



## **DIAGNOSTIC URBAIN ETUDE DE REQUALIFICATION DE LA CITÉ DE L'AIR À ATHIS-MONS**

COPIL - 17 juin 2022

Maîtrise d'ouvrage  
**ETP GRAND ORLY SEINE BIEVRE**  
**COMMUNE D'ATHIS-MONS**  
**IMMOBILIÈRE 3F**  
**DGAC**

Maîtrise d'oeuvre urbaine  
Architecte urbaniste mandataire **ANMA**  
Transition écologique **EODD**  
Voiries et réseaux divers **INFRASERVICES**  
Dialogue habitant et usages **ISLA**  
Montage opérationnel et financier **VILLE EN OEUVRE**

**ANMA/**

**EODD**  
ingénieurs conseils

**INFRA**  
SERVICES

**isla**

**VILLE**  
EN OEUVRE



# SOMMAIRE

**1/ INSTAURER LE GRAND PARC DE LA CITÉ DE L'AIR**

**2/ PERPETUER LA QUALITÉ DU VIVRE ENSEMBLE**

**3/ PERMETTRE UNE EVOLUTION PROGRESSIVE ET ORGANIQUE**

**4/ ACCOMPAGNER LE CHANGEMENT**

**5/ POINT MÉTHODE**





# 1/ INSTAURER LE GRAND PARC DE LA CITE DE L'AIR

UN VERITABLE PARC AUX CARACTÉRISTIQUES UNIQUE,  
UNE DESTINATION POUR LES ATHÉGIENS

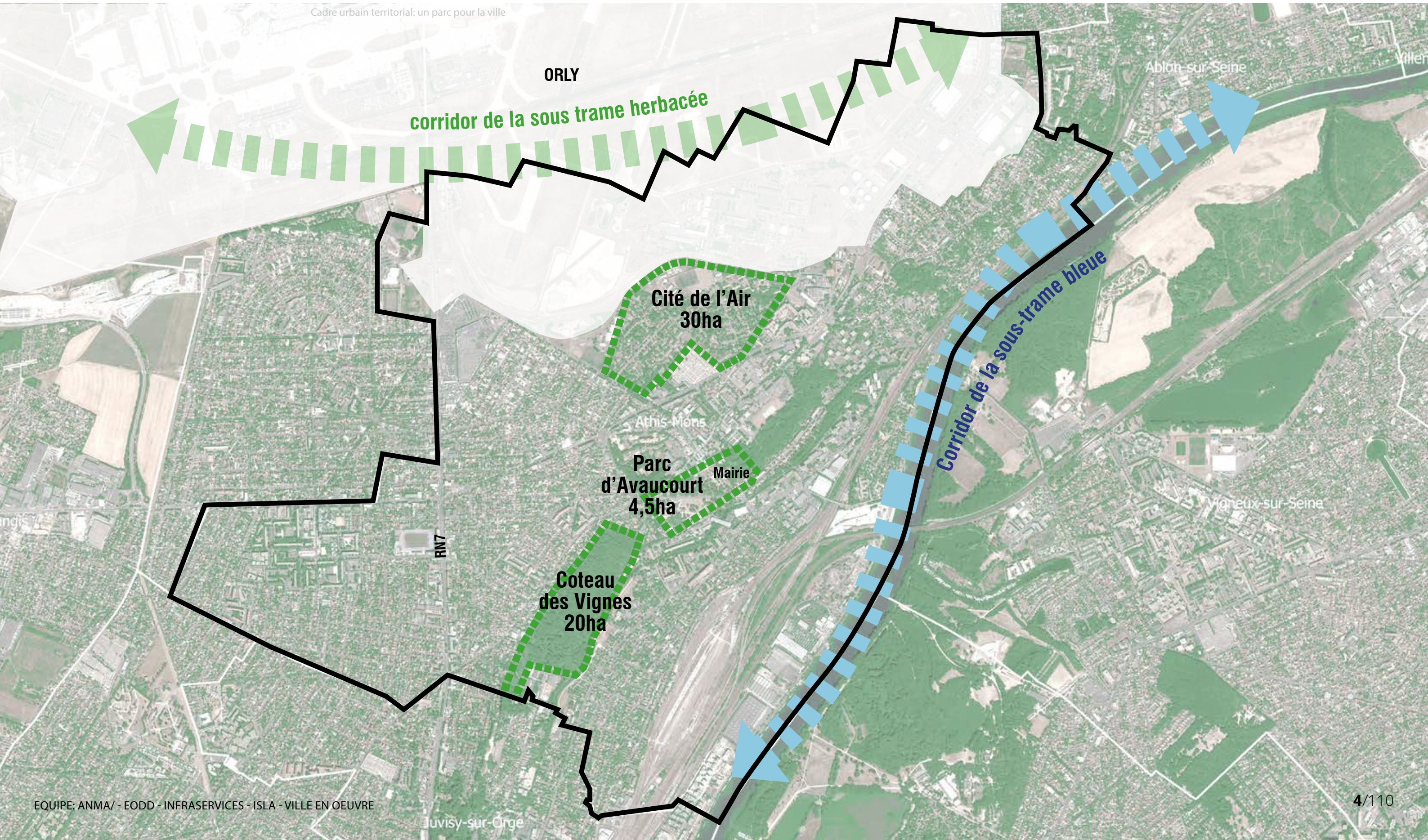
DE VASTES ESPACES PUBLICS À VALORISER :  
UN CHANGEMENT DE REGARD NÉCESSAIRE

UN PATRIMOINE PAYSAGER EXCEPTIONNEL À PRÉSERVER



# UN VÉRITABLE PARC AUX CARACTÉRISTIQUES UNIQUES

UNE VOCATION D'ESPACE VERT DE PROXIMITÉ POUR LES ATHEGIENS



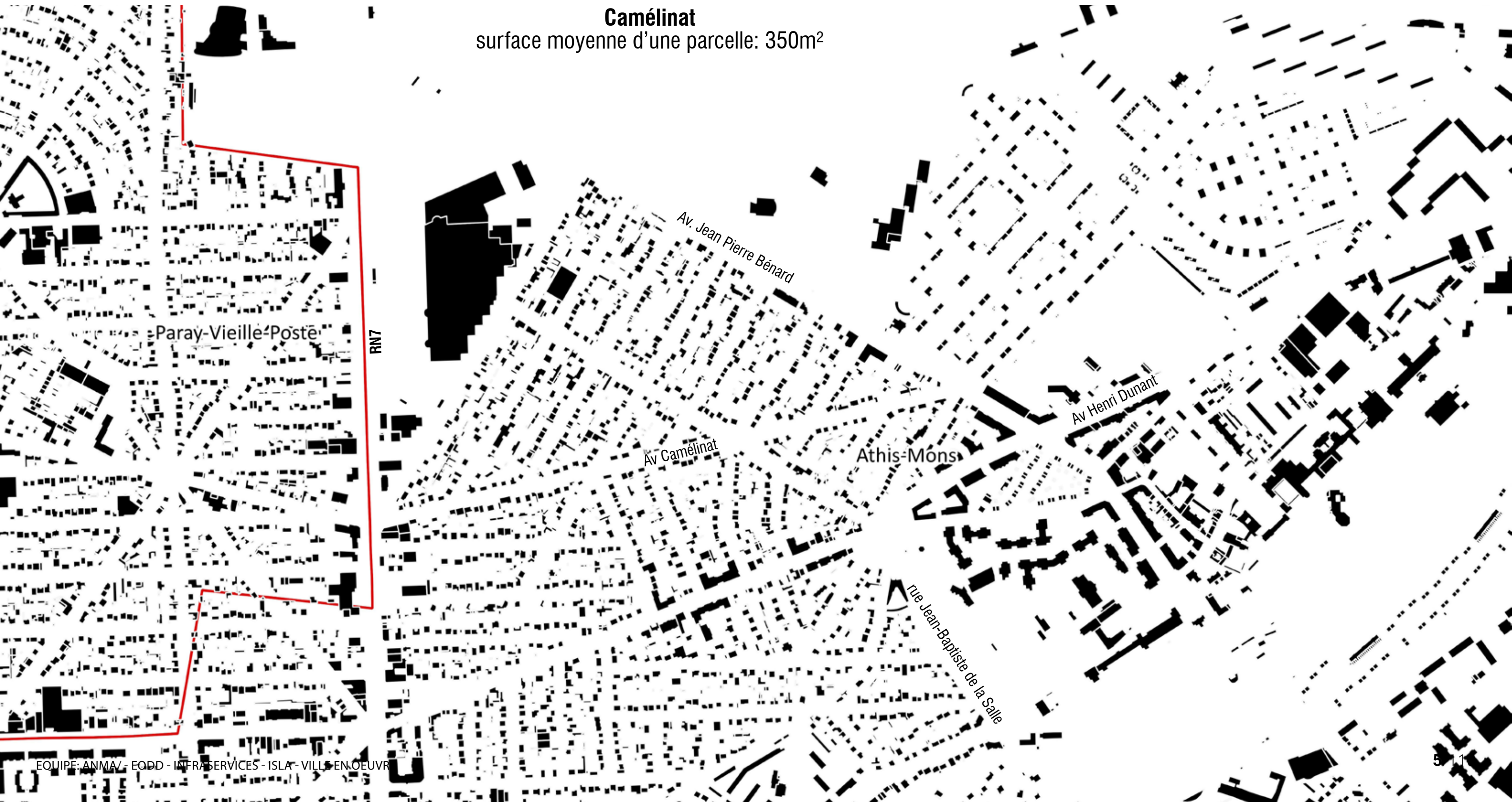


# UN VÉRITABLE PARC AUX CARACTÉRISTIQUES UNIQUES

UNE VOCATION D'ESPACE VERT DE PROXIMITÉ POUR LES ATHEGIENS - Une emprise au sol inférieure au reste des quartiers habités de la ville

**Cité de l'Air**  
environ 10 logements à l'hectare  
surface moyenne d'une parcelle: 500m<sup>2</sup>

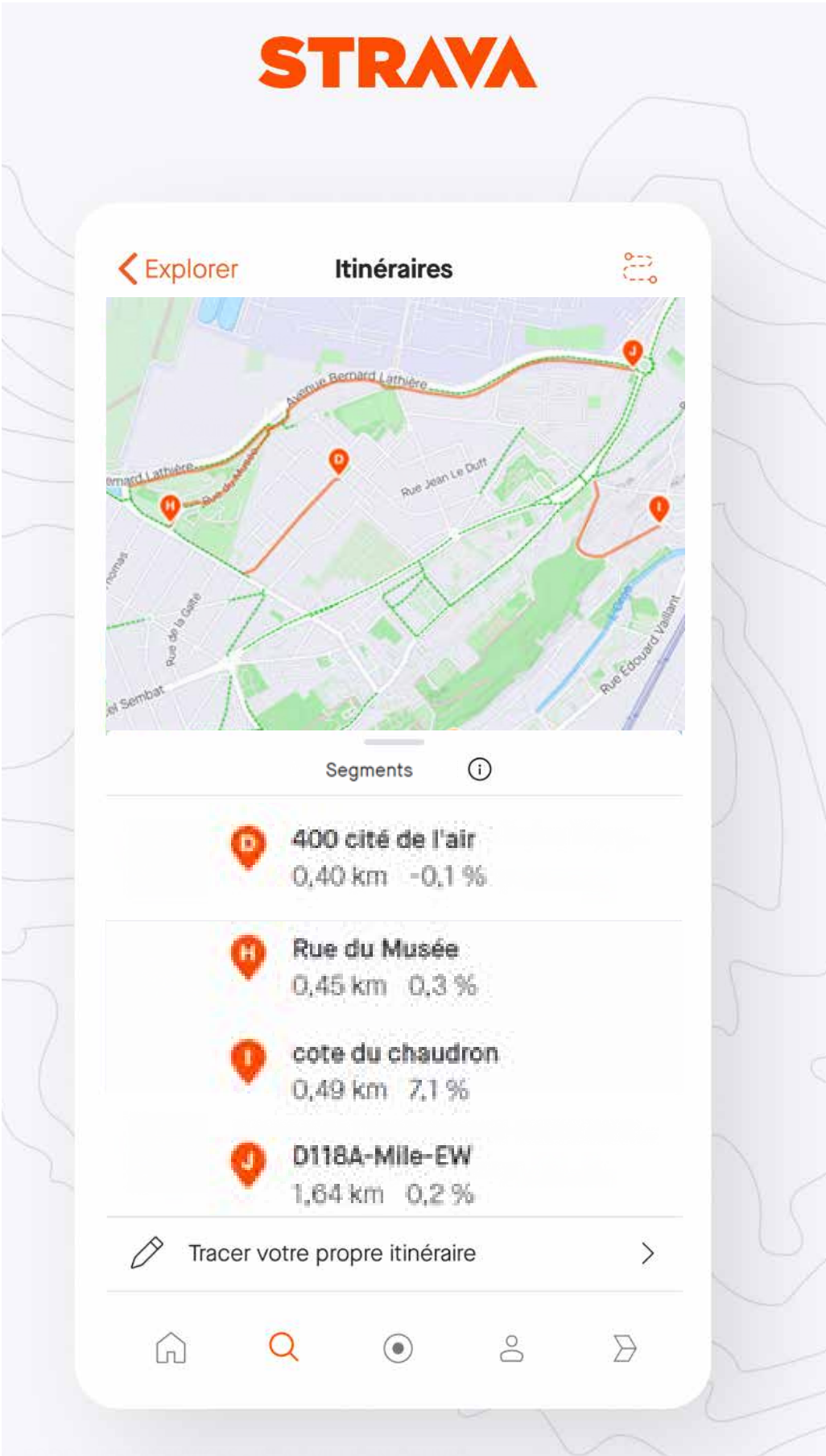
**Camélinat**  
surface moyenne d'une parcelle: 350m<sup>2</sup>





# UN VÉRITABLE PARC AUX CARACTÉRISTIQUES UNIQUES

UNE DESTINATION POUR LES ATHÉGIENS - Un lieu fréquenté par les habitants des quartiers alentours



«On habite dans le quartier juste à côté. On vient souvent se balader avec les enfants. C'est calme, il n'y a peu de voitures, on vient profiter de la nature»



# UN VÉRITABLE PARC AUX CARACTÉRISTIQUES UNIQUES

UN LIEU HABITÉ, UN IMAGINAIRE SPÉCIFIQUE - Une utopie, un idéal, une cité jardin





# UN VÉRITABLE PARC AUX CARACTÉRISTIQUES UNIQUES

UN LIEU HABITÉ, UN IMAGINAIRE SPÉCIFIQUE - Demain, quel nouvel imaginaire?

Prédominance des arbres  
et du végétal

Ouverture sur l'espace public

Grandes maisons





# DE VASTES ESPACES PUBLICS À VALORISER

## UN CHANGEMENT DE REGARD NÉCESSAIRE - Près de 11h5ha de «parc» potentiel





DE VASTES ESPACES PUBLICS À VALORISER

UN CHANGEMENT DE REGARD NÉCESSAIRE - Passer d'un espace fonctionnel dédié à la voiture à un espace public partagé au sein d'un parc

Un quartier qui laisse peu de place aux mobilités douces et décarbonées

La Cité de l'Air est **bien desservie par la voiture** ; la nationale 7 est accessible en 5 minutes grâce à la RD118 ou la RD25E, et permet de relier Paris en moins de 30 minutes.

Le stationnement est **aérien** et s'effectue majoritairement à l'entrée des habitations ou sur la voirie. 53,6% des résidents à Athis-Mons ont au moins une voiture et 24,4% en ont au moins 2. Plus de la moitié (54,7%) l'utilise pour se rendre au travail, tandis que 35,6% utilisent les transports en commun.

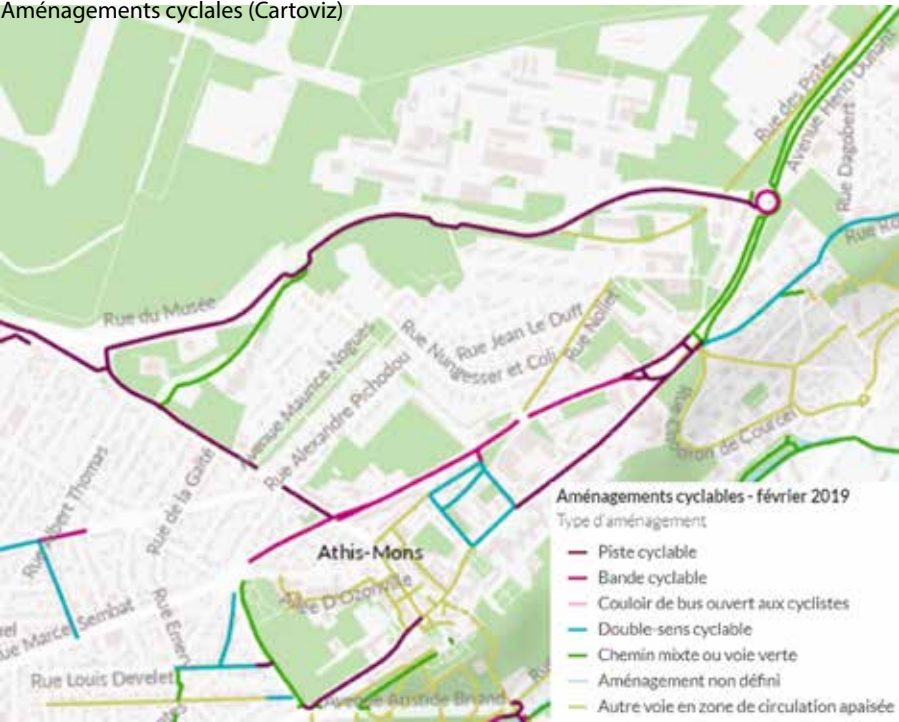
Le PLU impose la création de **2 places de stationnement pour les logements**, et 1 place pour les studios et logements sociaux. **Il est possible de déroger à cette règle en proposant un service d'autopartage** (réduction de 15%) **ou en proposant des places de stationnement vélo sécurisées supplémentaires** (réduction d'une place voiture en contrepartie de la création de 6 places de stationnement sécurisées vélo).

Plusieurs arrêts de **transport en commun** sont présents sur la commune d'Athis-Mons mais **aucun ne dessert directement la Cité de l'Air** ; l'arrêt du RER C et du T7 sont situés à plus de 500 m et **les bus contournent le quartier mais ne le traversent pas** (lignes 8, 485, 487, 488 et 191.100).

Des pistes cyclables sont présentes le long des routes RD118, RD25E et RD118A mais ne pénètrent pas dans le quartier au sein duquel la vitesse est limitée à 50 km/h pour les voitures.

SYNTHÈSE DES ENJEUX

- Etudier les possibilités de **mutualisation des stationnements** (poche de parking à différents endroits de la Cité) et **éviter les stationnements souterrains**
- Traiter qualitativement les stationnements aériens** : revêtements semi-perméables, ombrage, matériaux de réemploi...
- Intégrer des **aménagements en faveur des modes actifs** dans les espaces publics et privés : pistes cyclables, locaux vélos, stationnements cycles sur l'espace publics, cheminements piétons qualitatifs, venelles paysagères...
- Pré-équiper en IRVE** (Infrastructure de Recharge pour Véhicule Electrique) les places de stationnement voiture



Traiter qualitativement les espaces de stationnement aérien et proposer des aménagements qualitatifs pour les modes actifs : piste cyclable, locaux vélo...





# DE VASTES ESPACES PUBLICS À VALORISER

## UN CHANGEMENT DE REGARD NÉCESSAIRE

### Des sols perméables au service d'une gestion ambitieuse des eaux pluviales

Le **règlement d'assainissement du Grand Orly Seine Bièvre** et du **syndicat de l'Orge** donnent la priorité à la recherche du **zéro rejet au réseau pour les eaux pluviales**. L'infiltration est donc recherchée en priorité selon la **qualité des sols**. Plusieurs études de porosité devront être menées afin de connaître le potentiel des sols, et leurs capacités d'infiltration sur site dans une hypothèse de déconnexion des eaux pluviales du réseau.

Au-delà de ses caractéristiques écologiques, la présence du végétal en ville participe donc à la stratégie de gestion des eaux pluviales par infiltration. En effet la part de **sols perméables** sur la Cité de l'Air est importante, ce qui contribue à **réduire le ruissellement** et à **favoriser l'infiltration des eaux pluviales**.

Les règles sont légèrement différentes entre les deux règlements d'assainissement ; le plus contraignant est celui du syndicat de l'Orge qui impose, dans le cas d'impossibilité de zéro rejet au réseau, que les ouvrages de stockage soient dimensionnés pour **une pluie d'occurrence vingtennale (20 ans)** et d'une durée de quatre heures, soit 55 mm en 240 minutes, ce qui représente **5,5 m³ pour 100 m² imperméabilisés**. Le débit de rejet au réseau sera de **1L/s.ha**. En cas d'évènement exceptionnel, le cheminement des eaux pluviales devra être maîtrisé pour garantir un **parcours du moindre dommage**.

La **récupération et la réutilisation des eaux pluviales** est également encouragée pour réduire le volume rejeté au réseau. Cette solution est pertinente à étudier sur la Cité de l'Air afin de créer une réserve pour l'irrigation des espaces verts en période de sécheresse, et ainsi continuer à bénéficier des services de rafraîchissement de ces derniers.

### SYNTHÈSE DES ENJEUX

- **Préserver et maximiser les sols perméables**
- Mener des **études de sols** (perméabilité) pour évaluer la possibilité d'atteindre un objectif de **zéro rejet des eaux pluviales**
- Gérer à minima les eaux pluviales d'**occurrence vingtennale** avec un **débit de fuite de 1L/s.ha à ciel ouvert**
- Garantir un **parcours du moindre dommage** pour les évènements exceptionnels
- Etudier la possibilité de **récupérer et réutiliser les eaux pluviales** (pour l'arrosage des espaces verts notamment)

Stratégie de gestion des eaux pluviales (Règlement d'assainissement Grand Orly Seine



Rechercher des solutions d'infiltration des eaux pluviales : noue, bassin d'infiltration, tranchée drainante.





Diagram of a beam of length 5m with a uniformly distributed load of 20 kN/m. The beam is supported at the left end (0m) and has a reaction of 100 kN at the right end (5m). The load is represented by a rectangle with a height of 20 kN/m and a width of 5m. The total load is 100 kN.



## Création de grande perspective

Avenue Maurice Nogues

La végétation joue le rôle d'un filtre dense, et bloque les vues vers les logements

Alignement d'arbres composé de deux essences alternés dont l'une arrive en fin de vie (*Prunus cerasifera* 'Pissardii')

Appropriation des espaces publics

Bande plantée

rétrécissement du trottoir

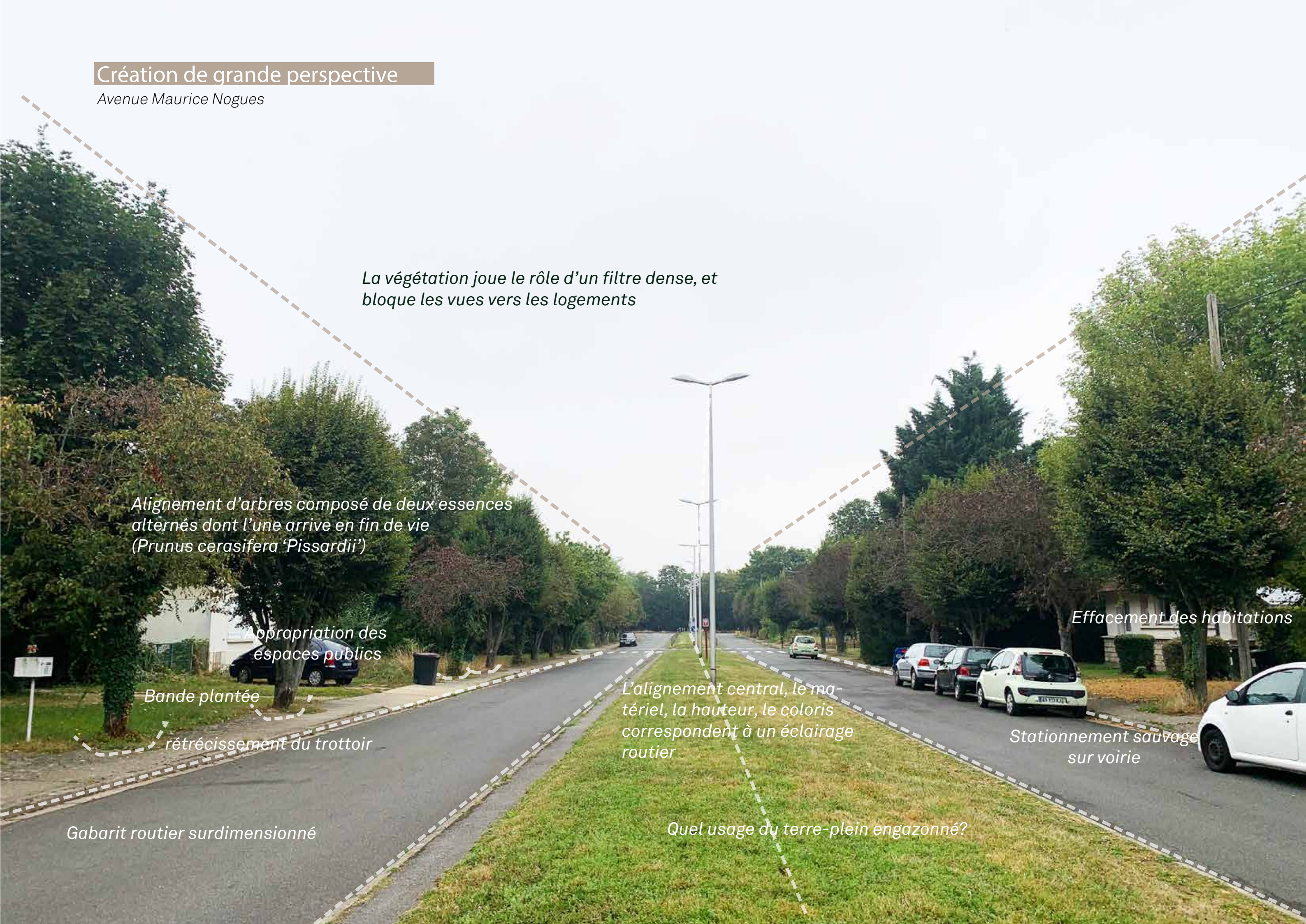
Gabarit routier surdimensionné

L'alignement central, le matériel, la hauteur, le coloris correspondent à un éclairage routier

Quel usage du terre-plein engazonné?

Effacement des habitations

Stationnement sauvage sur voirie









## Ouverture et transparence sur les espaces publics

Rue Nungesser et Coli

*Des sujets majeurs disposés en bosquet,  
l'absence de strate arbustive nuit au sentiment  
d'intimité souhaité*

*Quels sont les usages de cet espace?*

*De larges trottoirs*

*Ouverture visuelle*

*Proximité de stationnements,  
mais aujourd'hui condamnés*

*Un square insulaire ceinturé par une voirie*



# DE VASTES ESPACES PUBLICS À VALORISER

## UN CHANGEMENT DE REGARD NÉCESSAIRE

### Trame viaire secondaire -

Elle est composée des rues Gaston Génin, Jean Leduff, Henri Guillaumet, Jean Le Stradic... Les emprises publiques y sont limitées : variation de la chaussée double sens entre 4 et 5m avec présence poncutelle de stationnement sauvage. Les trottoirs sont étroits, avec une largeur variant de 1 à 1.5m, incitant les piétons à marcher sur la chaussée. La circulation y est très faible, et les véhicules roulent doucement du fait du gabarit réduit de la voie, du stationnement et du double sens.

La faible largeur de l'emprise publique est compensée par les largeurs importantes des emprises DGAC en frontage des pavillons. Ces emprises sont abondamment plantées, offrant un espace varié et qualitatif. Les alignements d'arbres créent une cohérence d'ensemble et une intimité en bloquant les vues vers les logements.

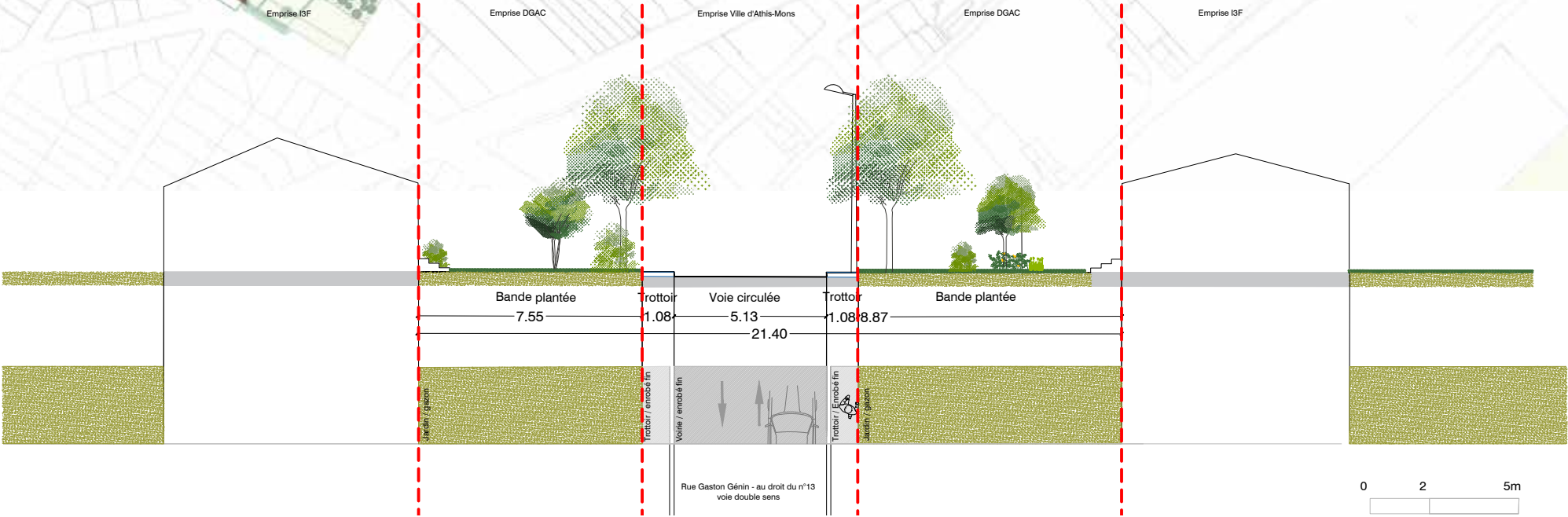
Les revêtements de sols sont dans l'ensemble dégradé, et peu qualitatif, avec un caractère routier (bordure de trottoir en béton et enrobé noir sur voirie et trottoir). Le réseau d'éclairage est vieillissant, et est composé d'applique installées sur les poteaux béton de téléphone.

Absence de mobilier pour les usagers (corbeille, banc...)



### Légende:

- Type 1 - voie primaire (36m)
- Type 2 - voie centrale adjacente à un espace public (15 à 20m)
- Type 3 - voie de desserte interne type cité jardin (23 à 25m)





## Une identité forte

Rue Nungesser et Coli



Haies libres d'essences indigènes maquant les limites

Absence de clôture

Un fond paysager

Des sujets majeurs en isolés au premier plan

Présence de réseaux aériens

Bande plantée

Strate herbacée très basse jusqu'en pied de bâtiment

Une longue échappée visuelle

Des espaces publics vieillissants



## Une identité forte

Rue Gaston Genin

*Alignement d'arbres  
de tailles modestes mais cadrant les  
vues et créant de l'intimité*

*Des trottoirs fins  
inadaptés - conflits  
d'usages fréquents*

*Absence de cloture*

*Bande plantée*

*Stationnement  
sauvage*

*Perspective visuelle  
Effet tunnel*

*Appropriation et gestion des  
espaces publics*



# DE VASTES ESPACES PUBLICS À VALORISER

## UN CHANGEMENT DE REGARD NÉCESSAIRE

### Les impasses

Les impasses Jean Lavidalie et André Corouge ont le même gabarit que les rues secondaires, avec une chaussée de 4.5m, et deux trottoirs d'environ 1m de large. On y observe un encombrement régulier des trottoirs, notamment par les bacs de ramassage. La circulation y est quasi-inexistante, ces deux impasses desservant 6 logements, et 16 garages, dont une partie sont abandonnés.

La végétation se situe uniquement sur les espaces privés de la DGAC, il n'y a aucun alignement sur les emprises publiques.

, Elle est composée des rues Gaston Génin, Jean Leduff, Henri Guillaumet, Jean Le Stradic... Les emprises publiques y sont limitées : variation de la chaussée double sens entre 4 et 5m avec présence ponctuelle de stationnement sauvage. Les trottoirs sont étroits, avec une largeur variant de 1 à 1.5m, incitant les piétons à marcher sur la chaussée. La circulation y est très faible, et les véhicules roulent doucement du fait du gabarit réduit de la voie, du stationnement et du double sens.

La faible largeur de l'emprise publique est compensée par les largeurs importantes des emprises DGAC en frontage des pavillons. Ces emprises sont abondamment plantées, offrant un espace varié et qualitatif. Les alignements d'arbres créent une cohérence d'ensemble et une intimité en bloquant les vues vers les logements.



- Légende:
- Type 1 - voie primaire (36m)
  - Type 2 - voie centrale adjacente à un espace public (15 à 20m)
  - Type 3 - voie de desserte interne type cité jardin (23 à 25m)
  - Type 4 - voie en impasse avec aire de retournement (25m)



## Des espaces intimistes qui agrémentent la Cité

Rue André Corouge



*Des sujets majeurs en second plan*

*Garage et  
aire de retournement*

*Haies*

*Massifs fleuris*

*Bande plantée*

*Espace confidentiel à usage collectif*



# DE VASTES ESPACES PUBLICS À VALORISER

## UN CHANGEMENT DE REGARD NÉCESSAIRE

### Les voies de desserte

Ce sont les voies Olivier Leroux, Pierre Burello, Jean Leduff, composée d’une chaussée à double sens à faible emprise.

L’ambiance de la rue Jean Leroux, est très minérale, où seules quelques haies privées apportent une touche de végétal. Sur les rues Jean Leduff et Fernand Clavère, la végétation est plus présente, notamment grâce à l’îlot d’ADP, fortement planté (alignement en front de rue Jean Leduff, et haie dense périphérique.

Les emprises publiques y sont limitées : chaussée double sens d’environ 5m. Les trottoirs sont étroits, avec une largeur variant de 1 à 1.5m, incitant les piétons à marcher sur la chaussée. La circulation y est faible, et les véhicules roulent doucement du fait du gabarit réduit de la voie, du stationnement et du double sens.

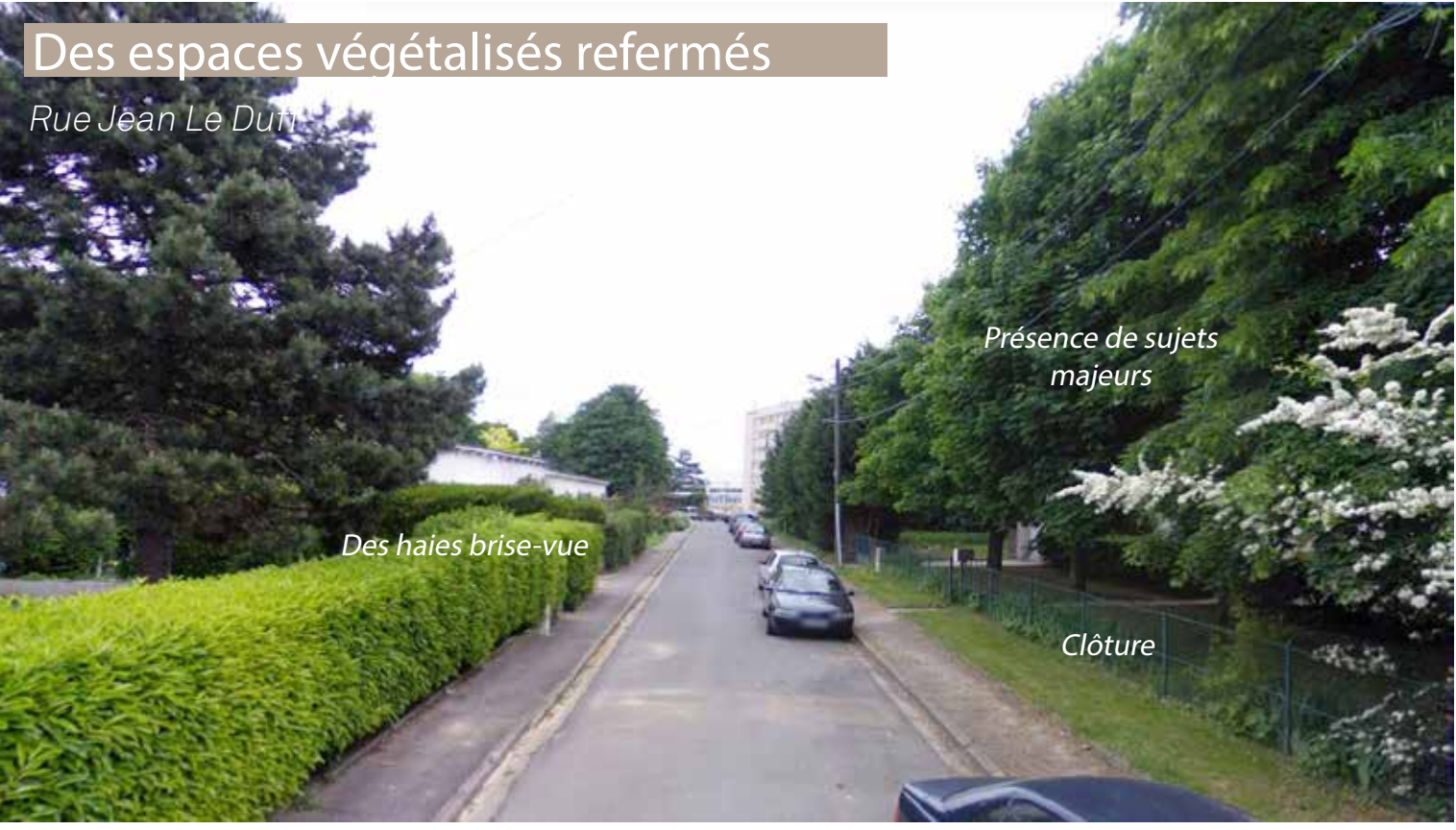
On y observe un stationnement longitudinal important sur les voiries, et un encombrement régulier des trottoirs par les bacs de déchets.

Les revêtements de sols sont dégradé, et peu qualitatif, avec un caractère routier (bordure de trottoir en béton et enrobé noir sur voirie et trottoir). à l’instar du rest ede la cité de l’Air, le réseau d’éclairage est vieillissant, et est composé d’applique installées sur les poteaux béton de téléphone.



- Légende:
- Type 1 - voie primaire (36m)
  - Type 2 - voie centrale adjacente à un espace public (15 à 20m)
  - Type 3 - voie de desserte interne type cité jardin (23 à 25m)
  - Type 4 - voie en impasse avec aire de retournement (25m)
  - Type 5 - voie de desserte autre (10 à 16m)











## ESPACE PUBLIC : LES SQUARES / JARDINS

Les deux coeurs d'îlot accessibles possèdent un patrimoine arboré remarquable, constitué d'arbres matures de fortes valeurs.

Les deux squares ne reçoivent pas la même attention. Un des square est fauché régulièrement par les riverains, sans que soit visibles des traces d'usages, tandis que l'autre subit un enrichissement depuis plusieurs années, fautes d'usage.

L'intervention sur ces espaces sera minime, la structure étant déjà constitué, avec un amphithéâtre de verdure. Les arbres sont plantés à la périphérie des espaces.

une intervention minime : le cadre est déjà là !

- conserver et mettre en valeur les arbres existants, en effectuant une taille de nettoyage des branches mortes ou cassées,
- abattage de quelques repousses,
- gestion des espèces invasives
- confortement de la strate arbustive et vivaces
- recréer des usages (jeux enfants, pétanques, bancs, table ?)





ESPACE PUBLIC : LES SQUARES / JARDINS





# STRUCTURE, PROFIL ET NIVELLEMENT

## Voiries usagées

Repérage partielle sur site de l'état des voiries - à compléter



Avenue Maurice Nogues



Rue Alexandre Pichodou



Rue André Launay



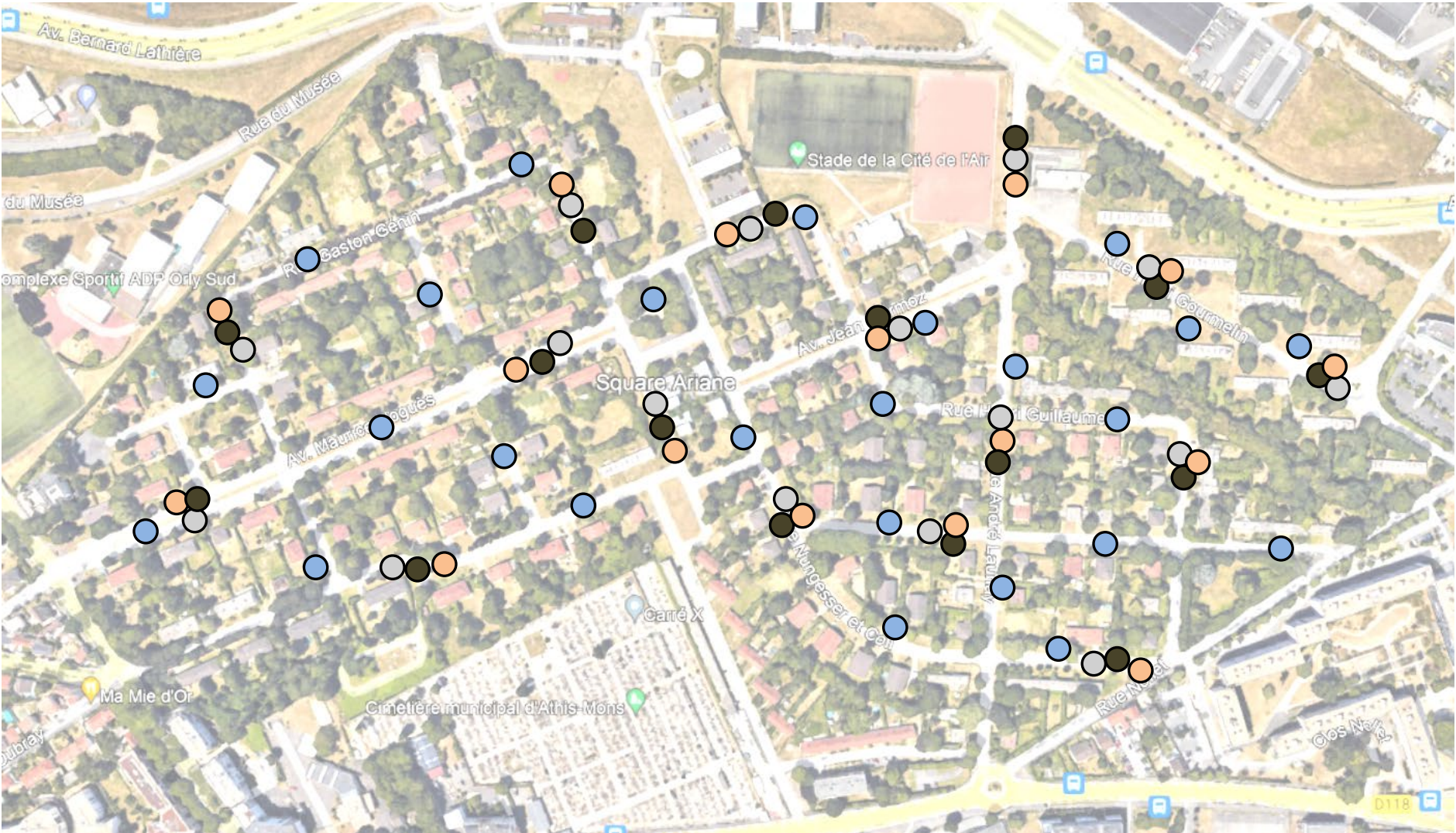


# STRUCTURE, PROFIL ET NIVELLEMENT

## Etude géotechnique

Suite aux visites de site, nous avons pu apprécier que **les voiries et accotements ne sont pas forcément en bon état**. Il a été demandé à la maîtrise d'ouvrage des compléments et des vérifications par un bureau de sols spécialisé préalablement aux études.

Elles comprendront la mesure des valeurs de déflexion et des carottages permettant de définir et de modéliser la structure existante au regard de l'écart type retenu et les adaptations structurelles à réaliser.



La mission comprendra quatre niveaux d'intervention :

- Une campagne de mesures de déflexions,
- Une campagne de carottages de la chaussée avec prélèvements des matériaux de couche de forme,
- Une campagne de test des enrobés pour vérifier s'ils contiennent de l'amiante et HAP,
- Une campagne de test Matsuo 60 cm de profondeur



# RÉSEAUX

## Mise aux normes et embellissement de la Cité de l’Air

Bornes incendies présentes sur le site



Réseau aérien dans l’emprise de l’espace public mais également privé



Transformateur existant









# RÉSEAUX

## Fonctionnement des noues et espaces verts creux

La gestion que nous proposons de mettre en œuvre pour les eaux pluviales permet de **respecter le cycle naturel de l’eau en mettant en œuvre une gestion à la source et une infiltration diffuse des eaux**. Cette gestion a pour conséquence et avantage de réduire l’impact environnemental d’un aménagement urbain.

**L’objectif est de déconnecter les eaux pluviales de tous les logements, ce qui permet de réduire les volumes d’eau à prendre en compte par les espaces publics.** Pour cela il faut penser à redessiner les limites foncières pour connaître les emprises à prendre en compte dans les espaces publics et privés.

Le fait de déconnecter et dé raccorder les eaux pluviales permettra de monter un dossier auprès de l’agence de l’eau afin que **l’agence puisse accompagner financièrement le projet.** **Sur le domaine public, des noues seront mises en place au droit des voiries afin de collecter et de stocker les eaux pluviales.** Lorsque la mise en place de noues sera impossible, nous aurons recours à des chaussées réservoirs permettant à la fois de remplir le rôle de structure de voirie mais également d’assurer les stockages d’eaux pluviales nécessaires.

**Nous profiterons également des espaces verts pour stocker les épisodes pluvieux plus importants par le biais de légères ondulations de terrains (modelés type golfique).** Les noues urbaines pourront être liaisonnées par des tranchées drainantes équipées de regards avec cloisons siphonides afin de les mettre en charge. Ainsi équipées, les noues auront une capacité de stockage conséquente. **Les noues et les espaces verts creux seront soit simplement engazonnés, soit plantés de plantes hélophytes possédant une fonction épuratoire** grâce à leur fixation des métaux

lourds notamment (Iris, Carex, Joncs...) et permettront ainsi de valoriser considérablement la zone d’activités en termes de paysage.

Les noues et espaces verts creux permettront d’atteindre de très bons rendements épuratoires pour les hydrocarbures et pour tous les autres polluants fixés sur les matières en suspension, en particulier les métaux lourds.

Nous privilégions des systèmes de traitement naturels des éventuelles pollutions, à ceux de la mise en place de séparateurs à hydrocarbures dont l’utilisation et l’entretien qu’ils nécessitent (rarement mis en œuvre dans les faits) nous semblent peu adaptés au projet et à ses ambitions environnementales. Les séparateurs à hydrocarbures ne sont donc pas envisagés sur cette opération.

Réseaux existants



Réseaux projetés



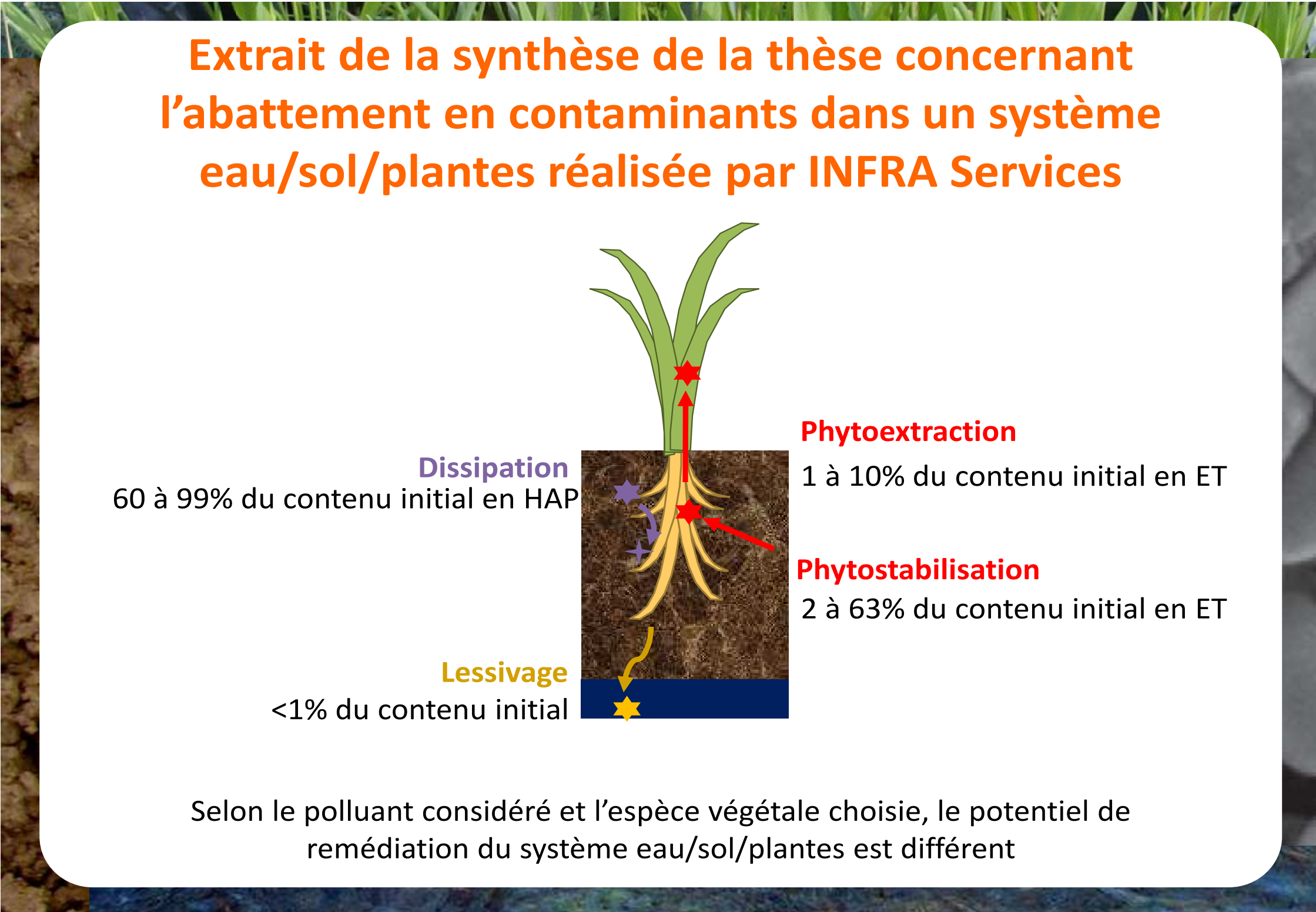


# RÉSEAUX

Améliorer la qualité de l'air en appliquant une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle (GIEP)

Une des façons efficaces de lutter contre la pollution des milieux est de ne pas mobiliser la pollution accumulée sur les surfaces. La mise en place des techniques alternatives permet de stocker les eaux pluviales au plus proche du lieu où elles précipitent. De ce fait, contrairement à un réseau entièrement busé qui entraîne la pollution directement et rapidement en aval, le système proposé de noues, d'espaces verts creux et de massifs drainants permettra la diffusion des polluants plutôt que leur concentration.

La majorité des polluants est contenue dans les matières en suspension (MES), notamment les métaux lourds et les hydrocarbures. Ces polluants sont principalement présents sous forme particulaire. Ils sont en général absorbés sur des particules de taille inférieure à 200µm. Ces fractions particulaires sont relativement bien décantables : un mode de traitement basé sur la décantation doit alors être mis en œuvre afin d'assurer la dépollution des eaux avant infiltration.





# UN PATRIMOINE PAYSAGER EXCEPTIONNEL À PRÉSERVER

## DES AMBIANCES PAYSAGÈRES HÉTÉROGÈNES

L'étude paysagère et le schéma directeur des plantations ont été confiés en 1949 à Albert Audias, alors professeur à l'école d'Horticulture de Versailles, et conseiller technique à la direction des parcs et jardins du département de la Seine. La structure paysagère de la Cité de l'Air contribue grandement à son caractère et à sa qualité.

Les espaces paysagers s'appuient sur de grands éléments :

- des doubles alignements d'arbres sur les principaux axes
- des arbres en isolés diversifiés,
- des bosquets d'arbres denses en fond de parcelles et en limite de la Cité
- des haies faisant office de séparatifs entre parcelles
- de larges emprises engazonnées en prolongement des espaces publics



Photographie aérienne de 1963



Agrandissement photographie aérienne de 1964



Rue Maurice Noguès dans les années 60



Avec le vieillissement de la population, la rotation des locations et l'avènement de nouvelles pratiques, les haies libres sont moins taillées, favorisant la pousse d'arbres indigènes .



33/110



*Les arbres d'alignement masquent les vues  
vers les maisons, préservant leurs intimités*





LA STRATE ARBOREE - LES ARBRES EN ISOLE

Un repérage assez précis a été fait sur les espaces accessibles de la Cité de l’Air. On retrouve une diversité d’essence importante, avec de nombreuses essences horticoles et indigènes. Les coeurs d’îlot sont moins denses, on y retrouve des essences fruitières et quelques arbres de grande valeur.

La palette végétale est composée majoritairement d’essences caduques; composées d’essences indigènes courantes et d’essences horticoles, faisant de la Cité de l’Air une sorte d’arboretum.

Définitions : indigènes vs horticoles

- Une espèce indigène est une espèce qui vit dans son aire de répartition naturelle et y pousse naturellement, sans intervention humaine. Sur le site, de nombreuses espèces ont émergées naturellement, dans les haies en limite de parcelles par exemple, et ont été conservé au fil des ans.

Nous retrouvons néanmoins quelques persistants avec des essences courantes (*Picea pungens*, *Picea abies*, *Taxus baccata*) ou plus rares et intéressantes (*Cedrus atlantica* ‘Glauc’, *Cedrus libani*, *Pinus nigra*). Ces derniers devront être conservés, ayant une forte valeur esthétique (avec une structure particulières), patrimoniales (dû à leur longévité et à leur développement).

La strate arborée indigènes.

On y retrouve plusieurs espèces d’érables (*Acer pseudoplatanus* et *Acer campestre*, *Acer platanoides*), le Frêne *Fraxinus excelsior*, l’Aubépine (*Crataegus monogyna*), l’Aulne (*Alnus glutinosa*) ou le Tilleul (*Tilia cordata*)

Les espèces d’arbres n’ont pas tous la même pérennité, selon les espèces, l’exposition, la concurrence, la plantation, la proximité de structure ou de réseaux.

• CARTE DES ARBRES EN ISOLÉ

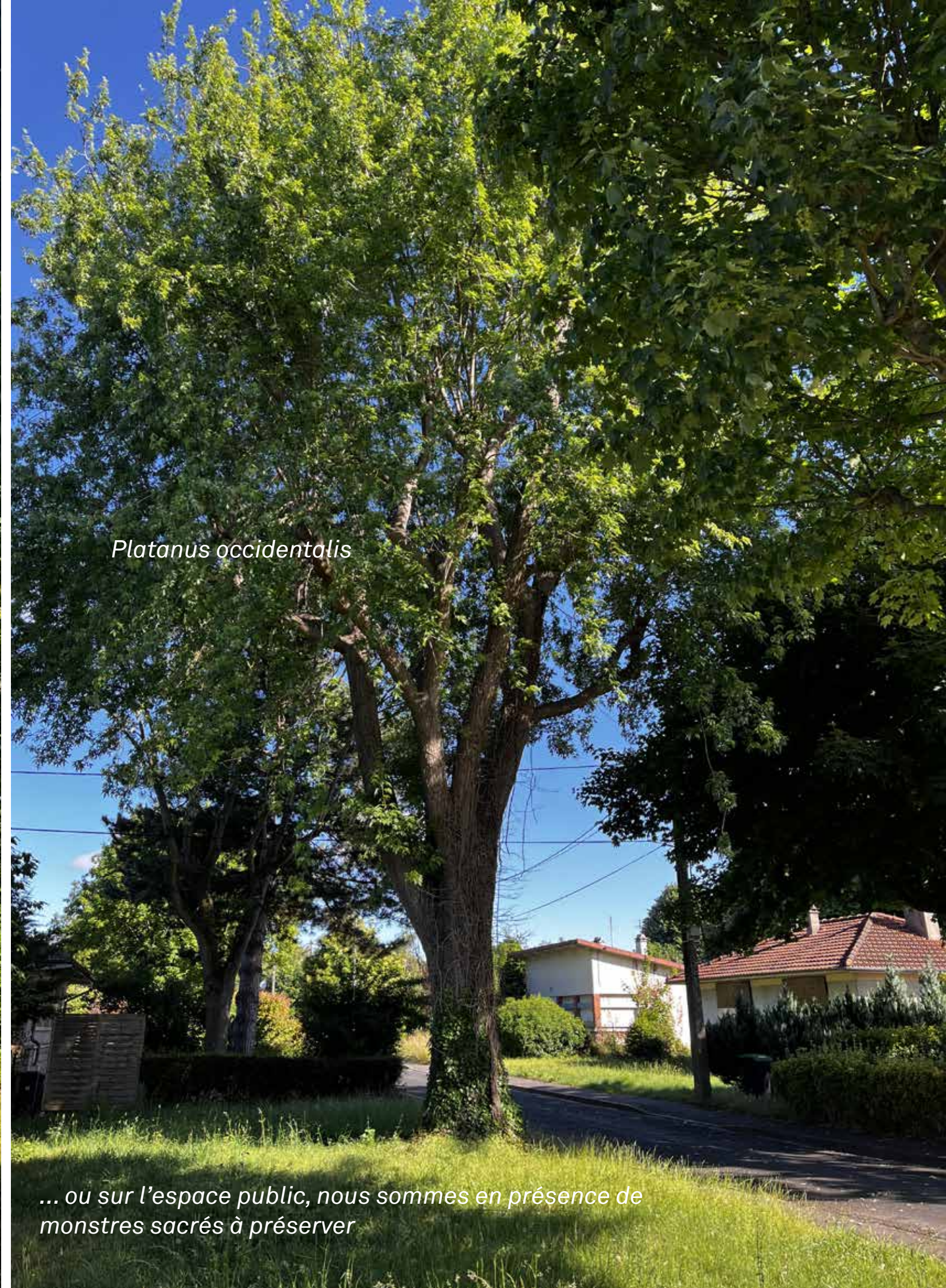






*Cedrus libani*

Sur l'espace privé....



*Platanus occidentalis*

... ou sur l'espace public, nous sommes en présence de monstres sacrés à préserver



LES STRUCTURES LINÉAIRES : LES CLÔTURES ET HAIES DANS LA GESTION DES EMPRISES PUBLIC ET PRIVÉ

Très peu de clôtures sont présentes sur le site; les emprises des parcelles étant majoritairement matérialisées par une haie. Cette haie est principalement monospécifique et taillée, notamment sur toutes les parties entre deux maisons, et entre la parcelle et l'espace public.

Essences relevées pour les haies monospécifiques taillées : *Thuya occidentalis*, *Taxus bacata*, *Ligustrum vulgare*, *Cotoneaster lacteus*, *Clonocera nitida*, *Laurus caucasica*, *Deutzia elegantissima*, *Pyracantha*, *Berberis thunbergii*. On observe la présence de haie défensive (*Pyracantha*, *Berberis*), sans que cela ne soit une majorité. Les haies entourant la parcelle sont hautes, environ 2m. Seules les haies d'accompagnement des allées, notamment sur l'espace public sont basses (inférieure à 1m).

En fond de jardin, les haies régulières laissent la place à une haie libre, composée de plusieurs espèces. Cette haie est très intéressante car se compose d'arbustes et de jeunes arbres, et forment un véritable corridor écologique en fond de parcelle. Ces haies sont composées d'essences indigènes, pour beaucoup issus de semis spontanée.

Les clôtures relevées sont en mailles souples et transparentes. hormis quelques murs maçonnés sur l'îlot plus récent, proche du square Ariane.

**SYNTHÈSE DES ENJEUX**

- conserver des limites transparentes pour la faune, et végétale entre les parcelles,
- intensifier la plantation de haie avec une importante diversité végétale, et incluant plusieurs strates







*Une ambiance paysagère qualitative, ayant  
une grande profondeur de plan, avec une  
succession de haies et d'arbres haute tige*



LA GESTION DES ESPECES INVASIVES

definition plante invasive :

Une espèce invasive, également appelée espèce exotique envahissante, est une espèce :

- exotique introduite dans une autre région du monde
- qui devient envahissante, c'est à dire qui prend la place des espèces locales dans la nature
- parce que l'espèce est plus compétitive que les espèces locales ou qu'elle ne possède pas de prédateurs naturelles dans cette nouvelle aire
- qui met fortement en péril la biodiversité locale et les habitats naturels

Des espèces invasives sont présentes sur le site d'étude, et devront faire l'objet d'un suivi. Nous avons relevés :

- Pour les arbres : Acer negundo, Ailanthus altissima, , Robinia pseudoacacia;
- pour les arbustes : Prunus laurocerasus, Buddleja davidii, Rhus typhina

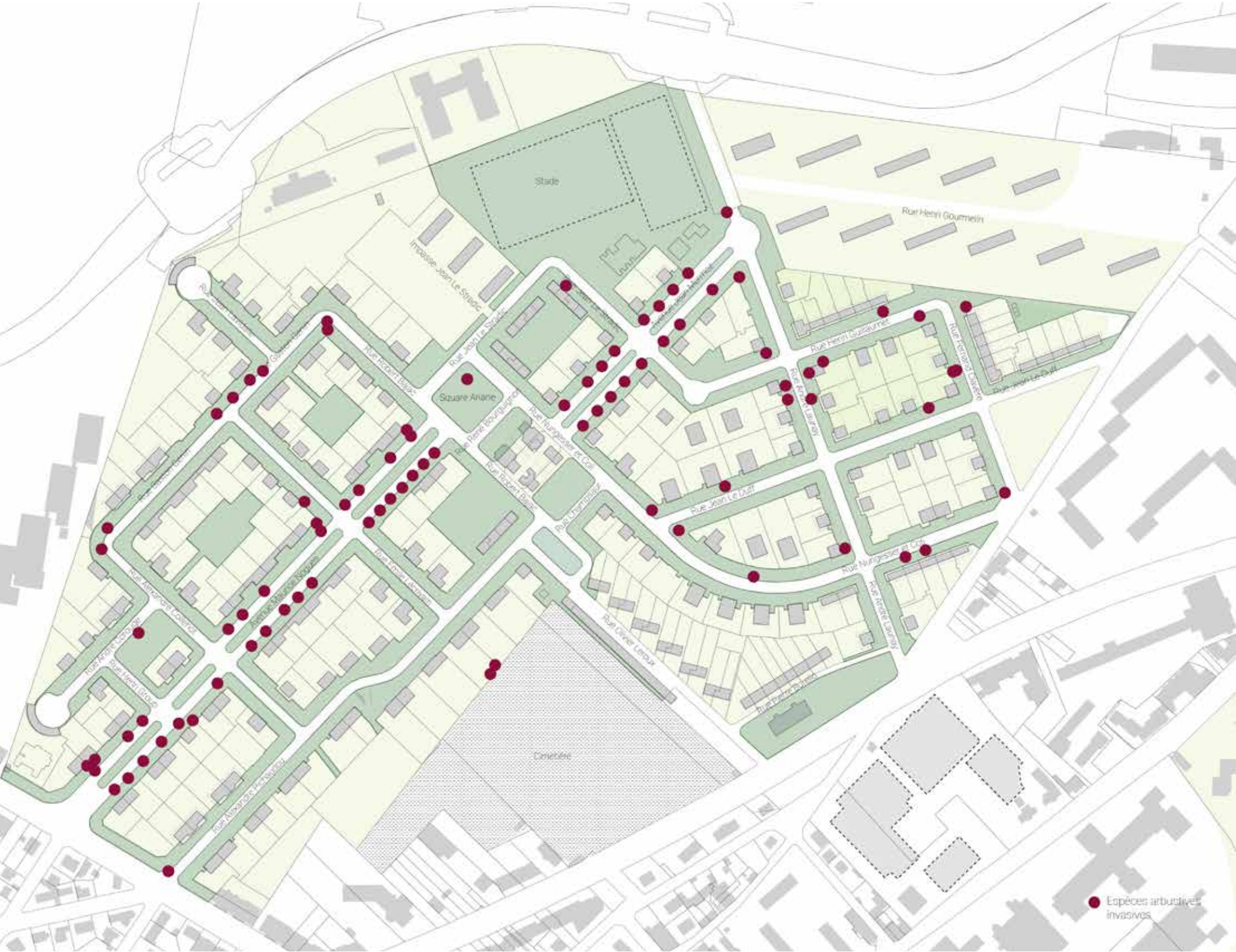
L'éradication de certaines de ces espèces peut être long et compliqué. Un suivi attentif sera indispensable en phase travaux et plusieurs années après. Le Robinia pseudoacacia, Ailanthus altissima, Rhus typhina et Buddleja davidii peuvent rejeter très facilement sur les racines. Les déchets et terres polluées devront être acheminés en centre spécialisés.

Nous proposons la mise en oeuvre d'un plan de gestion des espaces plantés et son suivi, intégrant spécifiquement la gestion des espèces invasives dans le temps.

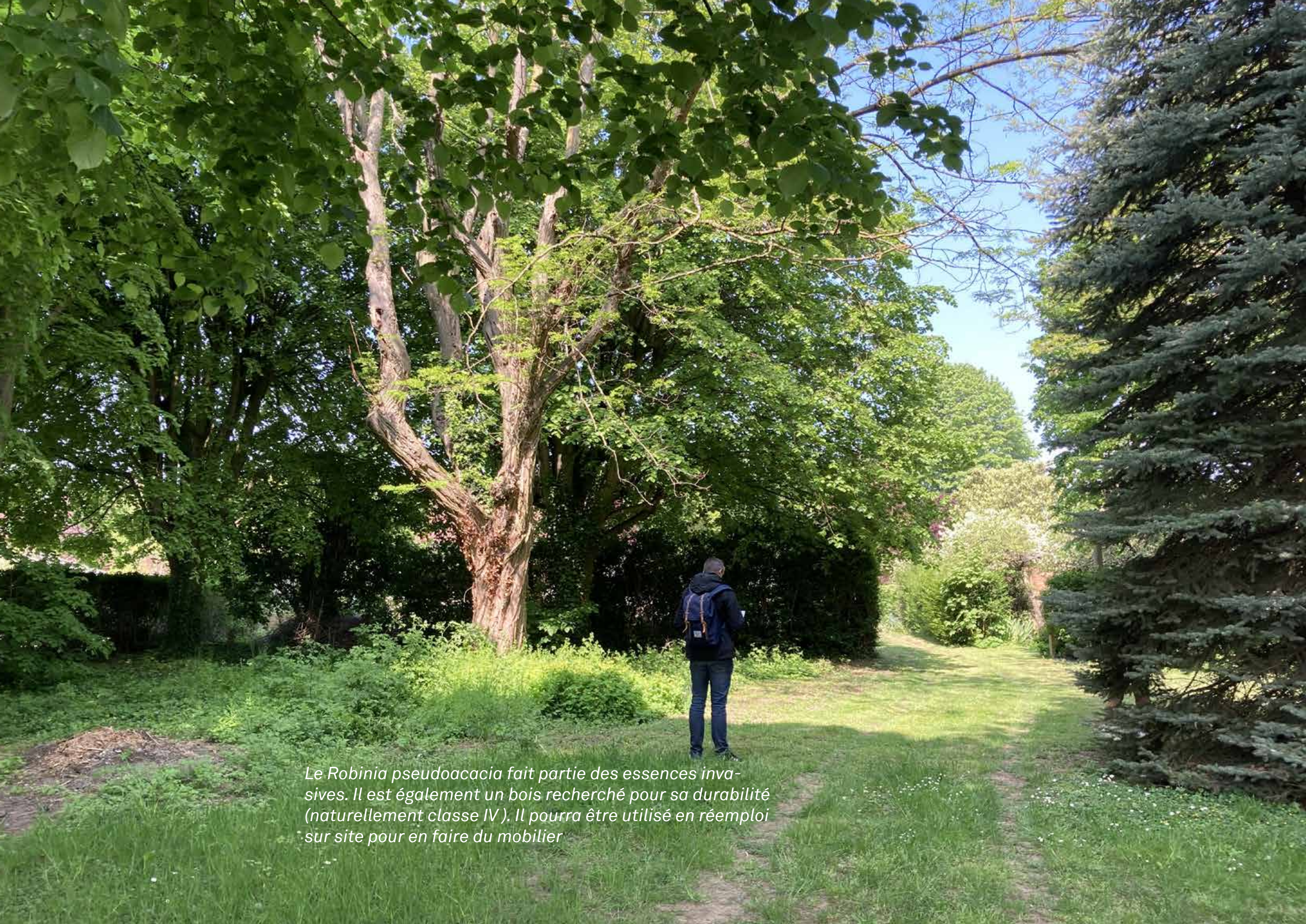
ajouter exemple de plan de gestion (connaitre, surveiller, prévenir, gérer) + carte des espèces invasives sur le site

SYNTHÈSE DES ENJEUX

- identifier les espèces et secteurs concernés
- surveiller et prévenir les risques de dissémination
- mettre en oeuvre un plan de gestion adapté incluant le chantier et le suivi à posteriori
- utiliser la ressource produite







*Le Robinia pseudoacacia fait partie des essences invasives. Il est également un bois recherché pour sa durabilité (naturellement classe IV). Il pourra être utilisé en réemploi sur site pour en faire du mobilier*



LA GESTION DES ESPACES PLANTES

La Cité de l’Air a été construite comme une cité jardin. Dans le cadre de sa ré-invention, la réflexion est à pousser pour en faire un parc écologique.

La gestion des espaces plantés doit être adapté au type d’espace, à l’esthétique envisagée et à la typologie des végétaux. Les espaces peuvent être soignés sur les emprises fréquentées, et plus sauvages à d’autres. En modifiant légèrement la gestion de ces espaces, nous pouvons faire des économies financières, de moyens, de temps, tout en redonnant une place importante à la biodiversité.

- Les arbres : Sur le site, la majorité des arbres possèdent des plaies de taille. Selon la réalisation de la taille, l’époque, l’essence, la taille de branche peut laisser des dégâts irréversibles, et créer des portes d’entrée aux champignons et virus. Lors de la conception paysagère, le choix des arbres doit être adapté à la situation. Un arbre au bon endroit ne se taille pas, seul sera effectué un nettoyage annuel des branches mortes ou cassées.

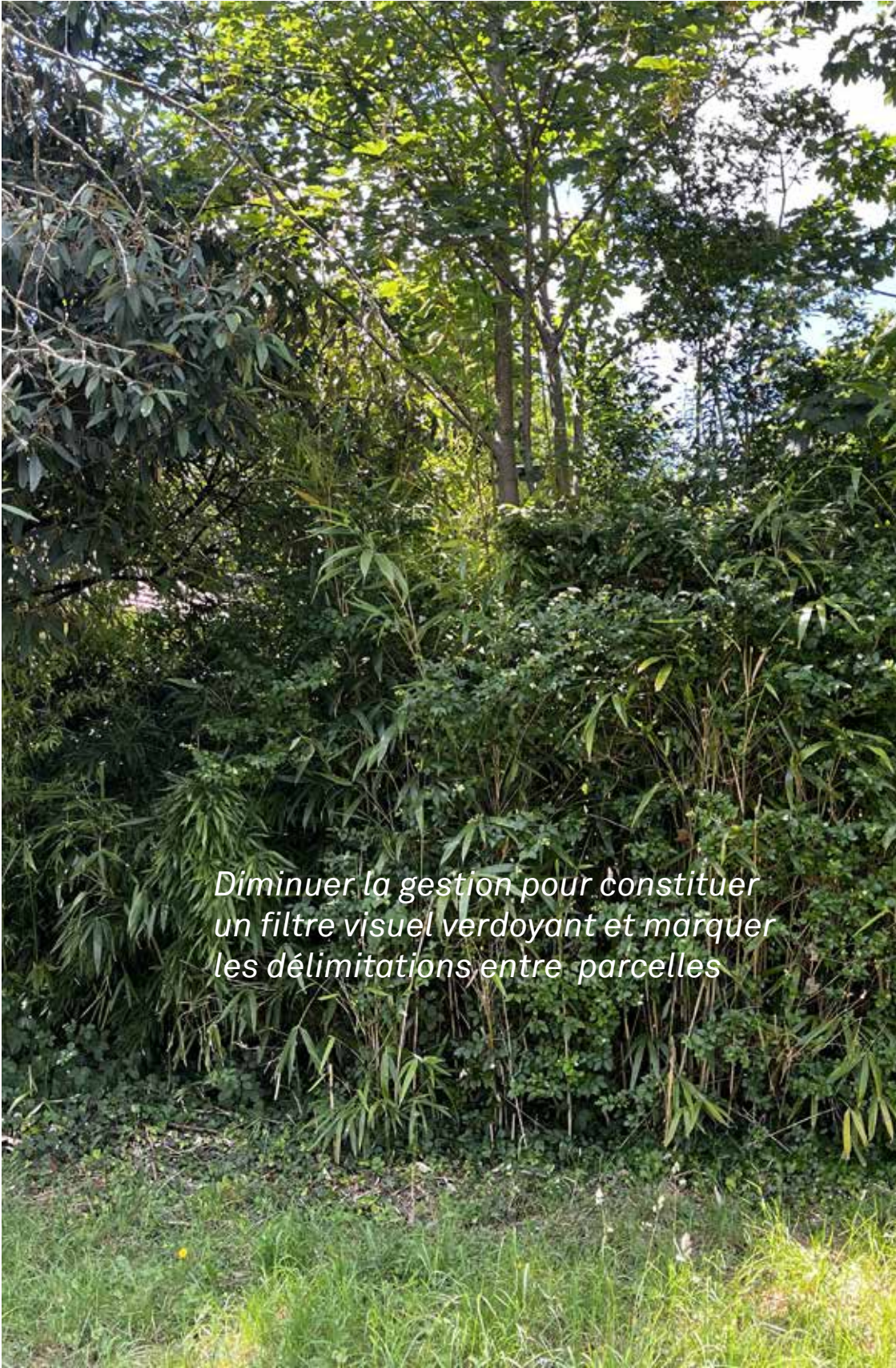
- Les haies : Taillées ou libres, les haies sont essentielles pour délimiter les parcelles, tout en évitant le recours à des clôtures opaques.

- Les emprises engazonnées : ces emprises représentent une surface d’environ 7 ha et demande donc un entretien conséquent en période de végétation. Doit-on les tondre toutes les deux semaines, ou accepte t’on une fauche annuelle en installant une prairie champêtre, par ailleurs bénéfique à la biodiversité ?

Ces réflexions sont à mener avec les services techniques, mais surtout avec les habitants, en faisant de la pédagogie et en les accompagnant vers une gestion différenciée.

SYNTHÈSE DES ENJEUX

- Qu’est ce qu’un parc écologique demain ?
- Réflexion sur la mise en oeuvre d’un plan de gestion, selon les espaces et les typologies de végétaux
- Organisation d’ateliers pédagogique avec les habitants et les services techniques concernés



*Diminuer la gestion pour constituer un filtre visuel verdoyant et marquer les délimitations entre parcelles*

Filtre visuel entre parcelles



*Moins de gestion pour plus de biodiversité !*

Tonte tardive et orchidée sauvage (Orchis pyramidal)





*Taille drastique sur Populus  
dans quel but ?*

taille drastique sur Populus



*développement de champignon  
créant une faiblesse structurelle  
dans l'arbre, et un risque de rupture  
avec des conséquences potentielles*

Champignon lignivore sur *Aesculus carnea*



# UN PATRIMOINE PAYSAGER EXCEPTIONNEL À PRÉSERVER

## SYNTHESE DU RELEVÉ





## UN PATRIMOINE PAYSAGER EXCEPTIONNEL À PRÉSERVER

## DES AMBIANCES PAYSAGÈRES HÉTÉROGÈNES - UN SYSTEME PARC À CONFORTER





# UN PATRIMOINE PAYSAGER EXCEPTIONNEL À PRÉSERVER

DES AMBIANCES PAYSAGÈRES HÉTÉROGÈNES - UN SYSTEME PARC À CONFORTER







# 2/ PERPETUER LA QUALITE DU VIVRE ENSEMBLE

UN MODE D'HABITER UNIQUE  
UN POTENTIEL ARCHITECTURAL À DÉBATTRE  
COMPOSER AU CAS PAR CAS



# UN MODE DE VIE UNIQUE

## USAGES ET COMMUNAUTÉ D'HABITANT.E.S

Photo d'une habitante promenant son chien, pendant une visite - diagnostique de site.

*Les espaces d'un « patri-  
moine d'usage ».*

*Dans quelle mesure une  
forme urbaine ou archi-  
tecturale a contribué à  
fédérer des liens d'une  
communauté d'habi-  
tant.e.s?*

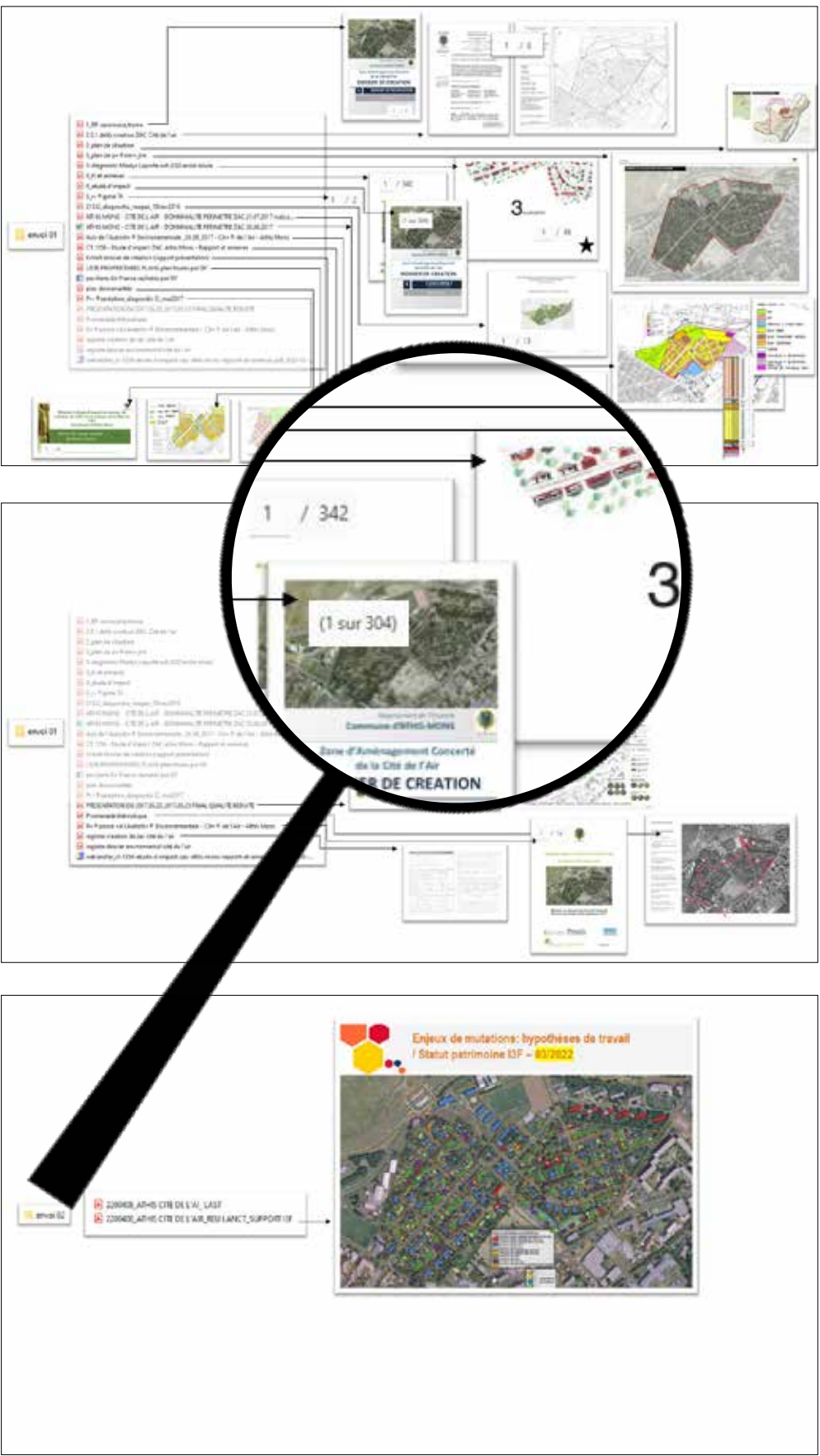
...





# UN MODE DE VIE UNIQUE

## USAGES ET COMMUNAUTÉ D'HABITANT.E.S





# UN MODE DE VIE UNIQUE

## USAGES ET COMMUNAUTÉ D'HABITANT.E.S

Verbatim / entretiens habitants.

- **Les us d'une ville fantôme ?**

Cette analyse des usages reste partielle et non exhaustive du fait de la faible présence d'habitants dans ce quartier.

En effet, si aujourd'hui on parle de centaines d'habitant.e.s qui habitent sur la site, la cité à pu en accueillir dans le passé jusqu'à 1100. Les témoignages que nous avons recueillis ne couvrent donc qu'un aperçu partiel du ressenti de cette communauté et sont surtout basés sur une mémoire des usages du lieu à la belle époque.





# UN MODE DE VIE UNIQUE

## USAGES ET COMMUNAUTÉ D'HABITANT.E.S

### Verbatim / entretiens habitants.

- **Des liens qui ont survécu: quotidien & annuels.**

En perdant une grande partie de ses habitant.e.s la cité a perdu une bonne partie des liens établis entre habitants.

On note toutefois 2 familles d'usages:

- ceux du quotidien, la promenade du chien, des coups de téléphone entre voisins les grands événements annuels
- ceux annuels, la grande fête annuelle ou les réunions de l'ARCA.

Lors des visites du quartier, la majorité des habitants rencontrés sont ceux qui promènent leur chien. La sortie du chien apparaît comme un usage fédérateur de lien entre les habitants. Un moment de rencontre privilégié qui permet aussi de faire un état des lieux des espaces entretenus ou pas, travaux en cours, et détecter les mésusages.



***On se retrouve surtout sur l'autre place, plus gai, plus ouvert...***



***On est pas dans une rue, nous sommes dans un village...***



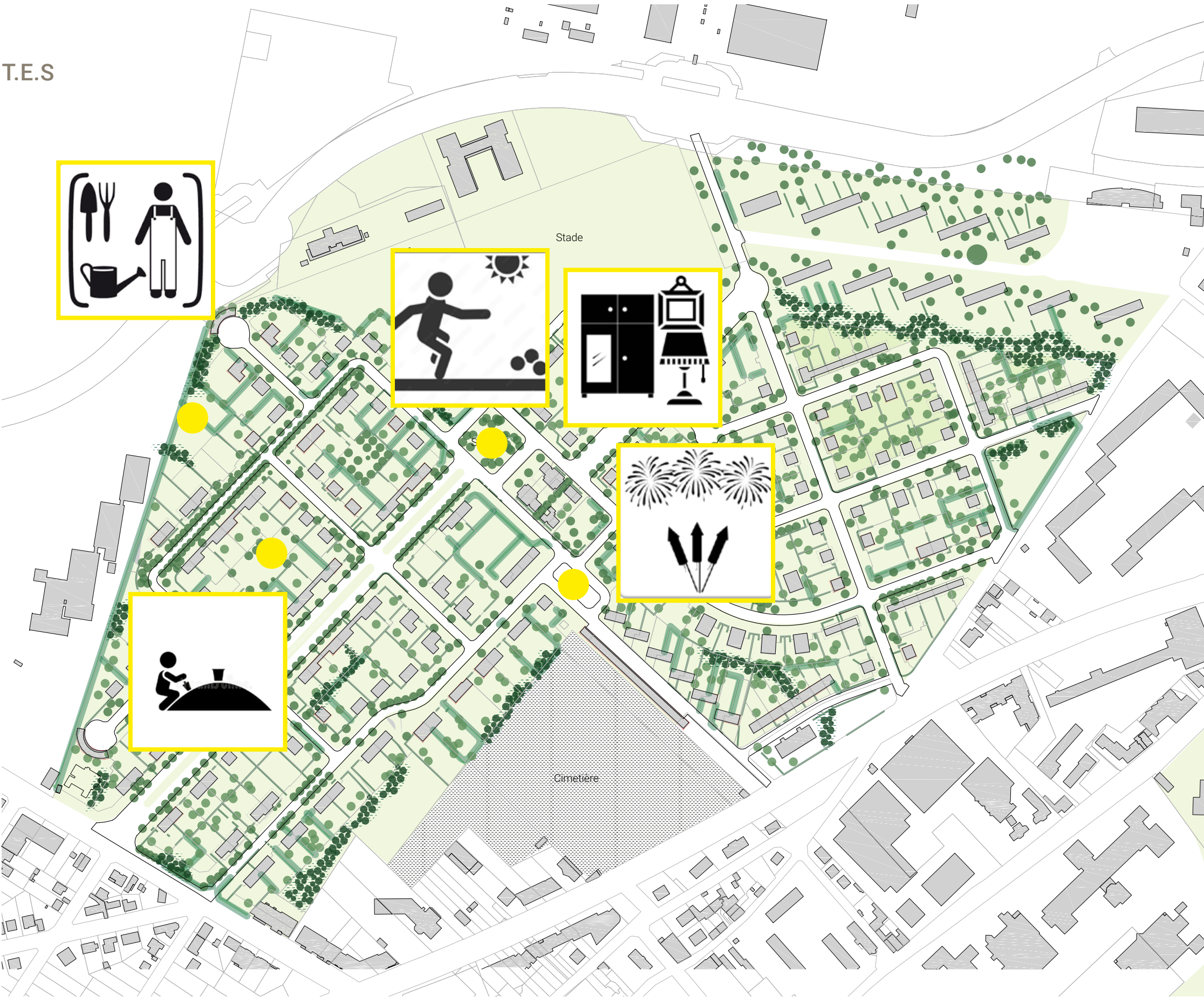
# UN MODE DE VIE UNIQUE

## USAGES ET COMMUNAUTÉ D'HABITANT.E.S

Verbatim / entretiens habitants.

- Des liens qui ont survécu: quotidien & annuels.

Lors de la visite guidée par les habitant.e.s, on a pu aussi observer d'autres usages du quotidien ( partie de pétanque) ou avoir le récits d'autres usages passés ( potager collectif , aire de jeux pour enfants, feu de la saint Jean etc...)





# UN MODE DE VIE UNIQUE

## USAGES ET COMMUNAUTÉ D'HABITANT.E.S

Photo d'une habitante et son chien, prise lors d'une visite de site.

### Verbatim / entretiens habitants.

- **Appartenance à la cité-jardin plus qu'à ses 4 murs?**

Ce que nous retenons de cette discussion est que le sentiment d'appartenance à la cité-jardin est plus fort que le sentiment d'appartenance aux 4 murs d'une maison. On retient aussi que les habitants sont au fait des aménagements réalisés par les uns et les autres, même à quelques rues de leur domicile.

- **Les clôtures, premier décryptage sociologique.**

Lors d'un entretien avec une habitant.e.s qui promène son chien on lui pose la question des clôtures... Pourquoi certains voisin en ont et d'autres pas ? Son premier élément de réponse est directement lié aux chiens. La clôture d'un jardin est avant tout une manière pour le maître du chien de le libérer dans le jardin sans qu'il s'échappe.

A priori pas forcément un besoin de limiter son territoire ou une limite entre espace public et privé.

- 



*Pourquoi certains ont posé des clôtures ? C'est surtout pratique pour garder les chiens dans les jardins.*

*Quand les chiens font leurs besoins chez les voisins, ça crée des conflits.*

*J'habite ici depuis 26 ans mais pour rien au monde je voudrais vivre ailleurs... enfin si... Dans cette maison plus loin car elle a une douche à l'italienne... En vieillissant c'est plus pratique.*



# UN MODE DE VIE UNIQUE

## USAGES ET COMMUNAUTÉ D'HABITANT.E.S

### USAGES ET LIENS À LA RUE

#### Décryptage typologique des usages.

##### 1. Base photographique

Cette analyse est basée sur des photos des usagers et habitants.

Dans quelle mesure les choix spatiaux réalisés sur les typologies de logement créés ont favorisé l'ouverture des pavillons à la rue et participé à la vie de quartier d'une communauté d'habitants ?

Analyse sur la base de photos d'archives. Ce que nous disent les choix des prises de vue de photographes professionnels qui ont fait poser des habitant.e.s devant leur rue ou leur logement.



Une conversation à travers la fenêtre de la cuisine.



Un emmarchements comme support de discussion.

**Reportage photographique d'un membre de la DAL (droit au logement) visitant des familles de migrants occupant des maisons inhabitées.**

© © Julien Jaulin hanslucas

Un perron qui sert d'assise.



Habitant.e.s posant sur un terre plein central.

**Zooms d'une carte postale réalisée dans les années 50.**

©delcampe.net





# UN MODE DE VIE UNIQUE

## USAGES ET COMMUNAUTÉ D'HABITANT.E.S

## USAGES ET LIENS À LA RUE

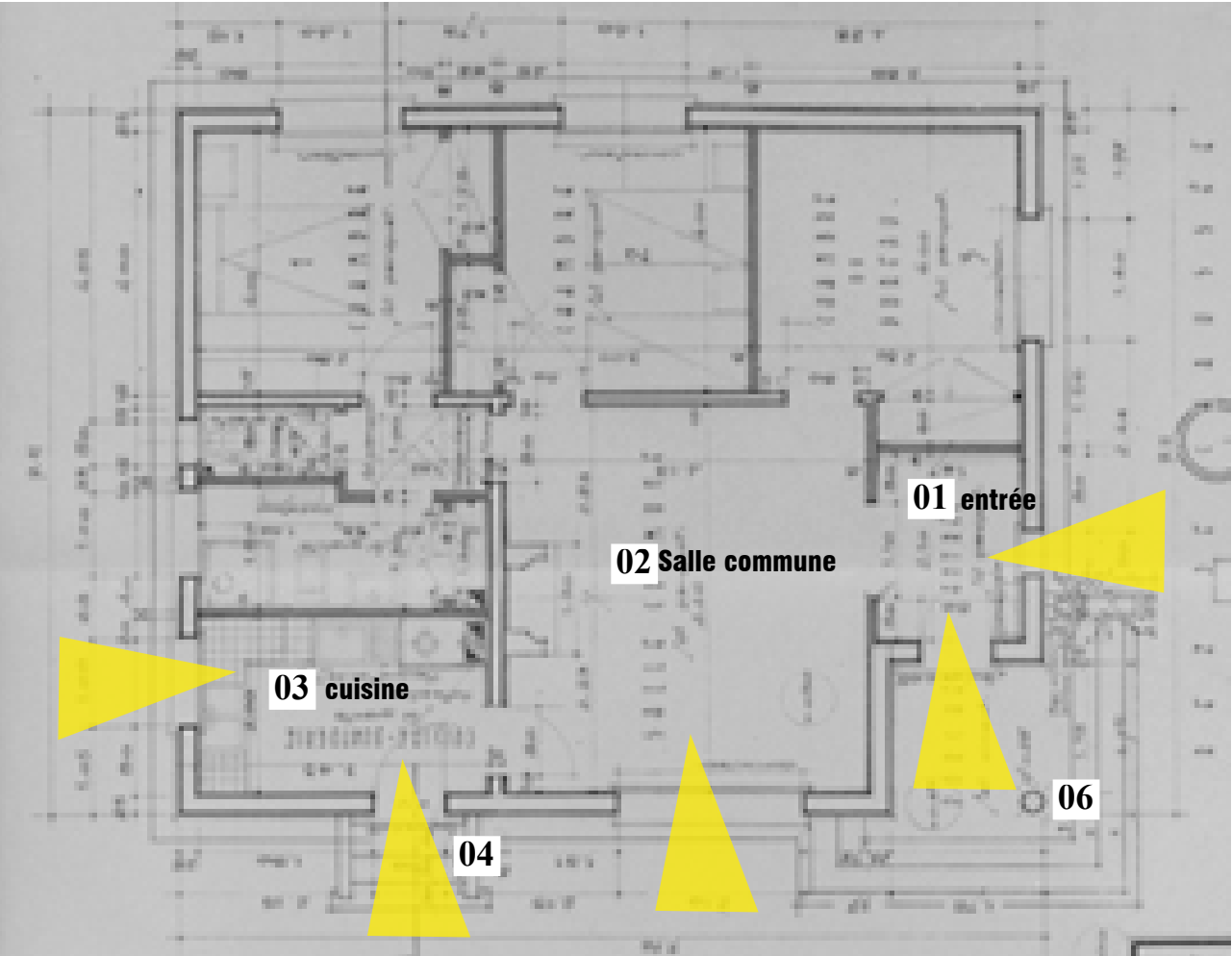
### Décryptage typologique des usages.

1. Base photographique

2. échelle domestique: Pavillon 1.3.D

L'analyse de ce pavillon fait émerger l'idée d'une maison faite pour s'ouvrir à la rue. Les pièces «actives» (cuisine) ou pièces communes aux membres de la famille sont ouvertes sur le jardin qui donne sur la rue. Les dispositifs spatiaux de perrons, loggias et emmarchements accentuent la mise en usage.

### JARDIN



### RUE

*Un perron qui invite à l'assise.*



Porte d'accès à la cuisine depuis le jardin avant.

03



*Cette typologie propose 2 portes ouvrant sur la rue ainsi qu'une grande fenêtre. Les pièces qui donnent sur la rue sont la cuisine et la pièce commune.*

Porte d'accès à la cuisine depuis le jardin avant.

03

Fenêtre de la "salle commune" (salon - salle à manger).

02

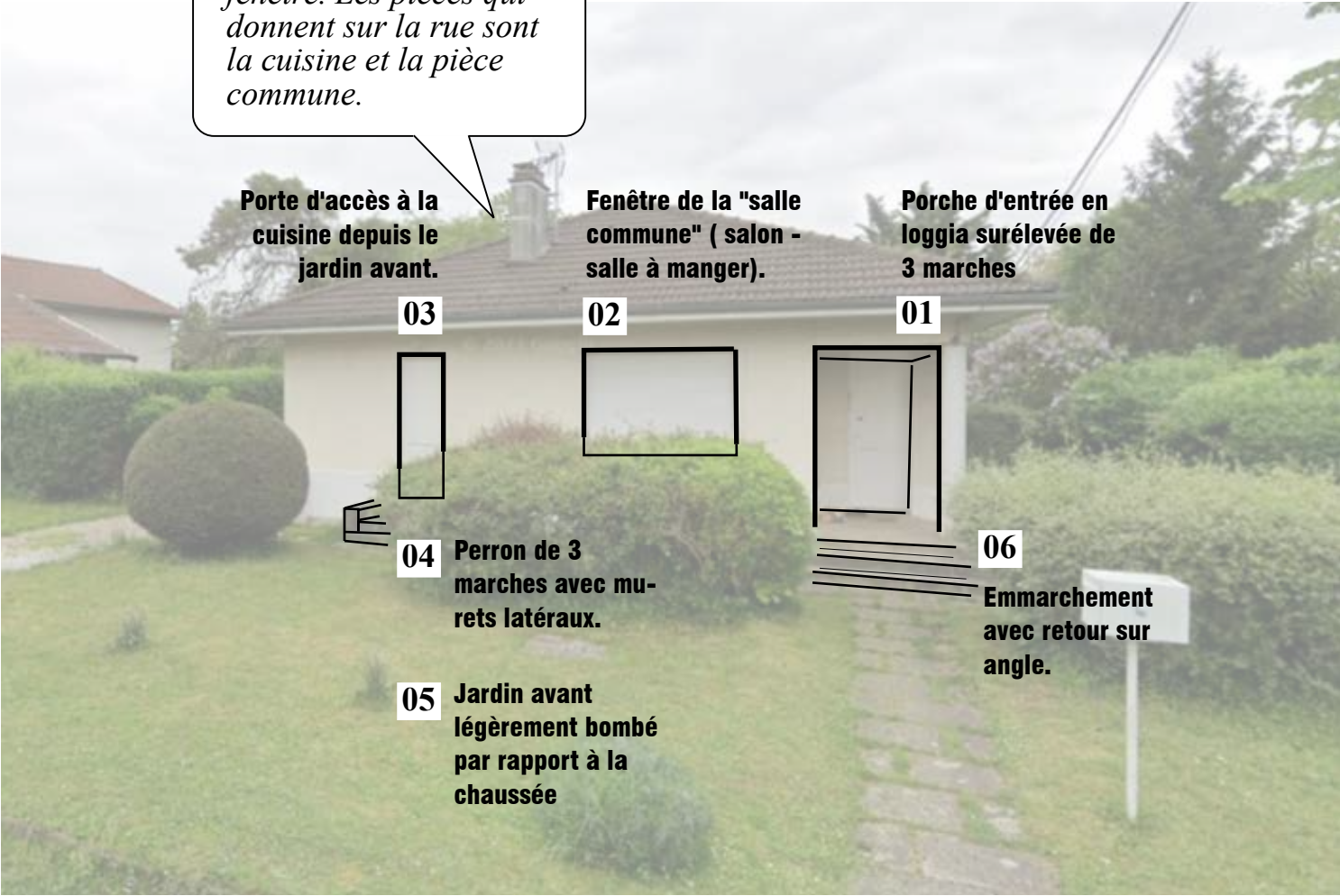
Porche d'entrée en loggia surélevée de 3 marches

01

Perron de 3 marches avec murets latéraux.

Jardin avant légèrement bombé par rapport à la chaussée

Emmarchement avec retour sur angle.





# UN MODE DE VIE UNIQUE

## USAGES ET COMMUNAUTÉ D'HABITANT.E.S

## USAGES ET LIENS À LA RUE

### Décryptage typologique des usages.

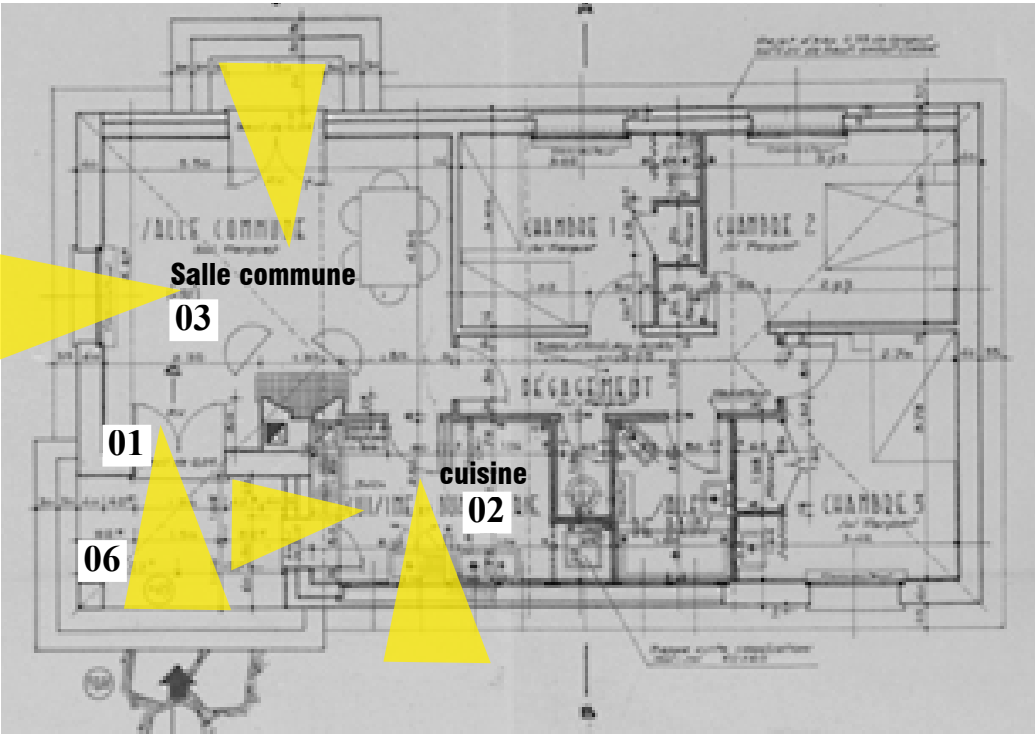
- 1. Base photographique
- 2. échelle domestique: Pavillon 1.3.D
- 3. échelle domestique: Pavillon XXX

L'analyse de ce pavillon fait émerger l'idée d'une maison dont la vie est perceptible depuis la rue.  
Le porche d'entrée s'ouvre à la fois sur la pièce et de vie et sur la cuisine qui elle même s'ouvre sur la rue dans un long bandeau horizontale.

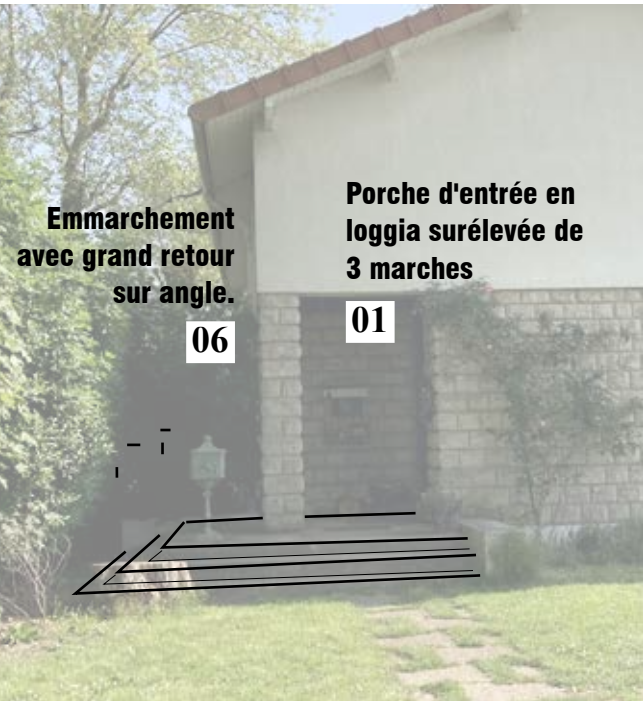
Le reste de la façade est généreusement percée mais avec des ouvertures donnant sur des pièces d'usages moins actifs ( salle de bain, chambre.).

## JARDIN

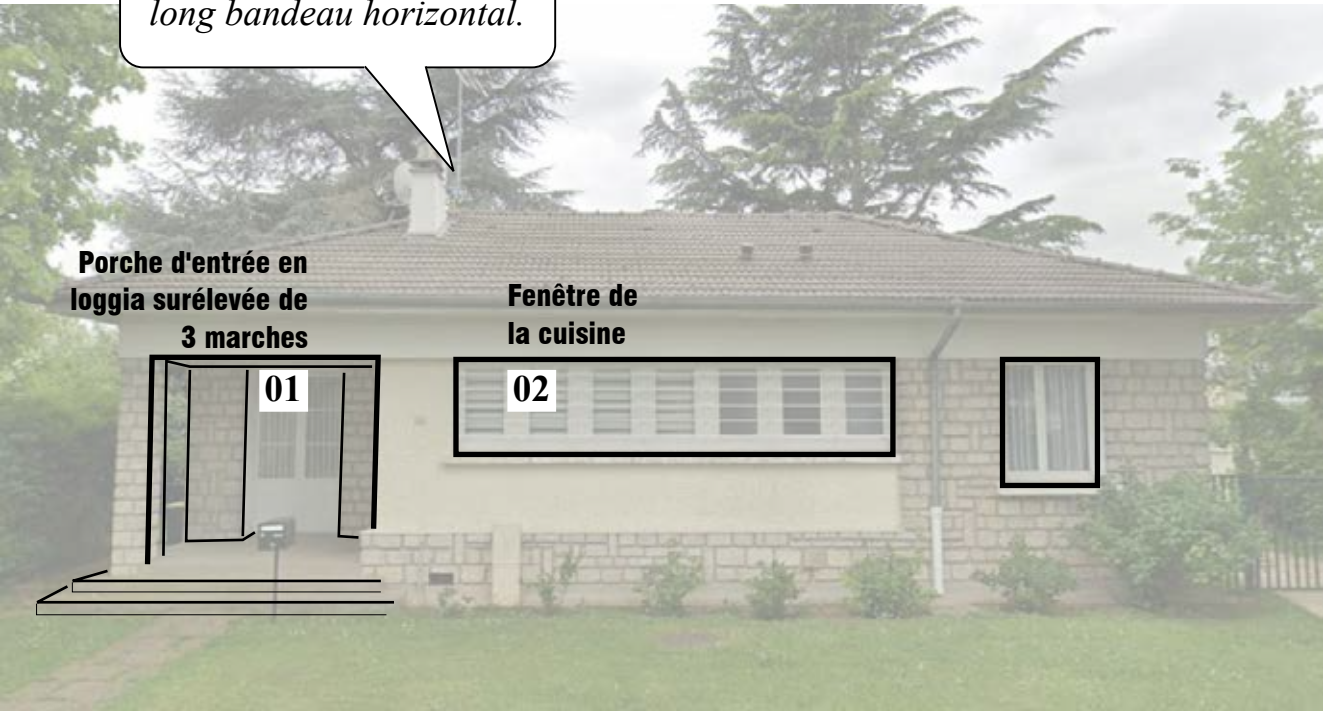
## RUE



## RUE



*Cette typologie propose un porche d'entrée en loggia généreux qui s'ouvre sur la pièce de vie ainsi que sur la cuisine. La fenêtre de la cuisine s'inscrit dans un long bandeau horizontal.*





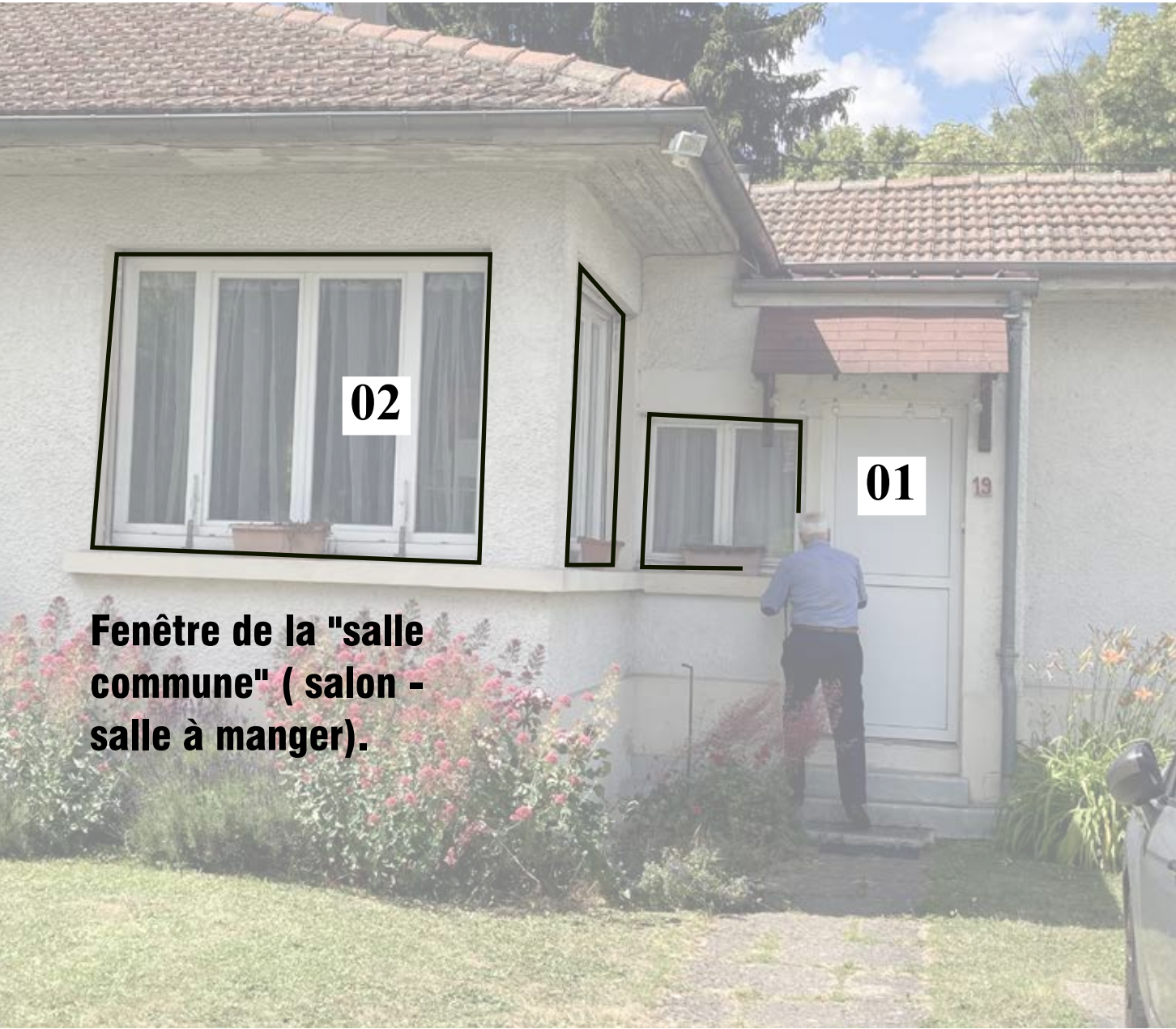
# UN MODE DE VIE UNIQUE

## USAGES ET COMMUNAUTÉ D'HABITANT.E.S

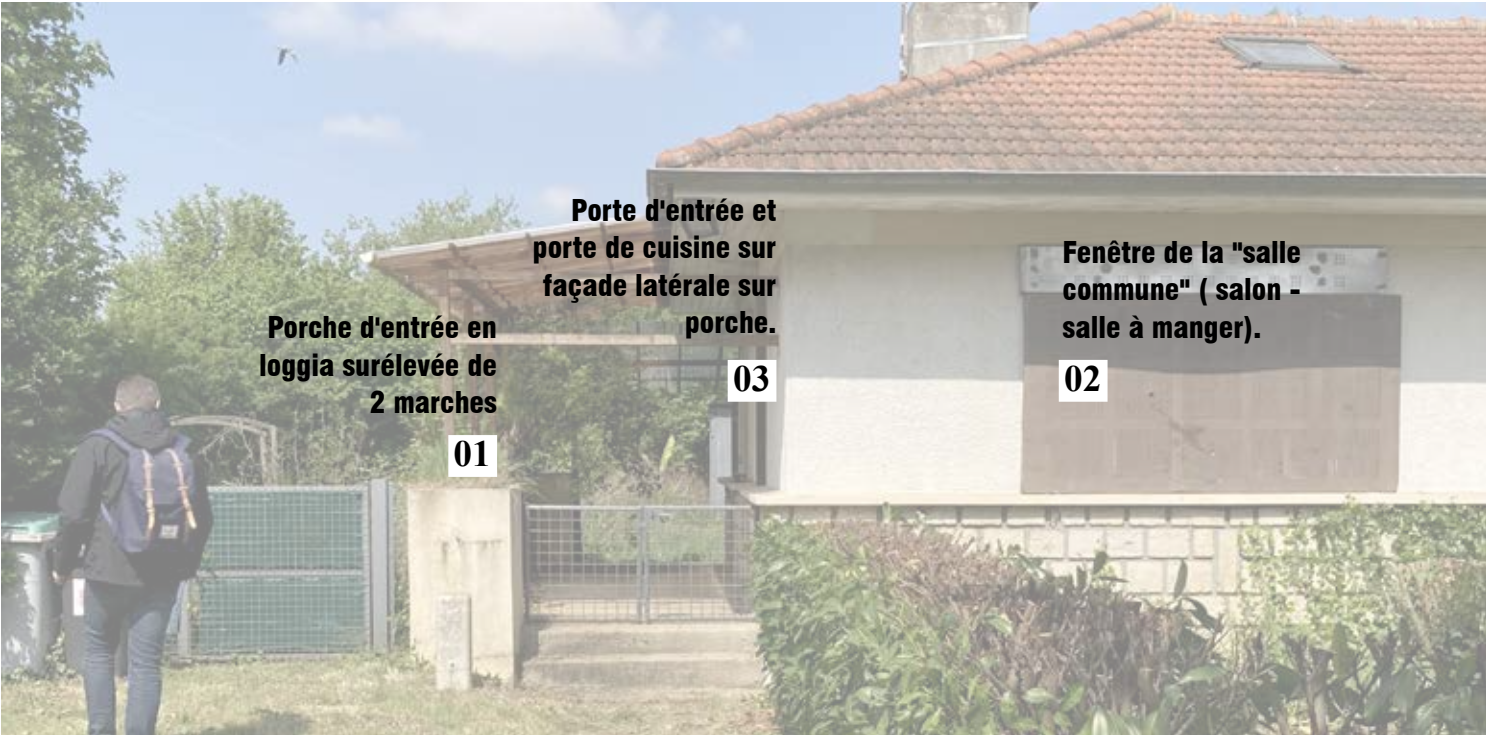
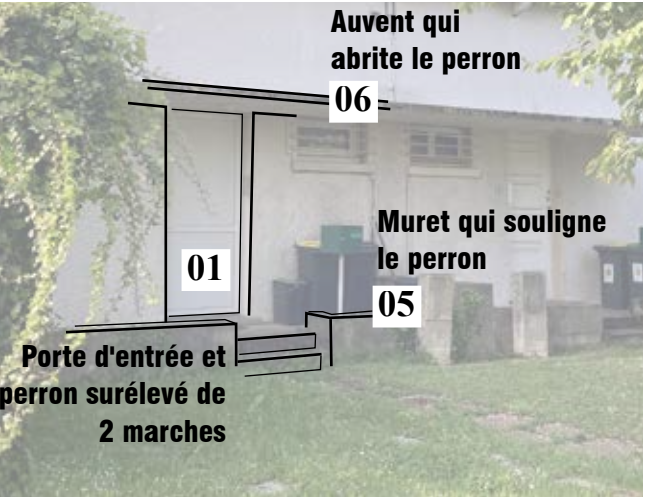
## USAGES ET LIENS À LA RUE

### Décryptage typologique des usages.

- 1. Base photographique
- 2. échelle domestique: Pavillon 1.3.D
- 3. échelle domestique: Pavillon XXX
- 4. échelle domestique: divers pavillon XXX



*La cuisine avec une fenêtre d'angle permet une vue panoramique sur 2 rues d'un quartier.*



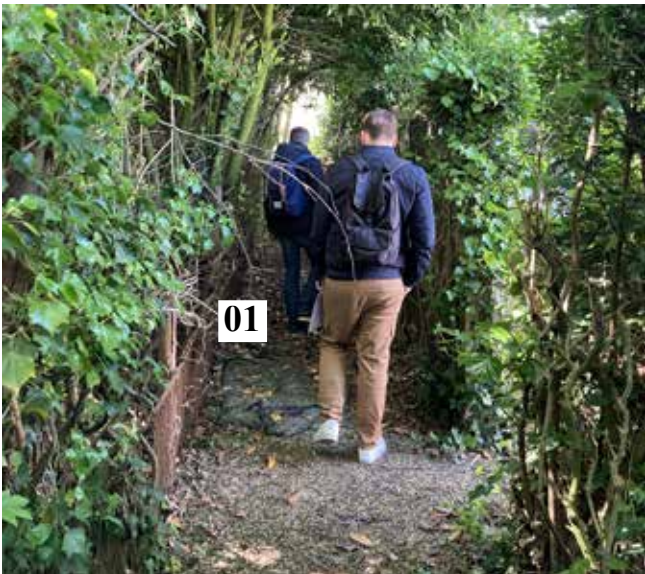


# UN MODE DE VIE UNIQUE

## USAGES ET LIENS À LA RUE

### Décryptage typologique des usages.

- 1. Base photographique
- 2. échelle domestique: Pavillon 1.3.D
- 3. échelle domestique: Pavillon XXX
- 4. échelle domestique: divers pavillon XXX
- 5. échelle d'un îlot.



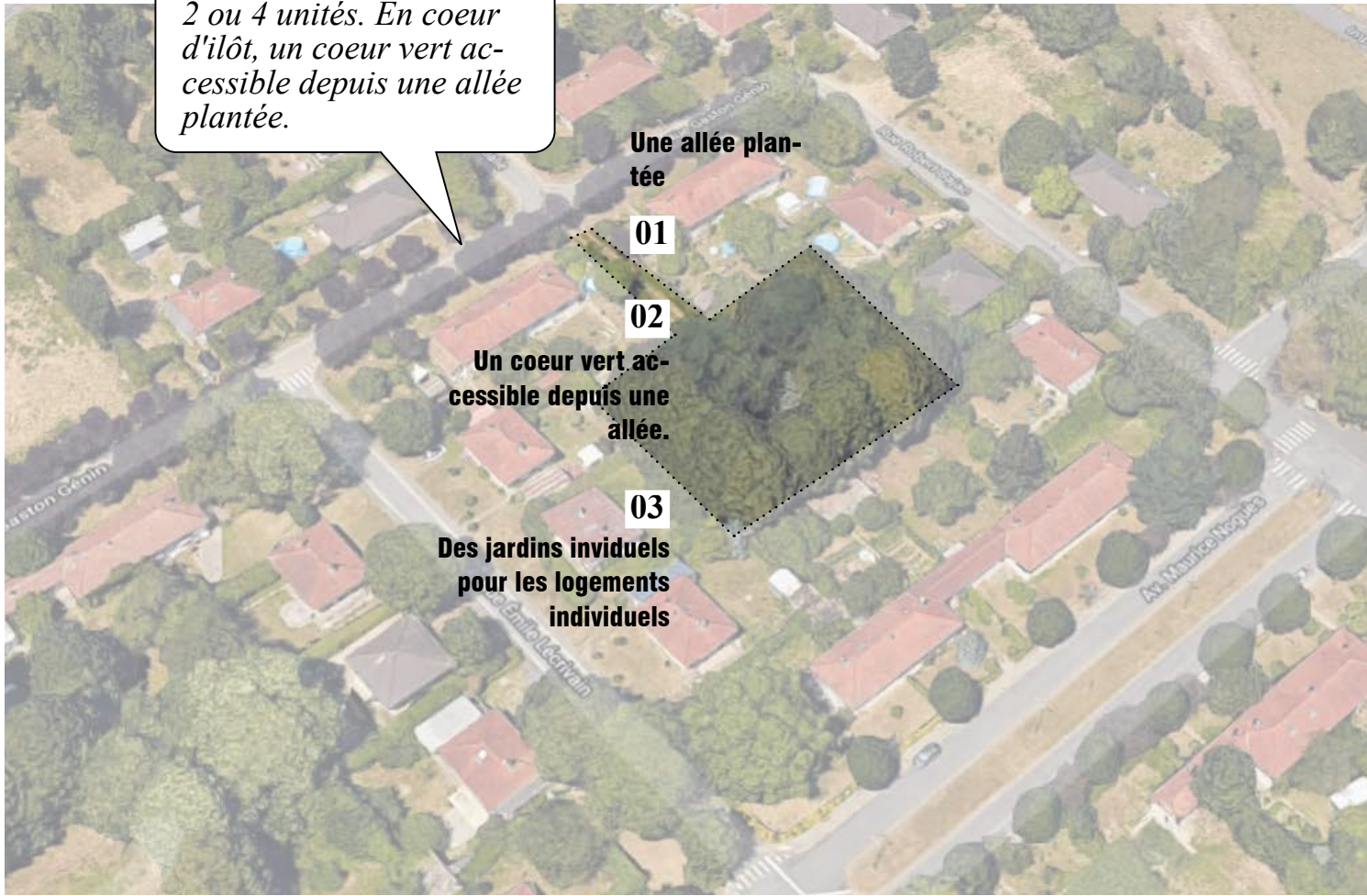
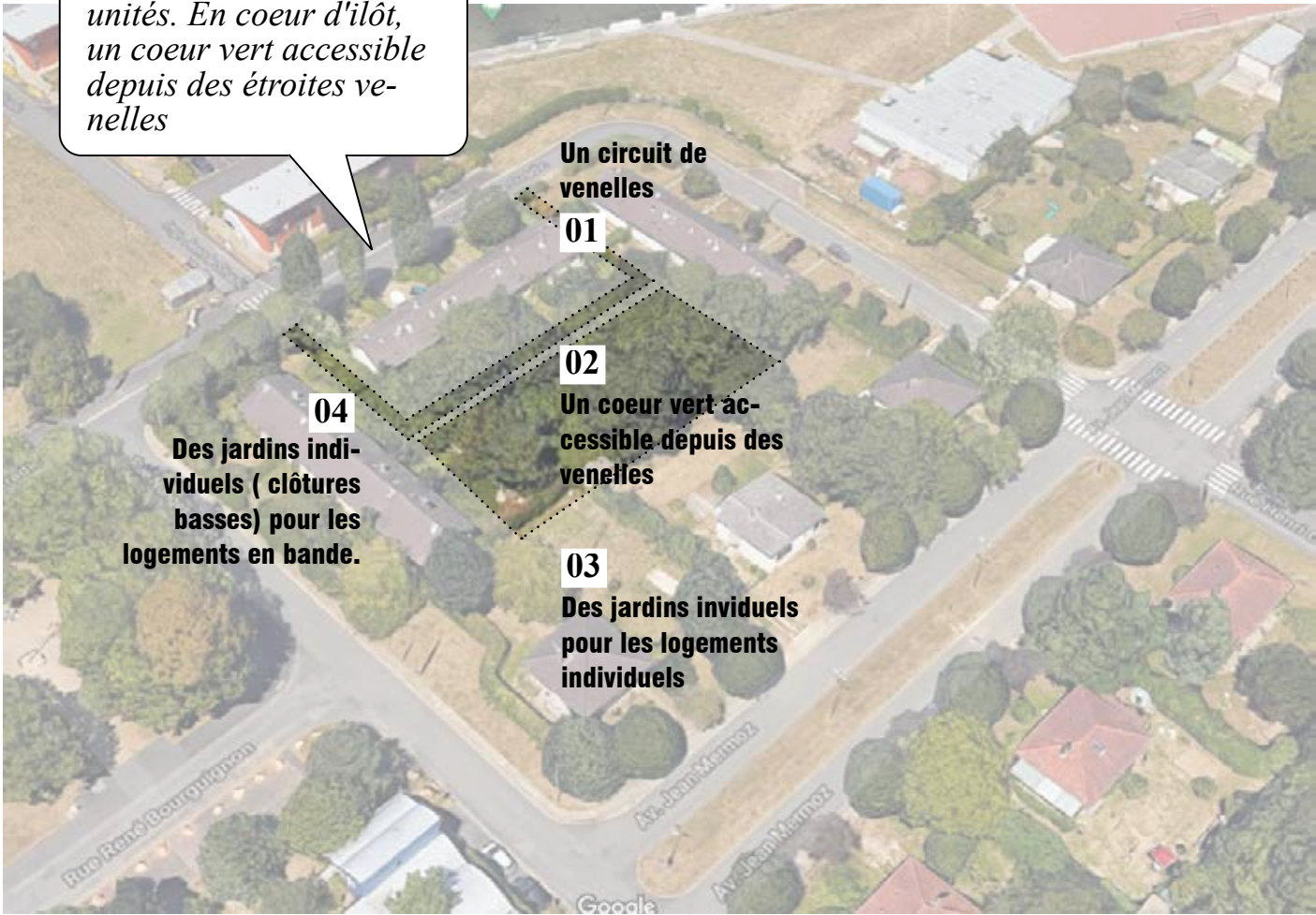
Vue d'une venelle.  
(À noter la grille basse en bas à gauche).



Vue du coeur vert depuis l'allée.

*Un îlot composé d'environ 12 logements répartis en 2 typologies. Maisons individuelles ou logement en bande de 3 unités. En coeur d'îlot, un coeur vert accessible depuis des étroites venelles*

*Un îlot composé d'environ 14 logements répartis en 3 typologies. Maisons individuelles ou logement en bande de 2 ou 4 unités. En coeur d'îlot, un coeur vert accessible depuis une allée plantée.*





# UN MODE DE VIE UNIQUE

Représentation des appartenances au sein de la cité de l'air

## USAGES ET LIENS À LA RUE

### Décryptage typologique des usages.

1. Base photographique
2. échelle domestique: Pavillon 1.3.D
3. échelle domestique: Pavillon XXX
4. échelle domestique: divers pavillon XXX
5. échelle d'un îlot.
6. Échelle du quartier.

- **Des dispositifs spatiaux qui démultiplient les occasions d'échanges de voisinage, et ancrent un sentiment d'appartenance multiple.**

Pour fédérer une communauté d'habitants il faut mettre en place une série d'action et de dispositifs qui chacun à leur manière peuvent faciliter la mise en usage et créer des liens entre membres d'un voisinages. Certains sont de l'ordre de dispositifs spatiaux, d'autres sont plus symboliques.

- **Sous le même toit.**

Un dispositif courant théorisé par les concepteurs des cité-jardins est de même sous un même toit plusieurs foyers. Symboliquement, il s'agit de mettre sous le même toit, de protéger et rassembler à l'abris des membres qui a priori ne se connaissent pas. Ils sont arrivés ici pour une raison professionnelle ( travailler pour l'aéroport), ensuite ils partagent un même toit.

- **Sur la même venelle.**

Les venelles qui desservent certains coeurs d'îlots depuis les fonds de parcelle assurent un autre nvieau de liens entre voisins. Les voisins qui partagent une même venelle ne sont pas les même voisins qui partagent une rue. Ce dispositif spatial permet d'augmenter les types de voisinages et croiser au quotidiens d'autres voisins que les voisins de rue. Dans les exemples observés, une venelle est partagée par une dizaine de maison.





# UN POTENTIEL ARCHITECTURAL À DÉBATTRE

## UN BATI TRES BAS ET DE PETITE TAILLE - Une apparente uniformité...

Répartition de la taille des logements:

- 40 à 60m² (équivalent T2):.....8%
- 60m² à 80m² (équivalent T3):.....43%
- 80 à 95 m² (équivalent T4):.....30%
- 95 à 110m² (équivalent T5):.....13%
- supérieur à 110m² (équivalent T5+):.....6%

RDC

R+1

RDC + COMBLE

RDC + 3





# UN POTENTIEL ARCHITECTURAL À DÉBATTRE

## UN BATI TRES BAS ET DE PETITE TAILLE - ... dans la diversité architecturale

**Type A - Maisons individuelle**

- Maisons individuelle type 1
- Maisons individuelle type 2
- Maisons individuelle type 3
- Maisons individuelle type 4
- Maisons individuelle type 5
- Maisons individuelle type 6
- Maisons individuelle type 7

**Type B - Maisons mitoyennes - 2 logements**

- Maisons mitoyennes type 1
- Maisons mitoyennes type 2
- Maisons mitoyennes type 3
- Maisons mitoyennes type 4

**Type C - Maisons en bande - 3 à 6 logements**

- Maisons en bande type 1
- Maisons en bande type 2
- Maisons en bande type 3

**Type D - Logements atypiques**

- Logement individuel R+1
- Caserne Le Stradic - Collectif R+1
- Logements collectifs rue Leroux - R+3
- Groupelement Gourmelin - Maisons en bande





# UN POTENTIEL ARCHITECTURAL À DÉBATTRE

## UN BATI TRES BAS ET DE PETITE TAILLE - ... dans la diversité architecturale



Maisons individuelle type 1



Maisons individuelle type 4



Maisons individuelle type 6




Maisons individuelle type 7



# UN POTENTIEL ARCHITECTURAL À DÉBATTRE

UN BATI TRES BAS ET DE PETITE TAILLE - ... dans la diversité architecturale



 Maisons mitoyennes type 4





# UN POTENTIEL ARCHITECTURAL À DÉBATTRE

UN BATI TRES BAS ET DE PETITE TAILLE - ... dans la diversité architecturale



Logement individuel R+1



Case à Le Stradic - Collectif R+1



# COMPOSER AU CAS PAR CAS

## LES ESPACES «À DÉCOUVERT»: UN PREMIER PLAN PAYSAGER À RESTAURER





# COMPOSER AU CAS PAR CAS

## LES ESPACES «À DÉCOUVERT»: UN PREMIER PLAN PAYSAGER À RESTAURER





# COMPOSER AU CAS PAR CAS




## LES ESPACES EN SECOND PLAN PAR RAPPORT AU PATRIMOINE PAYSAGER: UNE SURÉLÉVATION POSSIBLE?





# COMPOSER AU CAS PAR CAS

## DES PARCELLES QUI BÉNÉFICIENT D'UN FILTRE PAYSAGER SUR L'ESPACE PUBLIC

- Une logique de mutation attentive au déjà-là
-  Arbres remarquables et périmètre de protection potentiel
  -  Espaces publics végétalisés en seuil de parcelles habitées
  -  Parcelles avec filtre paysager fort







# 3/ COMPOSER UNE EVOLUTION PROGRESSIVE ET ORGANIQUE

UNE DIVISITÉ DE SITUATION FONCIERES

UNE STRATEGIE A L'ILOT POSSIBLE

UN CONTEXTE OPERATIONNEL INHABITUEL



# UNE DIVERSITÉ DE SITUATIONS FONCIÈRES

## AÉROPORT DE PARIS + COMMUNE + DGAC + I3F

- Cité de l'Air**

-Surface: 320 200 m²
- Propriété de l'Aéroport de Paris**

-Stade de la Cité de l'Air et ses abords (dont la partie Nord de la rue André Launay)

-Surface: 23 020m² soit 7.2% de la superficie totale
- Propriété de la commune d'Athis-Mons**

-Voirie (y compris terre-pleins) jusqu'aux bandes plantées devant les pavillons / Synagogue

-Surface: 45 953m² soit 14.3% de la superficie totale
- Propriété de la DGAC**

-Pavillons / Caserne / Espaces publics / Bandes plantées / Espaces délaissés

-Surface: 179 963m² soit 56.2% de la superficie totale
- Propriété du Groupe I3F**

-Pavillons

-Surface: 71 265m² soit 22.2% de la superficie totale



- Légende:**
- Propriété d'Aéroport de Paris
  - Propriété de la commune d'Athis-Mons
  - Propriété de la Direction générale de l'aviation civile (DGAC)
  - Propriété du Groupe I3F



# UNE DIVERSITÉ DE SITUATIONS FONCIÈRES

## Etat des construction et direction patrimoniale - DGAC

**Propriété de la DGAC**

- S. DGAC: 179 963m² (soit 56.2% de la Cité de l’Air)
- Logements Cité de l’Air (Hors collectifs d’habitation Le Stradic, Burello et Ariane): 266
- Logements DGAC: (Hors collectifs d’habitation Le Stradic, Burello et Ariane): 129 - 48% du patrimoine total
- Logements occupés DGAC: 59 - 46% du patrimoine DGAC
- Rénovation prévue (2022) DGAC: 8- 6% du patrimoine DGAC
- Cession possible DGAC: 9 - 7% du patrimoine DGAC
- Démolitions de logements prévues DGAC: 55 - 42% du patrimoine DGAC
- Espaces publics y compris bandes plantées: 72 177m² - 40% de S.DGAC
- Espaces délaissés (terrain nu): 13 866m² - 7% de S.DGAC

**Légende:**

Propriété de la Direction générale de l’aviation civile (DGAC)

Logement occupé

Rénovation prévue

Cession possible

Démolition prévue





**Propriété du Groupe I3F**

- Légende:**

- [illegible]





# UNE DIVERSITÉ DE SITUATIONS FONCIÈRES

Etat des construction et direction patrimonial - DGAC + I3F

**Cité de l'Air**

- Nombre de logements total (hors collectif, synagogue et bâtiment ADP): 266
- Nombre de logements DGAC (hors collectif, synagogue et bâtiment ADP): 129 - 48% du patrimoine total
- Nombre de logements I3F (hors collectif, synagogue et bâtiment ADP): 133 - 50% du patrimoine total

Non mobilisable ou long terme: 118 - 43% du patrimoine total

- Nombre de logements occupés: 110
- Nombre de logements dont la rénovation est prévue 2022: 8

Mobilisable à court et moyen terme: 146 - 55% du patrimoine total

- Nombre de logements libres ou cession possible: 45
- Nombre de logements dont la démolition est prévue: 67
- Nombre de logements occupés disposant d'une toiture ciment: 34

**Légende:**

Propriété du Groupe 3F

Propriété de la Direction générale de l'aviation civile (DGAC)

Logement occupé

Rénovation prévue

Logement libre1

Démolition prévue

Toiture en fibre ciment (démolition prévisible)





-Surface des espaces publics de la DGAC: 72 217m<sup>2</sup>



# UNE DIVERSITÉ DE SITUATIONS FONCIÈRES

## LE CADRE URBAIN



Avenue Henri Dunant



Avenue Bernard Lathière

Cadre urbain territorial: un parc pour la ville



- Légende:
- Limite physique de l'aéroport
  - Frontière à effacer
  - - - Périmètre de la Cité
  - ... Périmètre élargi ?
  - Ilots urbains
  - Accroches à créer



# UNE DIVERSITÉ DE SITUATIONS FONCIÈRES

## LES FRANGES

La diversité des limites de la Cité de l'Air

- Légende:
- Entrée de la Cité de l'Air
  - Frange de la Cité de l'Air
  - Marge ?
  - 1 Gourmelin
  - 2 Résidence du Clos Nollet
  - 3 Liaison avec le centre ville et le pôle d'équipements et services
  - 4 Cimetière
  - 5 Liaison avec le quartier pavillonnaire du plateau
  - 6 Complexe sportif ADP Orly sud
  - 7 Résidence Parme Albatros





# UNE STRATÉGIE À L'ILOT POSSIBLE

## ILOT TYPE 1 - TRES COURT TERME

Ilots 1  
Cadre urbain: frange  
Cadre foncier: parcelles 3F uniquement (sauf seuil)  
Espaces publics: réseau EU indépendant

**Burello Leroux**

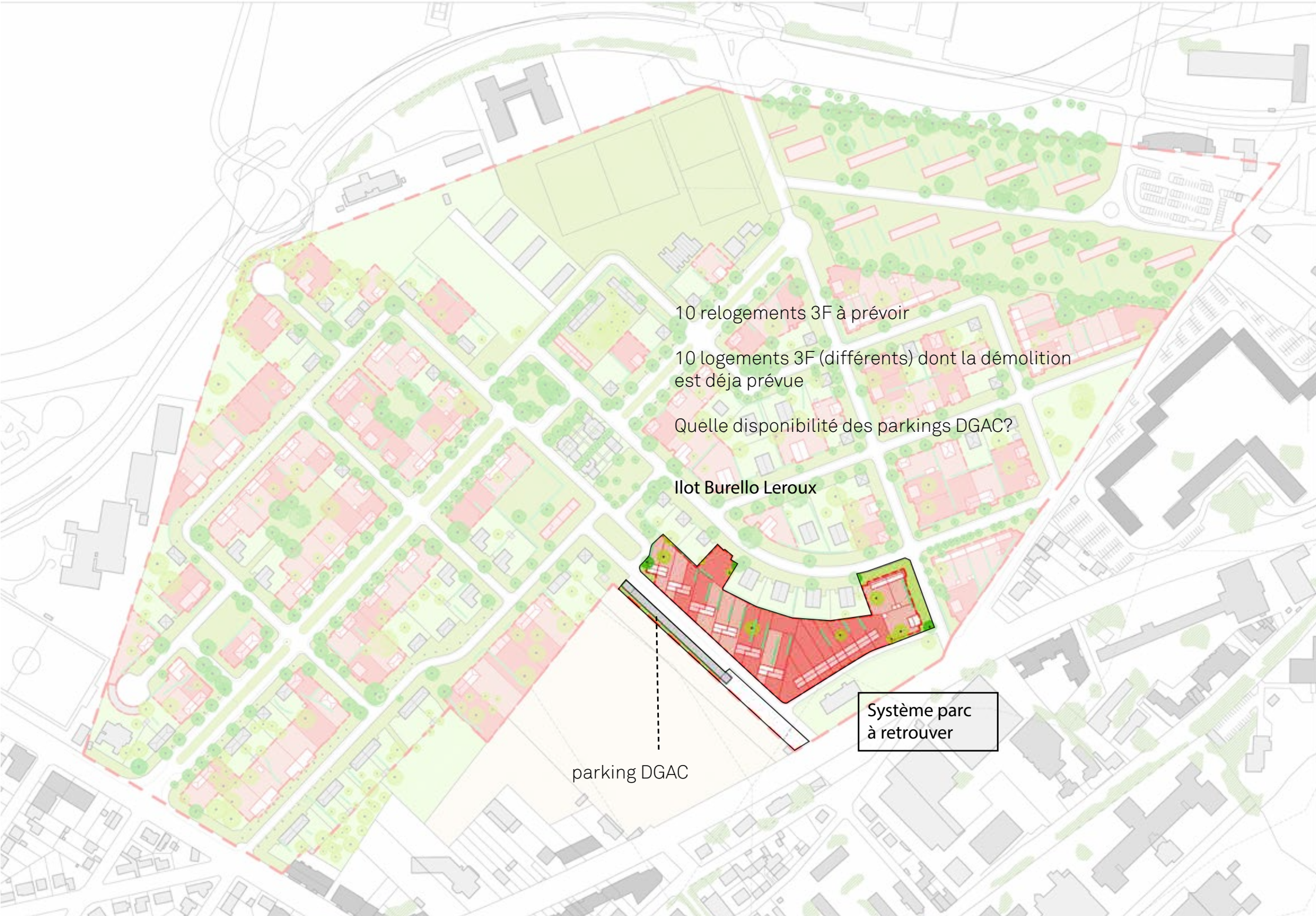
- Superficie: 10897m<sup>2</sup> (DGAC: 930m<sup>2</sup> / I3f: 9967m<sup>2</sup>)
- Nombre de parcelles: 26 (DGAC: 2 / I3f: 24)
- Superficie mobilisable T. court: 5793m<sup>2</sup> (14 parcelles) - 53%
- Superficie mobilisable T. moyen: 4174m<sup>2</sup> (10 parcelles) - 38%
- Superficie mobilisable T. long: 930m<sup>2</sup> (2 parcelles) - 9%  
dont espace public: 930m<sup>2</sup>

**Légende:**

Logement nécessitant un relogement

Logement facilement mobilisable (vide ou cession possible)

Foncier mobilisable





# UNE STRATÉGIE À L'ILOT POSSIBLE

## ILOT TYPE 1 - TRES COURT TERME

rue Leroux - un ilot hors du systeme parc



Absence de paysage



Pas d'aspect architectural particulier



# UNE STRATÉGIE À L'ILOT POSSIBLE

## ILOT TYPE 1 - COURT TERME

- Ilots 1
- Cadre urbain: frange
- Cadre foncier: parcelles 3F uniquement (sauf seuil)
- Espaces publics: réseau EU indépendant

**Burello Leroux**

- Superficie: 10897m² (DGAC: 930m² / I3f: 9967m² )
- Nombre de parcelles: 26 (DGAC: 2 / I3f: 24 )
- Superficie mobilisable T. court: 5793m² (14 parcelles) - 53%
- Superficie mobilisable T. moyen: 4174m² (10 parcelles) - 38%
- Superficie mobilisable T. long: 930m² (2 parcelles) - 9%  
dont espace public: 930m²

**Légende:**

Logement nécessitant un relogement

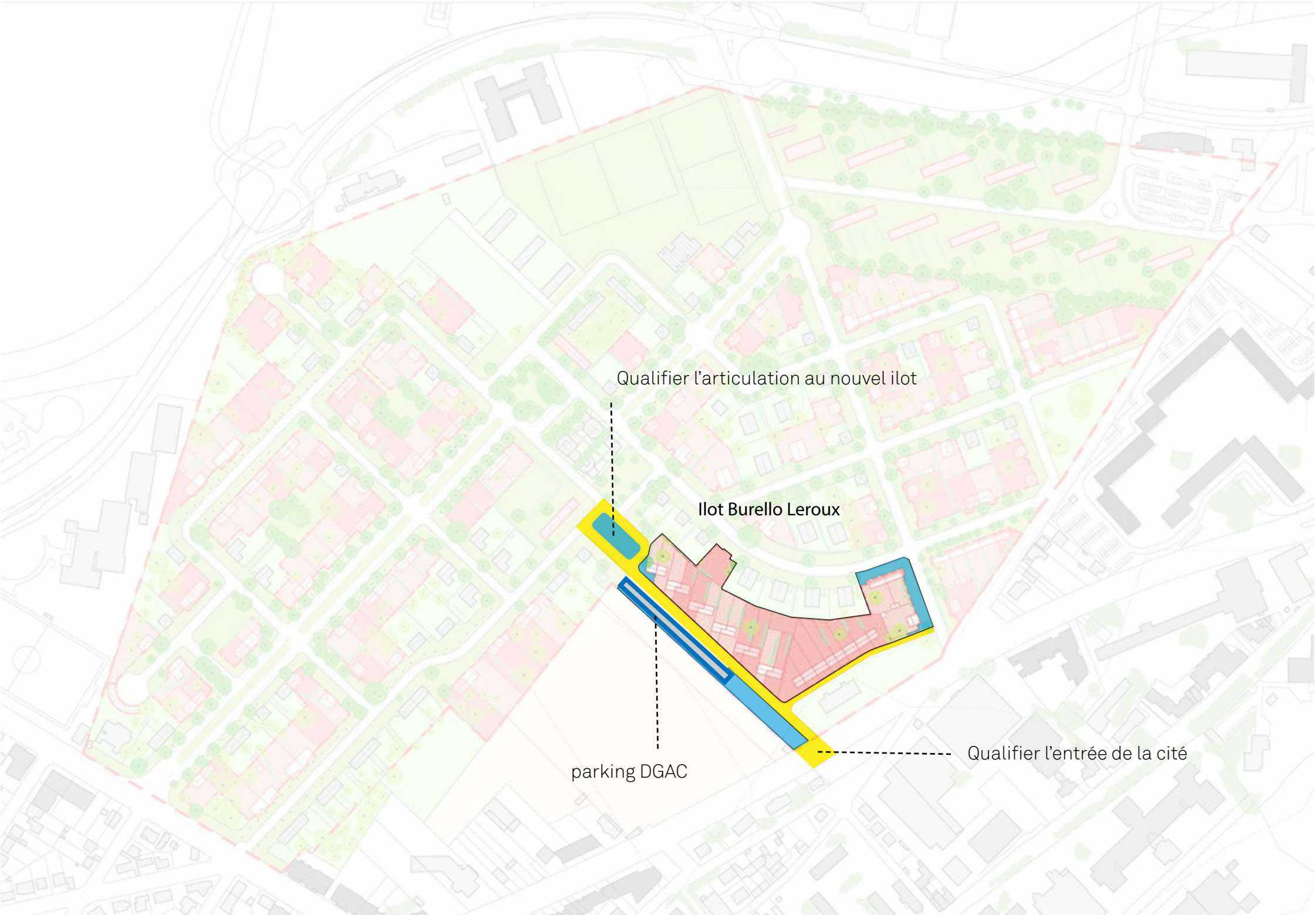
Logement facilement mobilisable (vide ou cession possible)

Foncier mobilisable

Parcelle DGAC - Seuil / bande plantée

Parcelle DGAC - logement vide / à démolir

Espaces publics à requalifier





# UNE STRATÉGIE À L'ILOT POSSIBLE

## ILOTS TYPE 2 - COURT/MOYEN TERME TERME

Ilots 2

Cadre urbain: frange

Cadre foncier: mobilisable assez rapidement

Espaces publics: réseaux interdépendants

- Lavidelie 2**

  - Superficie: 3952 m<sup>2</sup> (DGAC: 1911m<sup>2</sup> / I3f: 2041m<sup>2</sup>)
  - Nombre de parcelles: 7 (DGAC: 5 / I3f: 2)
  - Superficie mobilisable T. court: 2041m<sup>2</sup> (2 parcelles) -52%
  - Superficie mobilisable T. moyen: 154m<sup>2</sup> (1 parcelle)- 4%
  - Superficie mobilisable T. long: 1757m<sup>2</sup> (4 parcelles)- 44%  
dont espace public: 516m<sup>2</sup>
- Genin**

  - Superficie: 7103 m<sup>2</sup> (DGAC: 3299m<sup>2</sup> / I3f: 3804m<sup>2</sup>)
  - Nombre de parcelles: 9 (DGAC: 2 / I3f: 7)
  - Superficie mobilisable T. court: 2093m<sup>2</sup> (4 parcelles) -29%
  - Superficie mobilisable T. moyen: 1700m<sup>2</sup> (3 parcelles)- 24%
  - Superficie mobilisable T. long: 3310m<sup>2</sup> (4 parcelles)- 47%  
dont espace public: 1267m<sup>2</sup>
- Pichodou nord**

  - Superficie: 8840m<sup>2</sup> (DGAC: 4912m<sup>2</sup> / I3f: 3928m<sup>2</sup>)
  - Nombre de parcelles: 8 (DGAC: 3 / I3f: 5)
  - Superficie mobilisable T. court: 3058m<sup>2</sup> (3 parcelles) - 35%
  - Superficie mobilisable T. moyen: 1853m<sup>2</sup> (2 parcelles) - 21%
  - Superficie mobilisable T. long: 3929m<sup>2</sup> (3 parcelles) - 44%  
dont espace public: 2368m<sup>2</sup>
- Launay 1**

  - Superficie: 3591m<sup>2</sup> (DGAC: 812m<sup>2</sup> / I3f:1779m<sup>2</sup>)
  - Nombre de parcelles: 7 (DGAC: 2 / I3f: 5)
  - Superficie mobilisable T. court: 812m<sup>2</sup> (2 parcelles) - 23%
  - Superficie mobilisable T. moyen: 1505m<sup>2</sup> (4 parcelles) - 42%
  - Superficie mobilisable T. long: 1273m<sup>2</sup> (1 parcelle) - 35%  
dont espace public: 1273m<sup>2</sup>





# UNE STRATÉGIE À L'ILOT POSSIBLE

## ILOTS TYPE 2 - MOYEN TERME

Ilots 2  
Cadre urbain: frange  
Cadre foncier: mobilisable assez rapidement  
Espaces publics: réseaux interdépendants





# UNE STRATÉGIE À L'ILOT POSSIBLE

## ILOTS TYPE 3 - COURT/MOYEN TERME

### Ilots 2

Cadre urbain: coeur




Cadre foncier: majorité de parcelles 3F mobili-  
sables assez rapidement

Espaces publics: interdépendant

**Nogues 7**

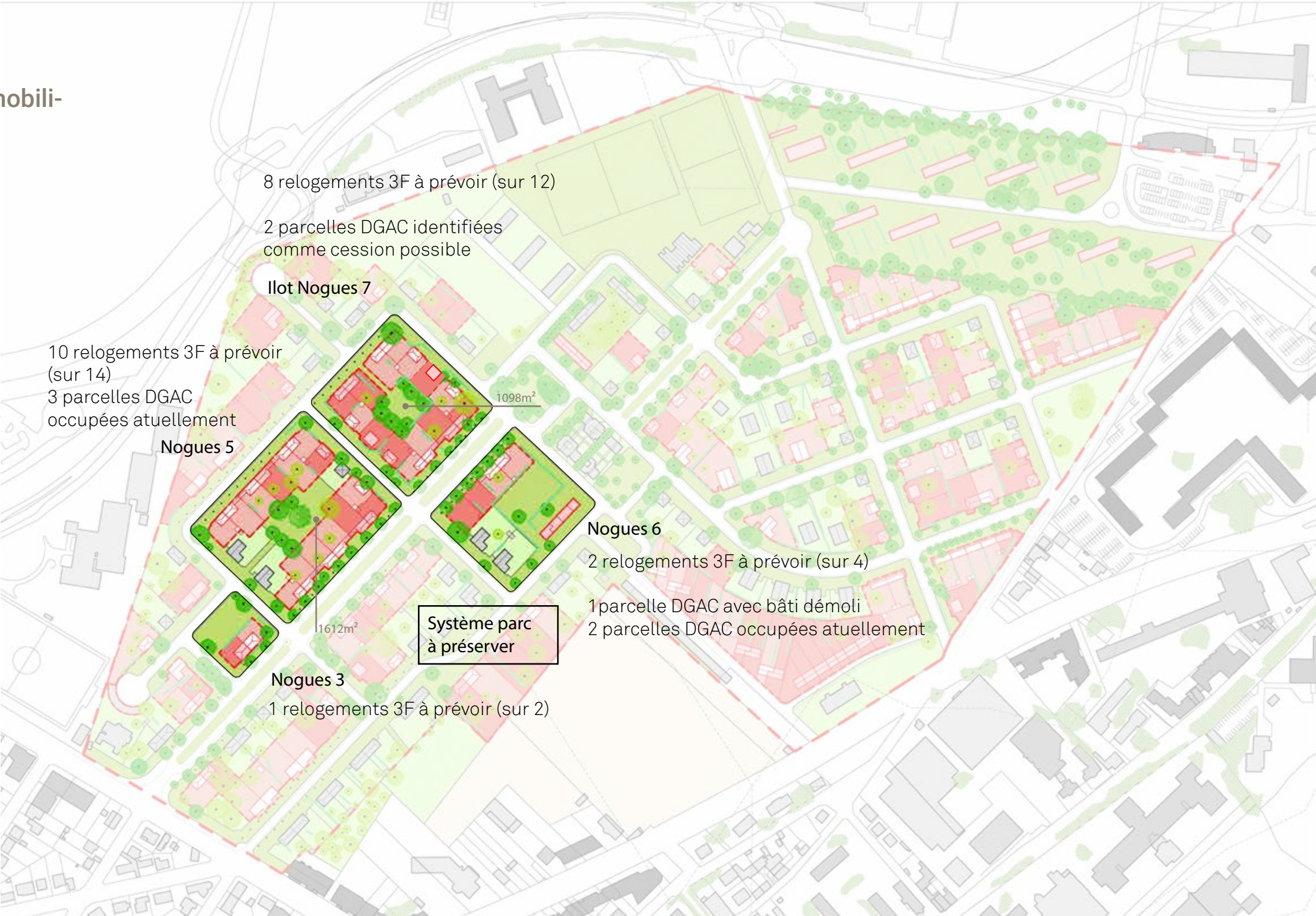
- Superficie: 10364 m² (DGAC: 5342m² / I3f: 5022m²)
- Nombre de parcelles: 15 (DGAC: 3 / I3f: 12)
- Superficie mobilisable T. court: 2608m² (6 parcelles) -25%
- Superficie mobilisable T. moyen: 2823m² (7 parcelles)- 27%
- Superficie mobilisable T. long: 4933m² (2 parcelles)- 48%  
dont espace public: 4550m²

**Légende:**



**Logement facilement mobilisable (vide ou cession possible)**

**Foncier mobilisable**





# UNE STRATÉGIE À L'ILOT POSSIBLE

## ILOTS TYPE 3 - COURT/MOYEN TERME

rue Emile Lecrivain - un ilot type du systeme parc



Un paysage prédominant à respecter



Un coeur d'ilot ouvert



# UNE STRATÉGIE À L'ILOT POSSIBLE

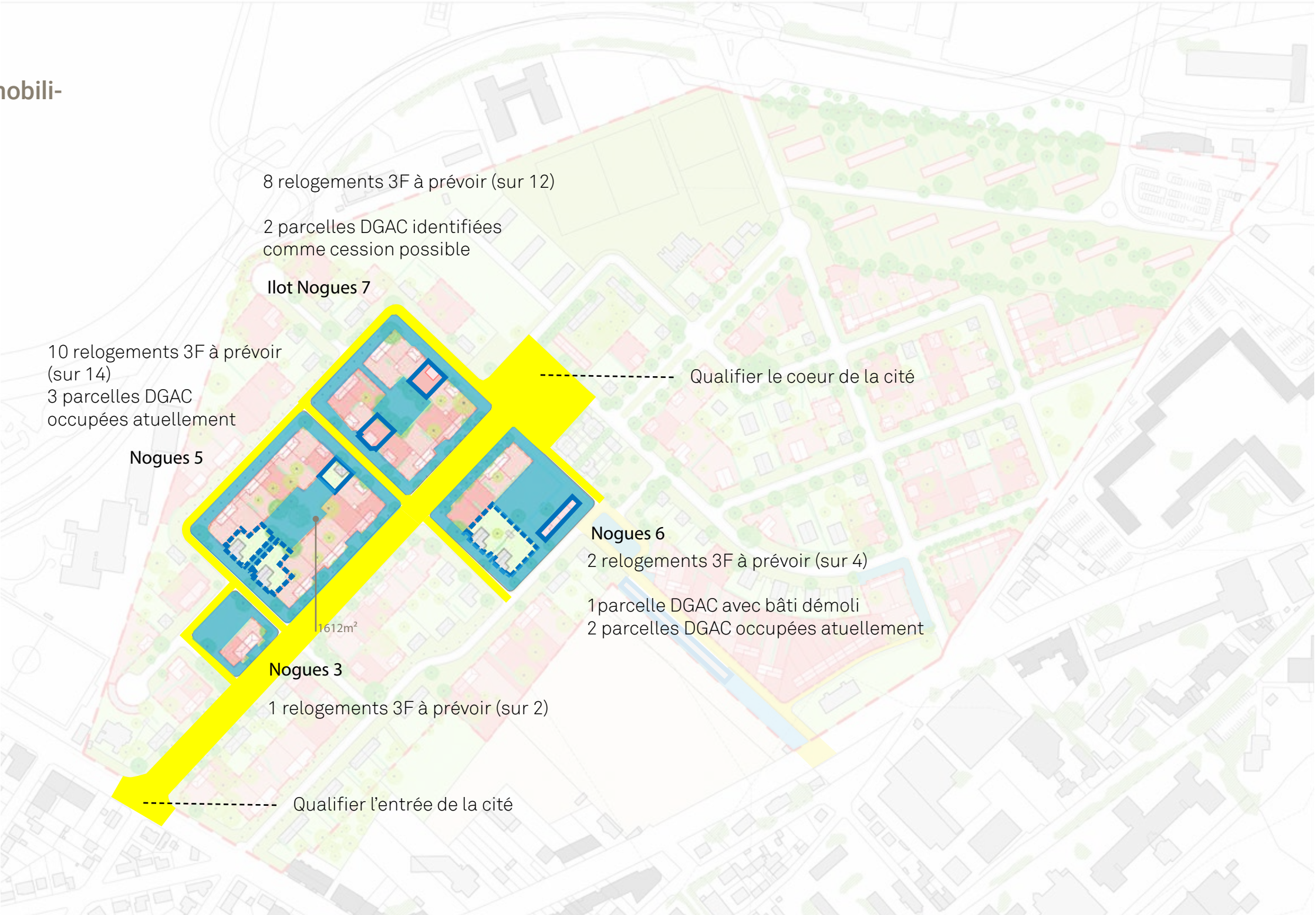
## ILOTS TYPE 3 - COURT/MOYEN TERME

### Ilots 2

Cadre urbain: coeur

Cadre foncier: majorité de parcelles 3F mobili-sables assez rapidement

Espaces publics: interdépendant





# UNE STRATÉGIE À L'ILOT POSSIBLE

## ILOTS TYPE 4 - LONG TERME

Ilots 4

Cadre urbain: coeur

Cadre foncier: mobilisable à long terme

Espaces publics: interdépendant

**Nogues 4**

- Superficie: 10344m<sup>2</sup> (DGAC: 7087m<sup>2</sup> / I3f: 3257m<sup>2</sup>)
- Nombre de parcelles: 13 (DGAC: 6 / I3f: 7)
- Superficie mobilisable T. court: 1391m<sup>2</sup> (3 parcelles) -13%
- Superficie mobilisable T. moyen: 2392m<sup>2</sup> (5 parcelles)- 23%
- Superficie mobilisable T. long: 6561m<sup>2</sup> (5 parcelles)- 63%  
dont espace public: 3525m<sup>2</sup>

**Launay 3**

- Superficie: 8359m<sup>2</sup> (DGAC: 5028m<sup>2</sup> / I3f: 3331m<sup>2</sup>)
- Nombre de parcelles: 11 (DGAC: 5 / I3f: 6)
- Superficie mobilisable T. court: 2700m<sup>2</sup> (5 parcelles) -32%
- Superficie mobilisable T. moyen: 1686m<sup>2</sup> (3 parcelles)- 20%
- Superficie mobilisable T. long:3973m<sup>2</sup> (3 parcelles)- 48%  
dont espace public: 2890m<sup>2</sup>

**Launay 5**

- Superficie: 8444m<sup>2</sup> (DGAC: 5074m<sup>2</sup> / I3f: 3370m<sup>2</sup>)
- Nombre de parcelles: 11 (DGAC: 5 / I3f: 6)
- Superficie mobilisable T. court: 2225m<sup>2</sup> (4 parcelles) -26%
- Superficie mobilisable T. moyen: 1677m<sup>2</sup> (3 parcelles)- 20%
- Superficie mobilisable T. long:4542m<sup>2</sup> (4 parcelles)- 54%  
dont espace public: 2983m<sup>2</sup>





# UNE STRATÉGIE À L'ILOT POSSIBLE

## ILOTS TYPE 5 - LONG TERME

Ilots  
Cadre urbain: franges  
Cadre foncier: mobilisable à long terme  
Espaces publics: interdépendant

**Corouge**

- Superficie: 10733m<sup>2</sup> (DGAC: 6339m<sup>2</sup> / I3f: 3026m<sup>2</sup>)
- Nombre de parcelles: 13 (DGAC: 7 / I3f: 6 / Athis-Mons: 1)
- Superficie mobilisable T. court: 1161m<sup>2</sup> (3 parcelles) -11%
- Superficie mobilisable T. moyen: 2084m<sup>2</sup> (3 parcelles)- 19%
- Superficie mobilisable T. long: 6120m<sup>2</sup> (6 parcelles)- 57%  
dont espace public: 3203m<sup>2</sup>

**Nogues 2**

- Superficie: 10664m<sup>2</sup> (DGAC: 5827m<sup>2</sup> / I3f: 4837m<sup>2</sup>)
- Nombre de parcelles: 15 (DGAC: 6 / I3f: 9)
- Superficie mobilisable T. court: 1462m<sup>2</sup> (6 parcelles) -14%
- Superficie mobilisable T. moyen: 3375m<sup>2</sup> (6 parcelles)- 32%
- Superficie mobilisable T. long: 5827m<sup>2</sup> (6 parcelles)- 55%  
dont espace public: 3357m<sup>2</sup>

**Mermoz 2**

- Superficie: 1529m<sup>2</sup> (DGAC: 972m<sup>2</sup> / I3f: 558m<sup>2</sup>)
- Nombre de parcelles: 3 (DGAC: 2 / I3f: 1)
- Superficie mobilisable T. court: 0m<sup>2</sup>
- Superficie mobilisable T. moyen: 558m<sup>2</sup> (1 parcelle)- 6%
- Superficie mobilisable T. long: 972m<sup>2</sup> (2 parcelles)- 64%  
dont espace public: 405m<sup>2</sup>





# UNE STRATÉGIE À L'ILOT POSSIBLE

## ILOTS TYPE 6 - LONG TERME

**Mermoz 1**

- Superficie: 6676m<sup>2</sup> (DGAC: 6128m<sup>2</sup> / I3f: 548m<sup>2</sup>)
- Nombre de parcelles: 4 (DGAC: 3 / I3f: 1)
- Superficie mobilisable T. court: 548m<sup>2</sup> (1 parcelle) - 8%
- Superficie mobilisable T. moyen: 0m<sup>2</sup>
- Superficie mobilisable T. long: 6128m<sup>2</sup> (3 parcelles)- 92%  
dont espace public: 2512m<sup>2</sup>

**Launay 4**

- Superficie: 13037m<sup>2</sup> (DGAC: 8093m<sup>2</sup> / I3f: 4974m<sup>2</sup>)
- Nombre de parcelles: 14 (DGAC: 7/ I3f: 7)
- Superficie mobilisable T. court: 479m<sup>2</sup> (1 parcelle) - 4%
- Superficie mobilisable T. moyen: 4495m<sup>2</sup> (6 parcelles) - 34%
- Superficie mobilisable T. long: 8093m<sup>2</sup> (7 parcelles)- 62%  
dont espace public: 3996m<sup>2</sup>

**Launay 2**

- Superficie: 7245m<sup>2</sup> (DGAC: 6063m<sup>2</sup> / I3f: 1182m<sup>2</sup>)
- Nombre de parcelles: 7 (DGAC: 5/ I3f: 2)
- Superficie mobilisable T. court: 442m<sup>2</sup> (1 parcelle) - 6%
- Superficie mobilisable T. moyen: 1182m<sup>2</sup> (2 parcelles) - 16%
- Superficie mobilisable T. long: 5621m<sup>2</sup> (4 parcelles)- 78%  
dont espace public: 3027m<sup>2</sup>

**Bourguignon**

- Superficie: 3539m<sup>2</sup> (DGAC: 2823m<sup>2</sup> / Athis-Mons:716m<sup>2</sup>)
- Nombre de parcelles: 5 (DGAC: 3/ Athis-Mons: 2)
- Superficie mobilisable T. court: 0m<sup>2</sup>
- Superficie mobilisable T. moyen: 0m<sup>2</sup>
- Superficie mobilisable T. long: 3539m<sup>2</sup> (5 parcelles)- 100%  
dont espace public: 1157m<sup>2</sup>

**Pichodou sud**

- Superficie: 6416m<sup>2</sup> (DGAC: 6416m<sup>2</sup>)
- Nombre de parcelles: 9
- Superficie mobilisable T. court: 0m<sup>2</sup>
- Superficie mobilisable T. moyen: 0m<sup>2</sup>
- Superficie mobilisable T. long: 6416m<sup>2</sup> (9 parcelles)- 100%  
dont espace public: 2096m<sup>2</sup>



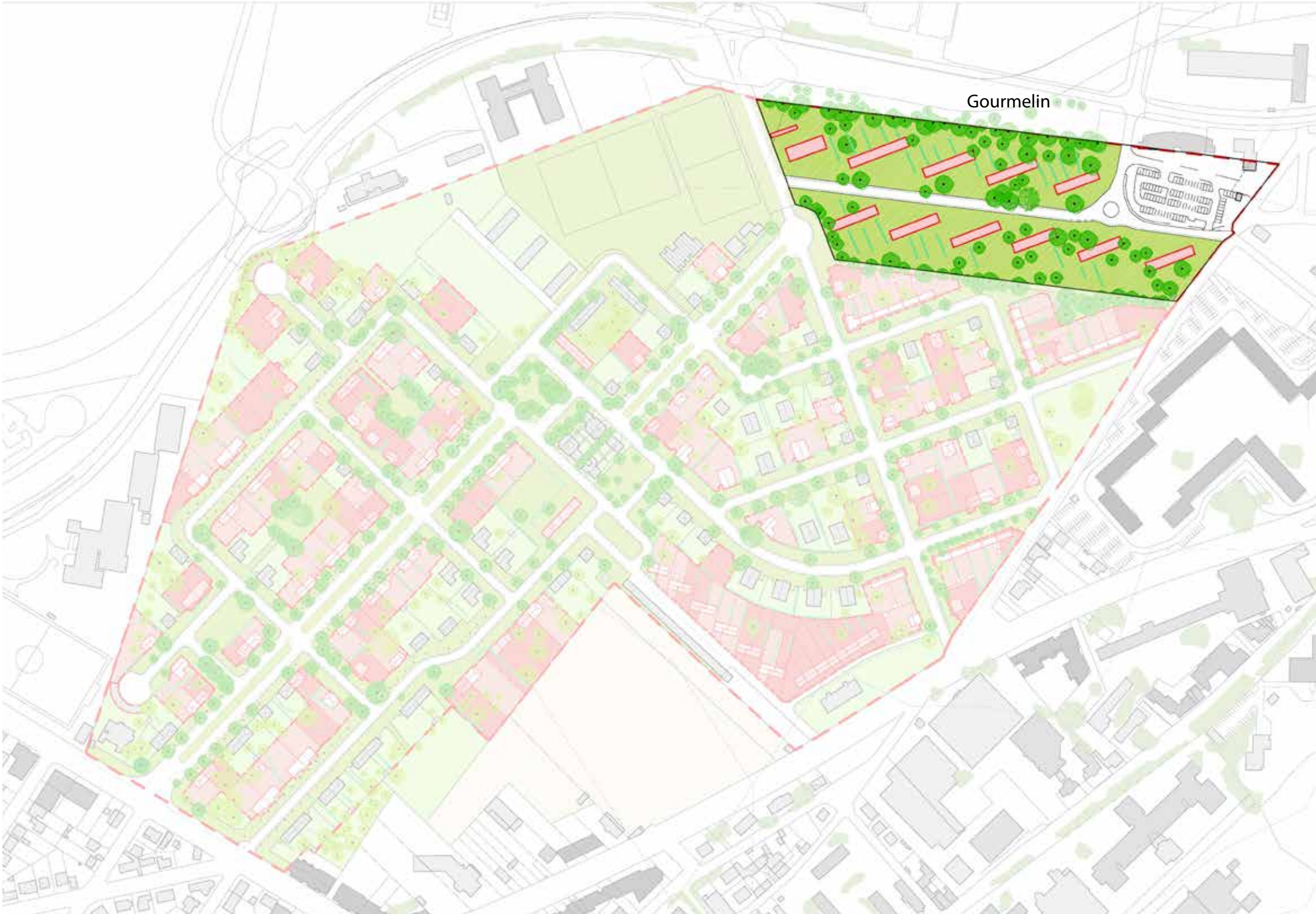


# UNE STRATÉGIE À L'ILOT POSSIBLE

## ILOTS TYPE 7 - LONG TERME

**Gourmelin**

- Superficie: 40800m² (DGAC: 40800m²)
- Nombre de parcelles: 1
- Temporalité ?









# PREMIER CADRAGE MARCHÉ

## Caractéristiques du marché immobilier ancien



## REGARD CROISÉ SUR LE MARCHÉ ET LES DONNÉES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

- Un marché immobilier dans l'ancien dans la moyenne des communes riveraines avec cependant des **transactions de maisons individuelles dans la tranche haute des prix.**
- **Un marché immobilier en neuf dans la tendance basse des transactions** avec une concurrence des communes bénéficiant d'une meilleure connexion à Paris.
- **Une production neuve uniquement basée sur la production de logements collectifs** (92 % des logements produits entre 2006 et 2015) dans une commune déjà marquée par la part forte du collectif dans son parc de logements (67 %) avec un parc de logements individuels vieillissant.
- Des transactions dans l'ancien qui portent sur des biens de grandes typologies. Cette tendance est liée à la structuration actuelle du parc de logement (75 % des logements communaux > T3 ).
- Une ville marquée par une forte croissance démographique et une forte représentation des ménages familiaux composés en moyenne de 2,5 personnes. 26 % de la population à moins de 18 ans, 57 % de la population à moins de 40 ans.
- Une population au revenus moyen inférieur à la moyenne des communes de l'EPT mais qui connaît un taux de chômage plus faible que le reste de l'EPT. Les principaux flux sortants domicile/travail concernent les villes d'Orly et Rungis soit des gros pôles d'emplois locaux.
- Un parc social déjà dense avec 29 % de logements locatifs sociaux à l'échelle de la commune

## PREMIERS ENJEUX

- Développer des produits immobiliers à destination des jeunes ménages et des ménages familiaux en cohérence avec la structuration familiale des ménages (T2,T3,T4).
- Développement d'une part d'individuel pour combler un manque sur le marché et se différencier dans l'offre
- Développer des produits immobiliers permettant de répondre aux besoins d'un public actif aux revenus modestes par de accession sociale ou des produits locatifs adaptés.

## Caractéristiques du marché immobilier neuf



Marché du logement individuel neuf peu ou pas développé sur les communes étudiées

## Opérations en cours de commercialisation - Athis Mons



**Résidence «Arpège»**  
61 logements  
Livraison au T2 2023  
**T4 en commercialisation à 4 394 €/m<sup>2</sup> TTC parking inclus**



**Résidence «Le Marigny »**  
56 logements  
Livraison au T4 2022  
**T4 en commercialisation à 4 120 €/m<sup>2</sup> TTC parking inclus**



**Résidence «Les Passerelles 2 »**  
46 logements  
Livraison en cours  
**T4 en commercialisation à 4 390 €/m<sup>2</sup> TTC parking inclus**



**Résidence «Les rives de Seine »**  
Livraison en cours  
T2 2022  
**T2/T3 en commercialisation à 4 395 €/m<sup>2</sup> TTC parking inclus en moyenne**



# UN CONTEXTE OPÉRATIONNEL INHABITUEL

## DEVELOPPER UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT DIFFEREMMENT

Passer d'une opération d'aménagement sous la forme d'une ZAC classique à la réalisation d'une opération d'aménagement «partenariale»

### LE PROJET INITIAL

Une opération d'aménagement classique, intégrant une maîtrise foncière complète pour développer de nouveaux lots à bâtir grâce à la démolition d'une part majoritaire des biens bâtis.

### CHANGER DE MÉTHODE

Passer d'une opération d'aménagement sous la forme d'une ZAC classique à la réalisation d'une opération d'aménagement «partenariale»

### LE NOUVEAU PROJET

Une méthode qui doit être réinterrogée au regard de la particularité des acteurs en présence et des nouveaux partis-pris d'aménagement



# UN CONTEXTE OPÉRATIONNEL INHABITUEL

## DEVELOPPER UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT DIFFEREMMENT

### 1. DES PROPRIÉTAIRES FONCIERS PARTICULIERS

Deux propriétaires institutionnels dont le positionnement doit être considéré comme une **opportunité pour la mise en œuvre de l'opération**.

Les propriétaires pourront jouer plusieurs rôles :

- Cession de fonciers pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement (espaces publics ou nouveaux lots)
- Réalisation d'opérations neuves en propre
- Réhabilitation lourde sur les biens conservés

### CONDITIONS DE RÉUSSITE

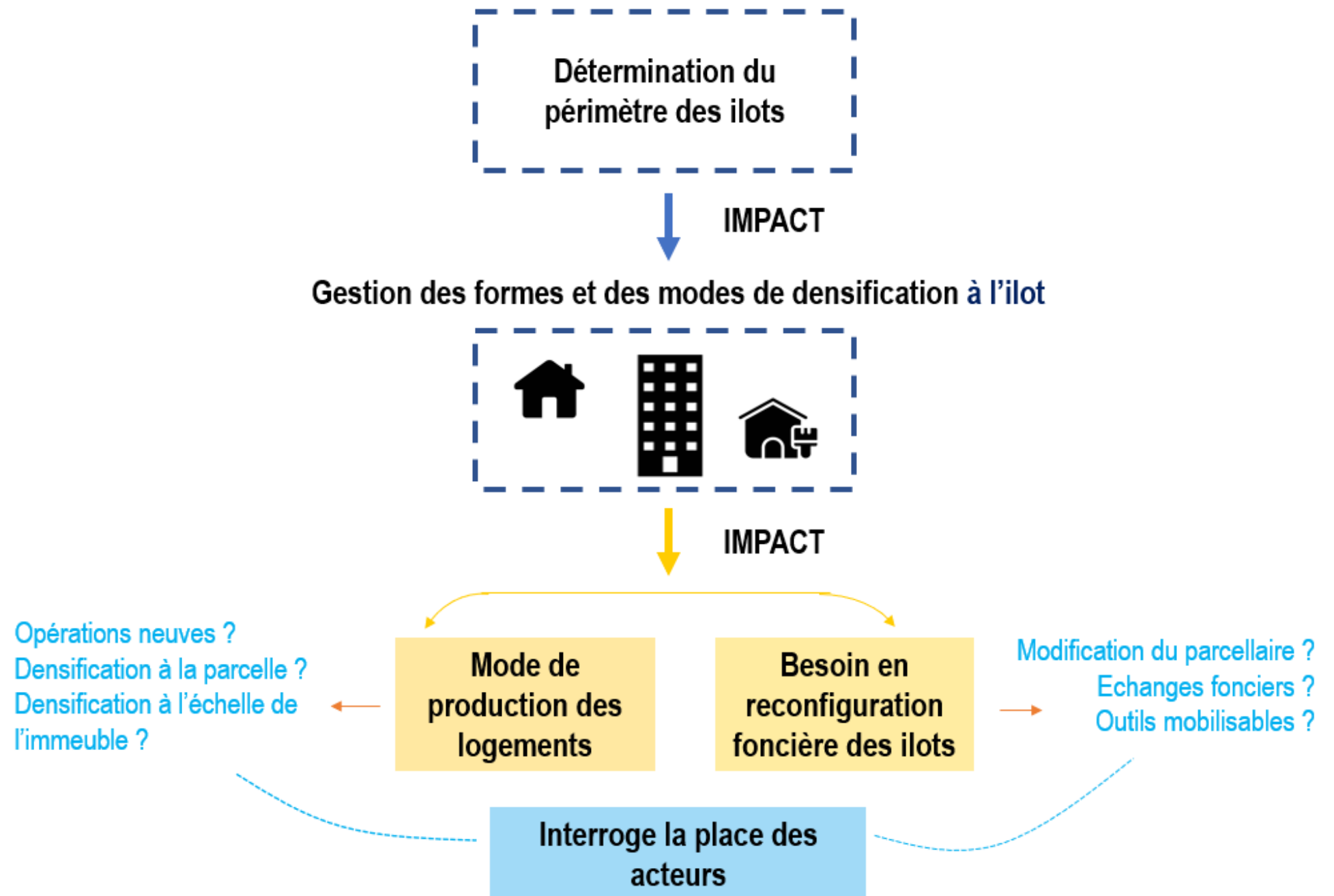
**Besoin d'accords fonciers entre les deux propriétaires**

Besoin de déterminer les modalités de mise en œuvre : échange foncier, consultation commune d'opérateurs, mise en place d'une structure Ad Hoc chargée de l'aspect foncier ?

Le portage temporaire de la Ville sera à éviter.

**Besoin d'accords fonciers entre la collectivité et la DGAC sur les bandes périphériques aux îlots** pour une intégration au domaine public (passage réseaux)

Principe de cession à l'euro symbolique à valider





# UN CONTEXTE OPÉRATIONNEL INHABITUEL

## DEVELOPPER UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT DIFFEREMMENT

### 2. UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT SOUS LA FORME D'UN PARC URBAIN

Souhait manifeste de conserver le caractère d'écrin naturel du site et de penser la densification de manière «douce» et progressive.

-Un socle contraint de dépenses lié à la réalisation d'une opération d'aménagement

-Un niveau de dépense qui doit prendre en considération l'ambition de «Parc Habité» en investissement et en gestion (en directe par la collectivité ou par un tiers).

-Des perspectives de recettes fiscales limitées

-Maximiser le recours aux subventions par le développement d'une opération exemplaire

### CONDITIONS DE RÉUSSITE

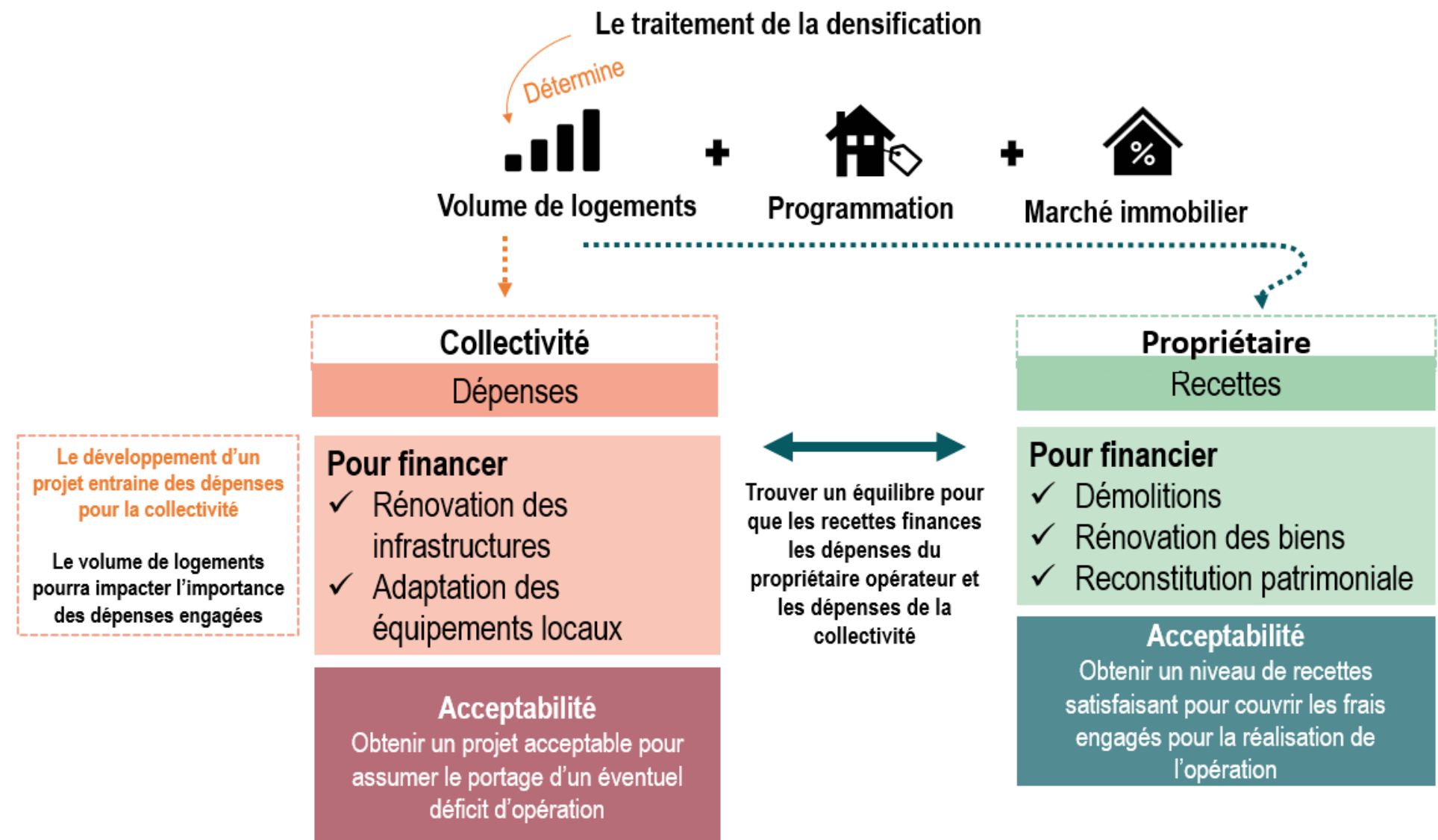
Dimensionner un outil de financement adapté au contexte de l'opération

- Un financement sous la forme de TA qui ne semble pas adapté aux enjeux
- Favoriser le régime de la participation : principe de PUP (zone de PUP) ou de participation dans le cadre d'une ZAC hors maîtrise foncière

Adapter l'outil de mise en œuvre opérationnelle selon le projet

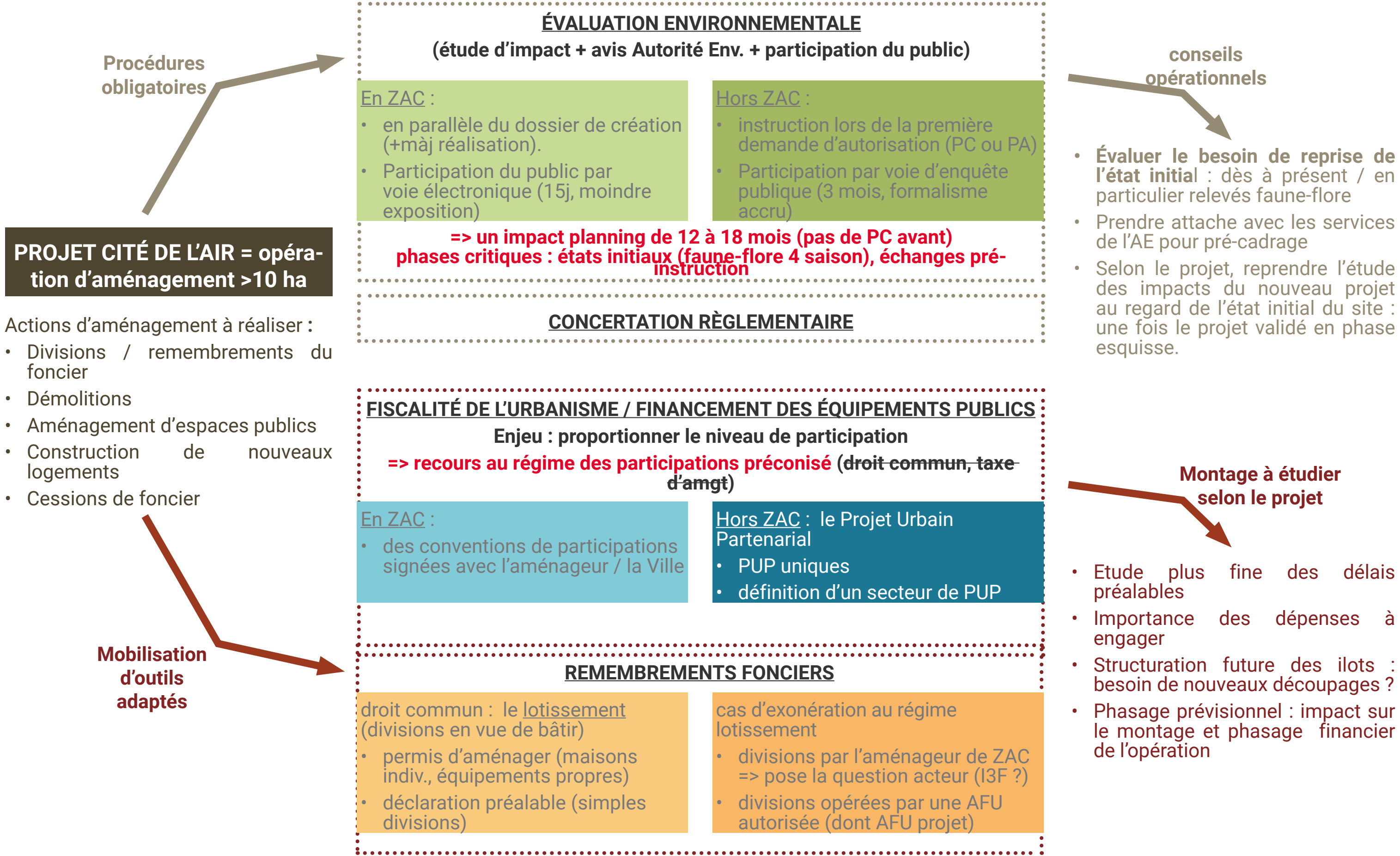
A adapter selon le projet.

- Tous les îlots ne sont pas susceptibles de faire l'objet de nouveaux découpages fonciers.
- La ZAC à maîtrise foncière partielle ne permet pas d'exonérer de la procédure de lotissement. et nécessite de recourir à la procédure de lotissement
- Concession de l'opération d'aménagement à envisager





# DÉVELOPPER UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT DIFFÉREMMENT







# 4/ ACCOMPAGNER LE CHANGEMENT

GRANDES AMBTIONS ENVIRONNEMENTALES:  
UN QUARTIER DÉMONSTRATEUR DE LA VILLE NATURE

MASSIFIER LE RÉEMPLOI

SE SAISIR DU TRANSITOIRE - DES USAGES A FAIRE  
EVOLUER: UNE PÉDAGOGIE NECESSAIRE



# UN QUARTIER DÉMONSTRATEUR DE LA VILLE NATURE

## DÉVELOPPER DES USAGES EN LIEN AVEC LA NATURE

Les usages associés aux espaces de nature (pelouses, square, coeur d'îlot...) sont peu développés aujourd'hui.

Proposer des animations et développer des usages en lien avec la nature :

- **Signalétique pédagogique**
- **Parcours sportif**
- **Jardin partagés**
- **Plantation d'arbre avec des enfants**
- ...



## S'INSCRIRE DANS UNE DÉMARCHE DE GESTION VERTUEUSE POUR LES ESPACES VERTS PUBLICS ET PRIVÉS

Mettre en place une **gestion différenciée des espaces verts** dans une optique de préservation et de déploiement de la biodiversité du site.

Le **label EcoJardin** s'adresse aux espaces verts, publics ou privés, ouverts au public. Il vise à guider les gestionnaires d'espaces verts vers une meilleure gestion écologique des espaces verts et valoriser les bonnes pratiques. Son référentiel est structuré autour de 7 thèmes, avec des critères d'évaluation hiérarchisés selon leur importance (essentiels, recommandés, facultatifs).



**Sensibiliser les habitants** pour déployer les principes d'une gestion écologique des espaces verts dans les jardins privés :

- **Zéro phyto**
- **Tonte partielle**
- **Hôtel à insecte**
- **Clôture perméables pour la petite faune**
- **Palette végétale locale**
- ...

Jardiner autrement est un site d'informations à destination de tout public pour déployer des pratiques de jardinage raisonnées.





# UN QUARTIER DÉMONSTRATEUR DE LA VILLE NATURE

## L'HORIZON DE LA NEUTRALITÉ CARBONE

### DES CONSTRUCTIONS EXEMPLAIRES

La Cité de l'Air est une cité ouvrière construite dans les années 1960 et dont le bâti est aujourd'hui dégradé ; certaines habitations sont abandonnées, d'autres squattées ou déjà démolies. La réhabilitation de certaines habitations ayant vocation à être maintenues sur site est en cours.

Avec l'arrivée de la nouvelle réglementation environnementale (RE2020) de nouveaux indicateurs en lien avec l'analyse du cycle de vie des projets de bâtiment font leur apparition. Il est désormais nécessaire de calculer **les émissions carbone liées aux produits de construction** (Ic\_construction) et aux **consommations énergétiques** du bâtiment (Ic\_énergie) afin de respecter les niveaux seuils définis par la réglementation.

Le projet d'aménagement devra prévoir :

- Le **respect des seuils de la RE2020** et une rénovation performante pour les habitations conservées (niveau passif),
- Le **recours aux matériaux biosourcés** (isolant, structure, menuiseries...);
- Une stratégie d'approvisionnement individuel avec un **recours aux énergies renouvelables** ;
- Une **conception bioclimatique** pour maîtriser les consommations et garantir la qualité d'habiter.



### DE NOUVELLES PRATIQUES DE MOBILITÉS

Les déplacements est le poste le plus important dans le bilan carbone des français. La place de la voiture individuelle est très importante sur la Cité de l'Air.

Le projet d'aménagement doit proposer des aménités pour encourager et accompagner les changements de pratiques des usagers :

- **Cheminements piétons qualitatifs**
- **Pistes cyclables**
- **Stationnement vélo sécurisés sur l'espace public**
- **Etudier les possibilités de mutualisation pour les stationnements voitures**
- **Parkings perméables et végétalisés**
- **Bornes de recharge électrique**
- ...





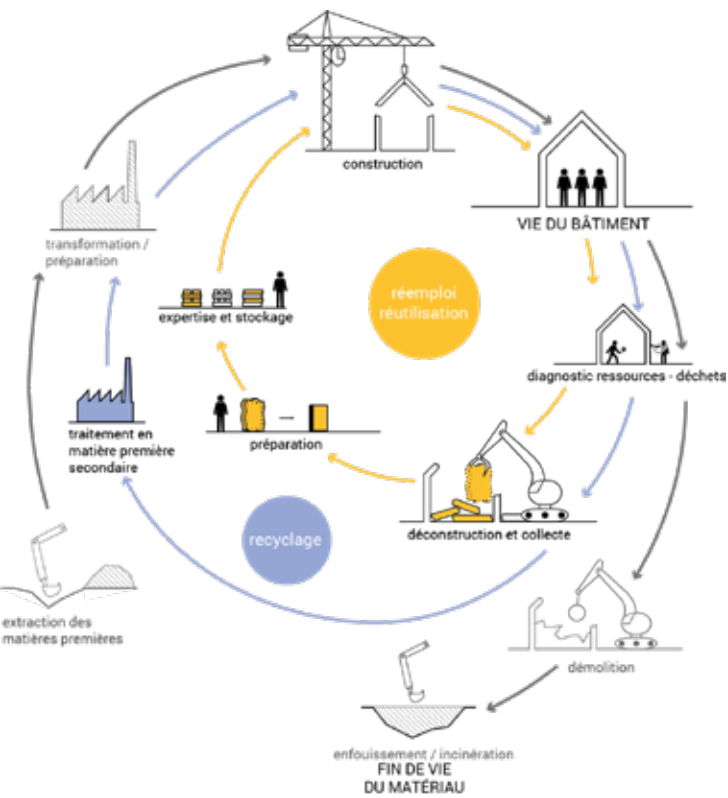
# MASSIFIER LE RÉEMPLOI

## S'INSCRIRE DANS UNE DÉMARCHE D'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

### S'APPUYER SUR LE DÉJÀ-LÀ

Le projet prend place dans un contexte urbain existant ; la valorisation de ce dernier à travers la mise en place d'une démarche vertueuse de gestion des matériaux est à étudier. Les pavillons ayant vocation être démolis aussi bien que les voiries possèdent un potentiel intéressant : bordures, béton, menuiseries, parquets...

- La réalisation d'un **diagnostic Produits-Matériaux-Equipements-Déchets (PEMD)** permet d'évaluer le potentiel de réemploi pour les bâtiments.
- L'intégration d'un **acteur spécialisé** (bureau d'études réemploi) est nécessaire pour réaliser une estimation du gisement et mettre en place les procédures accompagnant cette démarche.
- La mise en place d'une **matériauthèque** avec les déchets issus du site.



Dans le même esprit, les arbres qui devront être abattus pourraient être réutilisés pour la **réalisation de mobilier urbain** (assises, jeux pour enfants...) ou **broyés pour en faire du paillage** à disposer dans les futurs massifs plantés. Le Robinier par exemple, qui est une espèce invasive présente sur la Cité de l'Air, a une durabilité naturelle très intéressante pour une réutilisation en mobilier urbain.

### FAIRE DU DÉCHET UNE RESSOURCE

Plusieurs démarches ou acteurs existent sur le territoire : l'association d'économie circulaire et solidaire « **Et toi tu fais quoi ?** », la **recyclerie des Portes de l'Essonne**, l'EPT qui fournit des **composteurs**...

La présence de la maison du projet est l'occasion d'**informer** et de **promouvoir** ces opportunités pour guider les habitants vers de nouvelles pratiques :

- **Compostage des biodéchets**
- **Recyclage**
- **Achats de seconde main**
- **Chantier participatif**
- ...

L'association «Et toi, tu fais quoi ?» implantée à Paray-Vieille-Poste a pour objectif de sensibiliser le public au développement durable et de promouvoir le réemploi. Elle propose entre autres : une **matériauthèque**, la **revende d'objets de seconde main**, l'organisation d'ateliers thématiques...





# SE SAISIR DU TRANSITOIRE

LA MAISON DU PARC DU PROJET À LA VITRINE D'UN MODE DE VIE  
TOURNÉ SUR LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE



## Critères d'implantation:

- au coeur de la cité, à proximité d'une place ou d'un square déjà support d'usage

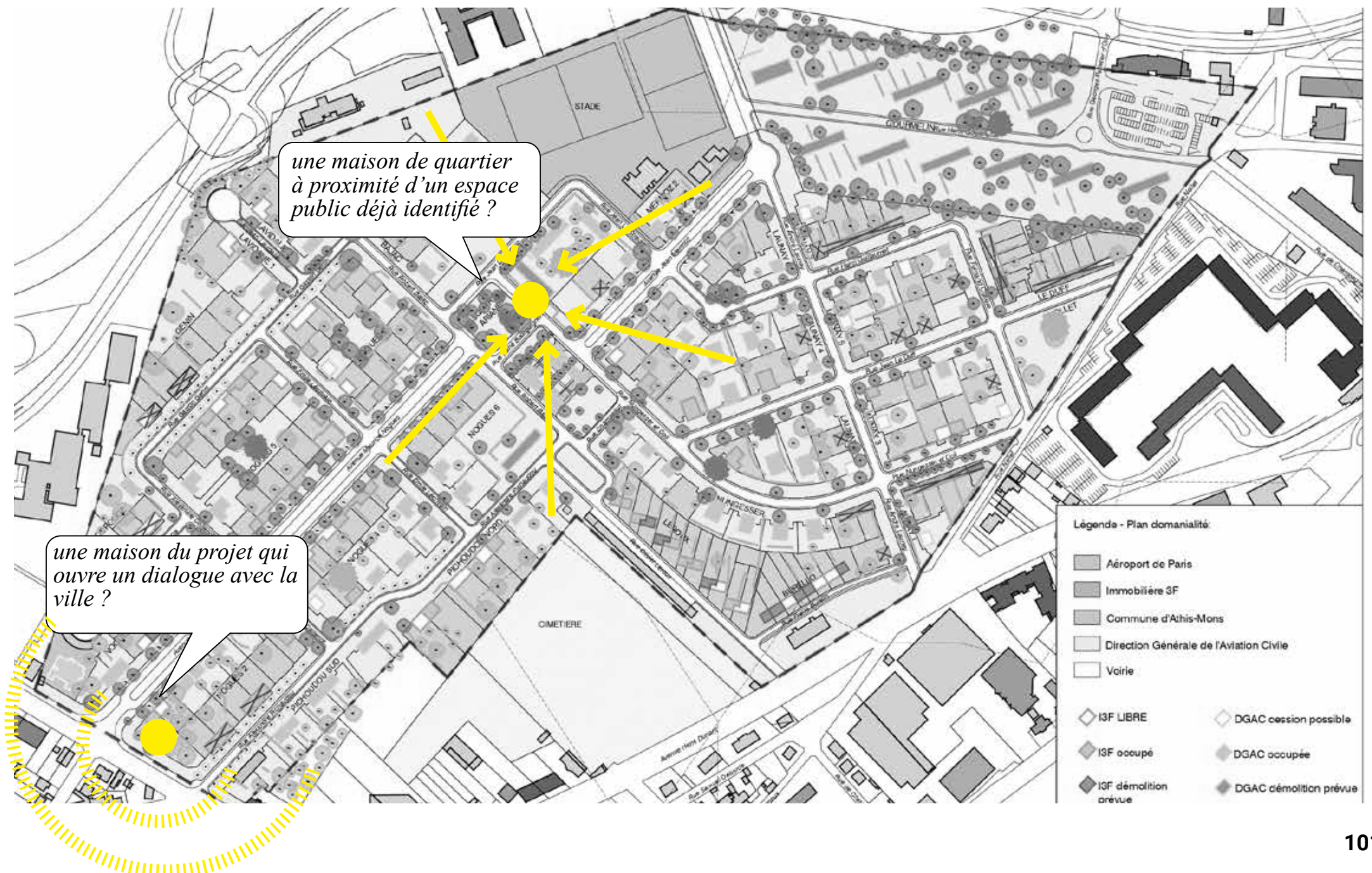
Ou

- En bord de cité, en dialogue avec la ville.

- Dans un logement dégradé (sans toiture)

Ou

- dans un logement inhabité en bon état.





# ACCOMPAGNER LE CHANGEMENT

## ETUDE DE CAS N°1: LIVERPOOL

### Assemble studio - granby four streets - liverpool.

Maisons et rues abandonnées.

- Stratégie multiples:
- réhabilitation des logements avec différent degré d'implication des habitants.
- création d'un espace partagé comme maison du projet.



*D'une toiture effondrée à un jardin d'hiver pour les habitants du quartier...*



# ACCOMPAGNER LE CHANGEMENT

## DIALOGUE HABITANTS ET TRANSITOIRE

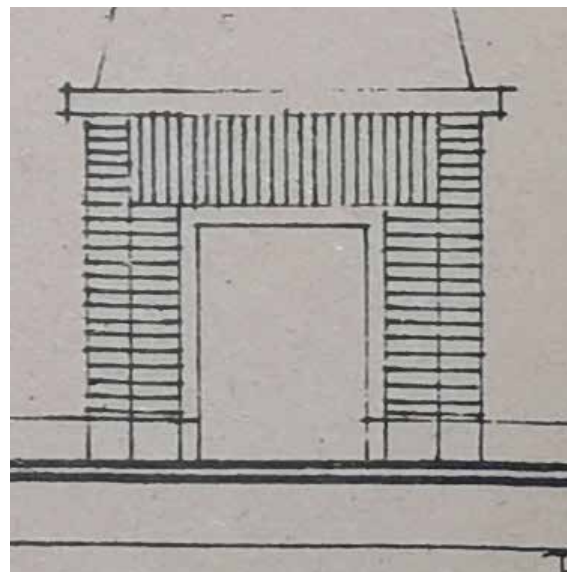
1. Etude de cas n°1: Liverpool
2. Etude de cas n°2: Bordeaux.

### Assemble studio - granby four streets - liverpool.

Maisons et rues abandonnées.

- Stratégie multiples:
- réhabilitation des logements avec différent degré d'implication des habitants.
- création d'un espace partagé comme maison du projet.

*Détail d'une cheminée en terrazo d'une maison d'I3F.*



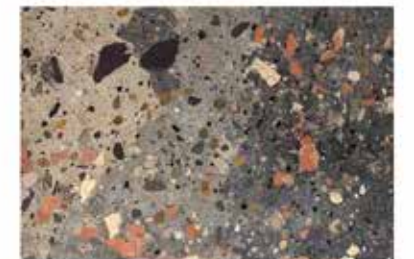
*Un lieu dédié à la production artisanale, impliquant habitants et professionnels.*



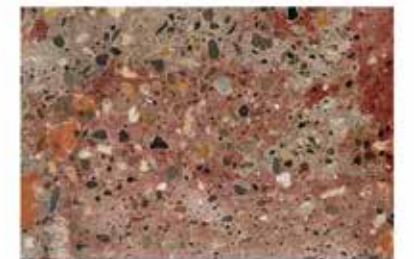
*Le réemploi des matières issues des démolitions sont valorisées sur place.*



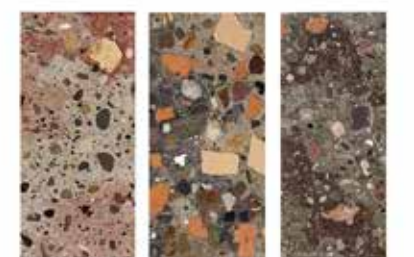
MONOCHROME



REDS



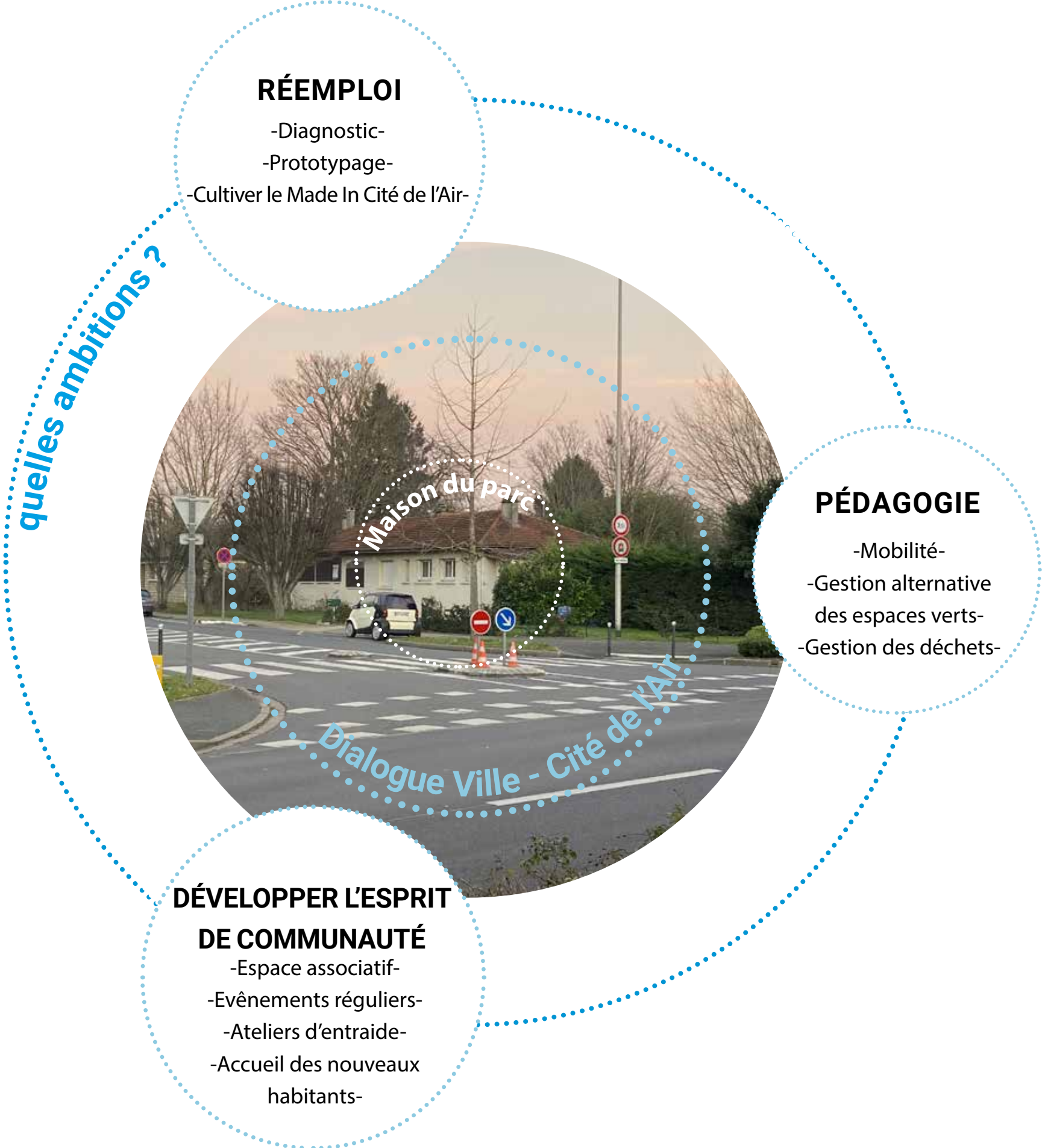
MIXED





# SE SAISIR DU TRANSITOIRE

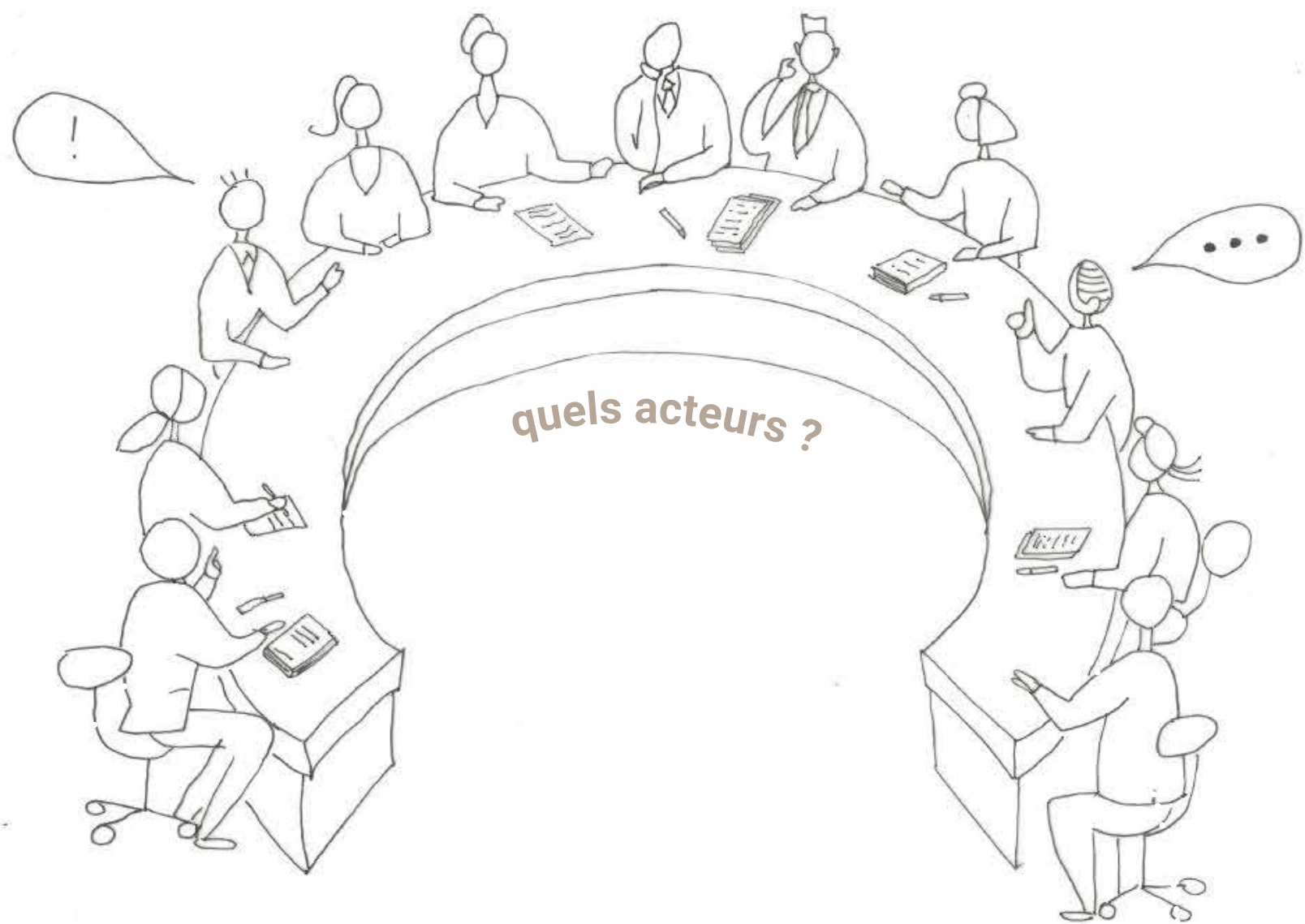
## LA MAISON DU PARC: DU PROJET À LA VITRINE D'UN MODE DE VIE TOURNÉ SUR LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE





# SE SAISIR DU TRANSITOIRE

## LA MAISON DU PARC: DU PROJET À LA VITRINE D'UN MODE DE VIE TOURNÉ SUR LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE



### COMMUNE



### PROPRIETAIRES



### ASSOCIATION ET FONDATION



### TECHNICIENS







# 5/ POINT MÉTHODE

DES ACTEURS À FÉDÉRER

DES INVESTIGATIONS SUPPLÉMENTAIRES NÉCESSAIRES  
POUR FAIRE AVANCER LE PROJET











## DES INVESTIGATIONS SUPPLÉMENTAIRES NÉCESSAIRES POUR FAIRE AVANCER LE PROJET

- **Relevé géomètre avec les arbres (x,y,z)**
- **Etat des réseaux et des voiries**
- **Capacité à mobiliser le foncier DGAC sur les ilots mutables à court et moyens termes**
- **Diagnostic bâti**



