

Zone d'aménagement concerté ZAC de Villeray»	DOSSIER DE REALISATION	novembre 2018
--	-------------------------------	----------------------

**EPA Sénart - Etablissement Public
d'Aménagement de Sénart**

**Communauté d'Agglomération
de Grand Paris Sud
Commune de Saint-Pierre-du Perray**

R.2 - PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

INTRODUCTION

Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la ZAC précise la surface de plancher (SP) des constructions prévues, et détaille le nombre et la nature des logements projetés.

La partie graphique du projet de programme global des constructions présente l'organisation de l'espace de la ZAC.

PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

Le projet consiste en l'aménagement d'un nouveau quartier à vocation essentiellement résidentielle.

Le développement envisagé s'appuie sur deux axes :

- Une insertion en continuité des urbanisations alentours : le nouveau centre-ville au nord-ouest, le quartier du Trou Grillon au nord et à l'ouest, le quartier de la Clé de Saint-Pierre au nord-est. La continuité concerne en particulier tous les types de déplacement, avec une grande attention portée aux piétons et aux cyclistes, ainsi que le maillage des espaces verts publics.
- Une attention portée au grand paysage, puisque ce nouveau quartier, qui s'ouvre côté est et sud sur des terres agricoles, va représenter la limite de l'urbanisation, la Route du Golf en constituant au sud une délimitation physique.

Ce nouveau quartier s'insère également en continuité du parc intercommunal des sports pour lequel une aire d'environ 5 ha a été préservée en bordure de l'avenue Lachenal afin d'en permettre l'extension.

La programmation est basée sur la réalisation d'environ 1 270 logements, représentant une surface de plancher estimée entre 90 000 et 100 000 m².

La ZAC de Villeray couvre une superficie d'environ 36,3 hectares.

L'occupation des sols s'organise de la manière suivante :

Espace cessible (logements y compris opérations groupées) :	28 ha
Espaces publics de circulation (voiries et circulations douces) :	2,7 ha
Emprises des bassins de régulation des eaux pluviales :	2,7 ha
Autres emprises publiques (espaces verts, boisements) :	2,9 ha

I.1 Le programme « LOGEMENTS »

Le programme affiche 1270 logements constitués à près des 55% d'habitat collectif sous forme de petites résidences, l'habitat individuel développé sous forme d'opérations groupées ou séparées représentant les 3/4 de la surface cessible de la ZAC.

En matière d'épannelage, un gradient est prévu du nord (où se trouveraient les immeubles les plus hauts, sans dépasser les volumétries présentes sur La Clé de Saint-Pierre) au sud (maisons individuelles avec des volumétries oscillant entre simple rez-de-chaussée, maison à un étage, éventuellement avec pièces sous combles).

Le long de l'axe central l'urbanisation présentera une alternance de petits collectifs (petits immeubles, logements accolés ou superposés...) et de maisons individuelles.

Les constructions s'implantant en limite sud-ouest de la ZAC présenteront une typologie proche de l'existant du quartier Trou Grillon, pour constituer un ensemble équilibré de part et d'autre de l'avenue Lachenal.

Le programme logements fixe un objectif de 25 % de logements sociaux. Ces logements sociaux seront programmés sous différentes formes, aussi bien en collectif qu'en individuel, et répartis sur l'ensemble de la ZAC.

Une large variété est recherchée dans les typologies et les formes bâties.

Le programme global des constructions s'établit comme suit :

Espace cessible (logements) :	28 ha
Nombre total de logements :	1270
Logements locatifs sociaux :	25 %
Surface de plancher :	90 000 à 100 000 m ² SP

II. EQUIPEMENTS PUBLICS

La ZAC participera financièrement aux besoins d'équipements publics induits par la programmation de ces logements, selon les modalités figurant dans le « programme des équipements publics » pièce R.1 du dossier de réalisation.

La ZAC participera financièrement à la modification de la restauration pour élémentaires du groupe scolaire Manureva, de manière à augmenter la capacité en terme de repas servis et utiliser ainsi pleinement les locaux disponibles pour l'accueil des scolaires dont une petite partie viendra de Villeray.

A l'intérieur du périmètre de la ZAC est prévu l'aménagement d'un lieu public aménagé en partie centrale du projet, au cœur du quartier. Situé au croisement des voiries structurantes et des circulations douces, il serait doté d'une identité spécifique, constituant un espace de référence dans le quartier, tout en accueillant des usages variés : un petit square pourrait y trouver place ainsi qu'un kiosque. L'emprise de cet espace public peut représenter 2 à 3 000 m².

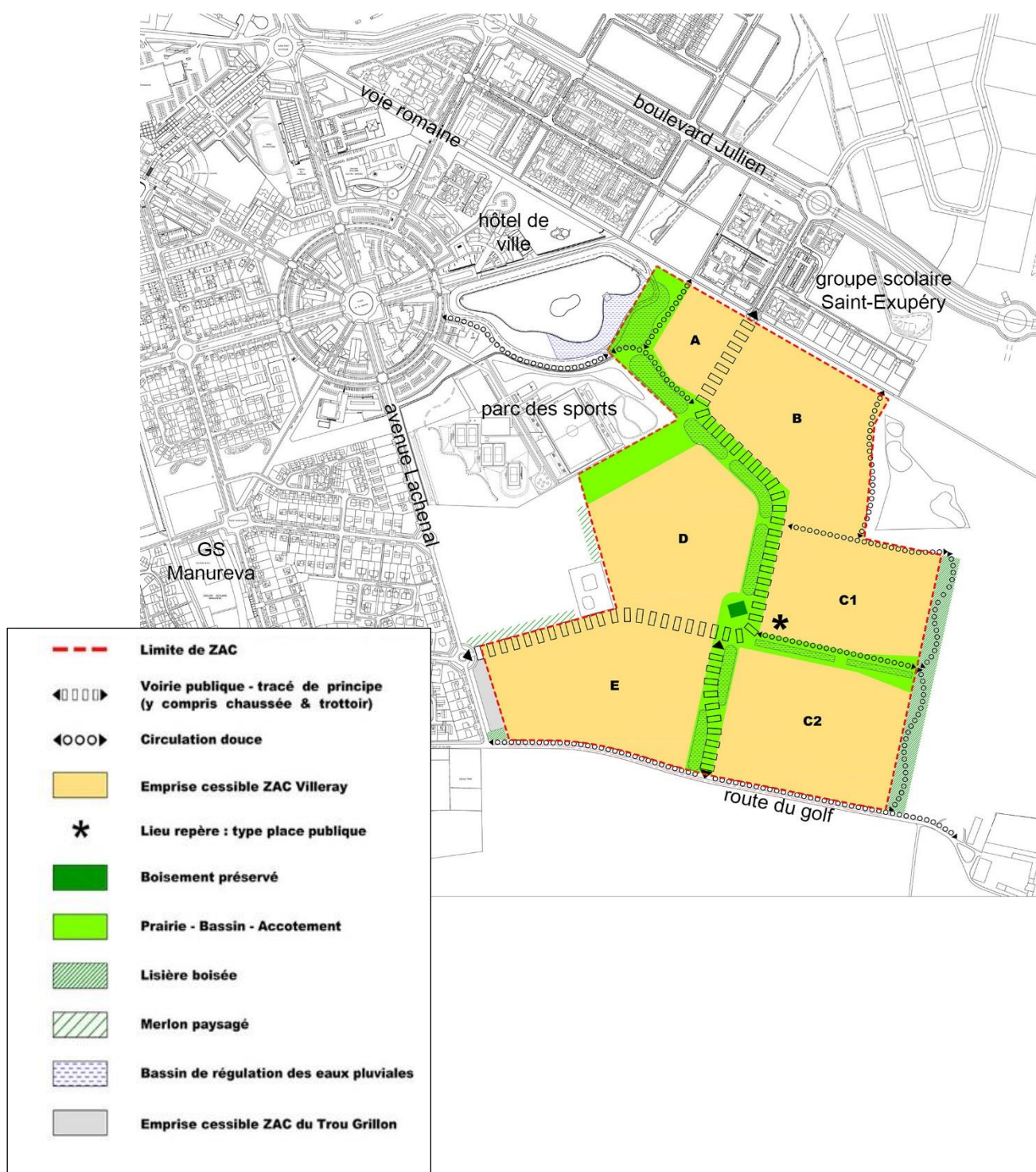
Une aire de jeux extérieure sera aménagée en partie nord-ouest de la ZAC, dans la coulée verte est-ouest ou dans ce lieu public central.

Une « maison pour assistantes maternelles » trouvera place dans l'un des programmes immobiliers développés.

A l'extérieur du périmètre de ZAC, la ville réfléchit à la programmation d'autres équipements publics pour lesquels serait prévue une participation de la ZAC de Villeray à hauteur des besoins induits par sa population. La réflexion se poursuit pour aboutir sur un programme arrêté à fin du premier semestre 2018.

DOCUMENT GRAPHIQUE

Il présente l'organisation de la ZAC, les principes de desserte pour les véhicules, et les principes de circulations douces, l'emplacement des bassins de régulation (le long de l'espace public central nord-sud) et la localisation d'espaces verts structurants.



PHASAGE DE REALISATION

Le calendrier d'aménagement de cette ZAC se traduit par deux phases principales de développement :

- Une première (2019 – 2022) verra la mise en œuvre d'un premier secteur en partie sud-ouest de la ZAC, en prolongement immédiat du tissu existant le long de l'avenue Lachenal.
- La suite de l'aménagement de la ZAC (2023 – 2032) se développera par secteurs d'urbanisation successifs, pour établir une jonction viaire au nord-est avec le quartier de La Clé de Saint-Pierre à l'horizon 2023-2024.

L'aménagement des bassins accompagnera le développement de l'urbanisation, et le maillage de circulations douces se mettra progressivement en place. Le plan de masse indicatif permet de visualiser une situation à terme.

Le développement devrait s'établir sur un rythme moyen annuel de cent à cent-cinquante logements.