



COMPTE-RENDU DE L'ATELIER FORMES URBAINES

09 novembre 2016





La population et l'activité s'accroissent chaque année de manière équilibrée sur le territoire de Sénart. La mairie de Saint-Pierre-du-Perray souhaite que ce développement se poursuive. L'EPA Sénart et la ville ont ainsi décidé de créer un nouveau quartier, Villeray en concertation avec les habitants et les acteurs locaux. La Zone d'Aménagement Concerté est le cadre réglementaire qui permet de réaliser ce projet. L'atelier Formes Urbaines est le premier atelier de la concertation engagée à partir de juillet 2016 sur la création de la ZAC de Villeray.

/ PARTICIPANTS /

Les intervenants étaient :

- › Catherine Aliquot-Vialat, maire de Saint-Pierre-du-Perray
- › Georges Pugin, Adjoint élu à l'Urbanisme et à l'environnement
- › Aude Debreil, directrice générale de l'EPA Sénart
- › Philippe Lajus, architecte-urbaniste à l'EPA Sénart
- › Romain Moreau, agence Traitclair
- › Marieke Verbrugghe, agence Traitclair
- › Félix Rossi, agence Traitclair

Le nombre de participants : 10

/ INTRODUCTION /

Romain Moreau présente l'ordre du jour de la réunion. Il rappelle la définition d'une forme urbaine : un type et une forme de bâti avec une parcelle privée et un rapport à l'espace public. L'atelier vise à expliquer les contraintes et les enjeux des formes urbaines pour ainsi échanger autour des formes urbaines de la ZAC de Villeray. Le but est d'établir des préconisations sur les typologies et morphologies des futures constructions, sur les parcelles privées et les espaces publics. Philippe Lajus rappelle les points essentiels du projet : le périmètre, les ambitions, le calendrier du projet et de la concertation.

/ HABITATS ET LOGEMENTS À SAINT-PIERRE-DU-PERRAY /

Romain Moreau présente ensuite les chiffres de l'INSEE autour des habitats et de la population à Saint-Pierre-du-Perray. La population est constituée majoritairement de jeunes et d'actifs. Elle a presque doublé en quinze ans. 3330 ménages habitent la commune et la moitié sont des familles avec enfants. Les logements sont majoritairement individuels et grands (plus de cinq pièces). Les propriétaires sont plus nombreux que les locataires. Les chiffres présentés sont les plus récents de l'INSEE, en 2013 et n'intègrent pas les opérations récentes de la Clé de Saint-Pierre.

/ LES FUTURS LOGEMENTS DE LA ZAC /

Les orientations des futures constructions de logements sont présentées par Romain Moreau. La surface de la ZAC représente 36,3 hectares et la densité moyenne réglementaire imposée par le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France) est de 35 logements par hectare. Le nombre de logements construits dans la ZAC de Villeray sera de 1270 logements environ. Les typologies attendues sont des logements en individuel, intermédiaire et collectif. Un intermédiaire est entre la maison individuelle et l'immeuble collectif. Il se caractérise par un groupement de logements superposés avec un accès individualisé aux logements.



**logements
maximum**



**des surfaces cessibles
en individuel.**

L'EPA Sénart propose une répartition des typologies de logements, qui sera débattue au cours de l'atelier. Les trois quarts des surfaces cessibles seront consacrés à l'habitat individuels=. Cela représente la moitié des logements. Les collectifs seront localisés à proximité du Tzen. Les hauteurs sont limitées à R+2+combles. La construction sera phasée jusqu'en 2030.



Logements individuels Logements intermédiaires Logements collectifs

/ ÉCHANGES AVEC LA SALLE /

Un habitant demande :

« Est-ce que des équipements sont prévus ? Comme par exemple une maison des citoyens ? »

Un habitant rappelle que :

« L'arrivée de nouveaux habitants implique des besoins en crèche, en collège. Qu'est-il prévu pour y répondre ? »

- Romain Moreau précise que les équipements seront évalués et traduits en prise en charge, notamment financière dans l'opération. La création d'un collège ou son agrandissement sont décidés par le département. Ils prendront la décision de le faire au moment venu.

Un habitant intervient :

« Je suis convaincu que c'est une erreur de construire autant de logements individuels »

Un autre habitant demande :

« Est-ce qu'on va aller plus loin que la norme HQE (Haute Qualité Environnementale) dans les futures constructions ? »

- Mme Debreil répond que l'objectif se réfléchit par l'équilibre de l'opération.

Il intervient:

« Mais l'économie se fait sur le long terme. A combien d'années se fait l'équilibre budgétaire ? L'autonomie énergétique est un avantage car les factures vont augmenter. »

- Mme Debreil répond que l'EPA Sénart a des retours sur des opérations de ce type réalisées. Elles nécessitent un mode de vie que nous devons accompagner pour optimiser sa facture.

Il répond :

« L'avantage est que cela peut attirer d'autres types de population sur le quartier. »

Un habitant demande :

« Est-ce qu'il y aura des espaces de sports en accès libre ? Cela peut être un citystade, un skatepark pour que les jeunes puissent se retrouver ? »

- Romain Moreau répond que le parc des Sports se situe à proximité. Il est possible d'avoir des agrès sportifs à l'intérieur du quartier et que cette question sera traitée au prochain atelier Cadre de vie.
- Mme le Maire ajoute qu'une aire de street-workout est en réalisation dans le parc de la mairie.

Un autre habitant fait remarquer :

« Les voitures dans le futur seront électriques. Est-ce que des bornes de recharge pour voitures électriques seront prévues ? »

/ ATELIER /

L'atelier se découpait en deux temps. Le premier consistait à créer des formes urbaines sur un des trois secteurs de la ZAC à l'aide de cubes en mousse.

Les trois secteurs sont :

- › un secteur proche du TZEN, avec du collectif
- › un secteur au milieu de la ZAC avec du petit collectif et de l'intermédiaire et un espace public central
- › un secteur de logements individuels en face du Trou-Grillon

Les participants réfléchissent à leurs formes, leurs interactions entre elles et avec l'espace public.

TABLE 1 : un secteur de logements individuels en face du Trou-Grillon

La table a été animée par Romain Moreau et Félix Rossi.

/ Les logements individuels /

- › Les maisons doivent être de toutes les tailles avec de grands terrains pour accueillir des cadres supérieurs qui manquent à Saint-Pierre.
- › Le long de l'avenue, les petits logements individuels doivent être situés aux extrémités et les plus larges maisons au milieu. Les raisons invoquées sont le parc des sports et ses nuisances et la déchetterie. Des lots à bâtir sur l'avenue Lachenal permettent d'être dans la continuité du trottoir opposé et de créer de la diversité. Les maisons en bandes pourraient être plutôt au centre, autour du boisement. Il y a une demande pour de jeunes ménages. Ces maisons ont le désavantage d'être perméables au bruit de son voisinage.

/ Une rue conviviale et des logements en retrait /

- › Des voiries courbes "cassent les alignements et le vent" comme à Saint-Germain-Lès-Corbeil. Les maisons ne doivent pas être trop alignées "pour casser l'effet lotissement".
- › Les lotissements avec des "culs de sac" permettent de réduire la vitesse des véhicules. "On aime bien les raquettes de retournement, c'est convivial comme un micro-quartier."

/ Les logements collectifs /

- › Les collectifs en r+2 sans combles sont perçus comme "pas trop haut". Ils pourraient être situés en bordure de ZAC pour limiter les embouteillages. Ils pourraient être à proximité du Parc des Sports pour ne pas "donner sur les jardins privés".
- › Le logement social "L'ennui est qu'ils stockent leurs affaires dans les jardins ou sur les balcons. Il faudrait des espaces de stockage supplémentaire".

/ Le stationnement privé et public /

- › Au niveau des besoins de stationnement, le minimum est de 2 voitures, une sur la voirie, une dans le jardin. Pour les nouveaux logements, il faut prévoir 2 places sur le terrain. Des parkings visiteurs sont à prévoir.
- › Les stationnements avec des bordures à angles droit sont *"très dangereux"*. Il faut les arrondir et grouper 3 à 5 places minimum. Les stationnements sur chaussée par petits groupes et d'un seul côté de la rue fonctionnent comme sur l'avenue Lachenal.
- › Les parkings collectifs ne fonctionnent pas, ou alors pour des voitures tampons qui restent six mois. Les habitants préfèrent stationner sur les trottoirs devant chez eux, *"même si c'est dangereux pour les piétons"*. Ils ne sont pas verbalisés *"de toute façon"*.
- › Les participants constatent d'autres usages qui aggravent le problème de stationnement. Les garages sont utilisés pour du stockage. *"De toute façon on préfère laisser sa voiture dehors du jardin parce qu'il faut ouvrir le portail. Du coup les places visiteurs sont toujours prises."* Pour contrer cela les participants proposent que les plans doivent indiquer des emplacements de cabane de jardin pour le stockage et ainsi libérer les garages pour la voiture.

/ L'espace public /

- › Les logements individuels ou collectifs doivent être *"cachés par des barrières opaques"*
- › Les participants préconisent un rideau végétal pour isoler les habitations de la déchetterie, car ce secteur est sensible. Le boisement doit être d'une taille suffisante.
- › Les cheminements piétons seraient des venelles et coulées vertes pour se rendre à l'école, au collège, au parc des sports.
- › Il faut faire attention au coût d'entretien des espaces verts.

TABLE 2 : un secteur au milieu de la ZAC avec du petit collectif et de l'intermédiaire et un espace public central

La table a été animée par Marieke Verbrugge.

/ Définir l'espace central du quartier /

- › Créer une transition entre le quartier du Trou Grillon, et la Clé de Saint-Pierre.
- › Relier le quartier par les transports, la voirie et les circulations douces.
- › Donner une identité au quartier se traduit par des espaces publics et des constructions de qualité.

/ Des logements variés /

- › Les participants s'accordent sur la mixité des typologies de logements dans la ZAC de Villeray (pavillons, plain-pied, sociaux, petits collectifs). L'objectif est de faire un quartier qualitatif *"aéré"*. Pour ce secteur central, des logements participatifs, des petits collectifs ou des logements intermédiaires sont à privilégier.
- › La hauteur des collectifs ne doit pas être plus d'un étage. Au rez-de-chaussée les logements peuvent s'adresser aux personnes âgées, handicapées ou aux jeunes couples.
- › Les participants préconisent que leurs formes ne soit pas trop géométriques. Des balcons et des terrasses doivent avoir des tailles convenables pour au moins mettre une table et deux chaises. Ce ne sont pas des espaces de stockage. Il faut prévoir des panneaux solaires.

/ Les parcelles privées qualitatives /

- › Des espaces qualitatifs rendent attractifs les petits collectifs. Pour la délimitation des parcelles, des clôtures sont nécessaires avec des haies plus ou moins hautes pour les collectifs ou les individuels. *« Les gens n'aiment pas que l'on regarde dans leur logement »* surtout dans les pavillons. Les bâtiments sont en retrait de la rue.

/ L'espace public de la rue /

- › Des liaisons douces avec une allée large entre les bâtiments permettent de relier les axes principaux pour les piétons. Les espaces verts publics peuvent être en pelouse, avec des arbres, espacés des maisons « *pour leur conserver de la lumière au rez-de-chaussée* ».

/ Les parkings /

- › Les promoteurs peuvent construire de petits parkings à proximité des habitations. Dans l'espace public, un parking public ou des places de stationnement le long de la rue pour les visiteurs peuvent être proposés. Les parkings ne doivent pas être isolés du reste de la rue ou derrière un bâtiment pour « *que les gens se garent en sécurité* ».

/ SYNTHÈSE DE L'ATELIER /

- Une diversité de logements entre collectifs et individuels répartis sur la ZAC.
- Une proposition de répartition des logements de l'EPA sur laquelle les participants s'accordent. Des précisions sont apportées sur la zone pavillonnaire en face de Lachenal, une attention au traitement du voisinage avec le parc de Sport et la déchetterie est à prévoir.
- Hormis à proximité du Tzen, les hauteurs des petits collectifs et des intermédiaires n'excèdent pas R+2 ou R+1. Leurs parcelles privées doivent être de qualité.
- Une intimité à préserver par des clôtures et des règles pour les vis-à vis.
- Des solutions et des règles à créer pour satisfaire le besoin en stationnement important.
- Des espaces publics et des équipements collectifs pour se retrouver et créer une vie de quartier.