



Quartier du fort

ZAC Entrée de Ville Nord Compte rendu de l'atelier du 7 novembre 2023

L'atelier d'analyse de scénarios, dans le cadre de la concertation préalable sur le projet de ZAC Entrée de Ville Nord, s'est tenu le 7 novembre 2023 de 19h00 à 21h.

Les modalités de la concertation préalable ont fait l'objet d'une délibération le 30 mars 2022 de la part d'EpaMarne.





CONTEXTE ET OBJECTIFS

Dans le cadre de la concertation préalable sur le projet de ZAC entrée de ville Nord, 43 participants se sont réunis **le mardi 7 novembre 2023 de 19h à 22h**, au promontoire du théâtre Roger Lafaille, pour participer à un atelier d'analyse des scénarios, ouvert à tous les habitants.

Les objectifs de l'atelier étaient de :

- Présenter le plan général du futur quartier et les éléments qui peuvent encore faire l'objet d'échanges
- Réaliser une analyse intrinsèque des deux variantes d'aménagement pour les espaces pouvant évoluer, en fonction des critères définis
- Recueillir un avis argumenté sur chacune des variantes pour éclairer les arbitrages des élus

Les participants étaient répartis en 8 tables atelier de 4 à 7 participants. Lorsque les tables n'ont produit aucun contenu, nous avons fait le choix de l'intégrer également au présent compte-rendu.





DEROULE DE L'ATELIER ET STATUT DU DOCUMENT

1. **MOTS D'ACCUEIL** pour rappeler les grands principes du projet et préciser les éléments encore ouverts à la concertation, par Jean-Pierre BARNAUD, Maire de Chennevières-sur-Marne
2. **LES OBJECTIFS DE L'ATELIER ET RAPPEL DE LA DEMARCHE DE CONCERTATION** par Mathilde CHOCAT (Palabreo)
3. **PRESENTATION DU SCENARIO A ANALYSER ET DE SES VARIANTES** par Raphaël TURRENTS (Agence Lebunetel et associés)
4. **TEMPS DE TRAVAIL PAR TABLE**
5. **SYNTHESE A CHAUD**
6. **CONCLUSION**

Le présent compte-rendu reprend les travaux réalisés par les différentes tables ainsi que les prises de notes et éléments de restitution fournis par les participants à l'oral.

A la suite de ce compte-rendu brut une analyse transversale de l'ensemble des tables a été réalisée par Palabreo. Elle vise à extraire les éléments communs ou spécifiques des différentes tables afin d'en faciliter la lecture et la traduction par la maîtrise d'œuvre.



LES MATERIAUX DE CONTRIBUTION A DISPOSITION DES PARTICIPANTS



Les comptes-rendus des ateliers précédents



Bilan de l'approche bioclimatique

Thématiques	Habiter le parc	Socles habités
Hauteur	+	-
Qualité de l'air	++	+
Confort acoustique		
Confort d'été		
Confort d'hiver		
Confort visuel		
Densité perçue		

La synthèse de la comparaison des variantes

Deux fiches (une par scénario) pour remplir l'analyse et réagir



Comparaison des scénarii

Habiter le parc

- + Emprise bâtie plus faible en faveur de la trame brune
- + Porosité avec le corridor par la configuration en plots
- + Liberté dans le traitement des limites entre corridor et cœur d'îlot
- Coût plus élevé car linéaire de façade plus important

Socles habités

- + Qualité du cadre paysager pour les maisons de ville
- Configuration des jardins privatifs qui garantit moins l'accueil et la circulation des espèces
- Surface de toitures éco-aménageables plus importante qui induit un coût plus élevé

! Réflexion sur le choix des essences et l'accueil de la biodiversité (gîtes) à adapter en fonction des surfaces ombragées / ensoleillées

Grille d'analyse de la variante du scénario d'aménagement – Socles habités

A l'aide de la maquette et des documents dont vous disposez vous avez 30 min pour étudier cette variante de façon intrinsèque, et échanger à votre table pour remplir la grille d'analyse au regard des critères proposés

Atouts du scénario	Limites du scénario	Recommandations / ajustements	Niveau de satisfaction (1 critère pas du tout satisfaisant – 5 critère très satisfaisant)
Rapport de la proposition à l'existant (rapport des hauteurs, du style, du linéaire...)			
Environnement et cadre de vie (pour tous les habitants – ensoleillement, circulation, nature...)			
Attractivité et animation (positionnement des commerces, possibilité de terrasses...)			
Tous les autres sujets que vous souhaitez aborder			

Grille d'analyse de la variante du scénario d'aménagement – Habiter le parc

A l'aide de la maquette et des documents dont vous disposez vous avez 30 min pour étudier cette variante de façon intrinsèque, et échanger à votre table pour remplir la grille d'analyse au regard des critères proposés

Atouts du scénario	Limites du scénario	Recommandations / ajustements	Niveau de satisfaction (1 critère pas du tout satisfaisant – 5 critère très satisfaisant)
Rapport de la proposition à l'existant (rapport des hauteurs, du style, du linéaire...)			
Environnement et cadre de vie (pour tous les habitants – ensoleillement, circulation, nature...)			
Attractivité et animation (positionnement des commerces, possibilité de terrasses...)			
Tous les autres sujets que vous souhaitez aborder			

Quartier du Fort



RENDU BRUT DES PRODUCTIONS PAR TABLES

Les propos suivants ont été recueillis lors des travaux par tables. Les propos n'ont pas été modifiés, ni dans le fond ni dans la forme.



TABLE 1



Grille d'analyse de la variante du scénario d'aménagement – Habiter le parc

A l'aide de la maquette et des documents dont vous disposez vous avez 30 min pour étudier cette variante de façon intrinsèque, et échanger à votre table pour remplir la grille d'analyse au regard des critères proposés

Table n°1

	Atouts du scénario	Limites du scénario	Recommandations / ajustements	Niveau de satisfaction <i>(1 critère pas du tout satisfaisant – 5 critère très satisfaisant)</i>
Rapport de la proposition à l'existant (rapport des hauteurs, du style, du linéaire...)	Respect pour la zéro artificialisation des sols Meilleure gestion des espaces verts en fonction de la végétation et de l'hydratation des sols	Eviter de casser les paysages Intégrer les quartiers pour améliorer les paysages	Il faudrait être vigilant à garder une architecture classique des immeubles. Eviter des immeubles trop modernes en rupture avec les quartiers pavillonnaires Proximité des matériaux : utilisation de la pierre « meulière » par exemple	
Environnement et cadre de vie (pour tous les habitants – ensoleillement, circulation, nature...)	Circulations douces, cheminement, pistes cyclables dans un espace apaisé pour des circulations dans des espaces oxygénés Equilibre de la ville évitant des ilots de chaleur			
Attractivité et animation (positionnement des commerces, possibilité de terrasses...)	Stationnements, parkings en hauteur végétalisés pour commerces et prendre le TCSP			
Tous les autres sujets que vous souhaiteriez aborder	Améliorer l'isolement acoustique des appartements entre voisins Avec l'augmentation du nombre d'habitants, la circulation automobile risque d'être moins fluide en centre-ville			

Grille d'analyse de la variante du scénario d'aménagement – Socles habités

A l'aide de la maquette et des documents dont vous disposez vous avez 30 min pour étudier cette variante de façon intrinsèque, et échanger à votre table pour remplir la grille d'analyse au regard des critères proposés

Table n°1

	Atouts du scénario	Limites du scénario	Recommandations / ajustements	Niveau de satisfaction <i>(1 critère pas du tout satisfaisant – 5 critère très satisfaisant)</i>
Rapport de la proposition à l'existant (rapport des hauteurs, du style, du linéaire...)	Moins de hauteur	Fait trop bloc	Végétaliser les terrasses	
Environnement et cadre de vie (pour tous les habitants – ensoleillement, circulation, nature...)			Planter beaucoup d'arbres, des haies ... créer des squares	
Attractivité et animation (positionnement des commerces, possibilité de terrasses...)				
Tous les autres sujets que vous souhaiteriez aborder	Energie ? Géothermie, puits canadien Économie circulaire ? Ecole ? Favoriser les chemins de connaissance et avenir : Fort ; Jardins familiaux ; Histoire; Sport; Biodiversité ; Maison de l'animal. Circulations douces sur trame verte et bleue. Sécuriser les déplacements dans une zone apaisée pour pédiibus et vélobus Prévoir un meilleur isolement acoustique des appartements entre voisin			

TABLE 2



Grille d'analyse de la variante du scénario d'aménagement – Habiter le parc

A l'aide de la maquette et des documents dont vous disposez vous avez 30 min pour étudier cette variante de façon intrinsèque, et échanger à votre table pour remplir la grille d'analyse au regard des critères proposés

Table n°2

	Atouts du scénario	Limites du scénario	Recommandations / ajustements	Niveau de satisfaction <i>(1 critère pas du tout satisfaisant – 5 critère très satisfaisant)</i>
Rapport de la proposition à l'existant (rapport des hauteurs, du style, du linéaire...)		Trop de hauteur (R+7/R+9)	Immeuble de 9 étages : trop! Interrogations sur le stationnement et le nombre de niveaux de sous-sol	
Environnement et cadre de vie (pour tous les habitants – ensoleillement, circulation, nature...)	Un peu + d'espaces verts mais la différence n'est pas satisfaisante pour privilégier ce projet			
Attractivité et animation (positionnement des commerces, possibilité de terrasses...)			Lien avec la micro ferme urbaine qui sera ouverte en 2024 sur l'espace limitrophe aux Mordacs (Champigny) : un lieu de vie ouvert aux habitants et de production maraichère. Infos : oasismixcite.net	
Tous les autres sujets que vous souhaiteriez aborder	Le groupe conclue qu'il n'y a pas réellement de choix sur l'urbanisation du quartier Possibilité d'imaginer des espaces d'agriculture urbaine (jardins partagés) dans le futur quartier			

Grille d'analyse de la variante du scénario d'aménagement – Socles habités

A l'aide de la maquette et des documents dont vous disposez vous avez 30 min pour étudier cette variante de façon intrinsèque, et échanger à votre table pour remplir la grille d'analyse au regard des critères proposés

Table n°2

	Atouts du scénario	Limites du scénario	Recommandations / ajustements	Niveau de satisfaction <i>(1 critère pas du tout satisfaisant – 5 critère très satisfaisant)</i>
Rapport de la proposition à l'existant (rapport des hauteurs, du style, du linéaire...)	Hauteurs raisonnables des immeubles		Interrogation concernant l'immeuble de 9 étages	
Environnement et cadre de vie (pour tous les habitants – ensoleillement, circulation, nature...)		Moins d'espaces verts		
Attractivité et animation (positionnement des commerces, possibilité de terrasses...)	Positionnement des commerces intéressant			
Tous les autres sujets que vous souhaiteriez aborder	Parkings souterrains Interrogation sur l'organisation des accès à l'école et au centre sportif			

TABLE 3



Grille d'analyse de la variante du scénario d'aménagement – Habiter le parc

A l'aide de la maquette et des documents dont vous disposez vous avez 30 min pour étudier cette variante de façon intrinsèque, et échanger à votre table pour remplir la grille d'analyse au regard des critères proposés

Table n°3

	Atouts du scénario	Limites du scénario	Recommandations / ajustements	Niveau de satisfaction <i>(1 critère pas du tout satisfaisant – 5 critère très satisfaisant)</i>
Rapport de la proposition à l'existant (rapport des hauteurs, du style, du linéaire...)	Permet de réduire l'emprise au sol	Les habitations face à la tour hertzienne sont des pavillons RDC+1 étage : avoir 1 immeuble de 9 étages à proximité paraît démesuré	Varier les hauteurs mais garder une harmonie visuelle dans le style Avoir 2 styles opposés ou des couleurs différentes ferait moche	
Environnement et cadre de vie (pour tous les habitants – ensoleillement, circulation, nature...)	Végétaliser les façades	Risque de condenser la pollution pour les habitants qui donnent sur la D4 Les plantations doivent être entretenues : arrosage suffisant les 1ères années pour éviter de constater en un ou 2 ans que les essences n'ont pas poussé	Anticiper les espèces à choisir en termes de besoins en eau mais aussi éviter les espèces + allergènes	
Attractivité et animation (positionnement des commerces, possibilité de terrasses...)	Paraît pertinent	Les terrasses côté D4 ne paraissent pas pertinentes Aujourd'hui le bruit et la pollution ne laissent pas entrevoir de profiter d'une terrasse	Prévoir des stationnements suffisants en « minutes » (30-40min pour faire ses achats tranquillement en assurant une rotation suffisante) Varier le style des commerces qui viendront s'implanter et ne pas étendre à l'intérieur des quartiers pavillonnaires Ne pas avoir de bruits des commerces pour les habitations	
Tous les autres sujets que vous souhaiteriez aborder				

Grille d'analyse de la variante du scénario d'aménagement – Socles habités

A l'aide de la maquette et des documents dont vous disposez vous avez 30 min pour étudier cette variante de façon intrinsèque, et échanger à votre table pour remplir la grille d'analyse au regard des critères proposés

Table n°3

	Atouts du scénario	Limites du scénario	Recommandations / ajustements	Niveau de satisfaction <i>(1 critère pas du tout satisfaisant – 5 critère très satisfaisant)</i>
<p style="text-align: center;">Rapport de la proposition à l'existant (rapport des hauteurs, du style, du linéaire...)</p>	<p>Offre une augmentation progressive de la hauteur des nouveaux bâtis</p>	<p>Les maisons côté « fort » qui ont leur maison seront aussi à la vue des logements des immeubles : trop de vis à vis</p>		
<p style="text-align: center;">Environnement et cadre de vie (pour tous les habitants – ensoleillement, circulation, nature...)</p>	<p>Les parcelles privées peuvent être plantées intelligemment pour protéger les maisons de la chaleur intense en été et regagner la lumière en hiver si espèces caduques</p>	<p>Il faut prévoir dans le PLU le choix et le nombre des espèces/essences à planter pour contraindre l'implantation d'espèces végétales satisfaisantes</p>	<p>Prévoir de réduire progressivement la circulation 2 voies du côté du rond-point contre 1 voie en approche de la station-service pour éviter un effet « étau » et constitution de bouchons aux heures de grand passage</p>	
<p style="text-align: center;">Attractivité et animation (positionnement des commerces, possibilité de terrasses...)</p>	<p>Parait pertinent</p>	<p>Les terrasses côté D4 ne sont pas vraiment exploitables : bruit + pollution</p>	<p>Stationnements minutes Assurer l'implantation de commerces de bouche de qualité Ne pas implanter de commerces à activité bruyantes pour les logements qui seront juste au-dessus</p>	
<p style="text-align: center;">Tous les autres sujets que vous souhaiteriez aborder</p>				

TABLE 4



Grille d'analyse de la variante du scénario d'aménagement – Habiter le parc

A l'aide de la maquette et des documents dont vous disposez vous avez 30 min pour étudier cette variante de façon intrinsèque, et échanger à votre table pour remplir la grille d'analyse au regard des critères proposés

Table n°4

	Atouts du scénario	Limites du scénario	Recommandations / ajustements	Niveau de satisfaction <i>(1 critère pas du tout satisfaisant – 5 critère très satisfaisant)</i>
Rapport de la proposition à l'existant (rapport des hauteurs, du style, du linéaire...)	Aéré Choisir entre barre et tour	Trop d'emprise au sol Immeubles trop hauts	Maxi R+5 Place pour les voitures	3
Environnement et cadre de vie (pour tous les habitants – ensoleillement, circulation, nature...)	Bâtiment clair Piste cyclable	Tour qui cache la lumière	Au croisement ne pas faire de tunnel mais plutôt un joli pont Faire un petit lac	2
Attractivité et animation (positionnement des commerces, possibilité de terrasses...)		Manque d'attractivité pour les enfants	Piscine et terrain de foot en libre accès Bowling Restaurant panoramique sur la + haute des tours Un marché couvert	1
Tous les autres sujets que vous souhaiteriez aborder	Répartition de la proportion de HLM : concentrée ou répartie sur la ZAC ? Quel lien entre les deux côtés de la N4 ? (cohésion sociale, sécurité ...). Quelle hauteur va avoir le relief paysager ?			

Grille d'analyse de la variante du scénario d'aménagement – Socles habités

A l'aide de la maquette et des documents dont vous disposez vous avez 30 min pour étudier cette variante de façon intrinsèque, et échanger à votre table pour remplir la grille d'analyse au regard des critères proposés

Table n°4

	Atouts du scénario	Limites du scénario	Recommandations / ajustements	Niveau de satisfaction <i>(1 critère pas du tout satisfaisant – 5 critère très satisfaisant)</i>
Rapport de la proposition à l'existant (rapport des hauteurs, du style, du linéaire...)	Moins de diversité sur les hauteurs	Sur des bâtiments en longueur prévoit une végétalisation plus importante	Maxi R+5 Obligation de balcons	1
Environnement et cadre de vie (pour tous les habitants – ensoleillement, circulation, nature...)	Trop d'emprise sur l'espace	Augmente les différences de niveau du terrain	Piste à développer	1
Attractivité et animation (positionnement des commerces, possibilité de terrasses...)	Peu d'espaces disponibles pour créer des terrasses		Animation pour les enfants Commerce essentiellement sous les immeubles Augmenter des lieux de partage Marché couvert pour créer de la vie	1
Tous les autres sujets que vous souhaiteriez aborder	Comment va être le croisement entre le projet la RD4 ? Surtout, surtout ne pas augmenter les impôts			

TABLE 5



Grille d'analyse de la variante du scénario d'aménagement – Habiter le parc

A l'aide de la maquette et des documents dont vous disposez vous avez 30 min pour étudier cette variante de façon intrinsèque, et échanger à votre table pour remplir la grille d'analyse au regard des critères proposés

Table n°5

	Atouts du scénario	Limites du scénario	Recommandations / ajustements	Niveau de satisfaction <i>(1 critère pas du tout satisfaisant – 5 critère très satisfaisant)</i>
Rapport de la proposition à l'existant (rapport des hauteurs, du style, du linéaire...)		Pollution visuelle Trop haut Pas esthétique Architecture des bâtiments : risque de déplaire en fonction du style architectural		1
Environnement et cadre de vie (pour tous les habitants – ensoleillement, circulation, nature...)				
Attractivité et animation (positionnement des commerces, possibilité de terrasses...)				
Tous les autres sujets que vous souhaiteriez aborder	Pas motivés par ce projet			

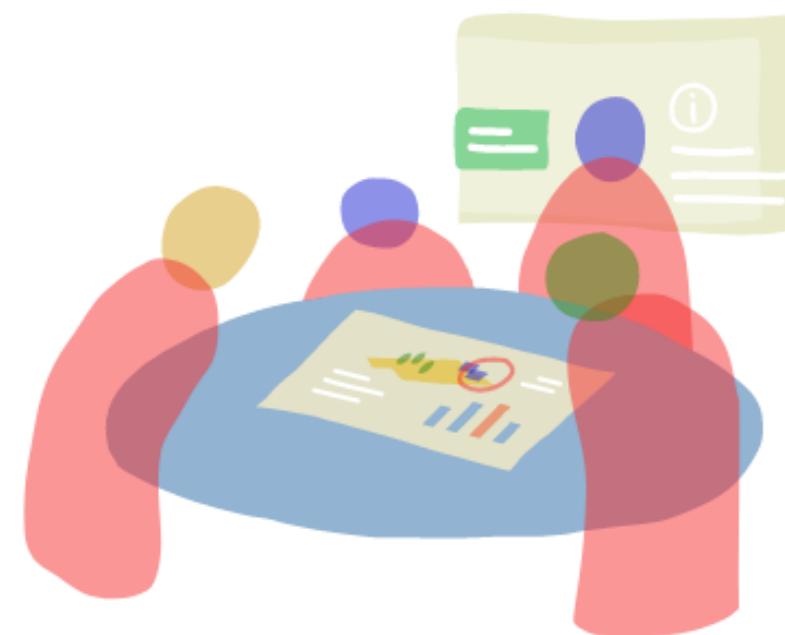
Grille d'analyse de la variante du scénario d'aménagement – Socles habités

Table n°5

A l'aide de la maquette et des documents dont vous disposez vous avez 30 min pour étudier cette variante de façon intrinsèque, et échanger à votre table pour remplir la grille d'analyse au regard des critères proposés

	Atouts du scénario	Limites du scénario	Recommandations / ajustements	Niveau de satisfaction <i>(1 critère pas du tout satisfaisant – 5 critère très satisfaisant)</i>
Rapport de la proposition à l'existant (rapport des hauteurs, du style, du linéaire...)	Projet plus agréable niveau visuel Ressemble plus à des petites résidences citadines Hauteur moins haute que l'autre scénario	Moins ensoleillé Bâtiments risquent d'être trop proches, pas assez d'espace entre les bâtiments	Attention à l'espacement entre les bâtiments pour éviter l'effet d'entassement	3
Environnement et cadre de vie (pour tous les habitants – ensoleillement, circulation, nature...)	Plus dans l'esprit pavillonnaire de Chennevières	Peu importe le scénario, la circulation sera plus encore plus dense, la pollution auditive décuplée	Favoriser la faune Planter arbustes pour régulation température, et non énergivore en eau Récupérateurs eau de pluie	3
Attractivité et animation (positionnement des commerces, possibilité de terrasses...)	Chennevières a besoin de commerces, autres que des ZAC	Mais il faudra bien choisir les commerces et ne pas faire n'importe quoi : mixité des commerces !!	Crèches Cabinet médical Parking à proximité Mixité des commerces (et pas uniquement des kebabs et des banques)	3
Tous les autres sujets que vous souhaiteriez aborder	Le collège Molière n'aura pas la capacité d'accueil des futurs collégiens. Aujourd'hui on supprime des classes qui ont atteint un seuil d'élèves non rentable pour le département pour surcharger les classes existantes + quid hôpital Paul D'Egine, comment absorber ce surplus de population + s'inquiéter et insister auprès de la région pour le développement des transports en commun			

TABLE 6



Grille d'analyse de la variante du scénario d'aménagement – Habiter le parc

A l'aide de la maquette et des documents dont vous disposez vous avez 30 min pour étudier cette variante de façon intrinsèque, et échanger à votre table pour remplir la grille d'analyse au regard des critères proposés

Table n°6

	Atouts du scénario	Limites du scénario	Recommandations / ajustements	Niveau de satisfaction (1 critère pas du tout satisfaisant – 5 critère très satisfaisant)
Rapport de la proposition à l'existant (rapport des hauteurs, du style, du linéaire...)				
Environnement et cadre de vie (pour tous les habitants – ensoleillement, circulation, nature...)				
Attractivité et animation (positionnement des commerces, possibilité de terrasses...)				
Tous les autres sujets que vous souhaiteriez aborder				

Grille d'analyse de la variante du scénario d'aménagement – Socles habités

Table n°6

A l'aide de la maquette et des documents dont vous disposez vous avez 30 min pour étudier cette variante de façon intrinsèque, et échanger à votre table pour remplir la grille d'analyse au regard des critères proposés

	Atouts du scénario	Limites du scénario	Recommandations / ajustements	Niveau de satisfaction <i>(1 critère pas du tout satisfaisant – 5 critère très satisfaisant)</i>
Rapport de la proposition à l'existant (rapport des hauteurs, du style, du linéaire...)				
Environnement et cadre de vie (pour tous les habitants – ensoleillement, circulation, nature...)				
Attractivité et animation (positionnement des commerces, possibilité de terrasses...)				
Tous les autres sujets que vous souhaiteriez aborder				

TABLE 7



Grille d'analyse de la variante du scénario d'aménagement – Habiter le parc

A l'aide de la maquette et des documents dont vous disposez vous avez 30 min pour étudier cette variante de façon intrinsèque, et échanger à votre table pour remplir la grille d'analyse au regard des critères proposés

Table n°7

	Atouts du scénario	Limites du scénario	Recommandations / ajustements	Niveau de satisfaction (1 critère pas du tout satisfaisant – 5 critère très satisfaisant)
Rapport de la proposition à l'existant (rapport des hauteurs, du style, du linéaire...)				
Environnement et cadre de vie (pour tous les habitants – ensoleillement, circulation, nature...)				
Attractivité et animation (positionnement des commerces, possibilité de terrasses...)				
Tous les autres sujets que vous souhaiteriez aborder				

Grille d'analyse de la variante du scénario d'aménagement – Socles habités

A l'aide de la maquette et des documents dont vous disposez vous avez 30 min pour étudier cette variante de façon intrinsèque, et échanger à votre table pour remplir la grille d'analyse au regard des critères proposés

Table n°7

	Atouts du scénario	Limites du scénario	Recommandations / ajustements	Niveau de satisfaction <i>(1 critère pas du tout satisfaisant – 5 critère très satisfaisant)</i>
Rapport de la proposition à l'existant (rapport des hauteurs, du style, du linéaire...)				
Environnement et cadre de vie (pour tous les habitants – ensoleillement, circulation, nature...)				
Attractivité et animation (positionnement des commerces, possibilité de terrasses...)		Stationnement des véhicules		
Tous les autres sujets que vous souhaiteriez aborder				

TABLE 8



Grille d'analyse de la variante du scénario d'aménagement – Habiter le parc

A l'aide de la maquette et des documents dont vous disposez vous avez 30 min pour étudier cette variante de façon intrinsèque, et échanger à votre table pour remplir la grille d'analyse au regard des critères proposés

Table n°8

	Atouts du scénario	Limites du scénario	Recommandations / ajustements	Niveau de satisfaction <i>(1 critère pas du tout satisfaisant – 5 critère très satisfaisant)</i>
Rapport de la proposition à l'existant (rapport des hauteurs, du style, du linéaire...)				
Environnement et cadre de vie (pour tous les habitants – ensoleillement, circulation, nature...)				
Attractivité et animation (positionnement des commerces, possibilité de terrasses...)				
Tous les autres sujets que vous souhaiteriez aborder				

Grille d'analyse de la variante du scénario d'aménagement – Socles habités

A l'aide de la maquette et des documents dont vous disposez vous avez 30 min pour étudier cette variante de façon intrinsèque, et échanger à votre table pour remplir la grille d'analyse au regard des critères proposés

Table n°8

	Atouts du scénario	Limites du scénario	Recommandations / ajustements	Niveau de satisfaction <i>(1 critère pas du tout satisfaisant – 5 critère très satisfaisant)</i>
Rapport de la proposition à l'existant (rapport des hauteurs, du style, du linéaire...)	Après réflexion, il nous semble préférable de prendre le scénario « socles habités »		Hauteur maxi 4 étages	
Environnement et cadre de vie (pour tous les habitants – ensoleillement, circulation, nature...)	Plus agréable avec des bâtiments moins hauts			
Attractivité et animation (positionnement des commerces, possibilité de terrasses...)	Oui pour les commerces			
Tous les autres sujets que vous souhaiteriez aborder	Plus de pistes cyclables bien étudiées Retenue des eaux de pluie en citerne sous terre Création de parkings			

Quartier du Fort



ANALYSE TRANSVERSALE DE L'ATELIER D'ANALYSE DES SCENARIOS

L'analyse suivante a vocation à faire la synthèse des différents points soulevés par les équipes lors de l'atelier. Elle ne vient pas remplacer la lecture des contributions brutes et de leurs spécificités mais la compléter en relevant les points saillants et les éléments faisant consensus.



L'analyse des scénarios (1/2)

Rapport à l'existant

- De façon générale, les participants **expriment le souhait que les bâtiments ne soient pas trop hauts**, certains évoquant la limite de R+5, d'autant plus s'agissant des R+7 et de la tour de 9 étages. Ils ont rappelé le besoin. Ils ont rappelé le besoin de **penser les vis-à-vis** avec les habitations existantes également du côté du fort. Certains ont souhaité un maximum de 4 ou 5 étages.
- S'agissant du **scénario « habiter le parc »**, les participants trouvent sa **hauteur trop importante** (plus que l'autre scénario), même si cela permet de **réduire l'emprise au sol** : un aspect positif pour certains qui considèrent que cela permettra d'avoir davantage d'espaces verts ou d'espaces extérieurs (terrasses), mais pas assez pour privilégier ce scénario pour d'autres.
- Pour le **scénario « socles habités »**, si l'aspect moins haut apparaît plus intéressant pour les participants (certains faisant un parallèle avec les formes d'habitat pavillonnaire), les participants partagent leur inquiétude **de bâtiments trop massifs, avec trop de vis-à-vis**, et créant un **espace peu aéré**, peu ensoleillé. Les différences de hauteurs entre les bâtiments, moins variées que dans l'autre scénario, apparaissent plus positives aux participants.
- **Pour les 2 scénarios**, les participants rappellent le besoin de **végétaliser les bâtiments** (en particulier s'ils sont massifs), de **penser les extérieurs** (balcons, terrasses), les places **de stationnement**, et **l'architecture** afin de créer une harmonie entre les bâtiments mais aussi avec l'existant.

Environnement et cadre de vie

- De façon générale, les participants indiquent le besoin **d'anticiper l'évolution des circulations** qui vont s'amplifier avec le nouveau quartier, ce qui nécessitera une **adaptation de la RD4 mais également des chemins doux** (notamment avec davantage de pistes cyclables). Certains s'inquiètent de la **pollution générée (aérienne et sonore) par la circulation plus importante**.
- Ils partagent leurs attentes pour un **quartier vert, paysager, avec des choix d'essences végétales pertinentes** en termes de besoins en eau, de gestion de l'îlot de chaleur urbain, et des risques d'allergies. Certains trouvent que le scénario « socles habités » proposerait légèrement plus d'espaces verts, un point positif pour eux.
- Ils souhaitent **d'avantage de végétalisation**, à la fois sur les espaces publics, et sur les parcelles voire les bâtiments eux-mêmes que certains souhaitent végétaliser. Certains proposent aussi l'aménagement de **squares, d'un pont** pour le croisement avec la RD4 plutôt qu'un tunnel, et **d'un petit lac**.



L'analyse des scénarios (2/2)

Attractivité et animation

- Les participants rappellent le besoin de **penser des stationnements (y compris visiteurs) et des déposes-minutes**.
- Ils sont **favorables à l'implantation de commerces, qu'ils souhaitent suffisamment diversifiés, et peu bruyants** si positionnés sous les habitations. Les participants émettent des **réserves quant aux terrasses prévues à proximité de la RD4**, qui seraient trop bruyantes et exposées à la pollution pour eux.
- Certains souhaiteraient **davantage d'animations et équipements pour les enfants**, mais aussi des espaces de sports et loisirs (bowling, piscine et terrain de foot en accès libre), des **espaces de rencontre, un marché couvert, et un restaurant panoramique en haut de la plus grande tour**. Ils rappellent le besoin d'implanter également des services comme des **crèches et des cabinets médicaux**.
- D'autres proposent de faire un **lien avec le projet de micro-ferme urbaine** prévue pour 2024 aux Mordacs à Champigny, « un lieu de vie ouvert aux habitants et de production maraichère. Infos : oasismixcite.net »

Les autres sujets

- Des participants partagent leurs **inquiétudes quant à la capacité des équipements et infrastructures à accueillir l'ensemble des nouveaux habitants** : collège, hôpital, transports en commun, stationnements ...
- Certains évoquent d'autres interrogations :
 - Concernant la bonne **gestion des eaux pluviales**,
 - Sur la **répartition des logements sociaux** à l'échelle de la ZAC,
 - En matière de **productions d'énergie**, évoquant la géothermie, les puits canadiens,
 - Concernant **l'économie circulaire**,
 - Sur le **travail avec l'école**, pour « favoriser les chemins de connaissance et avenir », proposant différents sujets : Fort ; Jardins familiaux ; Histoire; Sport; Biodiversité ; Maison de l'animal »
 - Pour **favoriser les déplacements sécurisés** « dans une zone apaisée pour pédibus et vélobus »
 - Ou pour prévoir une **meilleure isolation acoustique** des appartements entre voisins



Retour sur les informations données et la présentation : FOIRE AUX QUESTIONS

Les questions posées lors de l'atelier

- **Question : Comment seront pensés les accès à l'école et au centre sportif ?**
- *Réponse : L'école est en arrière-plan de la route de la Libération, il n'est pas prévu d'accès véhicules aujourd'hui, c'est une desserte piétonne jusqu'au parvis de l'école, mais un système de dépose-minutes est en cours de réflexion pour permettre aux parents allant au travail de déposer leurs enfants. Mais aujourd'hui il est un peu tôt pour ce niveau de précision tant que le plan guide n'est pas arrêté, et c'est l'objet de cette concertation.*
- *Pour l'équipement sportif, son accessibilité est liée à la colonne vertébrale de l'axe nord-sud qui relie à longue distance la gare de Villiers et le centre-ville de Chennevières.*
- **Question : Comment va être le croisement / la jonction entre le projet et la RD4 ?**
- *Réponse : On ne peut pas aller au-delà du périmètre de la ZAC en termes de financement des aménagements, mais la réflexion va au-delà avec les partenaires (le département, la ville, le territoire) pour voir comment le projet va s'inscrire avec le reste de la RD et du quartier.*
- **Question : Quelle hauteur va avoir le relief paysager (dans le scénario « habiter le parc ») ?**
- *Réponse : L'idée au global est de valoriser l'eau pluviale, ressource gratuite qui peut servir sur place, plutôt qu'être envoyée dans des tuyaux qui vont s'engorger et être coûteux. Il s'agit d'enclencher un cercle vertueux en utilisant l'eau du ciel pour arroser la végétation sur place notamment : c'est une gestion alternative, généralisée sur l'ensemble de l'opération, du bâtiment à l'espace public, avec un système progressif des toitures végétalisées vers des bassins et noues (sortes de fossés très évasés, végétalisés) dans les parcelles privatives, puis acheminée vers des bassins d'orage aménagés comme des espaces naturels pour accueillir l'eau pluviale lors des épisodes orageux, et s'évacue par infiltration régulée dans les réseaux en 24-48h). Ces noues et bassins seront creusés (30 à 50cm de profondeur) ce qui va générer des déblais qui vont être utilisés eux aussi sur place : on crée un jeu de déblais/remblais, avec des légères buttes qui seront l'équivalent de ces creux de 30 à 50cm, peut-être plus localement, qui vont permettre de mettre en scène le paysage et composer cette coulée verte comme un espace naturel dans un processus de renaturation. Les espaces creusés vont se rapprocher de milieux humides, et sur les buttes on aura des espaces plus secs : cela permet de créer des habitats naturels différents et décupler les écosystèmes avec une forte valeur ajoutée. Cela contribue à lutter contre l'îlot de chaleur en créant des îlots de fraîcheur : une rue plantée est 10°C plus fraîche qu'une rue non plantée.*
- **Question : Qui va s'occuper de l'entretien de ces espaces ?**
- *Réponse : Evidemment quand on pense à l'aménagement il faut penser aux coûts d'entretien. Il faut imaginer des paysages qui peuvent être facilement entretenus, c'est la dimension économique du versant écologique. Il s'agit d'accompagner la nature avec une gestion harmonique, plutôt que la contraindre : on évite des pelouses qui nécessitent tontes, engrais ... Ici on va reconstituer des milieux naturels, un peu sauvages, il n'y aura pas de haies bien taillées mais des paysages beaucoup plus naturels.*

