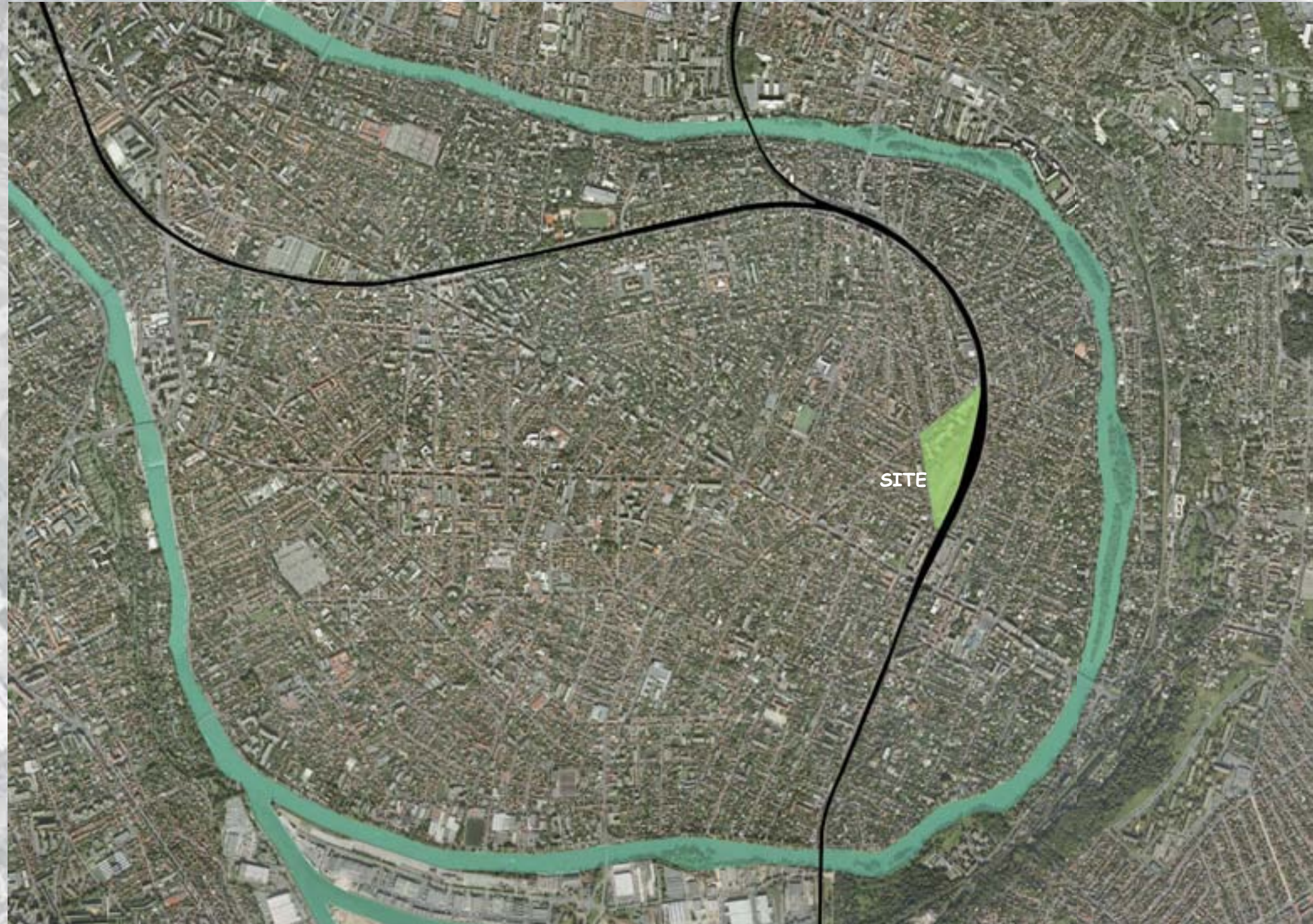




JUIN 2010

UN SITE EXCEPTIONNEL DE PAR SA DIMENSION ET SA SITUATION

- 6,6 hectares à l'Est de la commune, à la jonction des quartiers de Champignol et de La Varenne.
- A proximité du RER La Varenne-Chennevières, et de la Gare RER de Champignol.
- Bénéficiant des groupes scolaires Michelet, Cazaux, Champignol ; du collège Pissarro ; des lycées Condorcet et Gourdou Lesseure ; et du centre sportif Gilbert Noël.
- De forme triangulaire (314 sur 617 sur 396 mètres linéaires) le terrain est bordé au Sud et à l'Est par les emprises ferroviaires et délimité à l'Ouest par l'avenue Pierre Séward et au Nord par l'avenue Didier.



UN PROJET D'AMÉNAGEMENT D'ÉCOQUARTIER EXEMPLAIRE POUR SAINT-MAUR ET SES HABITANTS

Objectifs fondamentaux :

- Respecter l'urbanisme à taille humaine caractéristique du quartier et du Saint-Maur que nous aimons.
- Améliorer le cadre de vie du quartier.
- Assurer un équilibre entre logements, activités-commerces, équipements publics.
- Intégrer des principes environnementaux ambitieux en créant l'écoquartier, en matière d'aménagement, de gestion de l'eau, de consommation d'énergie et d'espaces verts.



UN NOUVEAU RÈGLEMENT DE ZONE SUPPRIMANT 32 000 m² DE CONSTRUCTIONS

	PAZ en vigueur	Règlement de Zone soumis à concertation
Superficie du terrain	66 331 m ²	66 331 m ²
SHON*	91 090 m ²	58 800 m ²
COS*	1,4	0,9
Hauteur des constructions	R + 3 à R + 6	R + 1 à R + 3 + combles

* SHON : Surface Hors Œuvre Nette

* COS : Coefficient d'Occupation des Sols

UNE MULTIPLICITE DE PROPRIETAIRES CONNUS ET PARTIES PRENANTES DU PROJET



Tous les terrains et tous les bâtiments appartiennent à des personnes publiques :
Etat, Département, Commune, RFF, SNCF et RATP.

UN DIALOGUE RENOUÉ AVEC L'ENSEMBLE DES PARTENAIRES

- Un protocole d'accord (Ville, Etat, SNCF) signé le 16 juillet 2008 :
 - Donne à la ville de Saint-Maur la maîtrise de l'aménagement
 - Garantit un équilibre entre logements, activités, commerces et équipements publics
 - Réduit la densification
- Un comité de pilotage présidé par le maire rassemble tous les partenaires afin de s'assurer de l'avancement et de la faisabilité du projet.
- Un comité technique foncier présidé par le maire organise les modalités de cession du foncier au futur aménageur.



UN PROJET D'AMÉNAGEMENT FONDÉ SUR DES ÉTUDES TECHNIQUES APPROFONDIES

Circulation / Déplacements :

Une étude de circulation et de stationnement a été menée.

Ses objectifs fondamentaux :

- Protéger le quartier du trafic de transit
- Faciliter et sécuriser la circulation
- Sécuriser les déplacements domicile – école
- Promouvoir les modes doux (piétons-vélos) pour les déplacements
- Améliorer l'offre de stationnement



UN PROJET D'AMÉNAGEMENT FONDÉ SUR DES ÉTUDES TECHNIQUES APPROFONDIES

Nature des sols :

La ville a fait appel à un bureau d'études pour connaître et maîtriser la nature des sols.

Ancienne carrière à ciel ouvert, le site a été remblayé avec des terres contenant des métaux et des hydrocarbures.

Les remblais ont une épaisseur de 5 à 10 mètres. Ils peuvent être conservés sur site dans une opération d'aménagement.

Les terres à évacuer seront acheminées dans des décharges dédiées.



UNE PROGRAMMATION ÉQUILIBRÉE CONDUITE DANS LA CONCERTATION

Créer un véritable équilibre entre logements, activités et équipements publics

Logements locatifs sociaux 150

Logements en accession libre 160

Dont Logements réservés aux primo-accédants (50)

Résidence étudiants

Résidence personnes âgées

Activités et commerces

Equipements publics

Espaces verts privés et publics

Augmenter l'offre des équipements publics

Le collège

La résidence étudiants

La résidence pour personnes âgées

Une crèche de 60 berceaux

Un centre sportif

Une piscine

HYPOTHÈSE RÉHABILITATION - LE BELVÉDÈRE SUR LES CÔTEAUX

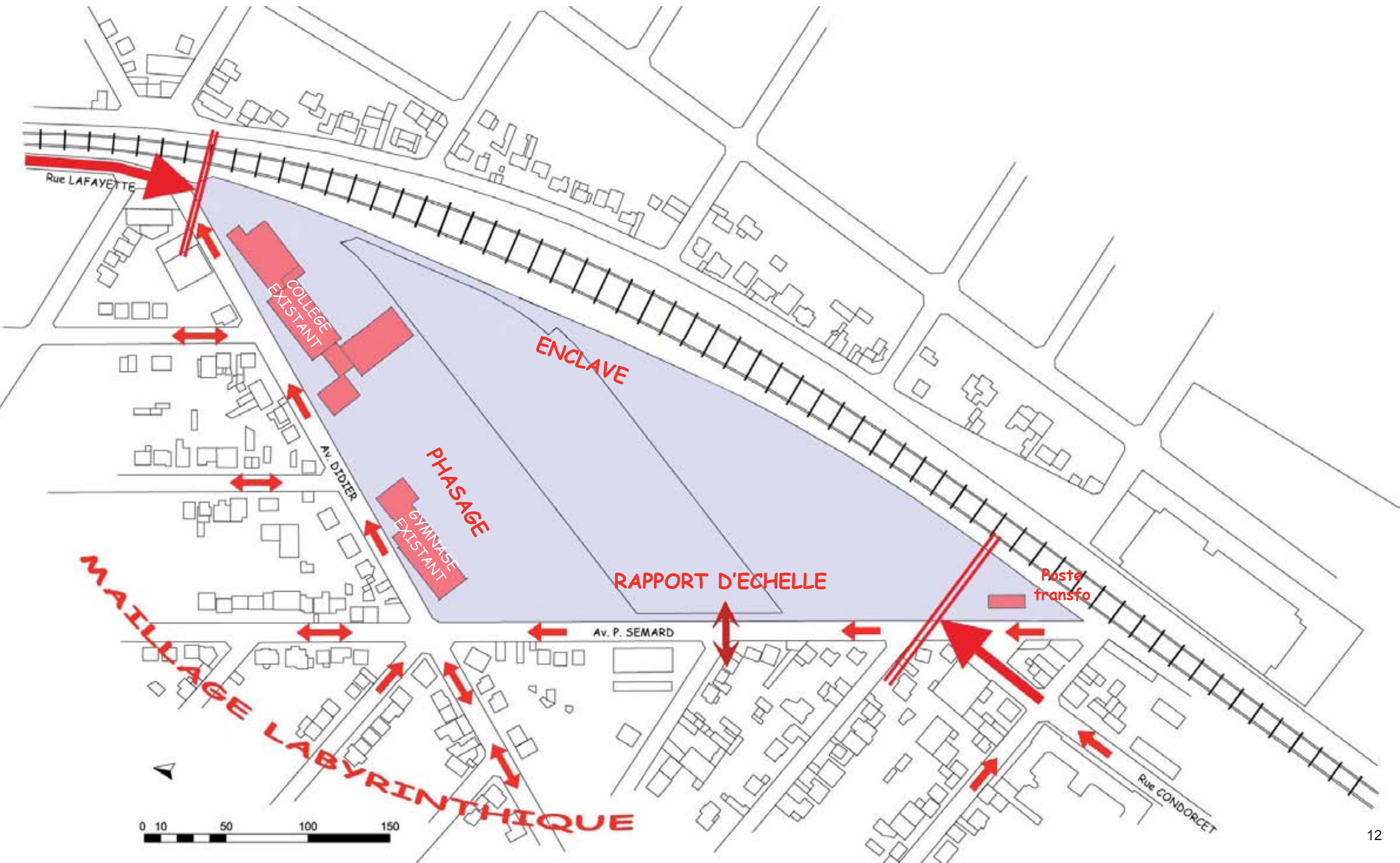


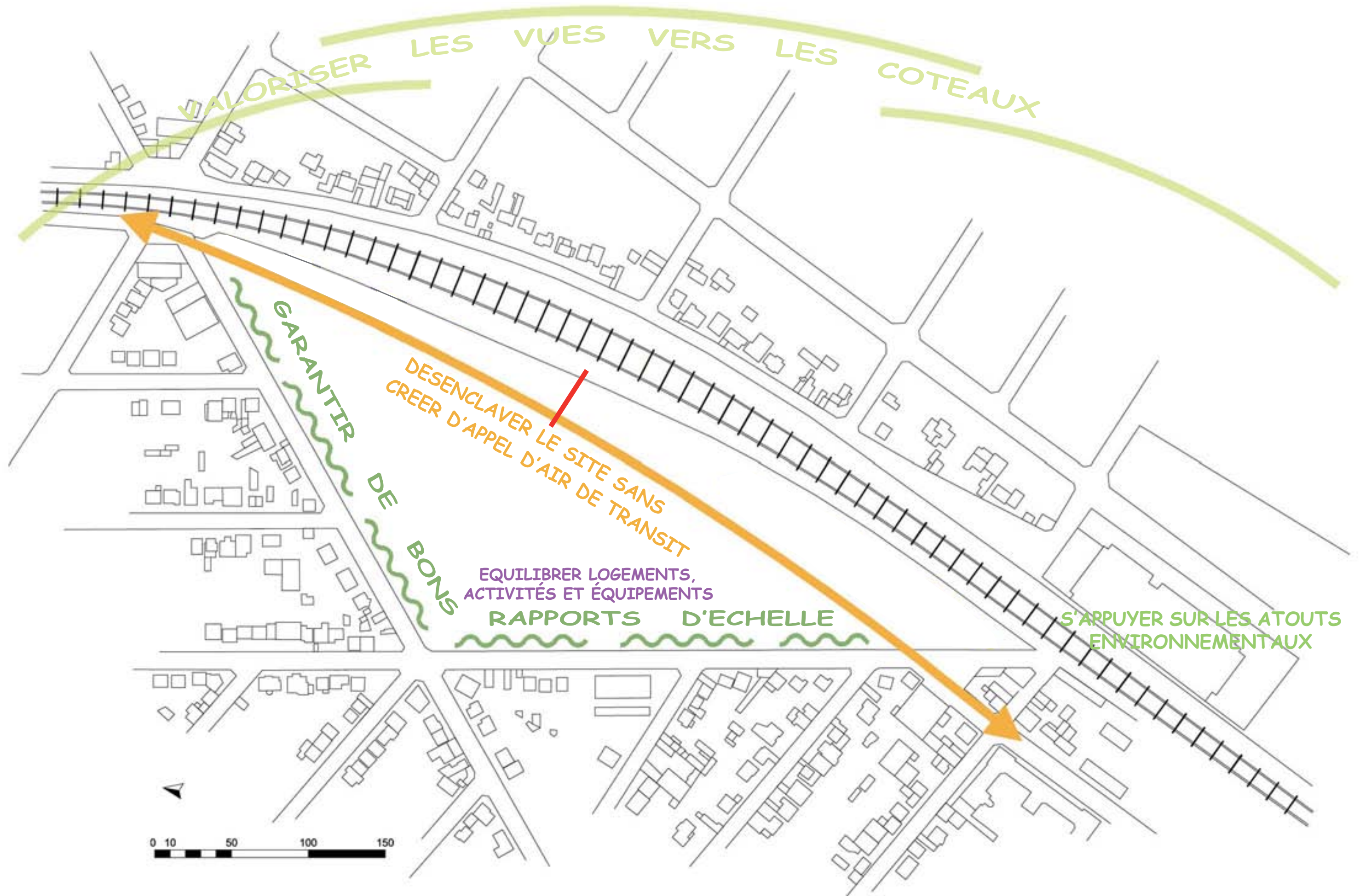
HYPOTHÈSE DÉMOLITION - LE JARDIN HABITÉ

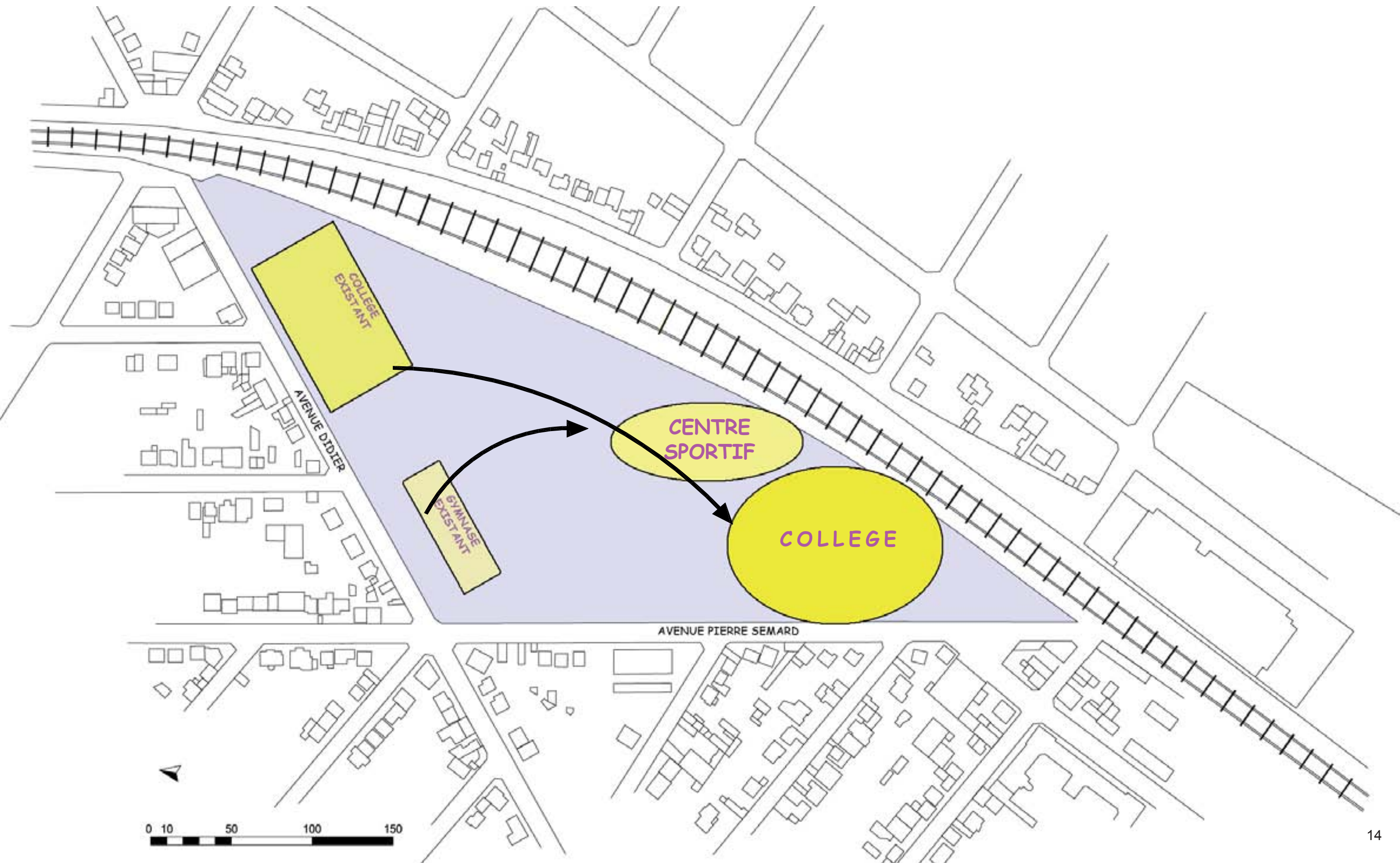


- > Un espace intérieur piétonnier, ouvert aux circulations douces, fermé aux voitures.
- > Des constructions énergétiquement performantes.
- > Une biodiversité renforcée.
- > Une gestion écologique des eaux.

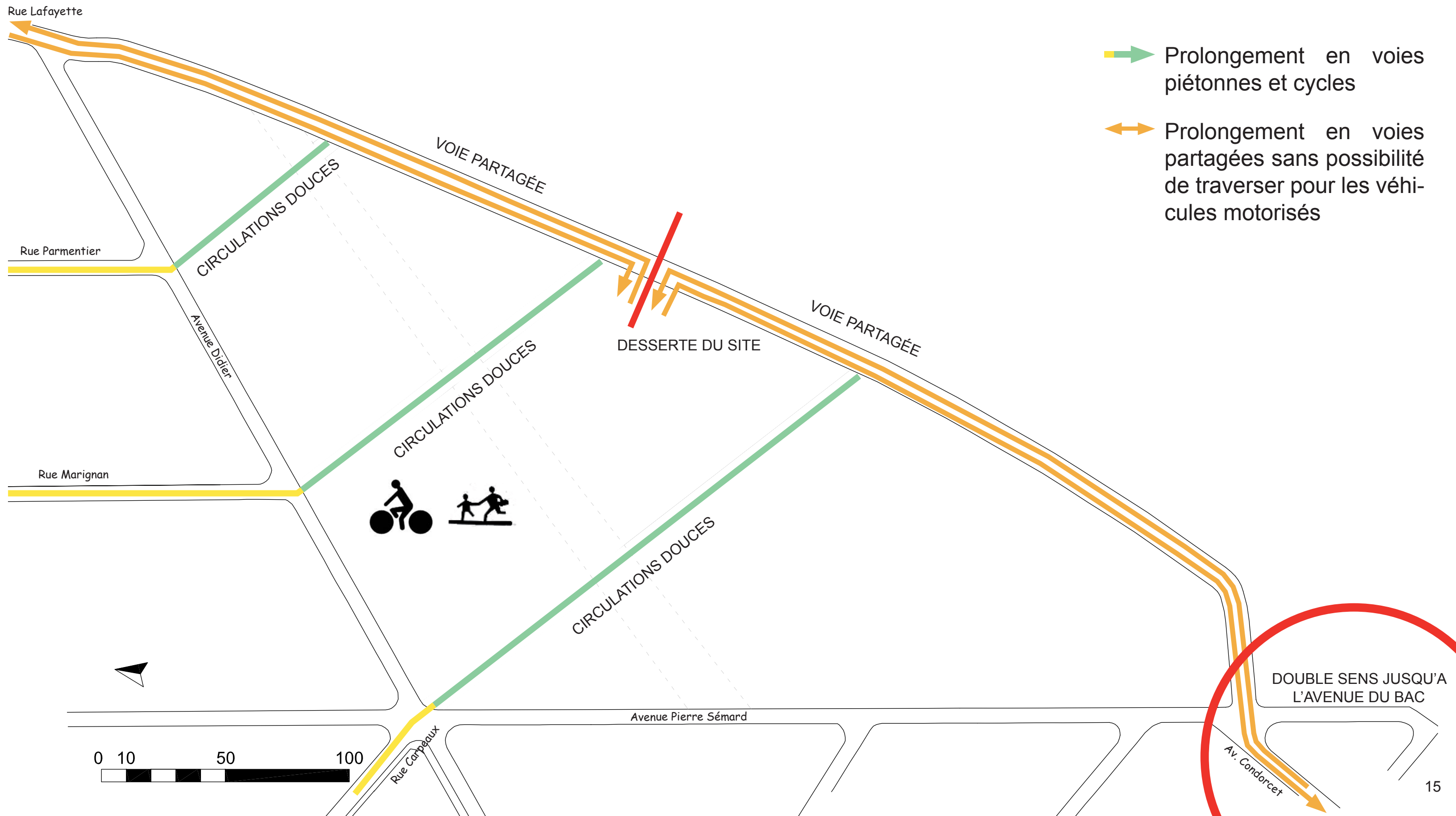




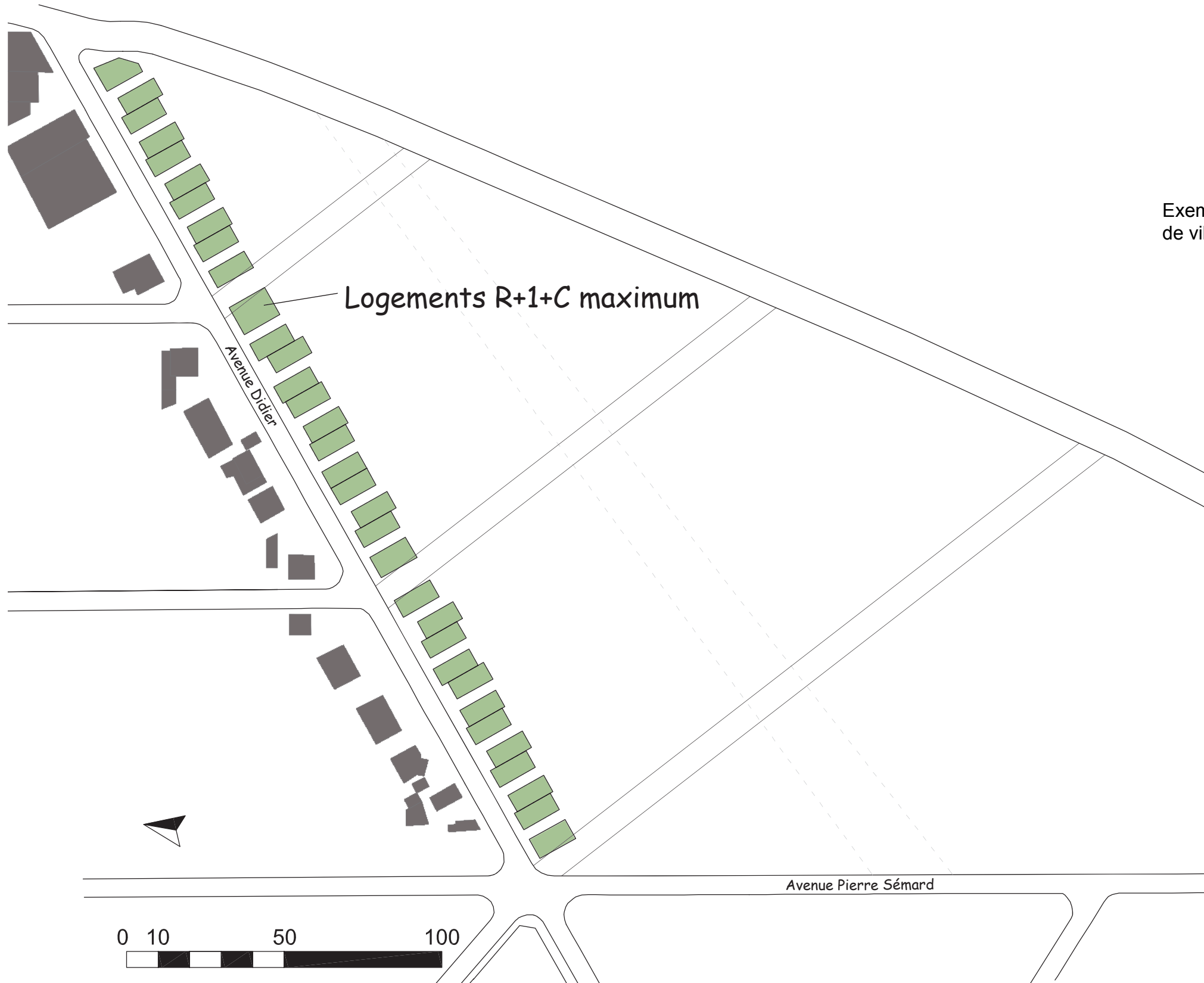




INSCRIRE L'ÉCOQUARTIER DANS LE PROLONGEMENT DU MAILLAGE EXISTANT SANS GÉNÉRER DE TRAFIC DE TRANSIT



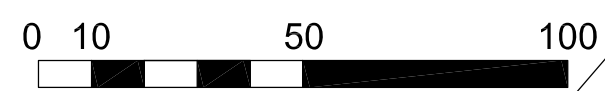
RESPECTER L'URBANISME A TAILLE HUMAINE DE SAINT MAUR
ASSURER UNE BONNE TRANSITION D'ECHELLE AVEC LE PAVILLONNAIRE



Exemples de maisons de ville

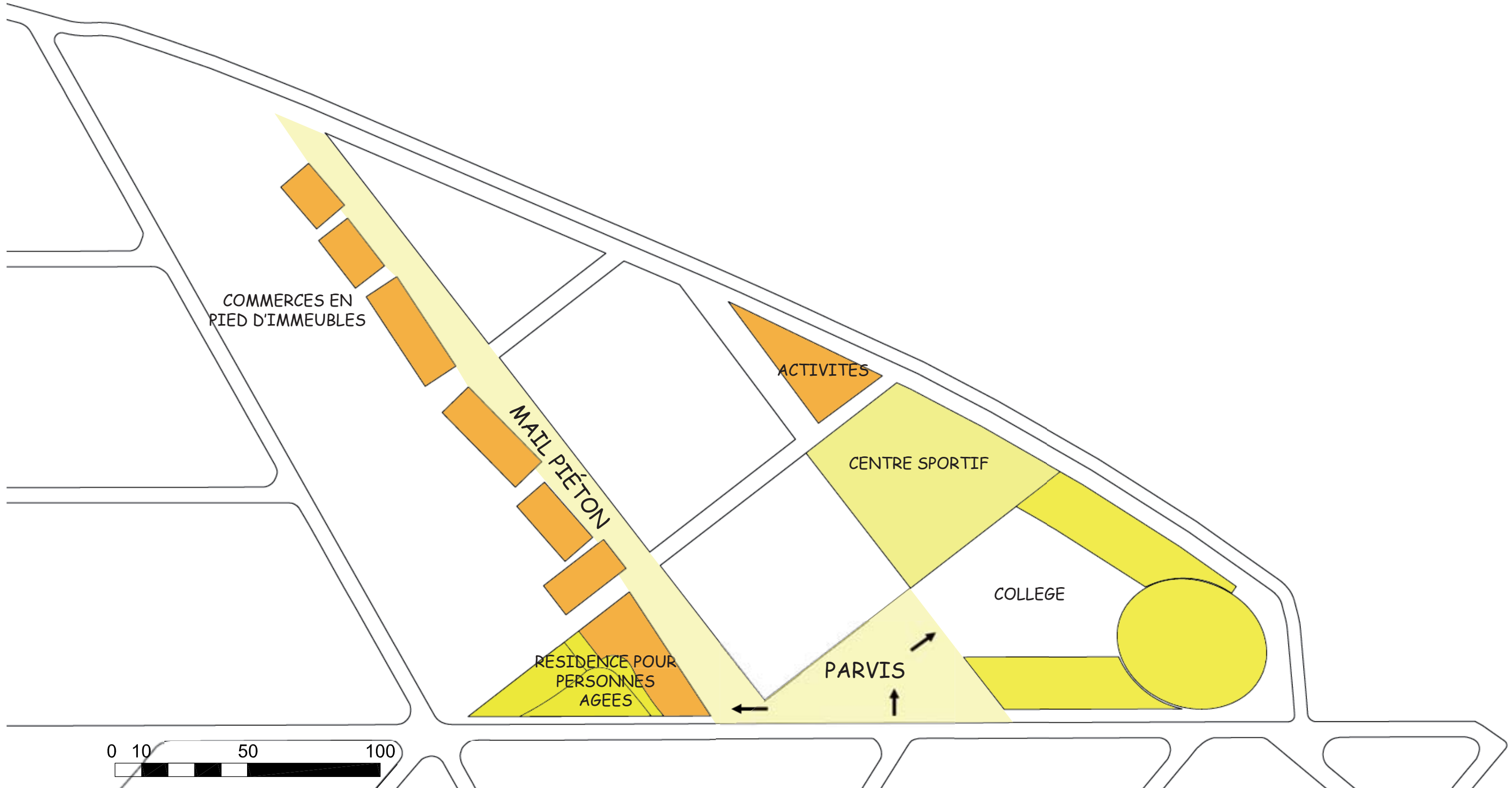


RESPECTER L'URBANISME A TAILLE HUMAINE DE SAINT MAUR CREER DES PETITS CŒURS D'ÎLOTS RESIDENTIELS A ECHELLE HUMAINE



Avenue Pierre Séward

EQUILIBRER LOGEMENTS, ACTIVITÉS ET ÉQUIPEMENTS AUTOUR D'UN GRAND PARVIS ET LE LONG DU MAIL PIÉTON







NE PAS DÉMOLIR C'EST PERMETTRE...

...DE NE PAS GÉNÉRER L'ÉVACUATION DE MILLIERS DE MÈTRES CUBE DE DÉCHETS



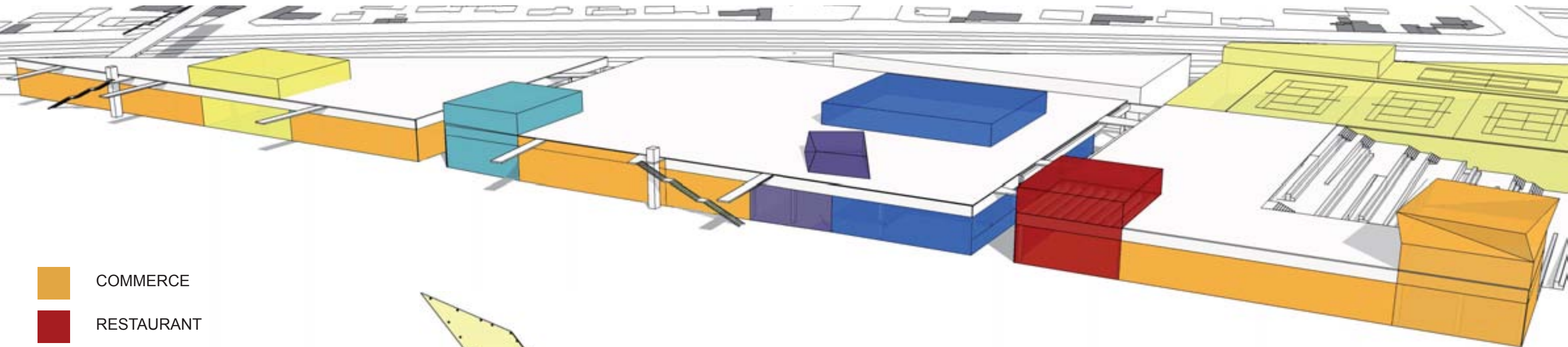
NE PAS DÉMOLIR C'EST PERMETTRE...

...DE RÉUTILISER LA STRUCTURE EN PLACE POUR ABRITER DES COMMERCES, DES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET DES ÉQUIPEMENTS

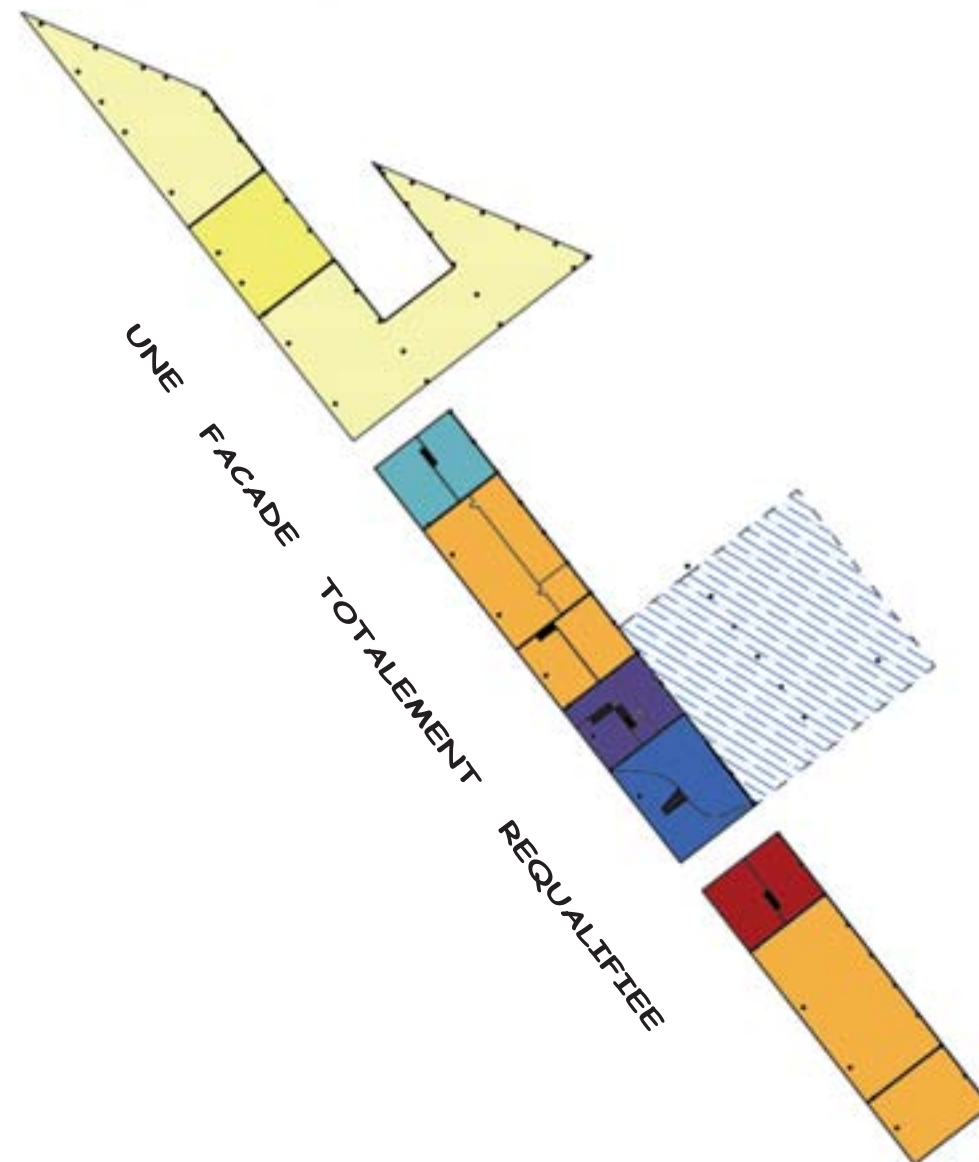


NE PAS DÉMOLIR C'EST PERMETTRE...

...DE RÉUTILISER LA STRUCTURE EN PLACE POUR ABRITER DES COMMERCES, DES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET DES ÉQUIPEMENTS



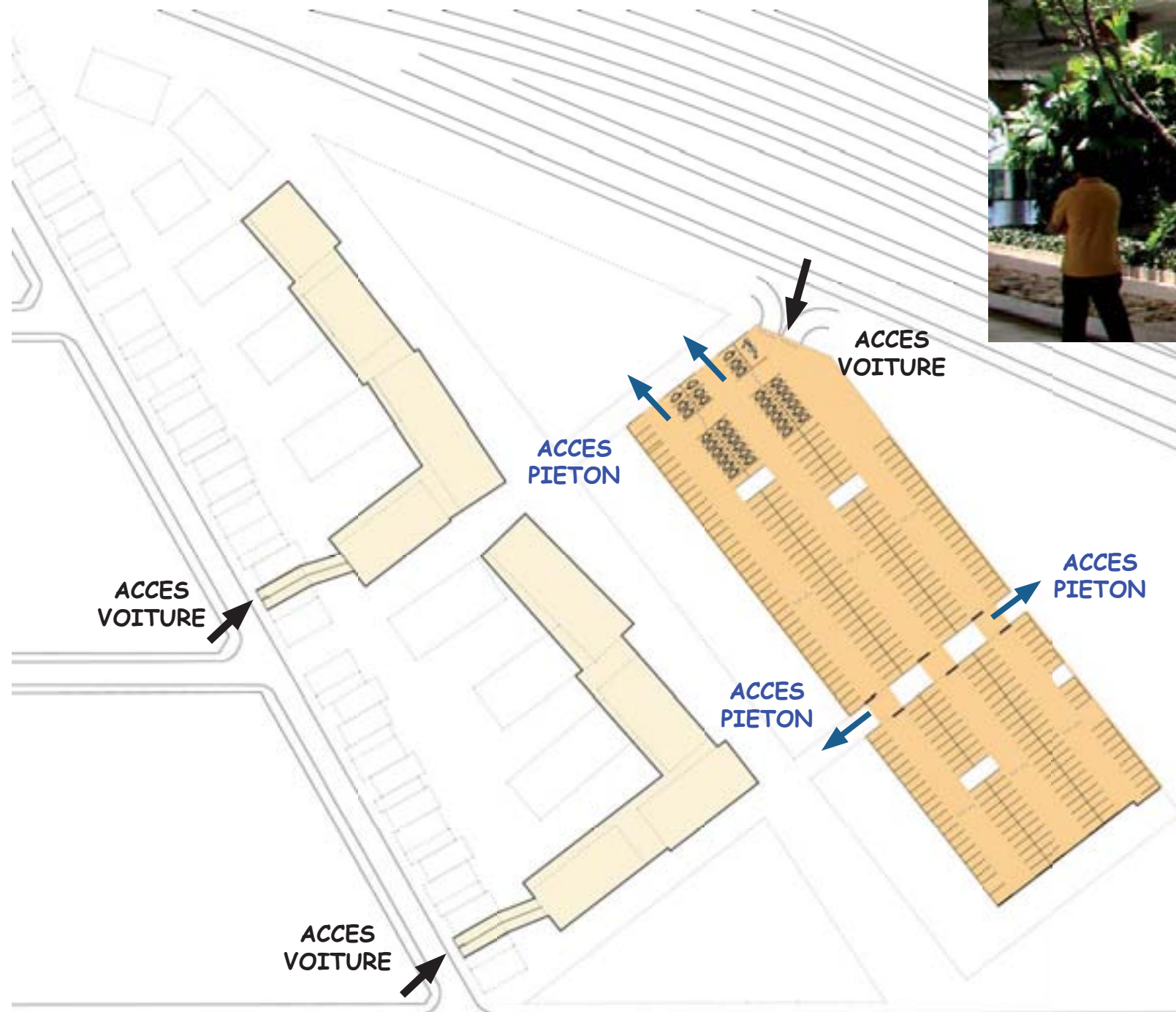
- COMMERCE
- RESTAURANT
- CAFE
- PISCINE
- BRASSERIE
- CRECHE
- RESIDENCE ETUDIANTS



NE PAS DÉMOLIR C'EST PERMETTRE...

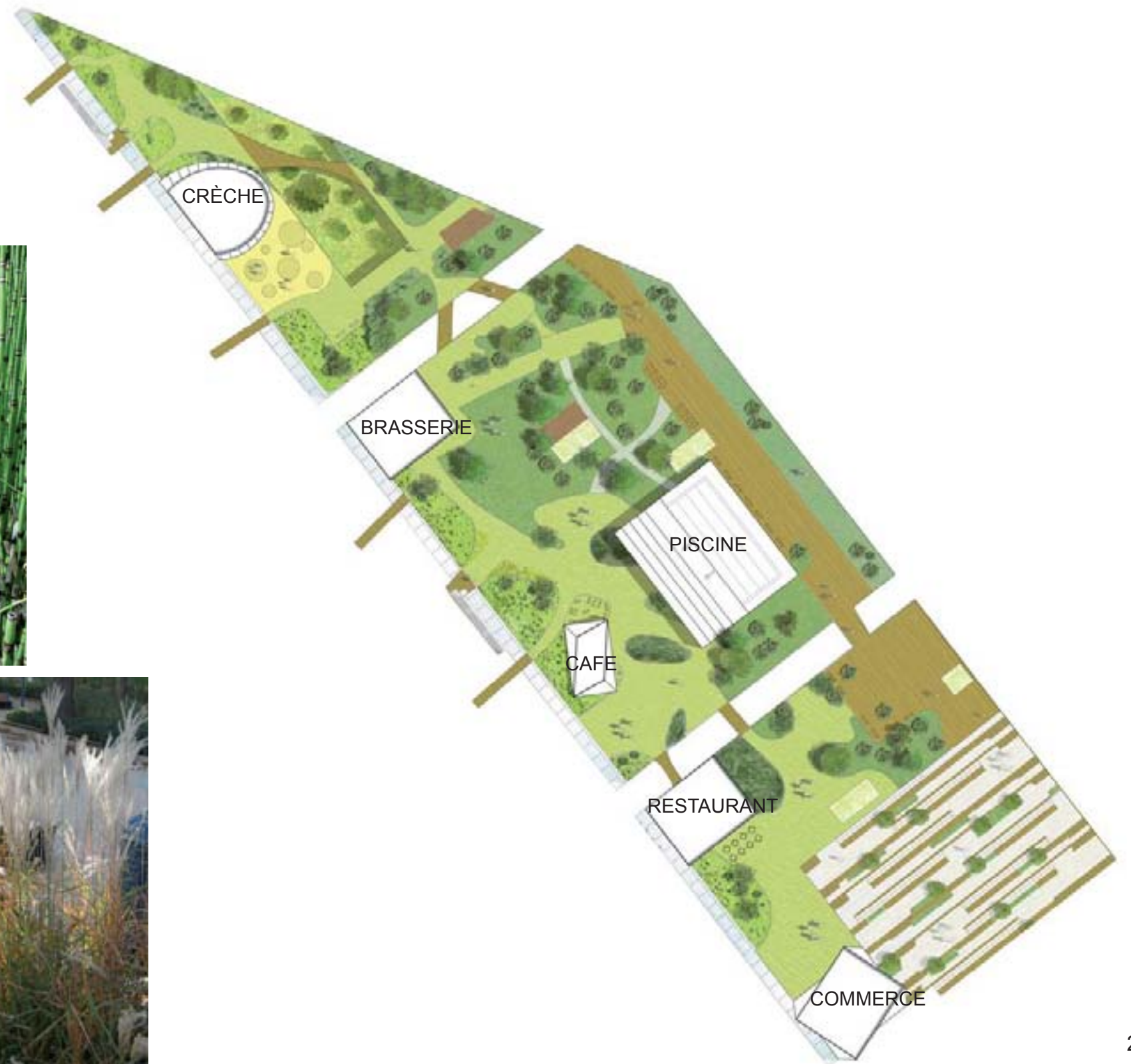
...L'EXPLOITATION DIRECTE DES SURFACES EXISTANTES
POUR RÉPONDRE AUX BESOINS EN STATIONNEMENT

Parkings sous dalle :	348 places
Parkings sous logements côté Av. Didier :	172 places
En surface Avenues Didier et Pierre Sénard :	75 places
En surface le long des voies nouvelles (bordant les voies ferrées) :	21 places
Total :	616 places



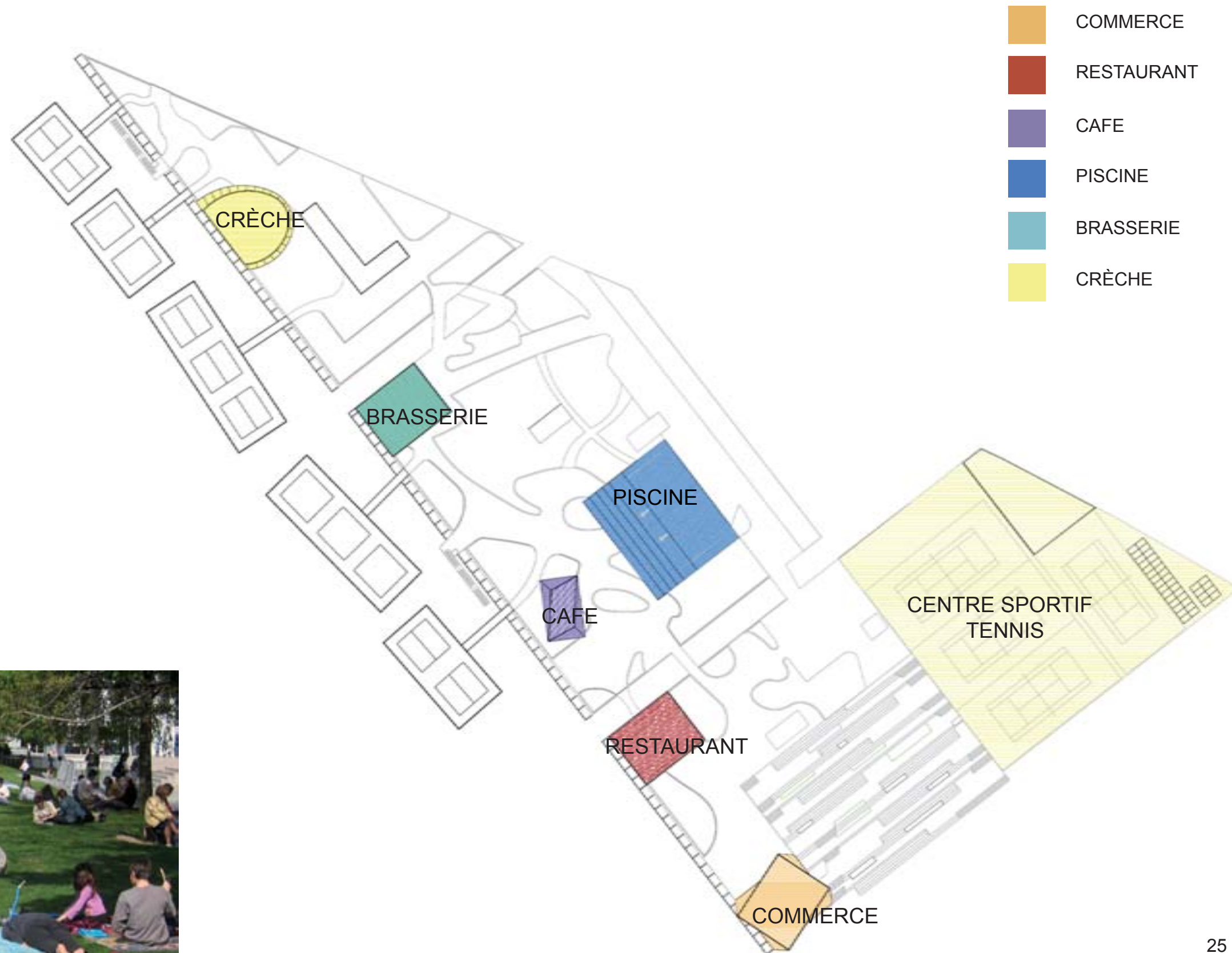
NE PAS DÉMOLIR C'EST PERMETTRE...

...LA VALORISATION ET L'OUVERTURE À TOUS LES HABITANTS DE SAINT MAUR DE L'EXCEPTIONNEL POINT DE VUE SUR LES CÔTEAUX.

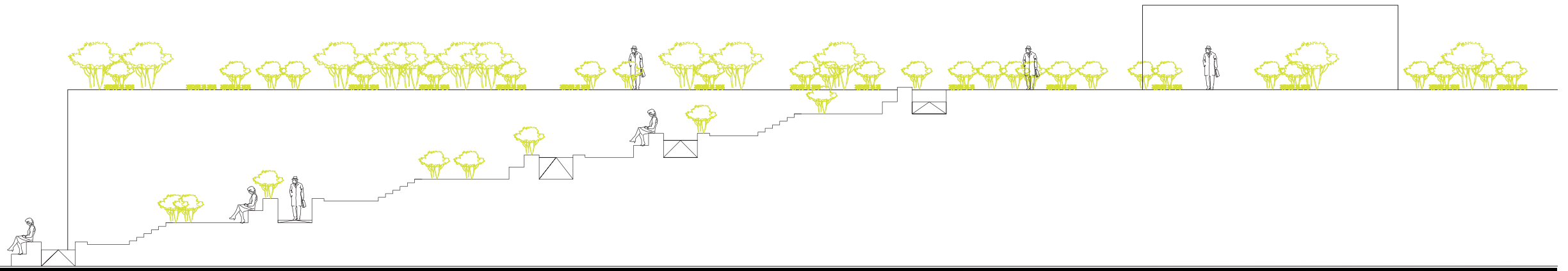


NE PAS DÉMOLIR C'EST PERMETTRE...

...LA CRÉATION D'UN PARC ACTIF PAR LA MISE EN RELATION DES ÉQUIPEMENTS ET DES ACTIVITÉS AVEC LE PARC



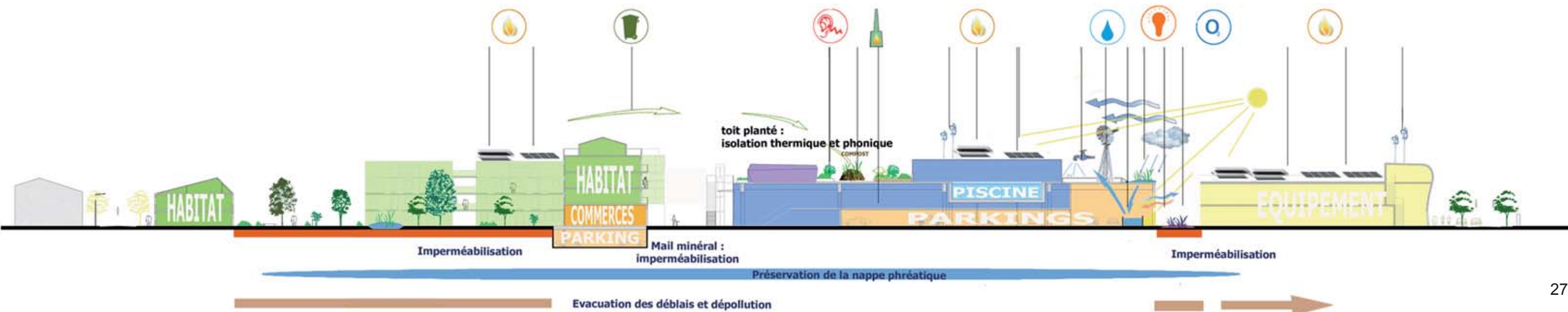
MISE EN RELATION ENTRE PARVIS ET PARC



Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite

NE PAS DÉMOLIR C'EST PERMETTRE...

... AU CŒUR DU QUARTIER UN BELVÉDÈRE FAVORISANT LES ÉNERGIES RENOUVELABLES





DÉMOLIR C'EST PERMETTRE...

...DE CRÉER DES LOGEMENTS OUVERTS SUR LE PARC





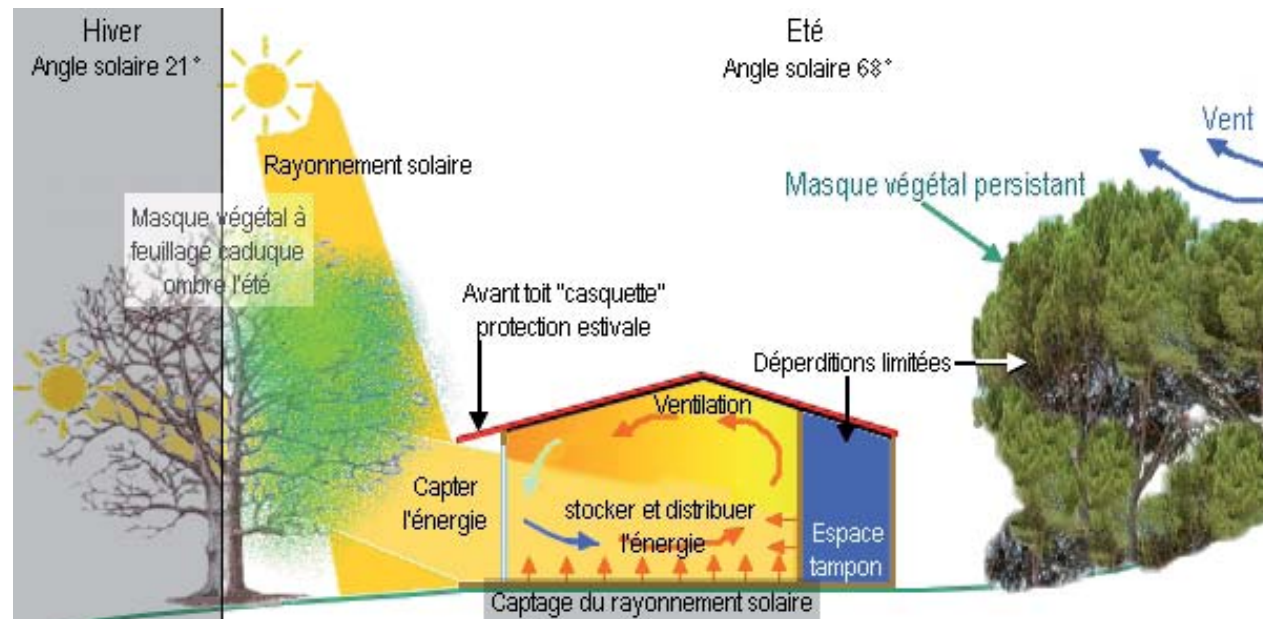
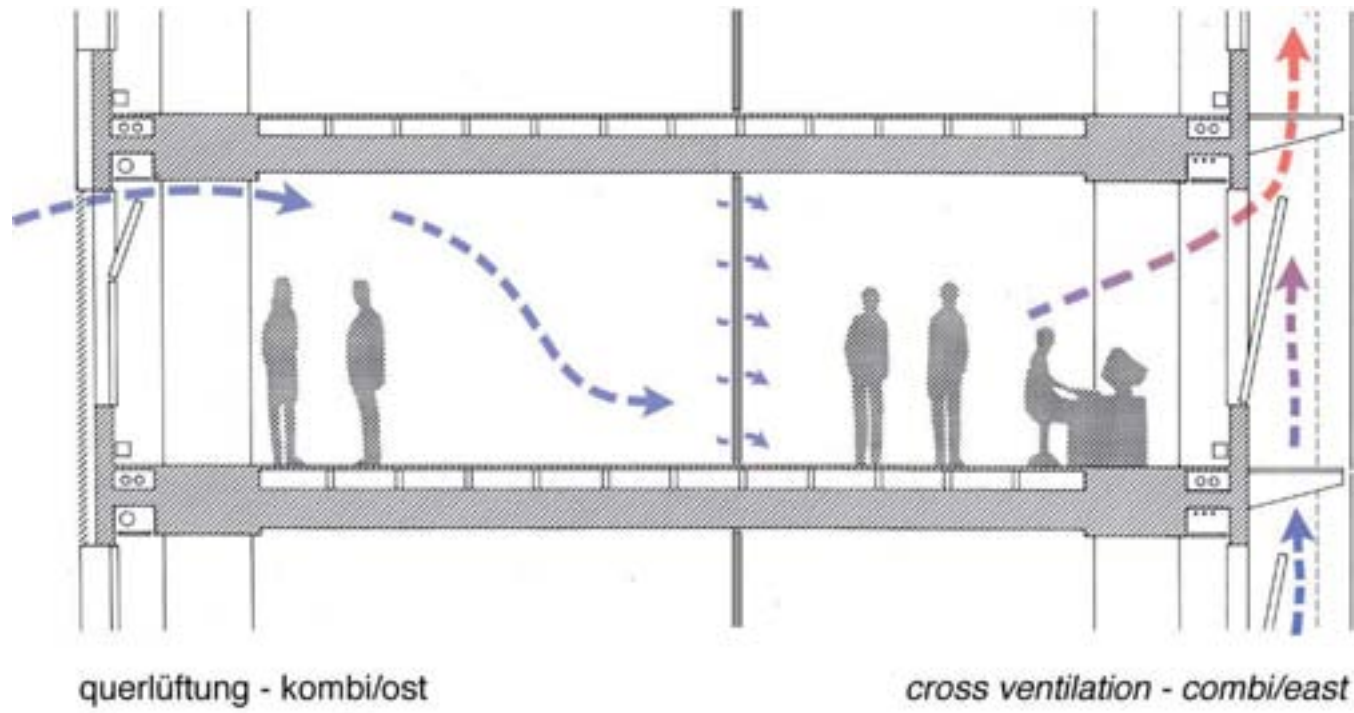
DÉMOLIR C'EST PERMETTRE...

...DE CRÉER DES LOGEMENTS OUVERTS SUR LE PARC



DÉMOLIR C'EST PERMETTRE...

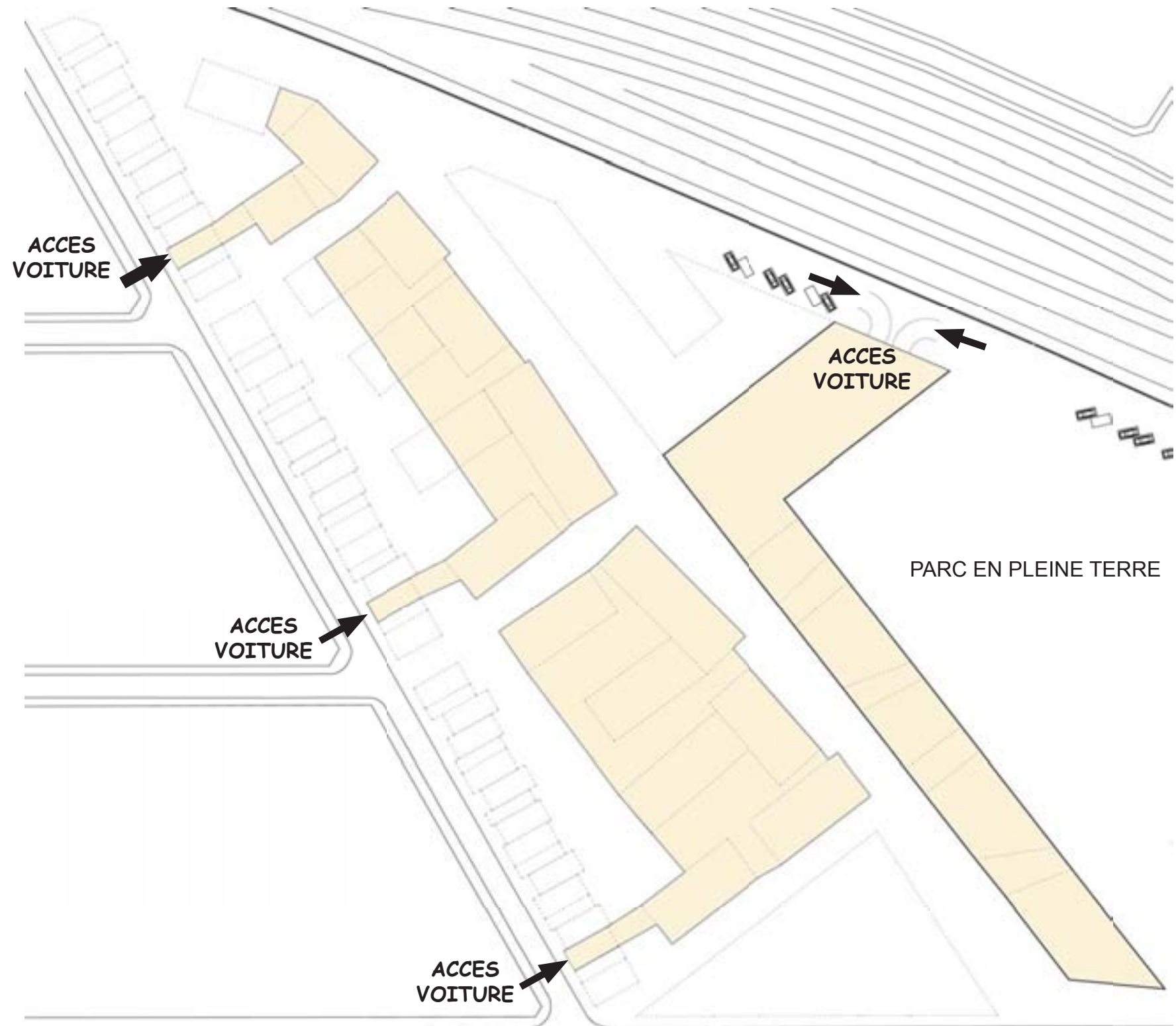
...DE CONSTRUIRE À LA PLACE DE L'ENTREPÔT DES BÂTIMENTS NEUFS DONC ÉCOLOGIQUEMENT PLUS PERFORMANTS



DÉMOLIR C'EST PERMETTRE...

...LA MISE EN PLACE DE PARKINGS EN SOUS-SOL,
ACCESSIBLES SOUS LES LOGEMENTS

Parkings sous logements côté Av. Didier :	328 places
Parkings sous logements côté voie nouvelle :	180 places
En surface Avenues Didier et Pierre Sémard :	75 places
En surface le long des voies nouvelles (bordant les voies ferrées) :	33 places
Total :	616 places



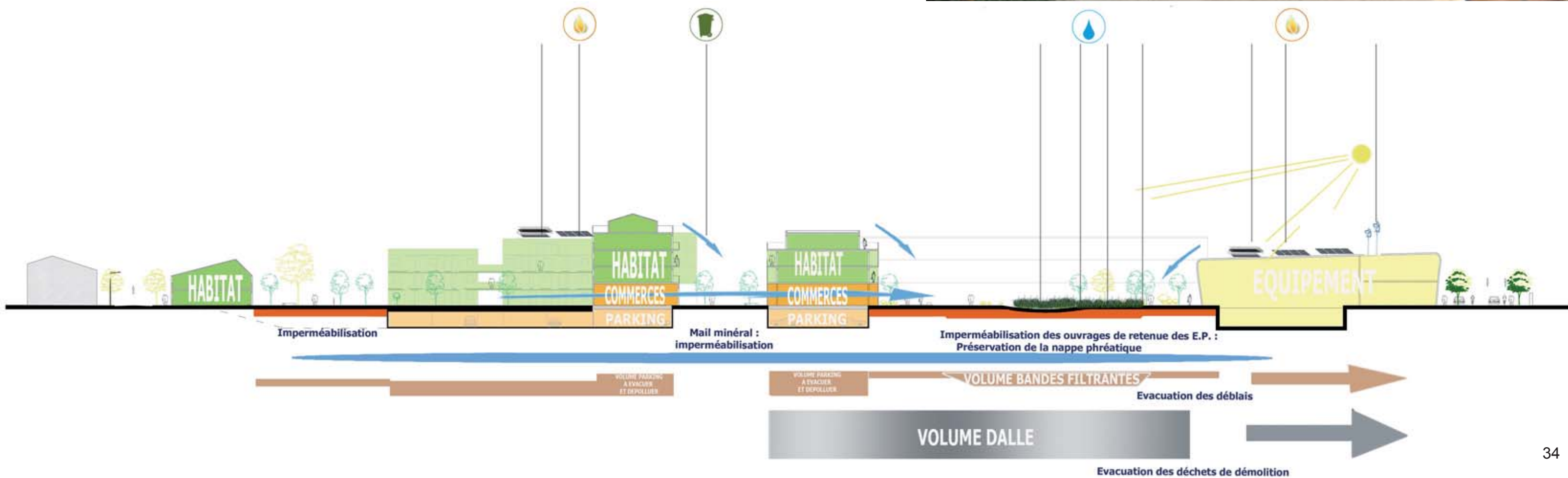
DÉMOLIR C'EST PERMETTRE...

...D'ÉTENDRE LE PARC A L'ENSEMBLE DU SITE



DÉMOLIR C'EST PERMETTRE...

... UN JARDIN AU SOL OPTIMISANT LA GESTION DES EAUX DE PLUIE DE L'ENSEMBLE DU SITE



HYPOTHÈSE RÉHABILITATION - LE BELVÉDÈRE SUR LES CÔTEAUX









HYPOTHÈSE RÉHABILITATION - LE BELVÉDÈRE SUR LES CÔTEAUX



HYPOTHÈSE DÉMOLITION - LE JARDIN HABITÉ

