

COMPTE-RENDU DE L'ATELIER SUR LES FORMES URBAINES DU SECTEUR TALLEMONT

**CENTRE-VILLE
MAINVILLIERS**



INTRODUCTION :

Une démarche de concertation a été lancée dans le cadre du NPNRU (Nouveau programme national de renouvellement urbain) qui couvre l'ensemble du quartier Tallemont et du centre-ville. Les habitants et usagers du quartier sont invités à donner leurs avis et à exprimer leurs attentes sur différents éléments du projet. Des actions de participation sont initiées aujourd'hui par la ville de Mainvilliers et coorganisées par l'agence Traitclair afin de récolter la parole habitante.

Cet atelier visait à :

- Comprendre les contraintes et enjeux des formes urbaines
- Echanger autour des formes urbaines du secteur Tallemont
- Etablir des préconisations pour nourrir le projet futur

DÉROULEMENT :

L'atelier s'est déroulé le 14 septembre entre 18h30 et 20h30. Il s'est organisé en 3 temps : un temps d'introduction de présentation du projet urbain et de pédagogie autour des éléments techniques du projet (formes urbaines, logements intermédiaires). L'atelier se décline ensuite en deux activités : une première activité autour du logement idéal, une seconde à l'échelle plus large des bâtiments et de leurs espaces extérieurs.

Participants : 25

ANIMATEURS :

Mairie de Mainvilliers :

- **Aziz Bouslimani**
- **Victor Pescheux**
- **Céline Lollivier**

Equipe AMO :

- **Arnaud Hollard**, Urbicus
- **Charlotte Hemery**, Traitclair

LES ÉCHANGES ISSUS DE L'ATELIER:

1- ELEMENTS DE CADRAGE :

L'atelier est introduit par un mot d'accueil d'Aziz Bouslimani, 1er adjoint à la ville de Mainvilliers.

Ensuite, les ambitions portées par le projet urbain sont rappelées en début d'atelier.

Contraintes du secteur

- L'absence de connexions avec les quartiers proches
- Un centre-ville et un centre commercial à redynamiser
- Contraintes paysagères et environnementales

Diversifier les formes urbaines

- Différentes densités pour différentes manières d'habiter
- Les formes construites et les espaces publics
- Ambiances, matériaux, identités architecturales
- Qualité des logements - fonctionnalité des espaces - systématisation des espaces extérieurs privatifs (balcons, terrasses, jardins) et collectifs (jardins, cours, terrasses)
- Confort des logements : isolation thermique, phonique, orientation, éclairage et aération naturels
- « Extensions » des logements : services collectifs, stationnement véhicules, 2 roues et poussettes, locaux de service

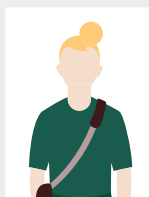
Il est ensuite rappelé que les formes urbaines sont multiples, les principales étant :

- L'habitat pavillonnaire, dans lequel une maison est occupée par un foyer sur une parcelle privée, avec une emprise au sol est importante
- L'habitat collectif, qui lui accueille plusieurs foyers au sein d'une même construction, ce qui permet de limiter l'emprise au sol
- L'habitat intermédiaire, à mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, qui limite également l'emprise au sol tout en proposant une qualité d'usages forte (intimité, espaces extérieurs...)

2- LE LOGEMENT IDEAL :

Pour cette première partie de l'atelier s'est organisé autour d'un travail par groupe (5 personnes) avec des persona (personnages fictifs), visant ainsi à réfléchir aux caractéristiques de logements prioritaires pour ces différentes personnes. Les participant.e.s étaient ensuite invité.e.s à dessiner (sur la base d'un fond de plan) le logement idéal de leur personnage

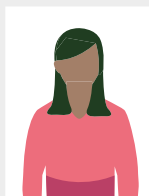
Les persona proposés étaient les suivants :



Lisa
19 ans

Lisa est une étudiante en BTS assurance au GRETA. Elle se déplace souvent à vélo pour ses sorties à Chartres.

Le soir, quand elle rentre seule, elle a besoin de se sentir en sécurité. Elle apprécie de boire un verre ou d'aller au restaurant de temps en temps avec ses ami.e.s.



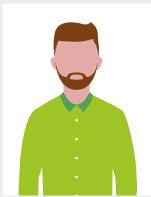
Christine
63 ans

Christine est une jeune retraitée active. Elle s'investit dans différentes associations de son quartier. Elle aime jardiner, se balader à proximité de chez elle, aller au marché, faire ses courses à pied et voir ses ami.es dans le quartier.



Yacine
27 ans

Yacine vit en concubinage. Il est graphiste et travaille souvent chez lui. Il aime beaucoup cuisiner. Il apprécie le sport en extérieur, tous les jours, il part faire son footing et préfère les espaces végétalisés.



Noah
42 ans

Noah a une fille de 11 ans et deux fils de 6 et 2 ans. Sa fille se rend seule à l'école, et il emmène ses deux plus petits tous les matins en poussette. En fin de journée, quand il fait beau, Noah les emmène jouer au pied de l'immeuble.

Groupe 1 : Persona Yacine

Les trois caractéristiques principales pour son logement sont :

- Lumière naturelle : « la lumière c'est la vie » : importance pour le travail à domicile, pour le moral et les vitamines
- Insonorisation : pour pouvoir se concentrer lorsqu'il travaille
- Grande pièce à vivre : pour la vie à deux et pour cuisiner et recevoir

Le plan du logement : Une grande terrasse d'angle, de grandes fenêtres orientées sud

Groupe 2 : Persona Christine

Les trois caractéristiques principales pour son logement sont :

- Qualité / Performance énergétique du logement : changement climatique et économie en énergie
- Lumière naturelle : Bien-être - moral, et économie d'énergie
- Extérieur : pour le jardinage, prendre l'air et s'ouvrir sur l'extérieur et recevoir ses ami.e.s

Le plan du logement : Une grande terrasse d'angle et des portes fenêtres

Groupe 3 : Persona Lisa

Les trois caractéristiques principales pour son logement sont :

- Qualité / performance énergétique : budget et confort
- Lumière naturelle : économie d'énergie et confort
- Extérieur : besoin renforcé depuis le covid et pour ranger son vélo

Le plan du logement : Un balcon orienté sud, une cuisine ouverte et un garage à vélo en sous-sol

Groupe 4 : Persona Norah

Les trois caractéristiques principales pour son logement sont :

- Balcon/terrasse
- Grande pièce à vivre
- Espaces communs

Le plan du logement : Une grande terrasse d'angle

Groupe 5 : Persona Yacine

Les trois caractéristiques principales pour son logement sont :

- Grande pièce à vivre : pour le bien-être et les conditions de travail
- Insonorisation : pour le travail
- Espaces communs : pour le sport en extérieur

Le plan du logement : Une terrasse et de nombreuses fenêtres

Remarques générales :

Importance de la performance énergétique des logements étaient communes à plusieurs groupes

Importance des terrasses / balcons : plusieurs participant.e.s ont mentionné le rôle du Covid comme révélateur de ce besoin d'extérieur.

Les contributions en tant qu'habitants / riverains

Pour le comité des locataires de Mainvilliers, le logement idéal c'est un endroit : où il fait chaud l'hiver avec le chauffage que l'on paie, isolé (éventuellement avec une subvention de l'Etat), une facture énergétique accessible, des logements entretenus et un bailleur national, un logement pour tous et une chambre par enfant, proche des commodités, commerces et administrations.

3- L'HABITAT IDÉAL

Cette seconde animation avait pour objectif d'élargir l'échelle de réflexion avec un travail sur la forme, l'architecture et les espaces communs des futurs logements du secteur Tallemont.

Pour cela, plusieurs éléments ont été présentés afin d'appuyer les réflexions, notamment des images de références de logements intermédiaires pour donner à voir la volumétrie, les matériaux, les façades, et également les espaces extérieurs (balcons, terrasses).

IMAGES DE RÉFÉRENCE ANIMATION HABITAT



Saint Jacques de la Lande (Harari)



Chanteloup en Brie (Harari)



Saint Jean de Braye (Dumond Legrand)

Les logements intermédiaires correspondent à une recherche d'un équilibre entre logements individuel et logement collectif.

Cet équilibre peut se traduire à travers l'écriture architecturale qui peut être différentes d'un logement, ou d'un groupe de logements, à l'autre : volumétrie, matériaux, composition des façades, etc.

Typologie de transition entre maison et immeuble, le projet d'habitat intermédiaire permet une approche plus contextuelle de la conception architecturale des logements.

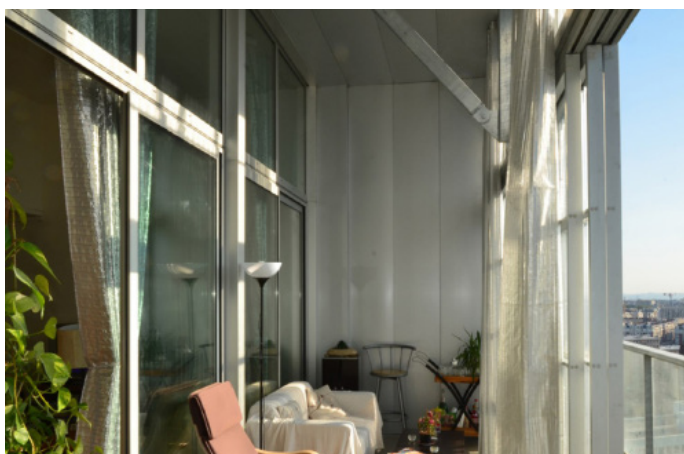
IMAGES DE RÉFÉRENCE ANIMATION HABITAT



La Roseraie, Lèves



Rennes, Opération Cipriani



Paris, 17^e arrondissement, Tour Bois Le Prêtre (Lacaton Vassal)

Dans les logements collectifs, la qualité des espaces extérieurs privés (balcons, terrasses,...) est un enjeu incontournable de la qualité résidentielle.

Chaque logement doit posséder un espace extérieur privé, adapté à sa taille, les balcons filants faisant en outre office de protection solaire sur les façades exposées.

Les espaces extérieurs doivent posséder une largeur minimum suffisante pour l'installation de mobilier. Des systèmes de claustras ou de façades en double peau peuvent en faire, en fonction des saisons, une véritable pièce en plus pour les occupants.

LES CONTRIBUTIONS ET REMARQUES DES PARTICIPANTS :

Architecture

- Un participant exprime qu'il apprécie les toits terrasses végétalisés, qui répondent à des enjeux écologiques et également d'espaces communs pour se rencontrer
- La question des hauteurs et des cônes de vue sur la cathédrale est également posée : la hauteur est réglementée au PLU à 14 mètres.
- Une participante pense que 4 étages est une trop grande hauteur pour ce secteur.
- Une participante s'interroge sur la forme très « carré » des constructions actuelles.
- Certains souhaiteraient également que s'il y a une diversité de formes et d'architectures, il puisse y avoir des éléments de rappel pour apporter une certaine cohérence (couleur, matériaux comme le bois, les briques, ...)
- La diversité des formes peut également apporter une forme de mixité urbaine et sociale
- Certains apprécient les bardages à claire-voie pour le rez-de-chaussée.

Accessibilité

- Une participante s'interroge sur l'accessibilité PMR des futurs logements. La réponse lui est apportée que les constructions répondront aux normes d'accessibilité en vigueur.

Commerces

- Un participant questionne la localisation des commerces dans le projet urbain et souligne l'importance du stationnement pour le maintien du commerce.

Habitat participatif

- Pour certains, l'âge peut être un élément décourageant l'investissement dans ce type de projet
- Pour d'autres, c'est au contraire à un âge plus avancé que cela peut s'avérer intéressant pour garder du lien social, il faut aller vers ce caractère intergénérationnel et d'entraide
- Une habitante se questionne sur le fait de mener des projets de ce type sans promoteurs immobiliers.

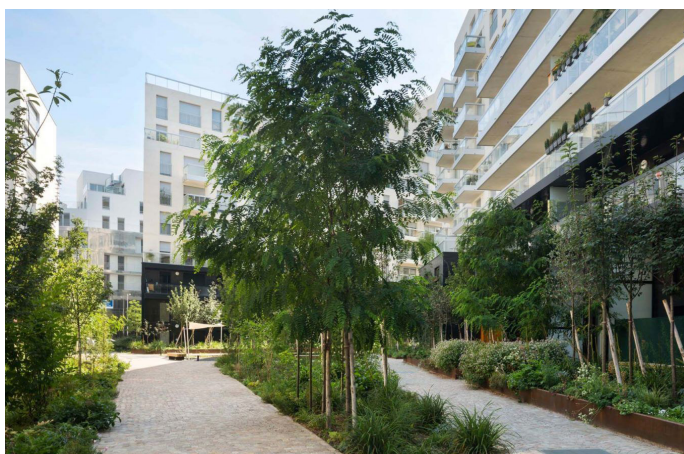
IMAGES DE RÉFÉRENCE ANIMATION HABITAT



Boulogne-Billancourt, quartier du Trapèze, lot E (Mutabilis)



Boulogne-Billancourt, quartier du Trapèze, lot B (Mutabilis)



Boulogne-Billancourt, quartier du Trapèze, lot B (Mutabilis)

Les logements collectifs permettent une importante mutualisation des espaces extérieurs, en particulier pour le maintien ou la plantation de nouveaux arbres de haut jet.

Le maintien d'une importante part de pleine terre est un enjeu majeur pour la qualité globale de ces opérations, en termes d'agrément paysager, mais également de gestion des eaux pluviales et de lutte contre les îlots de chaleur.

IMAGES DE RÉFÉRENCE ANIMATION HABITAT



Gennevilliers, ZAC Chandon République (MFR architectes)



Gennevilliers, ZAC Chandon République (MFR architectes)



Paris, 17^e arrondissement (Emerige)

Des aménités complémentaires peuvent être installées sur les toitures accessibles des logements collectifs : potagers, serres, espaces de détente, de convivialité,...

Les locaux en sous-sol peuvent également faire l'objet d'une mutualisation permettant de libérer de l'espace à l'intérieur des logements (laverie, locaux vélos / poussettes).

IMAGES DE RÉFÉRENCE ANIMATION HABITAT



Zurich, groupe d'habitat semi collectif



«Rue verte» privée, Montréal



«Rue verte» privée, Montréal

Les opérations d'habitat intermédiaire sont des opportunités pour programmer des espaces extérieurs partagés qui viennent compléter les espaces extérieurs de chaque logement.

L'exemple des rues vertes de la ville de Montréal montre l'importance de ces espaces en termes d'usage, puisqu'ils assurent en premier lieu, un accès de service au logement, généralement directement connecté à la cuisine, au cellier et/ou au garage.

Ils peuvent être également largement végétalisés offrant un véritable jardin d'agrément aux occupants, en particulier ceux habitant à l'étage.

Les espaces communs

Remarques générales :

- Pour beaucoup, les espaces partagés sont importants, pour une participante « Partager des espaces dans des résidences de 40 logements c'est trop compliqué »
- Si des espaces sont partagés, il faut faire attention au coût pour les habitants
- Besoin de donner des exemples de résidences où les espaces sont partagés afin que les participants puissent « voir comment cela vit et si cela vaut le coup »
- Parmi les espaces communs des résidences, le besoin d'une salle des fêtes / de projection cinéma / de réunion a été proposé pour renforcer le lien social

Jardin partagé

- Cela semble une évidence pour beaucoup

Local à vélo

- Espace prioritaire, que certains souhaitent avec des branchements électriques pour recharger les vélos

Conciergerie

- Au sens de gardien d'immeuble, il est important pour certains qu'une personne ait une vision globale de la gestion des espaces, tout en posant la question du coût d'un tel service

Coworking

- Le covid a renforcé ce besoin, cependant un participant imagine plutôt ce dispositif à l'échelle du quartier plutôt qu'à celle d'un îlot

Buanderie commune

- Cela est une bonne idée pour plusieurs participants

Terrasse partagée

- Questions d'usages et d'entretien