LA VILLE DE DEMAIN COMMENCE AUJOURD'HUI

ÉCO-QUARTIER

PARC PRINCESSE

Atelier participatif « Qualité architecturale et urbaine »
21 novembre 2011

SOMMAIRE

Les règles du jeu

Les invariants:
- Le projet d'aménagement
- Les ambitions de développement durable

Les débats
- Qualité architecturale
- Construction bioclimatique
- Qualité des espaces extérieurs
- Voiries publiques et cheminements

Conclusion
- Restitution des débats

Les « règles du jeu »

Le principe de la « Conférence de consensus »

Les objectifs des ateliers participatifs

- Favoriser l'appropriation du quartier par une implication des personnes au processus d'élaboration
- Nourrir le projet de l'apport des participants de la société civile (habitants, riverains, associations…) motivés par cette réalisation
- Rendre plus pertinents la forme et le contenu du projet
- Expliquer/communiquer les choix et les orientations

Le principe de la « Conférence de consensus »

Les principes

- Garder à l'esprit les grands enjeux
- Rester dans le « périmètre démocratique »
- Rechercher l'intérêt général
- Écouter pour s'enrichir
- Défendre son point de vue de manière honnête
- Saisir ce projet comme une opportunité

Les garanties

- Les moyens sont offerts à chacun de bien comprendre le projet
- Tout avis sera écouté et étudié
- Une réponse sera apportée à toute proposition, mais toutes les idées ne pourront pas être retenues

Le principe de la « Conférence de consensus »

▶Les principes d'une co-élaboration :

- Des ateliers participatifs ouverts à tous:
  - Habitants (riverains, habitants des communes voisines, ou de l'agglomération, membres des associations ou des conseils de quartier)
  - Elus
  - Experts
  - Institutionnels

- Pour chaque groupe thématique:
  - 1 chef de file pour animer les débats et faire circuler la parole
  - 1 assistant pour le seconder et prendre des notes
  - 1 ou 2 rapporteurs pour restituer les résultats en fin de séance

Le projet d'aménagement

Les chiffres clés

400 logements

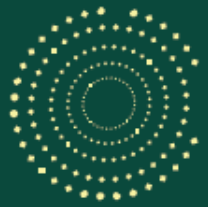
Pour faire face aux besoins de logement
Pour favoriser l'accession à la propriété
Pour assurer la mixité sociale
(35 % de logements aidés)

2 ou 3 étages maximum

Pour préserver la qualité architecturale et paysagère de notre ville

0,30 de densité

Pour préserver la dimension de « parc », une densité de logements équivalente à la moyenne des secteurs d'habitation individuelle au Vesinet



17 hectares

Un quartier dans un parc,
un nouveau cœur de quartier
de qualité

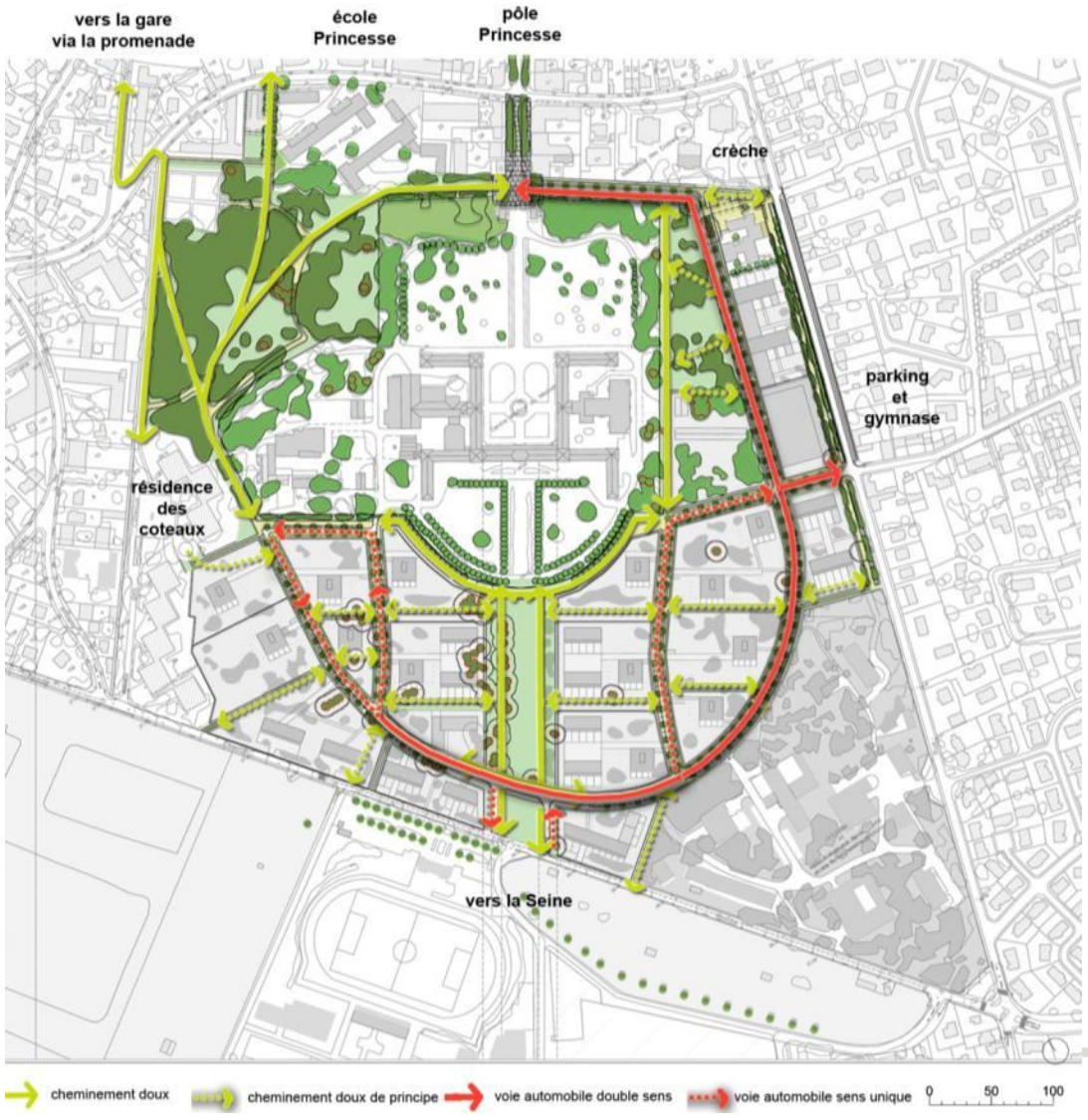
1 parc arboré
1 grande pelouse
1 arboretum

Pour vivre la ville au cœur d'un parc !

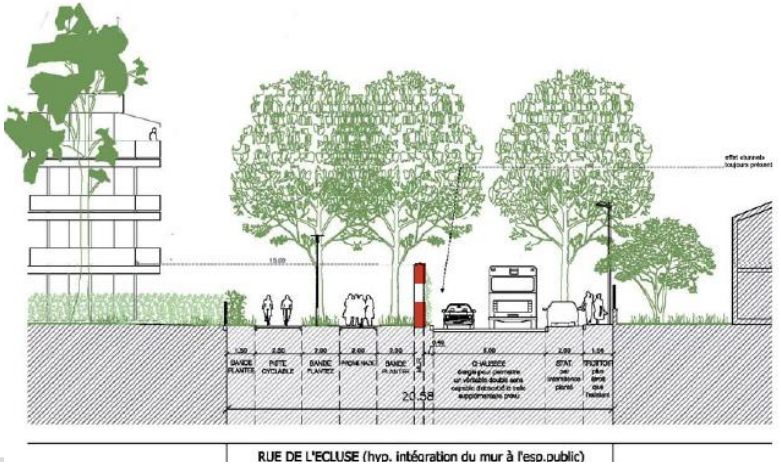
1 pôle d'équipements ambitieux

Pour un vrai lieu de vie : un groupe scolaire, un gymnase, une crèche, des commerces...

Les grands principes d'urbanisation



- Une voie courbe pour assurer la desserte du site (restitution des tracés historiques)
- Elle est complétée par un réseau de cheminements doux
- La grande pelouse structure la perspective monumentale de l'hôpital
- La rue de l'Ecluse est réaménagée en partie nord.



Principes de maillage, JAM architecture et territoires - Alphaville - Ma-Géo - SLH - Sol Paysage - VIF Expertise – mars 2010

Les ambitions de développement durable

Les contraintes et objectifs du projet

▶Une opération d'aménagement soumise à des obligations strictes:

- L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (associé au projet dès les études urbaines préalables)
- Une contribution aux obligations légales en termes de logements sociaux
- La recherche de l'équilibre financier
- Les objectifs du Programme Local de l'Habitat Intercommunal de la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine
- Le Grenelle de l'environnement ⟶ Eco-quartier

Une opération d'aménagement équilibrée financièrement

- Détermination du prix de vente du terrain selon la méthode du « Compte à rebours »:

  Bilan de ZAC équilibré à partir de:

  - une estimation des prix de sortie des charges foncières
  - une estimation des coûts de mise en œuvre de la ZAC (hors acquisition du foncier)

- Prix de vente du terrain de l'Etat à l'EPFY: 13 millions d'euros HT

- Participations financières au profit de la Commune: 2,270 millions d'euros
  Montant affecté à 100% au coût du projet de la crèche et de l'école et pour partie à la construction du nouveau gymnase

- Subvention CDOR permettant de compléter le financement du gymnase et de dégager un solde positif au profit de la Commune

Les invariants du projet

▶Une approche globale déclinée en critères stricts pour un éco-quartier exemplaire

- Une densité inférieure à la moyenne communale: 400 logements, soit environ 30 000 m² de SHON sur 17 ha (dont 11,5 ha constructibles) soit
  - **un COS de 0,2 sur les 17 ha**
  - **un COS de 0,3 sur les 11,5 ha**

- Des logements de type R+2 le long de la coulée verte et de type R+3 dans le reste du parc.
- 140 logements locatifs sociaux, soit 35 % du total.
- Des critères stricts d'éco-construction pour les futurs bâtiments.
- Une prise en compte systématique des problématiques énergétiques et une gestion alternative des eaux de pluie.

L’organisation des ateliers

La stratégie Développement Durable à construire

►Un projet d'éco-quartier à consolider sur la base d'invariants prédéfinis

PERIMETRE DEMOCRATIQUE

Formes architecturales et urbaines
Qualité de vie et usages
Eco-construction,
Performance énergétique,
Gestion alternative des eaux de pluie,

Mais aussi:
Mixité sociale,
Mixité générationnelle,
Mixité urbaine,
Mobilité et déplacements,
Chantier propre…

Contraintes et objectifs

Programme

Obligations légales et financières

Critères d'exemplarité

Stratégie Développement Durable opérationnelle

Les ateliers participatifs

3 ateliers participatifs:

Cadre de vie et usages

9 novembre à 18h30

Fonctions urbaines
Commerces et services : expression des besoins
Aménagement du parc et usages : aire de jeux pour enfants, parcours sportif, arborétum, jardin pédagogique…

Modes de vie
Gestes éco-responsables : équipements et services facilitant la mise en place de modes de vie durables

Gestion des déplacements
Circulation et stationnement automobile
Mobilité douce : tracés des cheminements, stationnement des vélos, le lien avec les points d'attractivité avoisinant et de la commune.
Partage de la voirie : vitesse de circulation limitée à 20 ou 30 km/h, zones de rencontre

Qualité architecturale et des espaces extérieurs

21 novembre à 18h30

Qualité architecturale
Type d'architecture : contemporain, neo-haussmannien, bioclimatique, matériaux
Caractéristiques des logements : terrasse, balcon, loggia, jardin
Services au sein des résidences : gardien, gestion des espaces verts privés collectifs/individuels,

Qualité urbaine
Cheminements doux : revêtements de sol, éclairage,
Mobilier urbain : matériaux, éclairage public innovant (photovoltaïque/éolien, …), le mode et l'emplacement des points de collecte des déchets,
Biodiversité : gestion différenciée, espaces humides, …
Préservation du cimetière

Environnement

5 décembre à 18h30

Conception des aménagements
Gestion différenciée des espaces verts privés
Scénarios de desserte énergétique
Gestion de l'eau : eau pluviale, eaux grises, stockage, réutilisation, …
Biodiversité : faune et flore

Gestion écologique du site
Comportements éco-responsables : économies d'eau et d'énergie, réduction du volume de déchets, …
Equipements facilitateurs : suivi des consommations d'électricité et d'eau, équipement hydro-économes …
Déchets : tri, point de collecte et de présentation, réduction des volumes, …

Le suivi des propositions

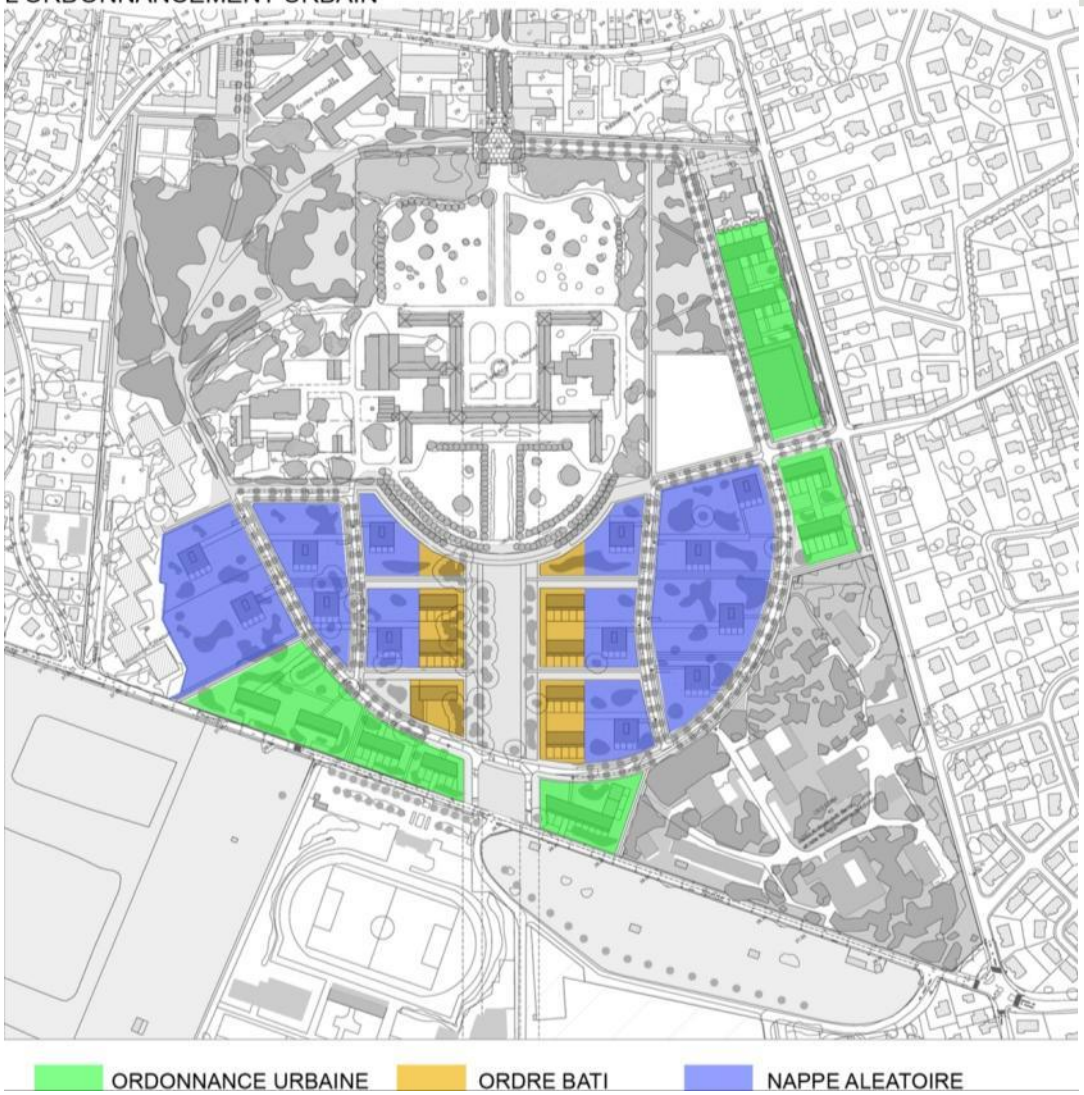
THEMATIQUE	ENJEUX		OBJECTIF GENERAL	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	Actions proposées lors des ateliers
Mobilité et déplacements	**Bassin de vie**	La saturation du réseau viaire Le niveau de desserte insuffisant par les transports en commun	Favoriser l'éco-mobilité	Favoriser les déplacements doux Promouvoir l'utilisation des transports en commun Gérer le stationnement au sein du périmètre de l'opération	Augmenter la fréquence de desserte de la ligne 6 du bus
					Créer un service de navette électrique (gratuite ou d'un prix modeste) desservant la gare RER
					Aménager le carrefour de la rue de l'Ecluse par l'installation d'un feu tricolore
	La ZAC et ses abords	La saturation du trafic de la rue de l'Ecluse La saturation du trafic de la rue du Chemin de Ronde L'enclavement du site du fait du mur d'enceinte			Créer une Commission mixte intercommunale pour la circulation automobile
					Créer une commission de surveillance du futur chantier (associant notamment des habitants et des riverains)
					Mettre en place un service de transport à la demande pour les Personnes à Mobilité réduite
					Créer des espaces de stationnements fâce aux nouveaux commerces
					Augmenter la capacité de stationnement à proximité des commerces existants
					Créer un nouvel accès par l'ouverture du coin nord-ouest
					Mettre en place un service de co-voiturage
	Parcelle privée	La gestion du stationnement résidentiel			Créer des places de stationnement facilement accessibles depuis les immeubles
					Créer en moyenne, 2 places de stationnement par logement
					Interdire les "box" qui favorisent l'entreposage
					Elaborer une charte des futurs habitants
					Créer des parkings résidentiels en sous-sol
					Créer des parkings résidentiels semi-enterrés

Les débats

Qualité architecturale

Les grandes orientations urbaines

L'ORDONNANCEMENT URBAIN



Résidence Dauphine, Louveciennes
Plots à R+3 comprenant 4 grands logements / niveau soit 16 logements
7 plots de 16 logements soit 112 logements sur 2 ha environ
> densité nette de 55 logements/ha

Parc de Rocquencourt, Le Chesnay/Rocquencourt
Plots à R+3 comprenant 8 logements / niveau soit 32 logements
12 plots de 32 logements soit 360 logements sur 17 ha environ
> densité nette de 21 logements/ha

Le Plessis-Robinson, cité jardin rue Fernand Fourcade

Source : JAM architecture et territoires - Alphaville - Ma-Géo - SLH - Sol Paysage - VIF Expertise – mars 2011

Le Vésinet

avenue de la Princesse, Le Vésinet

Une architecture de type « Parc habité »

Résidence avec parc à Louveciennes (78)

Résidence Dauphine, Louveciennes
Plots à R+3 comprenant 4 grands logements / niveau soit 16 logements
7 plots de 16 logements soit 112 logements sur 2 ha environ
> densité nette de 55 logements/ha

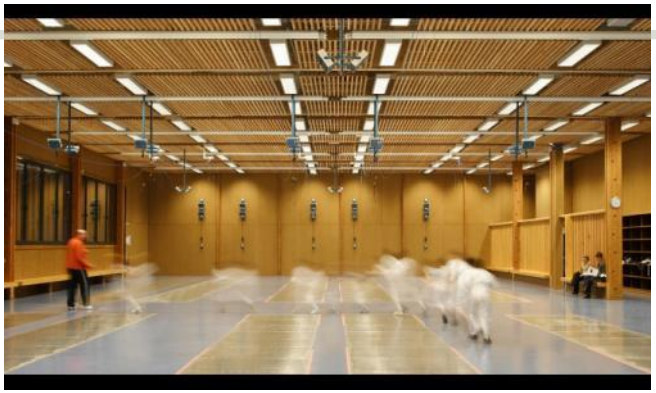
Une architecture moderne

Ilôt Piano à Queue LYON (69)

Une architecture moderne valorisant le bois

Le Clos de l'Erdre ,NANTES (44)

Une architecture moderne valorisant le bois



Ecole Pierre Corneille (préau), VERSAILLES (78)

Complexe sportif Léo Lagrange CACHAN (94)

Une architecture contemporaine

Quartier Vauban (Freiburg)

Une architecture néo-haussmannienne

Cité-Jardins du PLESSIS-ROBINSON (92)

Une architecture de type « Hôtel Particulier »

Hôtel Particulier à Paris (75)

Hôtel Particulier à Paris (75)

Hôtel Particulier à Asnières 92)

Habitat semi-collectif

o u t l i n s

En continuité des maisons individuelles sur l'îlot,l'habitat intermédiaire introduit une notion de collectivité , de voisinage ainsi que de densité.
On continue d'entrer chez soi par son chemin extérieur mais les maisons s'empilent.

Maquette virtuelle vue de l'Ouest

Maquette virtuelle façade sur Yseron

Maquette Virtuelle: Le socle grandit, Le bâti s'élève.

Coupe BB' 1/100e 2 logements coupés

Elevation Nord 1/100

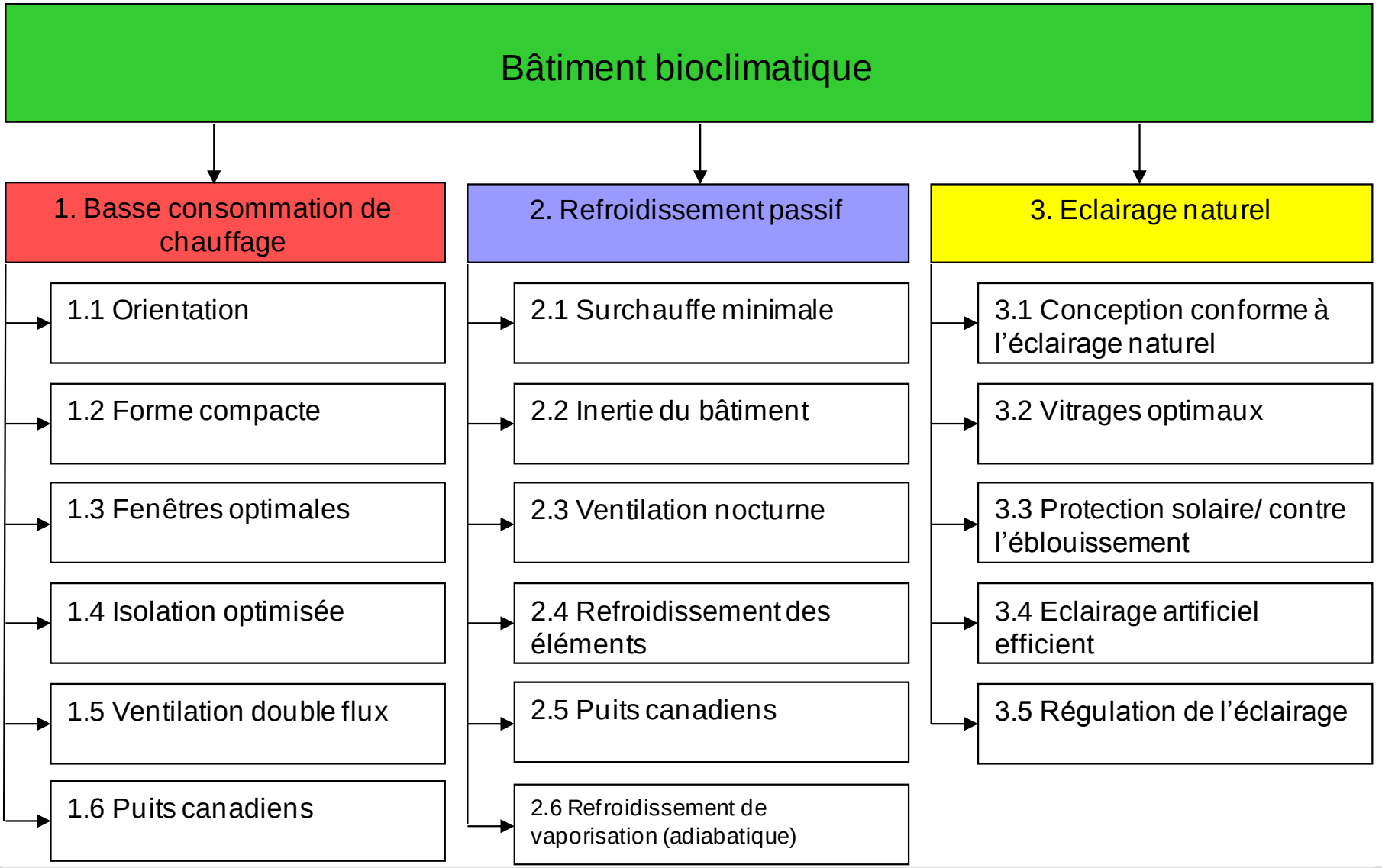
Elevation Sud 1/100

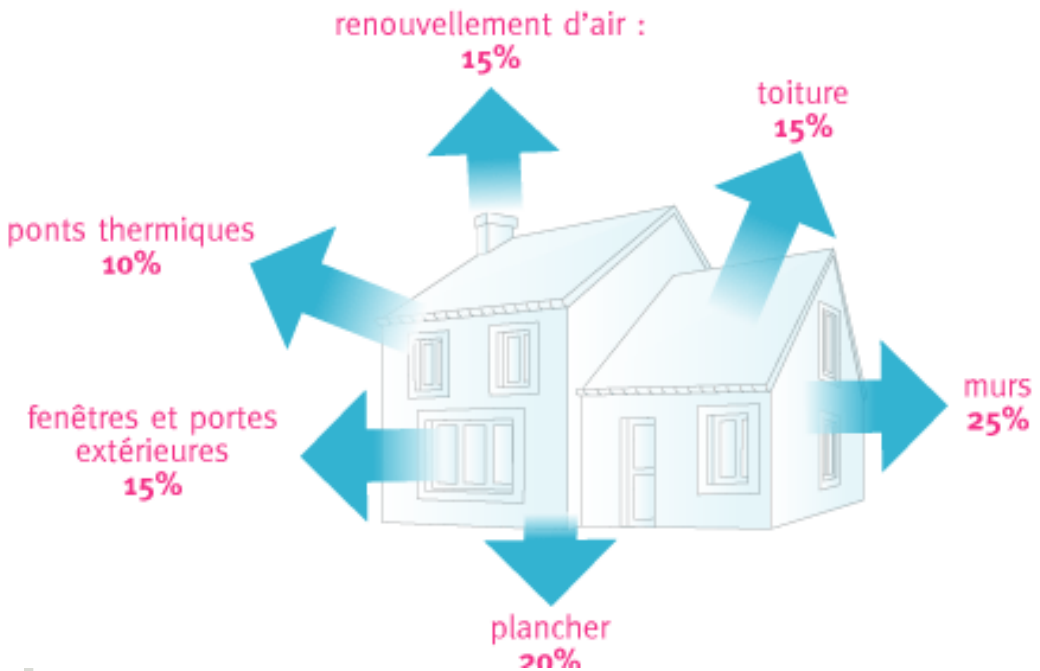
Coupe longitudinale AA 1/100e

isabelle gauthier/ GELY AURELIEN / peter hudac / guba sándo

Construction bioclimatique

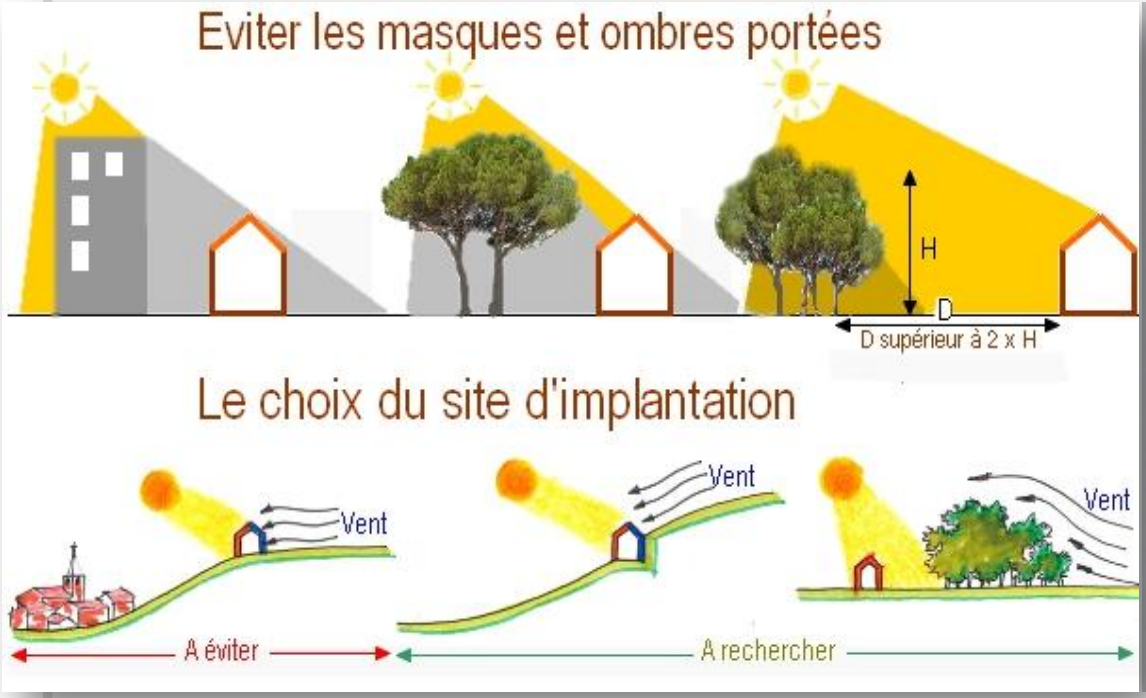
Bioclimatisme, les principes

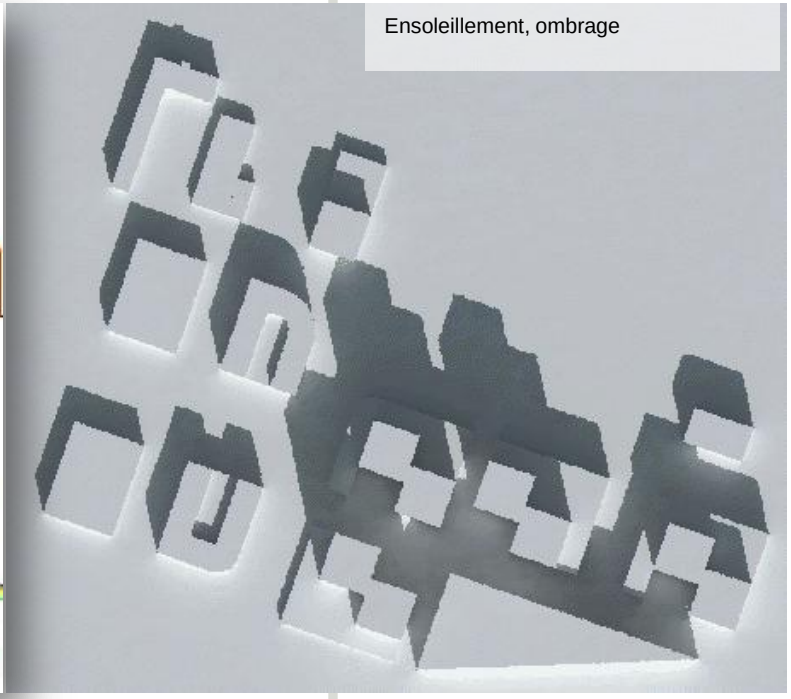




Caserne de pompier - Arch. Barrand/Corpelet - La Pesse

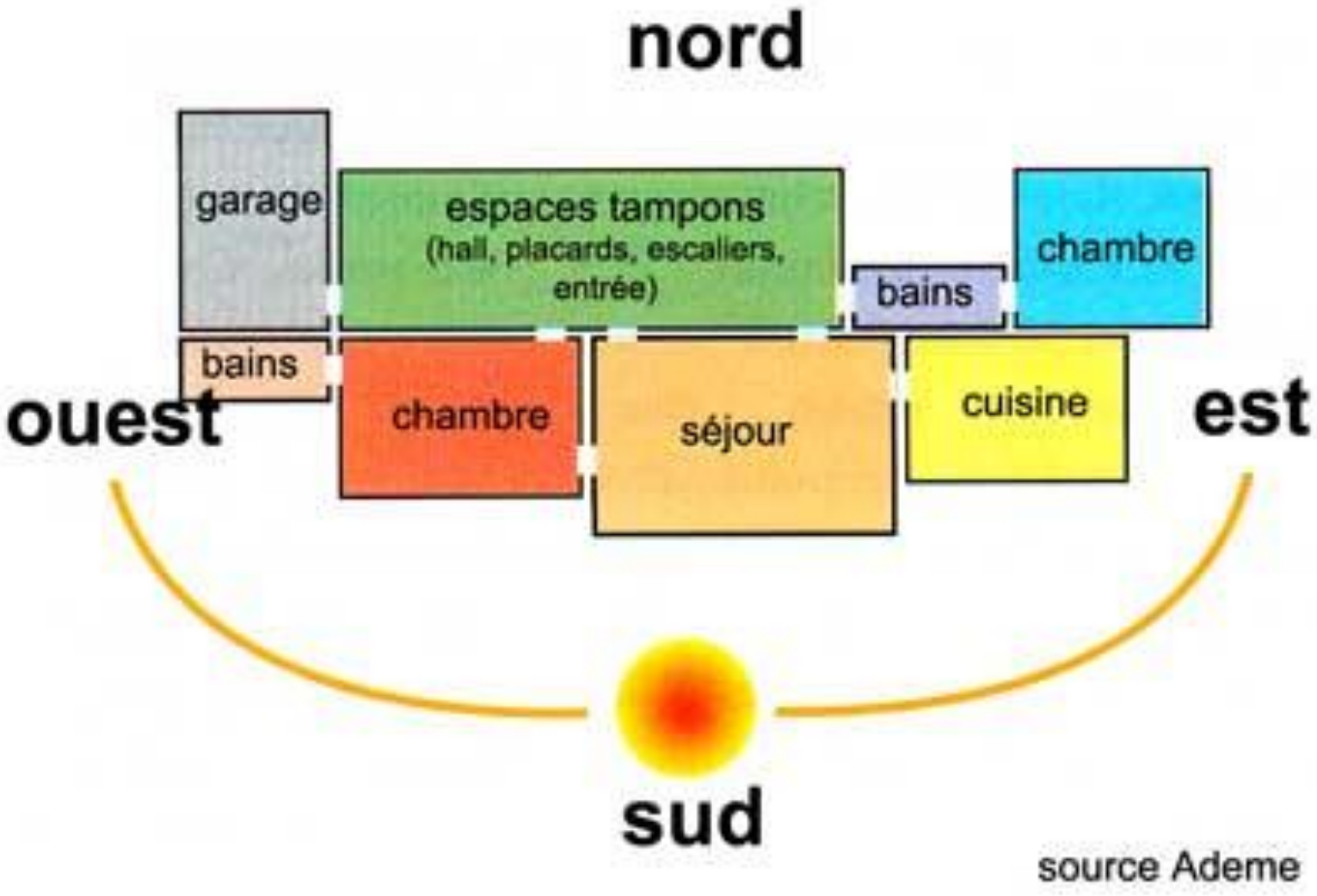
Eco-quartier de La Clémentière ,Granville





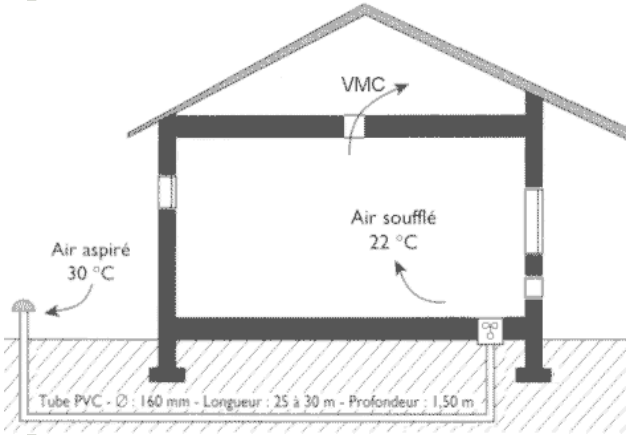
Ensoleillement, ombrage

Répartition des pièces

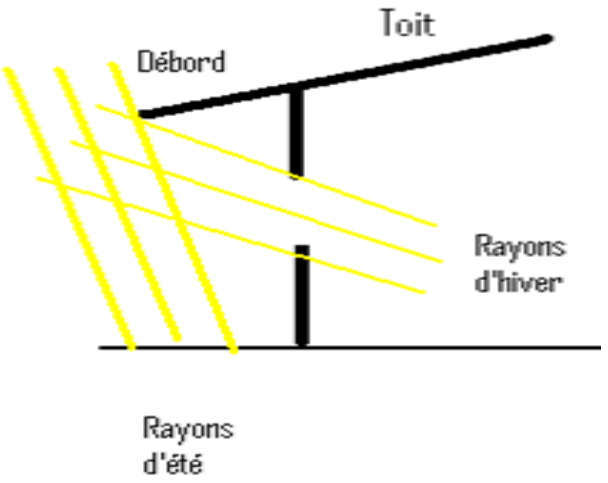


Refroidissement passif

- Puits canadien (puits provençal)



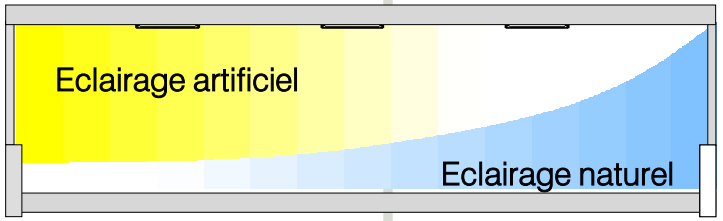
- Surchauffe minimale(brise-soleil)



- Inertie du bâtiment
- Ventilation
- Refroidissement

Eclairage naturel

- Conception du bâtiment
- Vitrages optimaux
- Protection solaire anti-éblouissement
- Eclairage artificiel efficace



Qualité des espaces extérieurs

Une faible densité bâtie et de vastes espaces verts

Parc de Rocquencourt, Le Chesnay/Rocquencourt
Plots à R+3 comprenant 8 logements / niveau soit 32 logements
12 plots de 32 logements soit 360 logements sur 17 ha environ
> densité nette de 21 logements/ha

Résidence Dauphine, Louveciennes
Plots à R+3 comprenant 4 grands logements / niveau soit 16 logements
7 plots de 16 logements soit 112 logements sur 2 ha environ
> densité nette de 55 logements/ha

Résidence Dauphine, Louveciennes

Organisation des espaces verts

Principes de maillage, JAM architecture et territoires - Alphaville - Ma-Géo - SLH - Sol Paysage - VIF Expertise – mars 2010

Des prairies de fauche

Parc Clichy-Batignolles-Martin Luther King Paris (75)

Jacqueline Osty, paysagiste

Usage et gestion des espaces verts privés?

Le Bois Habité à LILLE

Zac du Contal LA-TOUR-DE-SALVAGNY (69)

Des jeux pour enfants

Aire de jeux du jardin du Belvedère, LE LAVANDOU (83)

Des jeux pour enfants

Aire de jeux du parc de Belleville, PARIS (75)

Mobilier urbain dans les espaces publics

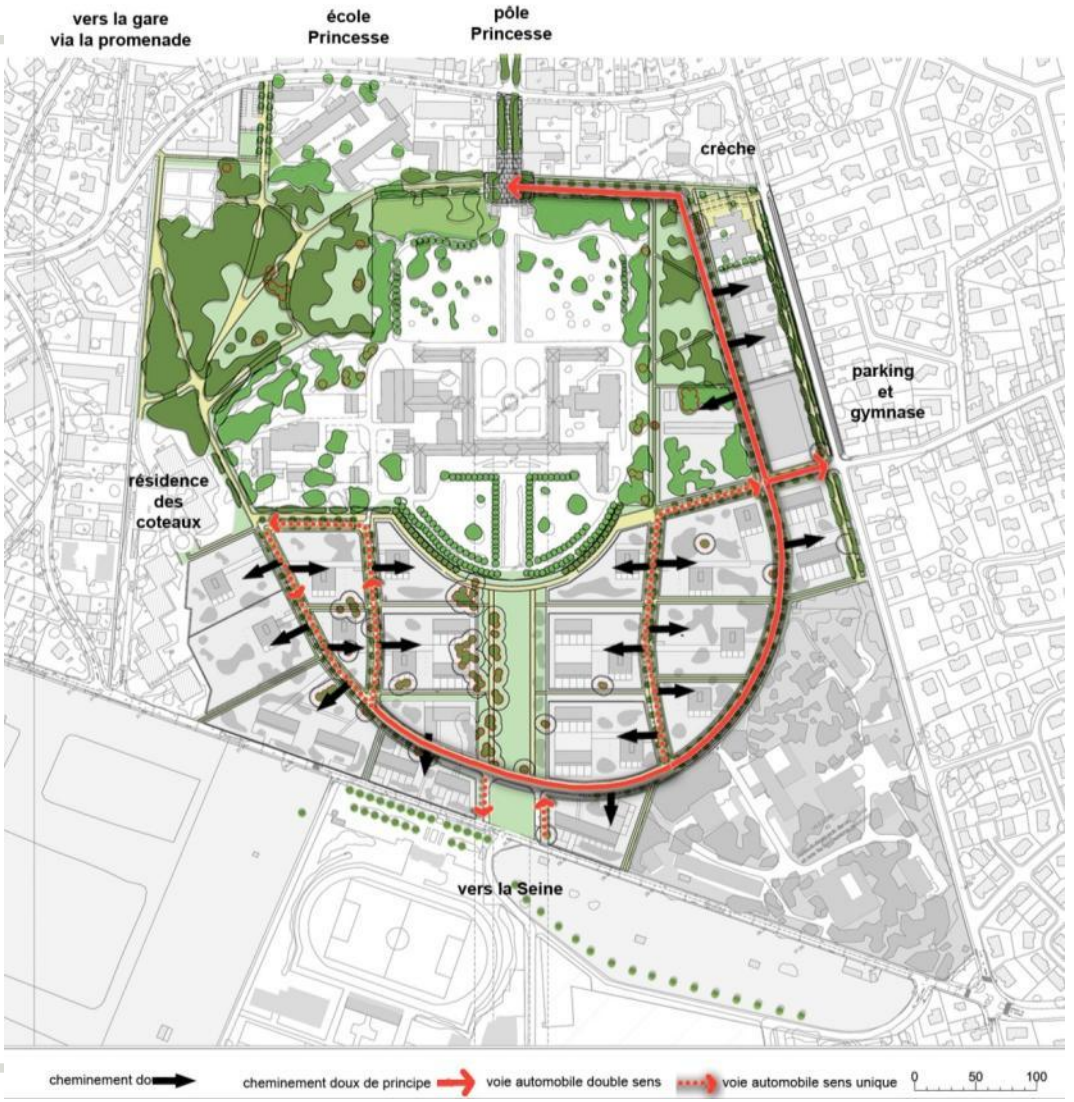
Toilettes publiques de type sanisettes à Paris

Kiosque à musique à Cambrai

Voirie publique et cheminements

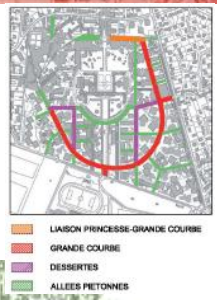
Organisation des voies

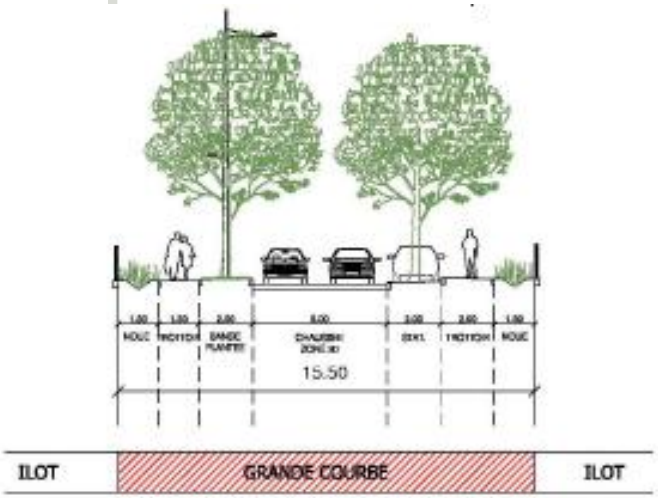
Principes de maillage, JAM architecture et territoires - Alphaville - Ma-Géo - SLH - Sol Paysage - VIF Expertise – mars 2010

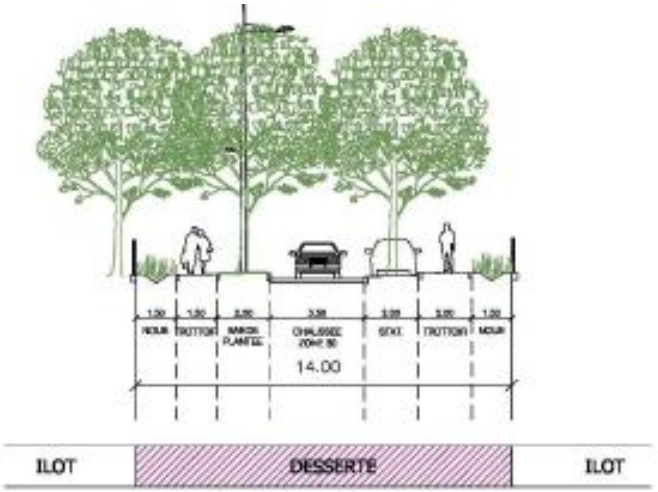


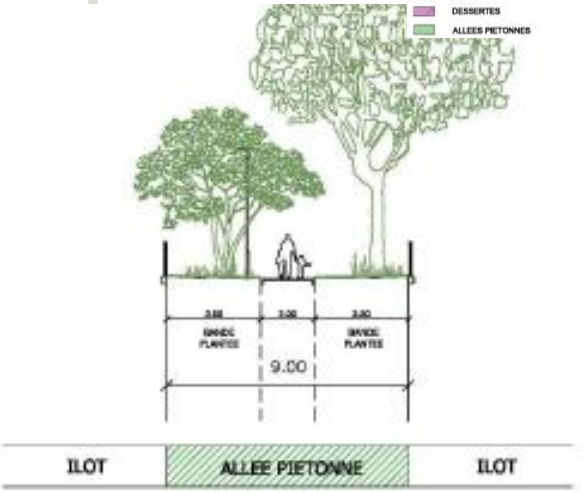
Organisation des voies

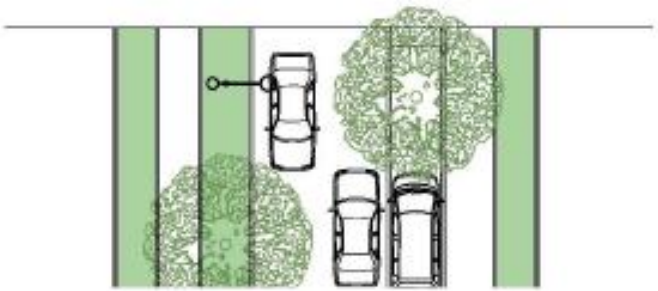
Principes de maillage, JAM architecture et territoires - Alphaville - Ma-Géo - SLH - Sol Paysage - VIF Expertise – mars 2010

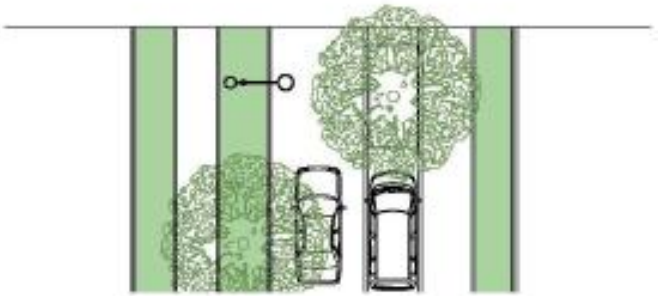


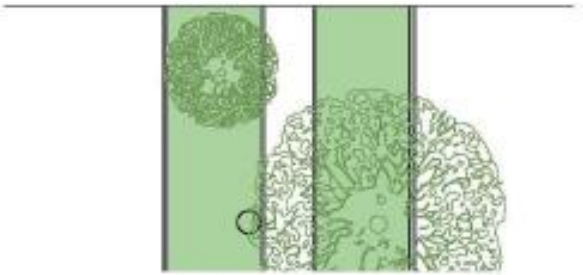






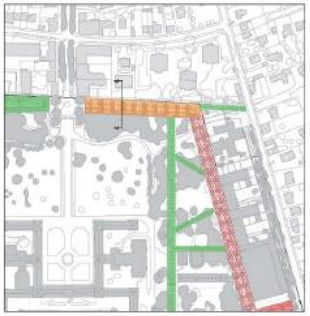






Organisation des voies

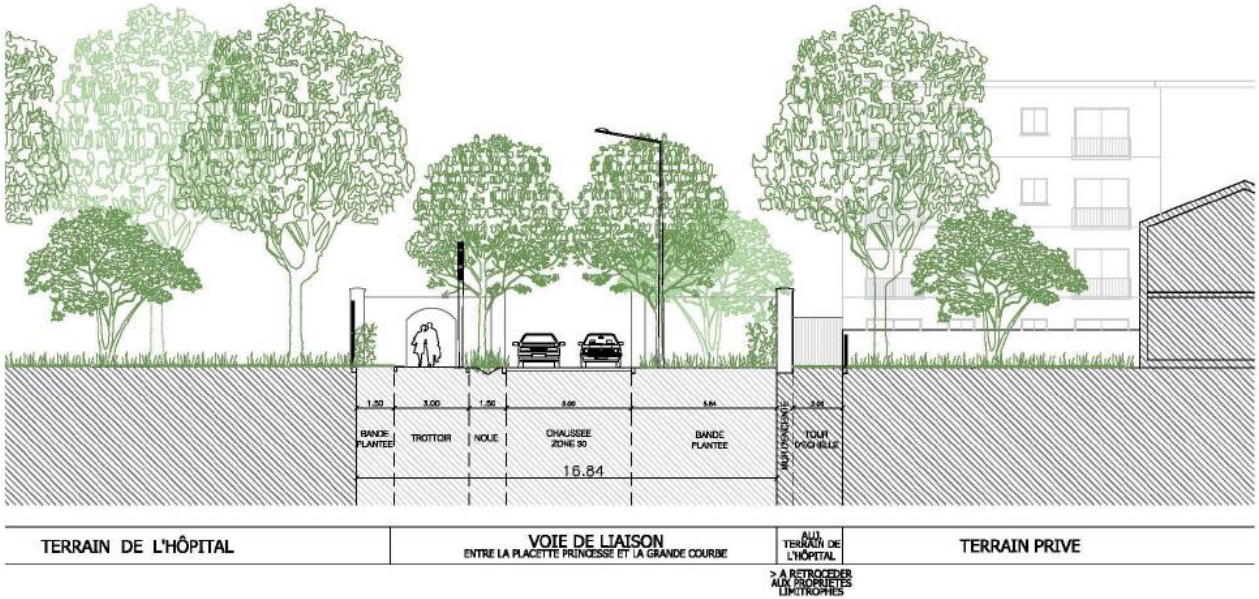
Profil de l'accès vers le Pôle de l'Ecluse via la place princesse



LIAISON PRINCESSE-GRANDE COURBE
GRANDE COURBE
DESSERTES
ALLEES PIETONNES

①

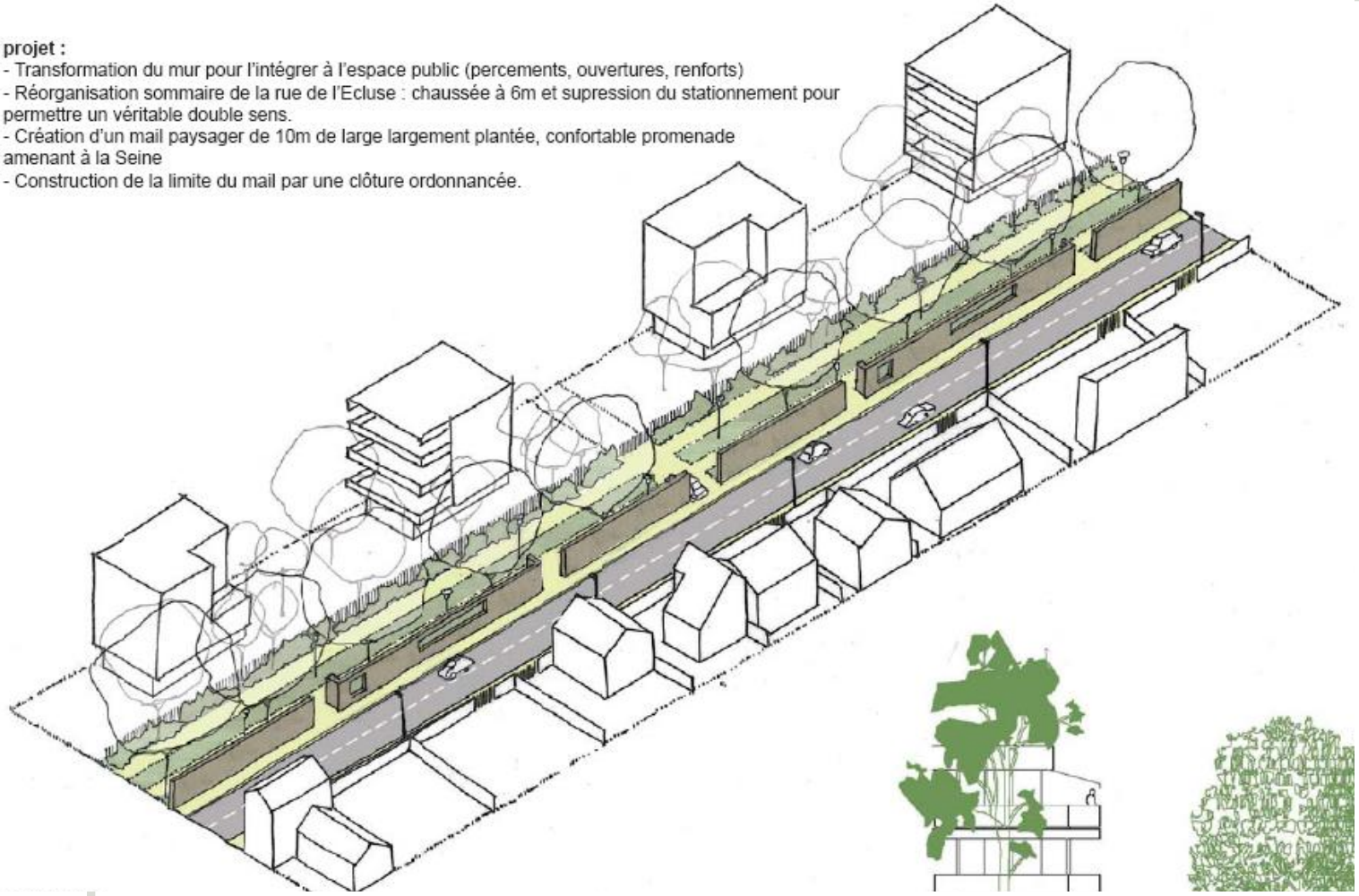
une voie mixte à aménager en perçant le mur de la placette Princesse



Principes de maillage, JAM architecture et territoires - Alphaville - Ma-Géo - SLH - Sol Paysage - VIF Expertise – mars 2010

Profils de voirie : rue de l'Ecluse

projet :
- Transformation du mur pour l'intégrer à l'espace public (percements, ouvertures, renforts)
- Réorganisation sommaire de la rue de l'Ecluse : chaussée à 6m et supression du stationnement pour permettre un véritable double sens.
- Création d'un mail paysager de 10m de large largement plantée, confortable promenade amenant à la Seine
- Construction de la limite du mail par une clôture ordonnancée.

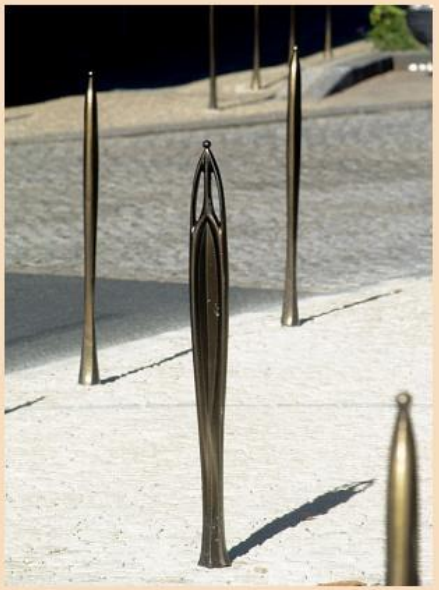


Une voirie partagée

Aménagement du centre ville du Plessis Robinson (92)

Aménagement de la place du Plessis Robinson (92)

Mobilier urbain dans les espaces publics

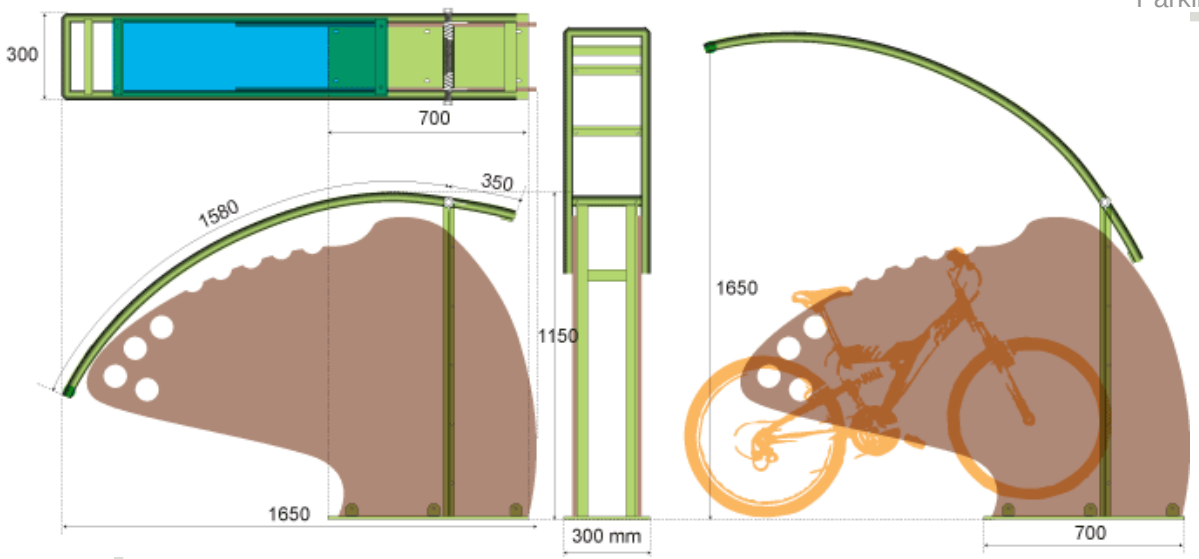


LES POTELETS ET LES BORNES prennent ici une dimension esthétique forte. L'aspect dissymétrique du mobilier permet de multiples variations.

PLUSIEURS TYPES DE FONTAINES ont été déclinés sur la base de ce modèle en bronze patiné et équipés en option d'un éclairage (fibre optique).

LA CORBEILLE EST UN MODÈLE UNIQUE TANDIS QUE LES BANCS se déclinent selon plusieurs axes, en fonction des usages : banquette (sans dossier) simple ou cintrée, banc pour les jardins ou les espaces publics.

Mobilier urbain dans les espaces publics



Parking pour vélos à Puteaux (92)

Mobilier urbain dans les espaces publics

Toilettes publiques de type sanisettes à Paris

Kiosque à musique à Cambrai

Mobilier urbain dans les espaces publics

Colonnes enterrées pour la collecte des déchets à Avignon (gauche) et à Rueil-Malmaison (à droite)

Mobilier urbain dans les espaces verts

Colonnes enterrées motif bois à Aix en Provence

Compacteuse de déchets à énergie solaire « Big Belly »

Les prochaines étapes

Le calendrier du projet

2011

Juin - octobre : concertation
Novembre : bilan de la concertation
Décembre : création administrative de la zone d'aménagement concerté

Des ateliers participatifs thématiques

Le cadre de vie et les usages (9 novembre à 18h30)
La qualité architecturale et des espaces publics (21 novembre à 18h30)
L'environnement (5 décembre à 18h30)

2012

Remise en état des sols
Choix de l'aménageur et constitution de son équipe

2013

Études d'aménagement
Délivrance des permis de construire

2014

Début des travaux

Conclusion

Restitution des échanges