

COMPTE-RENDU

Marine Linglart
Lucie Poirier

CONCERTATION Zac du Panorama

Le jeudi 17 novembre 2016
Atelier de Conception n°2

« Formes urbaines et aménagement durable »

Préambule

La concertation sur la ZAC Panorama et la transformation du site EDF en éco-quartier suit son cours. Après 2 balades urbaines et un premier atelier de conception consacré au thème « Ressources, circulations, cheminements », nous nous retrouvons tous à l'Hôtel de ville de Clamart, dans la salle Jacky Vaclair, pour le second Atelier de Conception. L'enjeu étant d'échanger autour des thèmes: **densité, formes urbaines et espaces publics**.

14 participants ont répondu présents. Nathalie Nitschke, architecte-urbaniste en charge de l'Étude d'Impact est présente pour parler avec nous de ces sujets. L'Étude d'Impact consiste en l'analyse de l'état initial de la zone susceptible d'être affectée par le projet et l'étude des effets du projet sur l'environnement ainsi que les mesures à prendre pour éviter, réduire ou compenser les effets négatifs.

Plusieurs bureaux d'étude travaillent en complémentarité sur le projet afin d'assister la Maîtrise d'ouvrage, la Ville de Clamart, dans l'élaboration du processus de création de la ZAC du Panorama.

Marine Linglart introduit rapidement la séance pour entrer dans le vif du sujet.



Densité

Nous commençons par un rappel accompagné de trois schémas de ce qu'est la densité urbaine: un nombre d'habitants sur une surface donnée sur laquelle le bâti peut-être organisé de différentes manières.

Les trois grands principes existant sont:

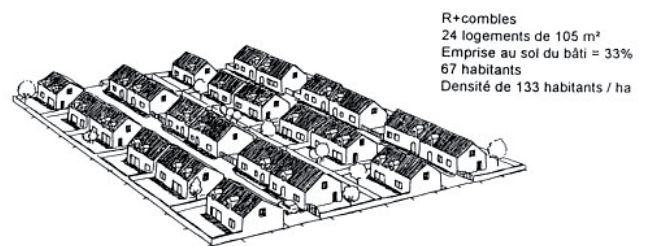
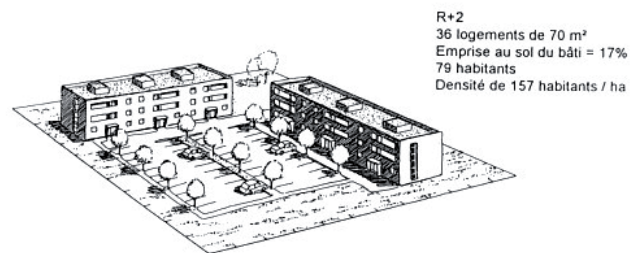
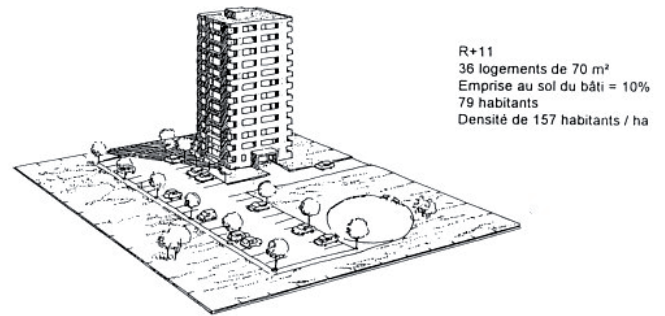
- la tour habitée
- le petit collectif
- l'habitat individuel

La problématique de la densité interroge en parallèle les formes urbaines ainsi que les usages qui en dépendent et la capacité en surface d'espaces publics.

Une estimation de la surface de plancher (SDP) est d'ores-et-déjà définie dans le programme, en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que le zonage et le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par le Conseil du Territoire Vallée Sud - Grand Paris le 12 juillet 2016.

Le principe de la tour, qui a moins d'emprise au sol, permet d'imaginer des espaces collectifs larges et généreux, mais son impact paysager, de par sa verticalité, est important. Le principe de la forme pavillonnaire peut offrir des espaces plus individualisés, mais elle ne permet pas de construire autant de logements, car la surface au sol est plus étendue. La barre ou l'îlot sont des principes intermédiaires par le bâti et laisse peu de place à l'espace public.

Chaque exemple a une surface de terrain de 5.040 m² et une S.H.O.B. totale de 2.520 m², soit un C.O.S. brut de 0,5.



Perception des densités : Quel équilibre entre espaces publics et bâti?

Afin de permettre aux participants de s'approprier la notion de «densité», Marine Linglart expose un certain nombre d'exemples où les formes bâties sont très différentes.

Au sein d'un quartier, il ne s'agit pas de choisir une forme unique qui uniformiserait le tout. Lors du dessin du projet, il faut savoir jouer avec ces différentes options de bâti pour concevoir un quartier équilibré avec des intensités d'usages qui varient grâce à ces formes urbaines associées entre elles d'une manière harmonieuse.

Espace vert

Au-delà de l'emprise du bâtiment, il est important de laisser une place à l'espace vert, à répartir entre espace privatif et espace public. En effet, l'atmosphère créée en dépend: l'impact n'est pas le même si l'espace vert privé est en coeur d'îlot, à l'abri des regards ou au contraire, en continuité de l'espace public. Cette dimension donnée à l'espace ouvert joue un rôle primordial.

Rue

Toute voie de circulation est comprise dans l'emprise des espaces publics. L'ambiance donnée à une rue impacte également l'ambiance au sein du quartier. Par exemple, une voie végétalisée nécessiterait d'être plus large, mais elle serait plus agréable à pratiquer en tant que piéton.

Réfléchir à la densité, c'est s'imaginer quelle quantité respective de plein et de creux (ou de vide) produire dans l'espace

Que préférez-vous ?

Marine Lingart interpelle les participants pour connaître le sentiment de chacun sur cette question.



« Pour vivre, habiter, c'est l'espace *plein* qui est important mais pour le loisir c'est le *creux*, alors c'est difficile de définir. Moi je pense que R+4, c'est le maximum, après c'est trop haut.»

« Moi, j'essaie de rêver. En tant que voisine directe de la zone, j'imagine des continuités. Je ne veux pas voir se construire ce qu'on appelle une tour. Mais je veux un mixte tout de même: j'imagine des maisons individuelles et quelques îlots plus hauts, je n'y suis pas hostile. En ce qui concerne l'espace public, je ne suis pas favorable à ce qu'il soit au centre avec les bâtiments qui l'encadrent. Ça referme sur lui-même le nouveau quartier et ce n'est pas intéressant. J'aimerais plutôt un cheminement qui entoure la zone avec des espaces publics qui l'accompagnent. C'est la circulation qui fabrique des espaces verts! »

« Que signifie exactement *mixité* ? Est-ce qu'il y a des impératifs?

- Ce n'est pas impératif. La mixité passe par un travail de l'épannelage, un travail fin sur les formes des bâtiments. Mais avant que l'architecte puisse dessiner précisément ces formes, il faut définir le rapport à l'espace *vide*. Sur 14ha, quel rapport à l'espace public veut-on? »

« Vous voyez le projet à Milan (cf https://fr.wikipedia.org/wiki/Bosco_Verticale). Personnellement, je déteste les tours mais si c'est comme à Milan alors j'aime bien. C'est intéressant, c'est vert en hauteur, il y a de la verdure à tous les étages. Ce sont des arbres sur des terrasses avec des étagements. Et pour le vis-à-vis c'est intéressant, on ne voit pas les voisins d'en face parce qu'il y a de la végétation qui les cache. Tout le monde veut de l'espace vert il me semble, mais je pense que ça ne se limite pas à l'espace au sol. »

« Moi, j'habite au 3^e étage d'un petit bâtiment et j'aime bien. L'immeuble est à 5 m de la rue environ: il y a un trottoir et une contre-allée. J'aimerais bien un peu plus de recul.

- C'est une réflexion intéressante. Qu'est-ce qu'une rue? Il faut se poser la question. C'est une voie entre deux bâtiments qui permet de les desservir. Elle définit en partie l'espacement entre les deux bâtiments, la distance inter-façades. La rue, on la dessine aussi, on décide de sa largeur, ce n'est pas seulement deux voies avec deux sens de circulation pour les voitures, c'est aussi des voies de stationnements, des trottoirs, des pistes cyclables, des arbres, des noues... »

« Moi je pense à l'exemple du Plessis-Robinson, les bâtiments sont en bordure de trottoir mais il y a des traversées: des porches, des allées, on peut toujours passer! Alors que plus loin, il y a des barres où il est plus difficile de traverser, on doit longer les bâtiments, et là ça devient difficile au quotidien. Je pense qu'il faut qu'il y ait des traversées piétonnes, il faut penser à créer des passages pour passer entre espaces privé et public. »

« Je pense qu'on peut aligner les bâtiments le long de la RD906, en face du cimetière parce que la route est large. Par contre, du côté du boulevard du Moulin de la Tour, qui est étroit, il faut mettre les bâtiments en retrait. En bref, adapter l'urbanisation à la voirie.

- Des logements qui donnent directement sur la RD, c'est terrible! Vous imaginez, vous, rentrer le soir fatigué, et habiter là!? »



« Avant j'habitais à Paris, et marcher 20 minutes pour aller au parc avec les enfants, ce n'est pas évident. Je suis content d'être venu habiter ici, il y a plus d'espaces ouverts, c'est plus agréable. Mais c'est vrai que les espaces publics restent un peu loin. Dans ce quartier, ce serait vraiment bien d'avoir un espace vert, pas forcément très grand mais accessible avec les enfants pour qu'ils puissent jouer. »

« Pour que l'espace puisse vivre, il faut densifier un peu! Si on ne construit que des pavillons, on sera dans une cité dortoir. On peut raisonner avec des bâtiments pas trop hauts mais un peu tout de même pour densifier et avoir de l'espace vert public disponible. Moi j'imagine des barres du côté de Fontenay-aux-Roses parce que c'est en face de gros bâtiments, en proportion ça fonctionne bien. Et je construirais les nouveaux logements un peu en retrait pour donner plus d'ampleur au Chemin de la Fosse Bazin. Côté Plessis-Robinson, on pourrait imaginer des formes plus basses. Mais ça ne me gêne pas qu'il y ait de la densité! »

« Moi, je pense que ce n'est pas le type d'habitat qui fera que c'est une cité dortoir ou pas. Ce sont les personnes qui viendront habiter là et les activités. S'il y a une pièce d'eau, elle doit être ouverte à tous! C'est fondamental selon moi! Elle doit être ouverte aussi aux autres quartiers et surtout qu'on puisse en faire le tour, un peu comme à Meudon-la-forêt. »

« J'imagine bien la pièce d'eau au centre pour faire de l'air au milieu et les bâtiments autour. L'école pourrait être autour aussi et donner sur le plan d'eau. »

Aborder le thème de la densité nous amène à interroger la place laissée aux espaces publics et l'équilibre à trouver. **Une grande question qui se pose à nous est celle de l'ampleur du plan d'eau, élément du programme qui doit être intégré au dessin du projet.** Selon le souhait énoncé par le Maire, le plan d'eau s'étendra sur 1/3 de la surface totale des espaces publics. Un espace vert d'un seul tenant peut permettre de structurer un quartier, c'est le cas de l'ÉcoQuartier de l'île Seguin, par exemple. Ce plan d'eau, d'un seul tenant, représente alors l'espace public dans sa globalité (excepté les nouvelles voies d'accès). Marine Lingart indique que pour trouver un équilibre financier, l'espace public ne peut pas représenter plus de 30% de la surface totale disponible, et c'est le maximum !

Alors que souhaite-t-on voir : 20, 25 ou 30% d'espaces verts publics, répartis sur 60, 80 ou 100% de la surface totale des espaces publics ?

« Un plan d'eau, c'est vrai que c'est beau, mais est-ce que c'est utile? fonctionnel? » Un participant interroge.
C'est à travers 4 exemples projetés et décrits que nous réfléchissons ensemble à ce qu'il est souhaitable de proposer pour la ZAC du Panorama.

Qu'aimeriez-vous voir ici ?

L'eau multi-usages

Place de la Bourse, Bordeaux



Bassin miroir d'eau

Jardin du Luxembourg, Paris



Vivre sur l'eau

Zac Citis, Hérouville-Saint-Clair



L'eau multi-usages

Les Quais, Bruxelles



« Le Jardin du Luxembourg, c'est beau mais si c'est que décoratif, c'est dommage. On pourrait aussi en profiter les jours de grandes chaleurs, pour se rafraîchir! »

« Je pense à Nice, à côté de la place Masséna, dans la coulée verte, il y a un immense espace avec des jets d'eau. Et il y a toujours pleins de familles à cet endroit. L'été, tout le monde passe sous les jets, c'est un réel espace de fraîcheur pour les riverains et qui est végétalisé en plus, pas uniquement minéral. Les pelouses autour sont accessibles. L'espace en eau, lui, est minéral, le gris des dalles est un peu dur mais ça marche bien! Et c'est beau, tous ces jets de tailles différentes. Ça fonctionne aussi parce que c'est très large et autour il y a du vert.

- Vous regarderez la prochaine fois la largeur de la coulée verte, pour qu'on ait une idée. »

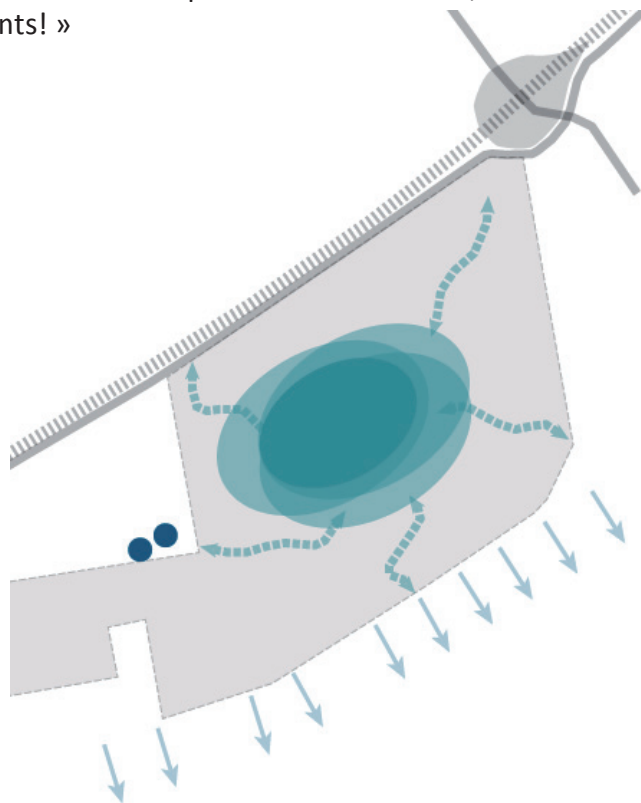
« Moi, j'angoisse avec ce plan d'eau! On manque déjà énormément d'espaces verts, et là ce n'est pas de la verdure, c'est énorme cette dimension que l'eau prend. Et si c'est une place en granit, lorsqu'il pleut, ça glisse! »

« Personnellement, j'aime bien le Jardin du Luxembourg, mais il faut un mixte avec des usages ludiques. Je pense au Parc de la Maison blanche. »

« J'aime aussi les deux. À la fois le côté bassin classique, mais avec de la verdure autour. Et aussi un endroit où les enfants peuvent se réunir, et ne sont pas dispersés partout. Il faut pouvoir les encadrer pour qu'il n'y ait pas du bruit partout. »

« Un plan d'eau, pourquoi pas... mais quelle place pour les activités de loisirs et les enfants?»

« Il faut rester raisonnable avec ce plan d'eau. Par contre, il faut beaucoup de végétation, et des espaces libres pour les enfants! »



Chacun a pu s'exprimer librement et se projeter dans ce futur quartier. Merci à tous de nous avoir fait part de vos envies et de vos idées. Ces échanges généreux permettent au projet d'avancer.

Le 6 décembre prochain aura lieu une réunion publique en présence de Monsieur le Maire où ces débats pourront se poursuivre. Et, lors de la prochaine étape de concertation, nous irons visiter ensemble un ÉcoQuartier pour se poser des questions d'aménagement in-situ !