble de 46 garages situés au nord, la position en second rang des immeubles n° 57 à 63 rue de Versoix, le manque de lisibilité des entrées du bâtiment 57-59 rue de Versoix, et surtout l'effet mono-produit, induit par l'homogénéité architecturale des bâtiments, malgré la diversité de leur hauteur.

Malgré des travaux déjà réalisés (isolation des pignons, façades, mise aux normes électrique, changement des portes palières), l'état des sanitaires, des façades et des menuiseries participent à la dégradation de l'image.

Les problèmes d'isolation phonique et thermique sont également importants. L'évolution d'une telle conception, même au prix d'une restructuration lourde, apparaît difficile et peu opérante. L'amélioration du confort thermique et phonique serait limitée, et ne satisferait pas aux normes actuelles. De même, la création de cages d'escalier par l'extérieur ne permettrait de desservir que des demi-niveaux.

Orientés parallèlement à ou perpendiculairement à la rue de Versoix, dans la conception urbaine qui prévalait à l'époque de leur construction, ces immeubles présentent cependant un rapport avec la rue, et le bâti décroît en hauteur du nord au sud, évitant une confrontation directe avec le pavillonnaire qui l'entoure.

Le choix d'une opération démolition / reconstruction plutôt qu'une réhabilitation

Les faiblesses techniques, la présence d'un seul produit logement au bâti ancien

et obsolète ont posé fortement la question du renouvellement et de la diversification de ce quartier.

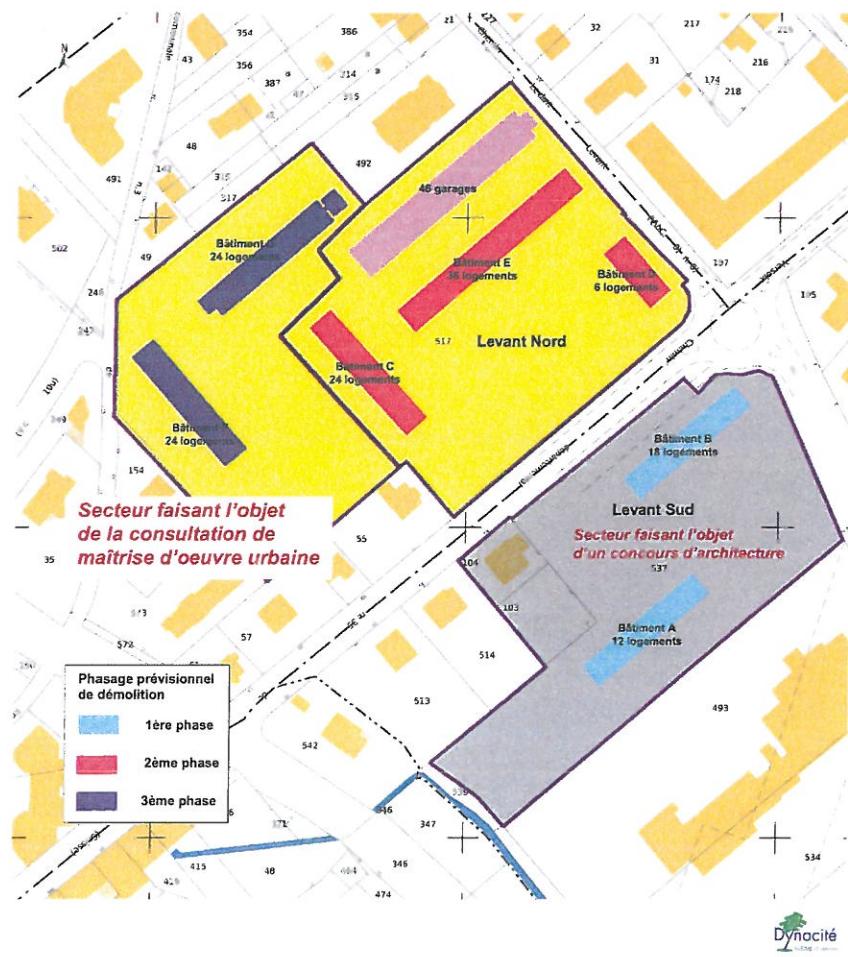
Il a donc été décidé par Dynacité en concertation avec la ville de Ferney-Voltaire de procéder au renouvellement urbain de son bien immobilier dans une opération de démolition / reconstruction de grande envergure dont l'originalité sera de débuter par une construction neuve avant toute déconstruction de l'existant.

3 - Objectifs d'aménagement du quartier

Des objectifs ambitieux sont recherchés par la commune de Ferney-Voltaire et par Dynacité pour développer sur ce site un projet à haute qualité environnementale.

Pour aboutir à moyen terme à la reconstitution de ce quartier, une stratégie d'aménagement doit être définie permettant de phaser dans le temps cet important projet de structuration urbaine. Ceci se déroule à travers la mise en place de procédures spécifiques permettant l'organisation de phases opérationnelles successives de construction, démolition, d'aménagement et de reconstruction, celles-ci étant dépendantes de l'occupation actuelle du site et des phases importantes de relogement des occupants. D'un point de vue urbanistique, il s'agit d'une opération que l'on peut qualifier « d'opération tiroir ».

FERNEY VOLTAIRE "Le Levant"
Opération de renouvellement urbain : aménagement et construction



a) Une première opération sur le Levant Sud

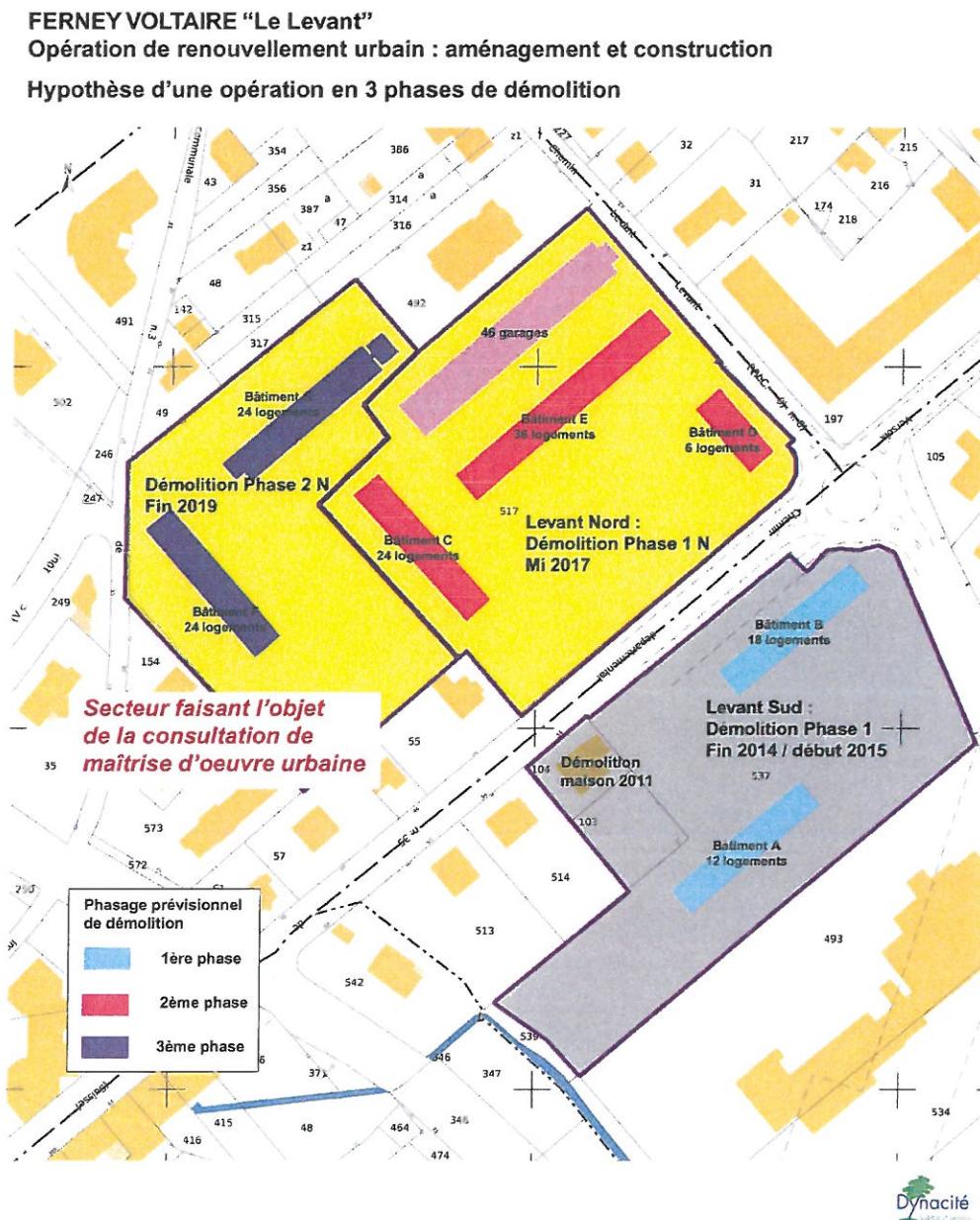
L'opération sur Le Levant Sud a pour objet dans un premier temps de construire 30 logements locatifs sociaux sur une ancienne parcelle communale avant d'engager une première étape de démolition. Ces premiers logements construits permettront le relogement des habitants du Levant Sud. Dès lors, la démolition des 2 bâtiments existants sera réalisée. S'en suivra la construction de 90 logements (toujours sur le secteur Sud) qui permettront de reloger la plupart des habitants du secteur Nord du Levant et ainsi d'amorcer l'aménagement de la partie Nord.

b) Les principaux objectifs sur le Levant Nord

- Recomposer l'offre de logements dans un souci de mixité tout en offrant un nombre de logements sociaux suffisants (110 logements programmés afin de reproduire ou moins l'offre actuelle).
- Intégrer ce quartier à la ville et favoriser les liens vers l'extérieur
- Concevoir un quartier à haute qualité environnementale (notion d'éco-quartier)
- Favoriser la dynamique de revalorisation du quartier, urbaine, mais aussi sociale
- Développer une offre de logements diversifiée et modulable
- Accueillir des activités commerciales et de services
- Produire un nouvel habitat durable
- Développer des projets de proximité avec les habitants
- Organiser la concertation et la participation des habitants sur le projet.

4 – Programme prévisionnel d'aménagement du Levant Nord

Le programme prévisionnel se décline de la manière suivante selon 4 grandes thématiques : construction, démolition, viabilisation, réalisation des espaces extérieurs.



- **a) Démolition de l'ensemble des logements**

Les 114 logements du Levant Nord sont répartis en 5 bâtiments :

Bâtiment C : 24 logements

Bâtiment D : 6 logements

Bâtiment E : 36 logements

Bâtiment F : 24 logements

Bâtiment G : 24 logements

Ils s'accompagnent d'une batterie de 46 garages qui sera, elle aussi, démolie. Comme évoqué précédemment l'aménagement du Levant Nord est conditionné par l'avancement de l'opération sud.

A ce jour, Dynacité a projeté (cf plan ci-dessus) un phasage de démolition en 2 temps sur le Levant Nord (Le Levant Sud faisant l'objet d'une opération spécifique) permettant d'une part, de limiter la durée opérationnelle totale et d'autre part, de limiter les nuisances propres aux travaux vis-à-vis des habitants présents et futurs du secteur. Toutefois, il appartiendra à la maîtrise d'œuvre dans le cadre de sa mission de déterminer si ce phasage et cet enchainement des démolitions est pertinent ou si un autre scénario est envisageable.

- **b) Viabilisation des macro-lots**

Après la démolition du bâti existant et selon l'organisation des macro-lots définis dans le plan d'ensemble, leur viabilisation sera réalisée en vue de la construction de nouveaux programmes de logements. Les réseaux existants feront l'objet d'un diagnostic. Il permettra d'étudier précisément les possibilités de maintien, de renforcement, de dévoiement ou de création des réseaux nécessaires à la réalisation et au raccordement de futures constructions.

La gestion des eaux pluviales sera étudiée afin qu'elle se fasse au maximum sur site avant rejet.

L'approche énergétique de l'opération tant au niveau des bâtiments que des aménagements sera à réaliser ; un objectif de mutualisation de l'énergie étant souhaitable. La faisabilité d'un réseau de chaleur urbain et/ou d'une centrale de micro-cogénération pour le nouveau quartier sera à étudier. (Par ailleurs, étant donné les délais de réalisation de l'opération, il faut viser dès à présent la RT 2020 - standard passif).

- **c) Construction des macro-lots**

Il est rappelé que l'urbanisation de chacun des macro-lots fera l'objet de maîtrise d'œuvre spécifique. Les constructeurs devront respecter le cahier des charges établi par la maîtrise d'œuvre urbaine et selon la conformité des

documents d'urbanisme en vigueur.

Le programme prévisionnel de constructions cherche à répondre aux objectifs évoqués précédemment à savoir une mixité sociale et une diversité dans l'offre de logements (locatifs sociaux, accession, accession sociale). Il se décline comme suit :

Habitat locatif social : 110 logements (*Proportion prévisionnelle 55% de PLAi*).

Habitat en accession : 90 logements - *Répartition entre accession sociale et accession privée restant à déterminer*.

Les deux types d'habitat se répartiront en habitat intermédiaire et habitat collectif. La hauteur du bâti pourra varier de R+2 à R+4+A.

La possibilité d'intégrer une opération d'habitat coopératif sera à prendre en compte pour la construction sur un (ou plusieurs) macro-lots.

Les garages et stationnement relatifs à l'ensemble de l'opération sera intégré en totalité dans des superstructures (sous-sol ou/et système de silo), l'objectif étant de privilégier des espaces extérieurs minimisant (voire interdisant) la présence des véhicules automobiles. L'équipe de maîtrise d'œuvre étudiera la possibilité ou non de mutualisation des stationnements en fonction des phases de réalisation de l'opération.

Des surfaces d'activités (commerces, services, association, communauté, ...) devront être intégrées notamment au rez-de-chaussée sur rues. La surface envisagée dans un premier temps est de 500 m², celle-ci est susceptible d'évoluer en fonction du marché local.

Rappel : L'opération sur le Levant Sud, dont l'achèvement est prévu en 2016, offrira à terme 90 logements locatifs sociaux. L'objectif sera donc la construction de 290 logements sur l'ensemble du quartier du Levant.

- d) Réalisation des espaces extérieurs

Deux types d'espaces extérieurs peuvent être identifiés, ceux spécifiques réalisés sur les macro-lots et ceux communs à l'ensemble de l'opération et qui seront à terme rétrocédés dans le domaine public.

Concernant les espaces extérieurs sur chaque macro-lot, leur réalisation est liée à chaque opération de construction. Toutefois dans un souci de cohérence paysagère et végétale, ils respecteront un cahier des charges édicté pour l'ensemble du Levant Nord. La possibilité de création de jardins partagés sera à étudier.

Pour les espaces extérieurs communs, ils intégreront les orientations suivantes :

- Principe de cheminement piéton prioritaire sur l'ensemble du secteur. Respect

de la réglementation handicapée. Etude sur possibilité de mutualisation de stationnement.

- Principe de liaison Nord-Sud et lien vers les quartiers périphériques en particulier le Levant Sud et au-delà vers le quartier des Tattes. Cet axe de liaison apparaît primordial à l'échelle du quartier. Il permettra de desservir et désenclaver les équipements scolaires (Ecole Florian) et les terrains adjacents (plateau sportif).

- Principe de liaison Est - Ouest en direction du centre ville.
Ces liaisons privilégieront des modes de déplacements « doux » piétons et cycles.

- Principe de traitement et d'aménagement paysager de la rue de Versoix (interface avec l'opération du Levant Sud).

Dans un souci de maintenir une qualité de vie aux résidents actuels et à ceux qui viendront occuper les premières constructions, Dynacité souhaite qu'au fur et à mesure les travaux d'aménagement des espaces extérieurs (cheminement, espaces verts, mobilier urbain, ...) soient réalisés. Ceux-ci devront être suffisamment aboutis dans l'attente des travaux définitifs, en particulier sur les espaces communs qui seront aménagés après la réalisation complète des constructions.

5 – Calendrier prévisionnel

La complexité de l'opération d'aménagement est liée à la succession nécessaire de phases de relogement et de démolition qui libéreront les espaces au fur et à mesure pour leur viabilisation et leur construction. Le planning prévisionnel de cette opération communiqué à titre indicatif montre que celle-ci devrait se dérouler sur une dizaine d'années.

A priori, 3 grandes étapes peuvent être distinguées :

- **LEVANT SUD :**
Phase successive de constructions et démolition, achèvement prévu pour fin 2016.
Eté 2012 : Démarrage des travaux de construction de 30 logements environ
Janvier 2014 : Livraison des logements
Début 2014 : Relogement des locataires dans les nouveaux logements
2014 - 2016 : Démolition et reconstruction de 60 logements environ
- **LEVANT NORD :**
 - 1^{ère} phase démolition et reconstruction : achèvement prévu pour fin 2018

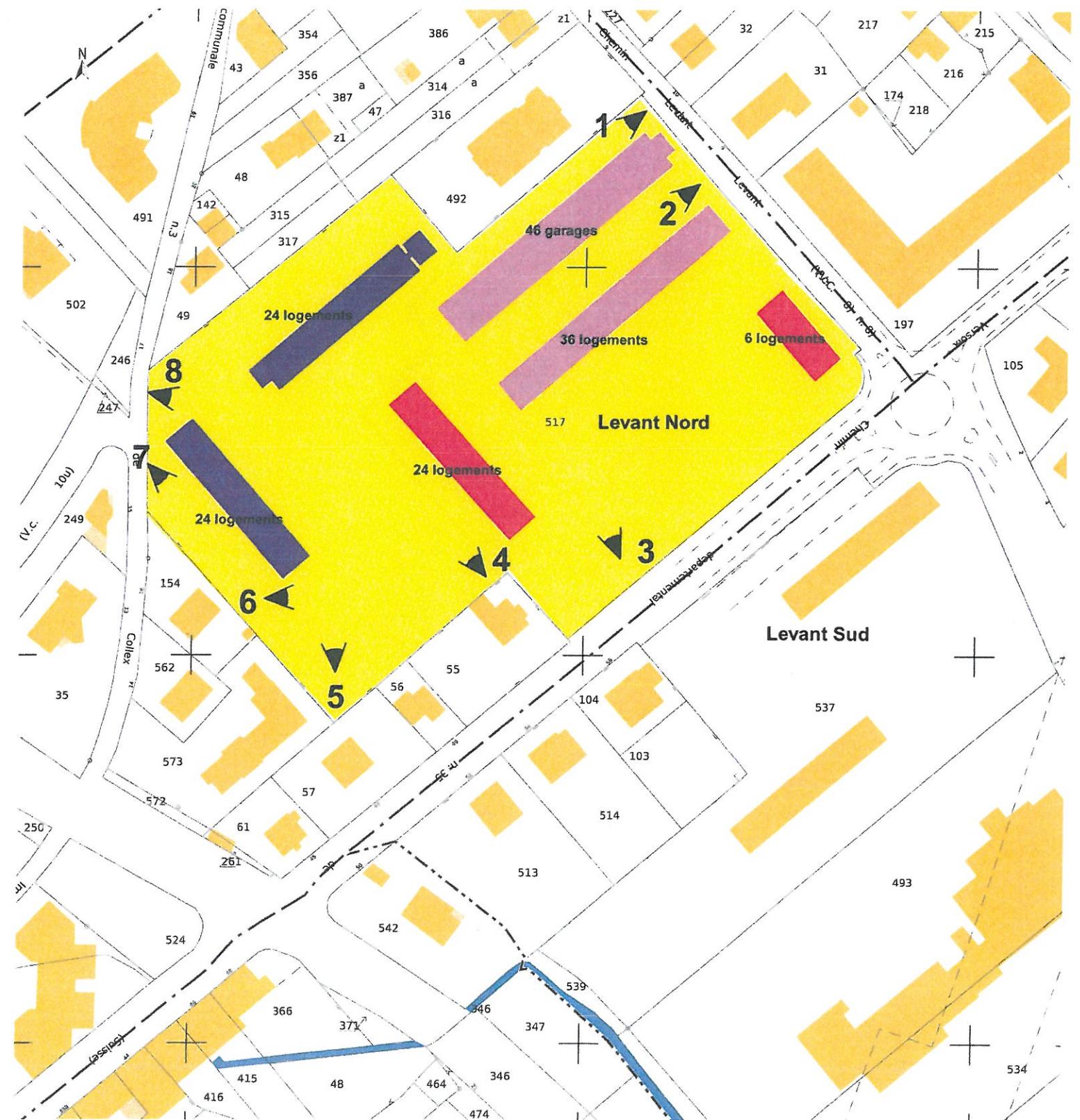
2015 - 2016 : Relogement des ménages des 66 logements
2017 : Démolition des trois immeubles de 66 logements et de la batterie de 46 garages
2017 - 2018 : Démarrage des travaux de reconstruction d'environ 100 logements
Décembre 2018 : Livraison des logements

○ **2^{ème} phase démolition, reconstruction : achèvement prévu pour 2021**
2018 : Relogement des ménages des 48 logements
2019 : Démolition des 48 logements
2019 - 2021 : Démarrage des travaux de reconstruction d'environ 100 logements
2021 : Fin des travaux d'aménagement de l'ensemble du site

FERNEY VOLTAIRE "Le Levant"

Situation existante

Plan de localisation des photos



FERNEY VOLTAIRE

Quartier du Levant Nord



Levant 1.JPG



Levant 2.JPG



Levant 3.JPG



Levant 4.JPG



Levant 5.JPG



Levant 6.JPG



Levant 7.JPG



Levant 8.JPG