

Ville de Saint-Maur-des-Fossés

Réunion publique 7 février 2011



**ENSEMBLE IMAGINONS UN ECO-QUARTIER
SUR LE SITE DIT DES FACULTES**

**Les projets d'aménagement
et la concertation préalable**

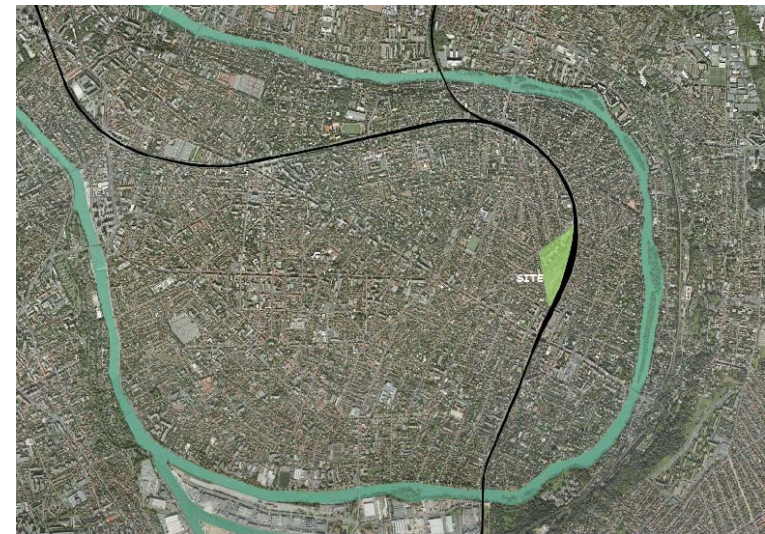
Un site exceptionnel

6,6 hectares à l'Est de la commune,
à la jonction des quartiers de Champignol et de La Varenne.

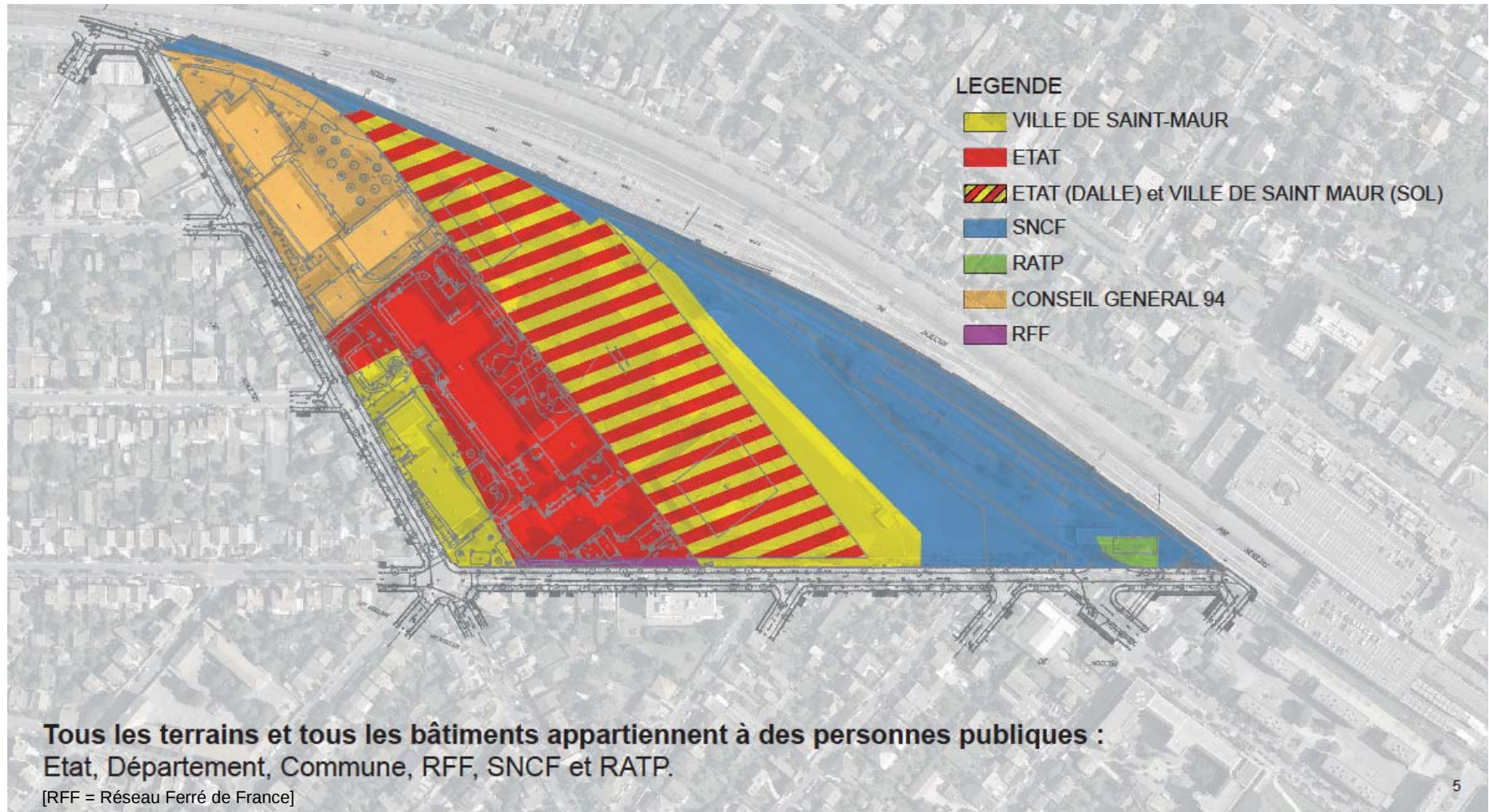
■ A proximité du RER La Varenne-Chennevières, et de la Gare RER de Champignol.

■ Bénéficiant des groupes scolaires Michelet, Cazaux, Champignol ; du collège Pissarro ; des lycées Condorcet et Gourdou Leseurre ; 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 Sépard et au Nord par l'avenue Didier.



Une multiplicité de propriétaires...



Juillet 2008, la Ville retrouve la maîtrise de l'aménagement du site

■ En juin 2006, le Préfet du Val-de-Marne prend un arrêté établissant sur ce site un **Projet d'Intérêt Général**.

■ En avril 2008, le Conseil municipal décide d'entreprendre une **nouvelle réflexion sur l'avenir du site des facultés** afin de libérer l'aménagement des contraintes de ce « PIG ».

■ En juillet 2008 un **protocole foncier** est signé entre la Ville, l'Etat et les propriétaires fixant les objectifs et le programme d'aménagement.



Des études approfondies menées par la Ville

- Diagnostic urbain et orientations générales d'aménagement
- Maîtrise d'œuvre urbaine (projet urbain paysager et environnemental)
- Géotechnique, Nature des sols, Acoustique, Environnement
- Coûts de démolition et de désamiantage des bâtiments
- Coûts de réhabilitation de l'entrepôt/dalle
- Déplacements (circulation et stationnement)
- Potentiel commercial (faisabilité du programme d'activités)
- Assistance juridique, technique et réglementaire pour l'élaboration des documents d'urbanisme
- Assistance dans la mission de négociation foncière et dans le choix de l'aménageur



Un projet élaboré en concertation avec les Saint-Mauriens



Les étapes de la concertation depuis juin 2008

2008 Présentation des Nouveaux objectifs de la Ville

2009 Ensemble imaginons un NOUVEAU QUARTIER concertation « Boîte à idées »

2010 Ensemble imaginons un ECO-QUARTIER concertation sur 2 projets :

« le Belvédère sur les coteaux » et le « Jardin habité »

Un projet élaboré en concertation avec les Saint-Mauriens

L'information des habitants et les moyens d'expression

expositions,
dépliant, film, diaporama,
documents téléchargeables sur internet,
articles dans le magazine municipal,
urne en mairie et questionnaire en ligne

12 réunions de concertation,
400 contributions écrites
1500 personnes rencontrées en réunion

dont le tissu associatif :
comités de quartier (Champignol et La Varenne),
chefs d'entreprise (association Saint-Maur Entreprendre),
commerçants,
sportifs ...

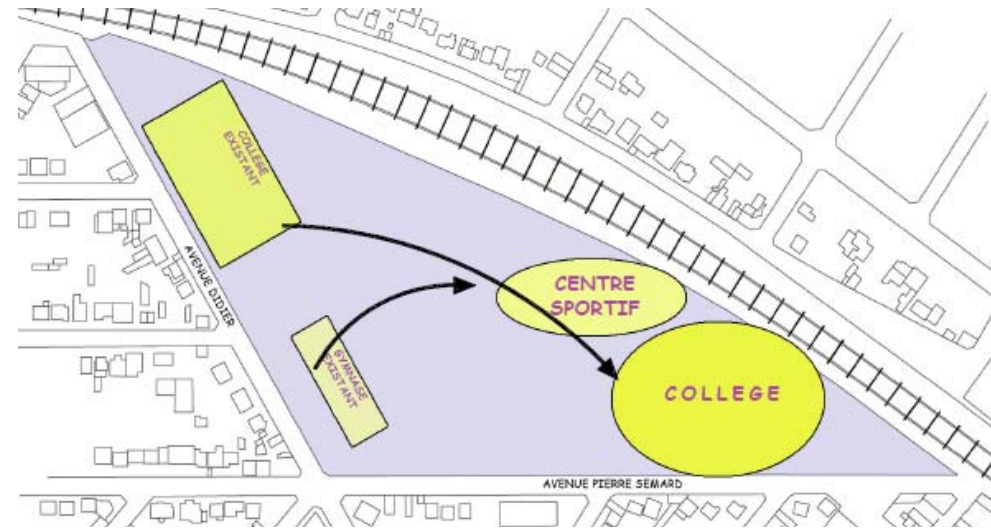


Bilan intermédiaire de la concertation préalable

Accélérer la reconstruction du collège Pissarro

La reconstruction du collège Pissarro est un point essentiel de l'organisation de l'opération.

Elle était programmée sur les exercices 2014 à 2017 par le Conseil général.



Le travail entre la Ville et le Département a permis de fixer à 2014-2015 l'ouverture du nouveau collège, avec une inscription budgétaire pour les études dès 2011.

Le 10 février 2011, le Conseil municipal délibèrera en ce sens et autorisera le Maire à contracter avec le Conseil général.

Respecter un urbanisme à taille humaine

■ Réduire la densification

	Règlement de zone actuel	Règlement de zone soumis à concertation
Superficie du terrain	66 331 m2	66 331 m2
SHON Surface Hors Œuvre Nette	91 090 m2	58 800 m2
COS Coefficient d'Occupation des Sols	1,4	0,9
Hauteur des constructions	R + 3 à R + 6	R + 1 à R + 3 + combles

■ Equilibrer le programme de 310 logements

Locatif social
répartis en

18 PLAI Prêt locatif aidé d'Intégration

75 PLUS Prêt Locatif à Usage Social

57 PLS Prêt Locatif Social

Accession libre
répartis en

50 primo accédants

110 autre accession libre

Favoriser un projet intergénérationnel



Initialement était prévue la création d'une **crèche de 60 berceaux** et d'une **résidence pour personnes âgées**.

Le projet aujourd'hui **intègre une résidence pour étudiants** et **rapproche la crèche de la résidence pour personnes âgées**, mode de fonctionnement expérimenté et enrichissant.

Implanter des équipements publics dans la limite des contraintes financières de la ville

Outre **la création d'une crèche**, le programme prévoit **la reconstruction du centre sportif Gilbert Noël**.

L'implantation d'une piscine, permettant de répondre aux besoins et attentes des habitants et des associations est envisagée *sous réserve* de la compatibilité avec la programmation budgétaire et de la complémentarité avec la rénovation du centre sportif Brossolette et des autres équipements sportifs de la ville.



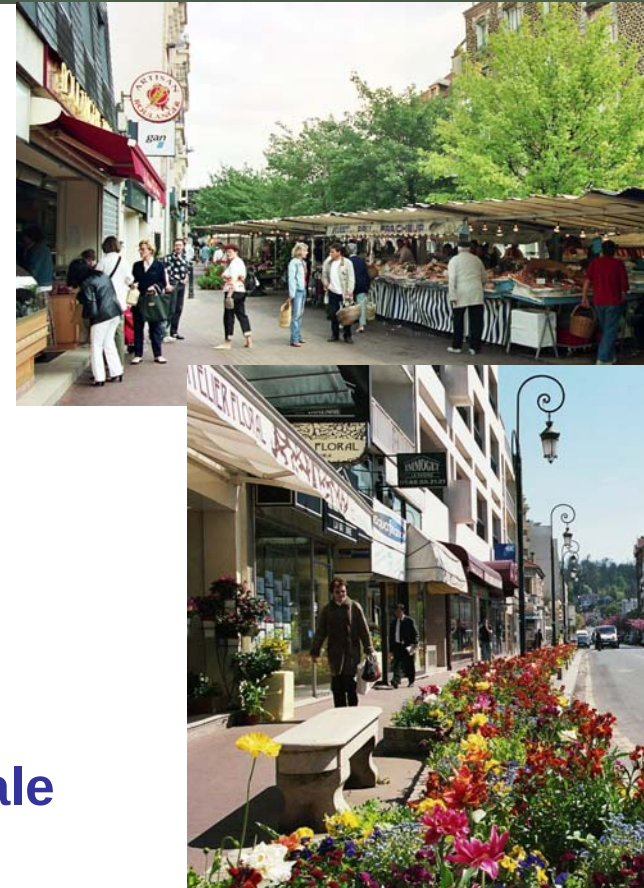
Développer une activité économique et commerciale qui respecte le caractère résidentiel du quartier et l'équilibre du tissu commercial existant

Les 15.000 m² de SHON, initialement dédiés aux activités dans le protocole, ont été ramenés à environ 10.000 m² de SHON.

Cette évolution tient compte

- des résultats de l'étude commerciale (qui recommande d'accueillir des commerces de proximité liés à la vie du quartier),
- des remarques des commerçants.

L'implantation d'une grande surface commerciale ne saurait être envisagée compte tenu de la vocation résidentielle du site, de l'impossibilité de gérer le flux de véhicules et du souhait de préserver le dynamisme des commerces existants.



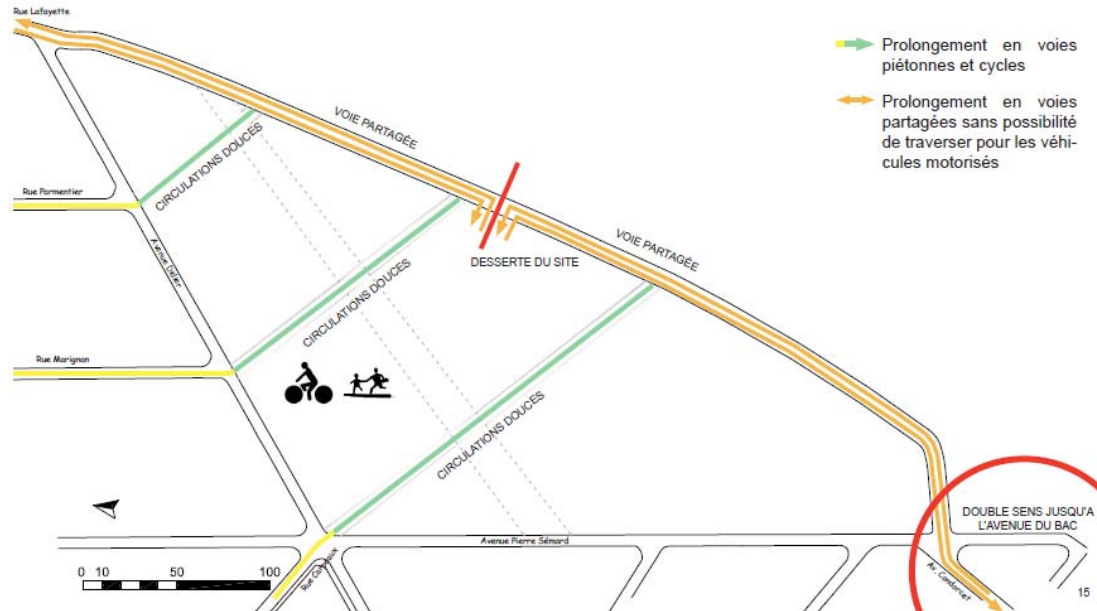
Maîtriser l'impact sur le stationnement et la circulation dans le quartier

Afin de ne pas créer de flux de véhicules trop important, la Ville

- refuse de créer une voie traversante qui encouragerait un trafic de transit

- dimensionne à 650 le nombre de places de stationnement

- >pour les habitations : stationnement conforme au Plan d'Occupation des Sols
- >pour les équipements publics : création de stationnement



Inscrire le projet dans une ambition de développement durable

Réaliser un quartier respectueux de l'environnement et conforme à l'exigence de qualité de vie qui caractérise le Saint-Maur que nous aimons, conduit à

- organiser le « **zéro voiture** » en surface,
- développer **plus de 18.000 m2 d'espaces verts** propices au développement d'une biodiversité,
- concevoir une **gestion des eaux pluviales** par techniques alternatives au tout réseau,
- exiger des **bâtiments à haute performance environnementale**.



Analyse des deux projets soumis à concertation depuis janvier 2010



Intitulés provisoirement

« le Belvédère sur les coteaux »
proposant la conservation de
l'entrepôt et la dalle



« le Jardin habité »
proposant sa démolition complète

Maîtrise du coût de la démolition ou de la réhabilitation de la dalle

Les études réalisées montrent que les deux variantes sont sensiblement équivalentes :

- Le coût de la démolition est compensé par le coût de la restructuration de la dalle (découpage et renforcement structurel).

- En cas de conservation de la dalle, des incertitudes demeurent sur les garanties dommages/ouvrages.



Atténuation des nuisances du chantier

■ La démolition de la dalle, nécessaire dans la variante « Jardin habité », entraîne des nuisances dues à la **démolition complète** de l'ouvrage et à l'**évacuation** des gravats.

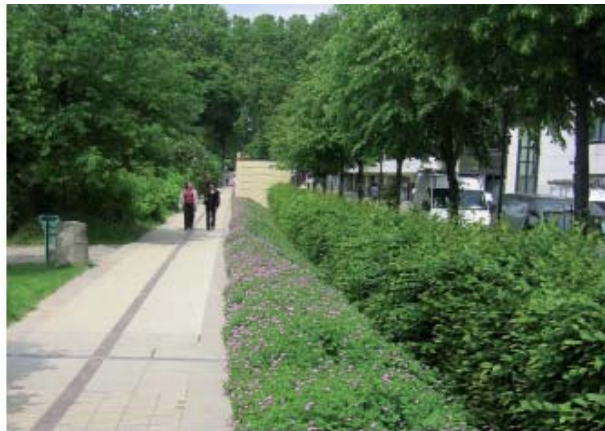
■ La variante « Belvédère sur les coteaux » ne nécessite qu'une **démolition partielle** mais des **interventions sur la structure** de celle-ci.



Sécurisation du site

■ La réalisation d'un jardin public sur la dalle pose le problème de la **fermeture** de l'espace dont les accès sont multiples (escaliers, ascenseurs, passerelles), de la **visibilité** de ce qui s'y déroule et de son **animation**.

■ En revanche l'espace vert du « Jardin habité » sera **plus facile d'appropriation** par les habitants, pourra être **délimité** par une grille ou un dispositif paysager tout en restant **ouvert à différents usages**.



Valorisation écologique

Pour les deux variantes, il est exigé, dans le cahier des charges de l'aménageur, **un dispositif de chantier conforme aux prescriptions de développement durable.**

En phase chantier, la variante « Belvédère sur les coteaux » présente des avantages en matière de limitation des nuisances et de production de déchets.

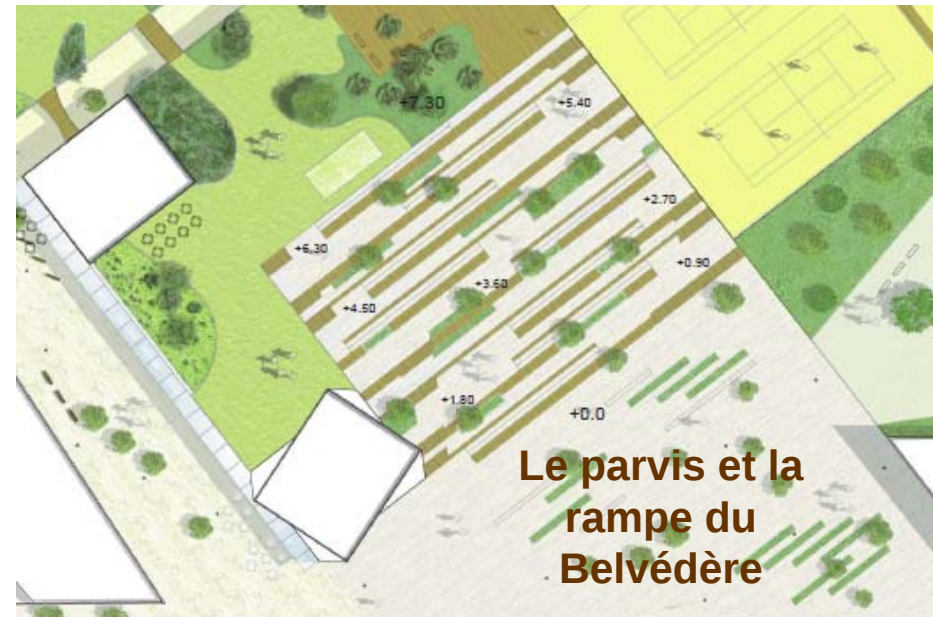
Sur le moyen et le long terme, le « jardin habité »

- permet une meilleure conception des espaces,
- facilite le recours à une gestion alternative de l'eau,
- offre la possibilité de développer une végétation diversifiée et notamment des arbres de haute tige,
- autorise un aménagement intégral avec des bâtiments neufs plus performants énergétiquement.



Optimisation de l'accessibilité

■ La variante « Belvédère sur les coteaux », avec le jardin situé à 7m de hauteur, nécessite l'aménagement d'une **rampe d'accès** à faible pente (qui consomme près d'un quart de la superficie de la dalle) et l'installation d'**ascenseurs**.



■ La version « Jardin habité » propose une **accessibilité simple, directe, en continuité avec l'ensemble du quartier**.

Préservation du caractère résidentiel du quartier

La variante « **Belvédère sur les coteaux** » conserve une structure (la dalle) qui **nécessite une animation commerciale d'envergure.**

La variante « **Jardin habité** », plus ouverte, avec des bâtiments entièrement neufs sur tout le site,

- assure une meilleure adaptation des volumes et répartition du bâti que la variante « Belvédère sur les coteaux »

- s'intègre plus harmonieusement au quartier.



Organisation de l'offre de stationnement

■ Dans la version «Belvédère sur les coteaux »,
l'offre de stationnement est **majoritairement centralisée sous la dalle créant un important volume de plus de 300 places.**



■ Dans la variante « Jardin habité »,
le stationnement est **réparti sur l'ensemble du site,**
et **plus proche des logements et des équipements et activités.**
Toutefois, il est nécessaire de réaliser plus de parkings en sous-sol.

Prise en compte de l'histoire du site

- La version « Belvédère sur les coteaux »,
en maintenant la dalle,
conserve une trace de l'histoire du site
- alors que le « Jardin habité »
recrée entièrement l'espace,
supprimant toute mémoire de la faculté
et trace de son belvédère.



Valorisation du panorama

Dans son étude réalisée pour la ville, le CAUE (Conseil Architecture Urbanisme et Environnement) a mis en évidence la qualité de la **perspective sur les coteaux de Chennevières et le point de vue unique** qu'offre la dalle sur Saint-Maur et ses abords.



La variante « Jardin habité » ne conserve que ponctuellement, grâce à quelques voies traversantes, des perspectives sur les coteaux.

Audace architecturale

L'originalité et la créativité du projet « **Belvédère sur les coteaux** » résulte de la valorisation de la dalle,

- en y créant des espaces de vie au sol et en hauteur (mail piétonnier et belvédère),

- en animant les façades et les volumes,

- en conférant au tout un aspect contemporain.



La version « jardin habité » est plus classique dans sa conception et ses volumes, reprenant les caractéristiques d'un quartier neuf résidentiel.

EN CONCLUSION

La Ville confirme sa volonté de réduire la densification

Un nouveau règlement de zone respectueux de l'urbanisme de Saint-Maur

	Règlement de zone actuel	Règlement de zone soumis à concertation
Superficie du terrain	66 331 m2	66 331 m2
SHON Surface Hors Œuvre Nette	91 090 m2	58 800 m2
COS Coefficient d'Occupation des Sols	1,4	0,9
Hauteur des constructions	R + 3 à R + 6	R + 1 à R + 3 + combles

La Ville fait évoluer la programmation vers plus d'équipements et moins d'activités

**Une programmation équilibrée :
logements, équipements, activités, espaces verts
et la priorité donnée à la reconstruction du collège Camille Pissarro**

- Un programme de logements équilibré
 - >locatif social :18 PLAI-75 PLUS-57 PLS
 - >accession libre : 50 primo-accédants et 100 autre accession libre
- Les équipements initialement prévus
 - >La reconstruction du collège
 - >La reconstruction du centre sportif
 - >Une crèche de 60 berceaux
 - >Une résidence pour personnes âgées
- Les nouveaux équipements
 - >Une résidence pour étudiants
 - >Une piscine
- Les activités et commerces
 - 10 000 m2 de SHON au lieu de 15 000 m2
- Des places de stationnement
 - 650 au lieu de 616
- Plus de 18 000 m² d'espaces verts privés et publics
- Un Eco-Quartier exemplaire

La variante « Jardin habité » répond le mieux aux objectifs fixés et aux souhaits des habitants

- garantir le meilleur respect du caractère résidentiel voulu pour ce nouveau quartier

- sécuriser l'opération en supprimant l'incertitude liée à la pérennité de la dalle, limitant ainsi les risques pour la ville

- concevoir un projet « durable » en maîtrisant l'ensemble de l'espace et des sols et en bâtissant des ouvrages neufs à haute performance environnementale



Ensemble imaginons un Eco-Quartier sur le site dit des Facultés



Quel nom ?