

PRÉSENTATION PUBLIQUE

Projet d'aménagement « Le Carré Rousseau »
(quartier face à la gare de Bouray à Lardy)



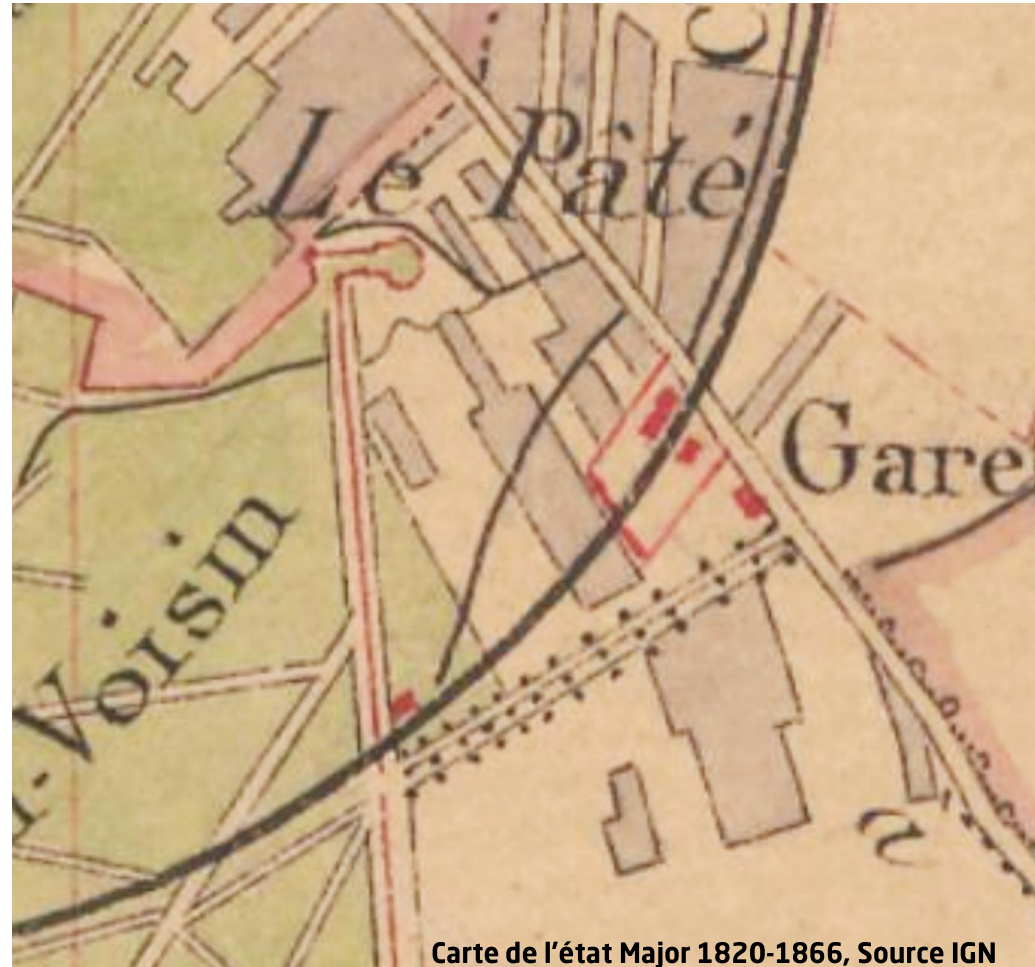
Vendredi 29 mars 2019 - Salle Cassin

LE CONTEXTE HISTORIQUE

1838 > Création de la compagnie du chemin de Fer de Paris à Orléans

1843 > Ouverture de la ligne et de la gare, implantation des premiers commerces au fil du temps

1908 > Passage de la ligne de 2 à 4 voies



Carte de l'état Major 1820-1866, Source IGN



LE CONTEXTE HISTORIQUE

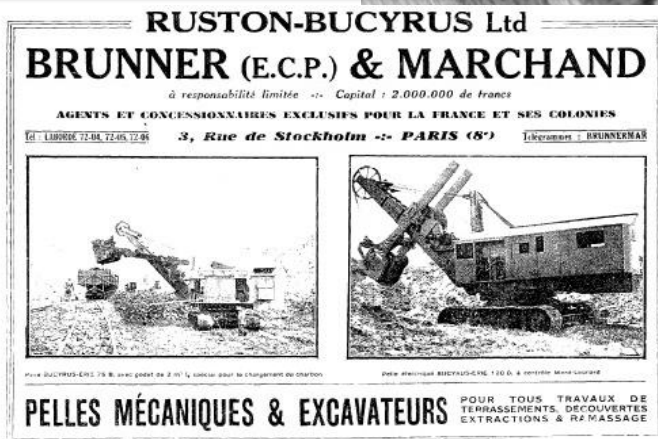
1920 > Implantation des ateliers Brunner & Marchand, négociant en matériel ferroviaire et travaux publics

1923 > Electrification de la ligne

1991 > Arrêt de l'activité du site Brunner et Marchand

1992 > Suppression du passage à niveaux

1994 > Démolition d'une partie des bâtiments, création du parking



Source gallica.bnf.fr / Bibliothèque nationale de France



Photo aérienne -1971, Source IGN



LE CONTEXTE HISTORIQUE



LE CONTEXTE À VENIR

Une opération clé dans la rénovation du quartier

> **PROJET PÔLE GARE**

Rénovation de la gare routière, agrandissement du parking, création d'une voie réservée aux bus

> **LES LAURENTIDES**

Création d'un quartier comprenant, l'implantation d'un Intermarché de 2 000 m² avec 2 commerces indépendants, du tertiaire, 30 lots à bâtir, 21 logements locatifs aidés et une réserve foncière pour un équipement public



> **ANCIENNE HALLE**

Rénovation de la halle, création de deux commerces et d'un plateau de bureaux à l'étage (espace de travail partagé)

> **Opération**

« **Le Carré Rousseau** »

une résidence seniors services, commerces, 40 logements en accession et 29 logements locatifs aidés

> **Intermarché**

Démolition de l'ancien Intermarché, création d'une école primaire

> **Rue Louis René Villermé**

Création d'un cabinet médical et paramédical, création de 16 logements en accession

UN ANCIEN SITE INDUSTRIEL

- Etat du bâti très dégradé
- Emprise au sol d'environ 3 624 m²
- Commerces et activités hétérogènes
- Identité difficilement valorisante pour le quartier
- Une image d'ancien site industriel impactant l'ensemble du quartier
- Pas d'espaces verts



LE PARTI PRIS URBAIN ET PAYSAGER

Les contraintes de l'OAP

Implantation à l'alignement
= Façade commerciale



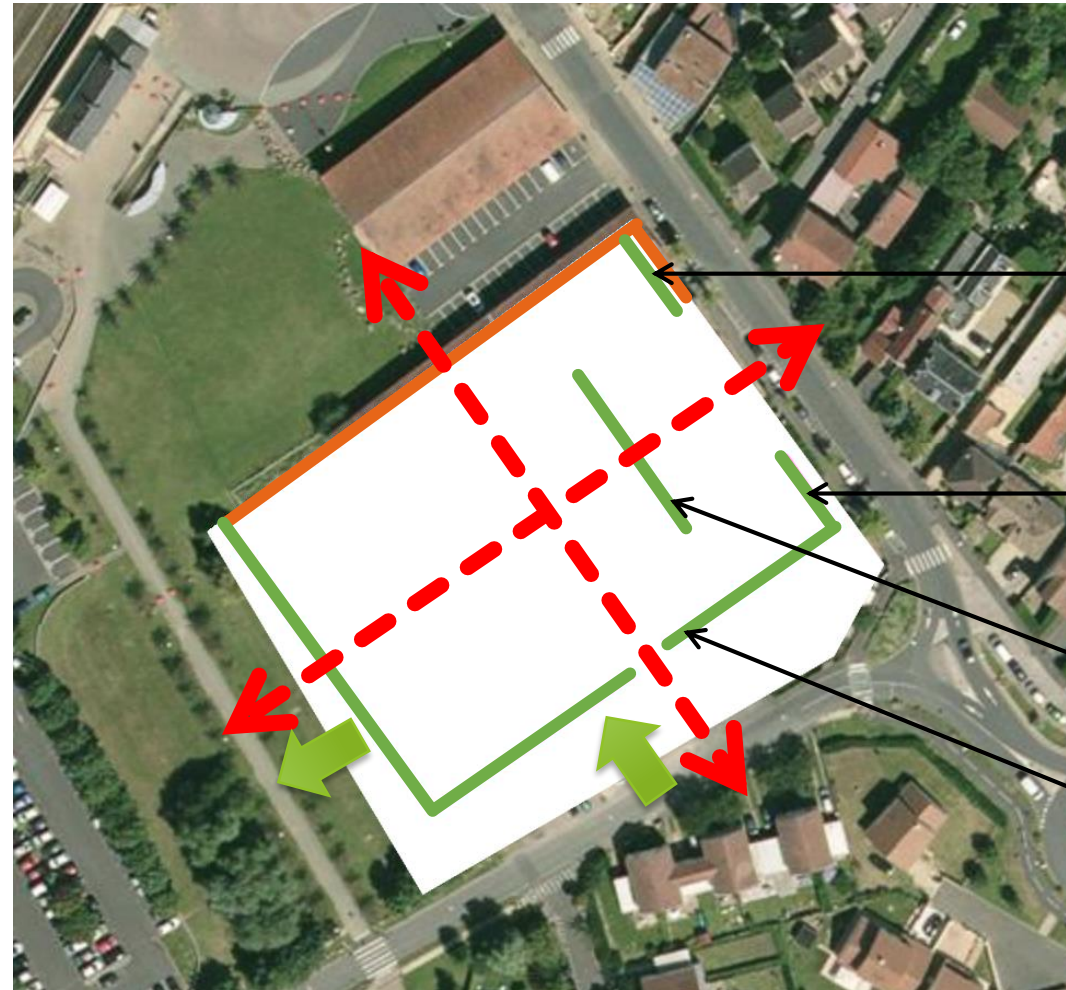
Implantation en retrait
= Habitat



Axe de vue et rupture
du bâti



Accès véhicules
obligatoire



Retrait de 2,80 m

Retrait de 4,10 m

Retrait de 26,50m

Retrait de 15,70 m

LA PROGRAMMATION

> La programmation :

Logements en accession : 40 unités

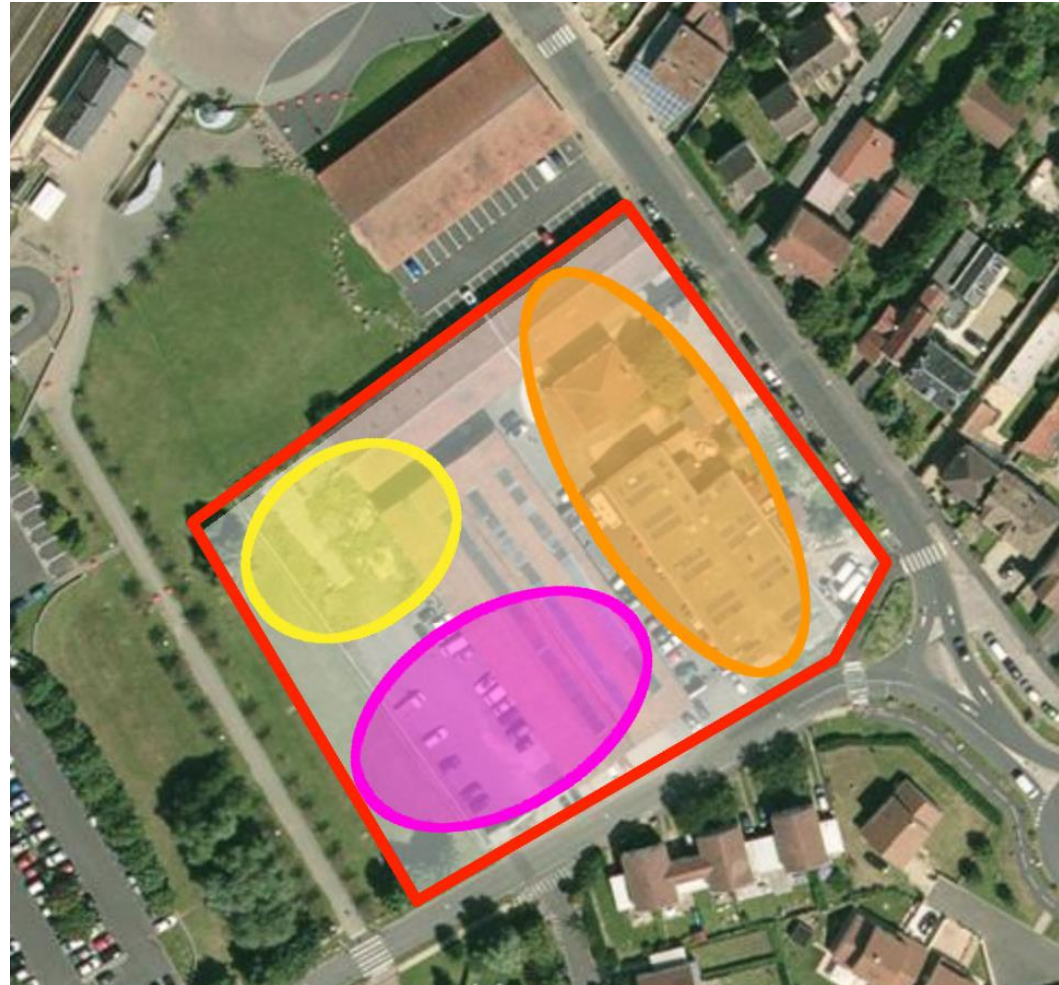
Logements locatifs aidés : 29 unités

Résidence seniors : 79 hébergements

Surface commerciale : 800 m²

> La typologie :

	Accession	Loc.aidées	Résidence
T1	3 - 7,5%	0 - 0,0%	27 - 34,2%
T2	12 - 30,0%	11 - 37,9%	48 - 60,8%
T3	18 - 45,0%	12 - 41,4%	4 - 5,0%
T4	7 - 17,5%	6 - 20,7%	0 - 0,0%
Total	40	29	79



> La localisation :

 Logements locatifs aidés

 Logements en accession

 Résidence seniors

LE PROJET, UN NOUVEL ÉCRIN

Moteur de revalorisation du quartier



Sortie
stationnement
privé souterrain

Entrée stationnement privé souterrain

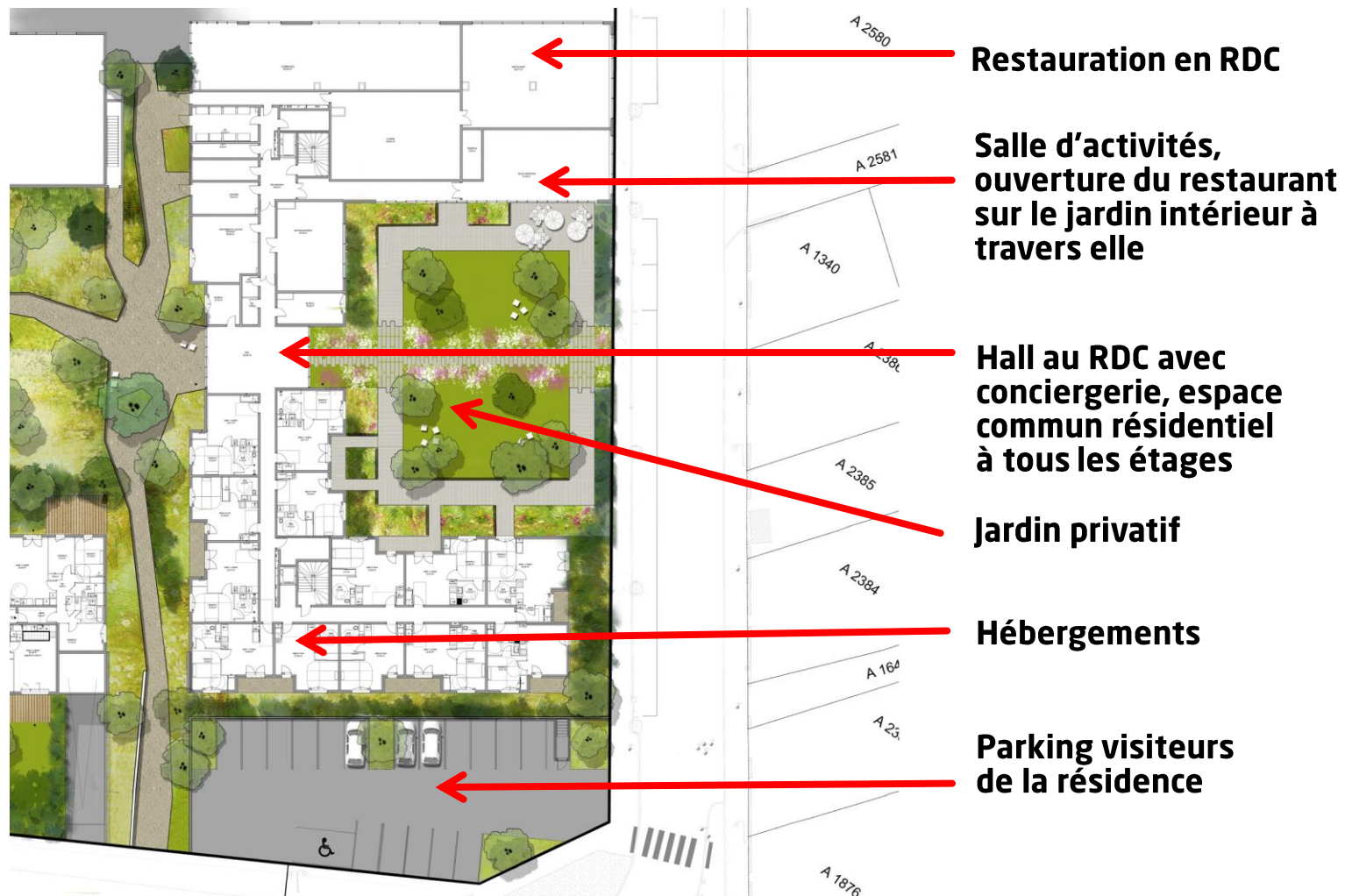
- Bâti neuf - création d'un nouvel écrin, valorisation du quartier
- Un programme favorisant la mixité sociale et d'usage à travers un projet intergénérationnel
- Un cœur d'îlot perceptible de l'extérieur, à la fois poumon de l'opération et lieu de rencontre pour les différents résidents de ce projet
- Une localisation stratégique face à la gare RER
- Création de commerces de proximité
- Création d'un jardin dédié à la résidence
- Construction :
emprise au sol d'environ 3 864 m²



LA RÉSIDENCE SENIORS

(1/2)

Gestionnaire : Non défini à ce jour



LA RÉSIDENCE SENIORS

(2/2)



LA RÉSIDENCE SENIORS ET LES COMMERCES



> Composition et organisation :

Création de plus de 800 m² de commerces et services

A date, manifestation d'intérêt de la part :

- ✓ d'un réseau de magasins indépendants spécialistes du bio
- ✓ d'un pressing
- ✓ d'une auto-école



LA RÉSIDENCE SENIORS ET LES LOGEMENTS EN ACCESSION



LES LOGEMENTS EN ACCESSION ET LES LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS



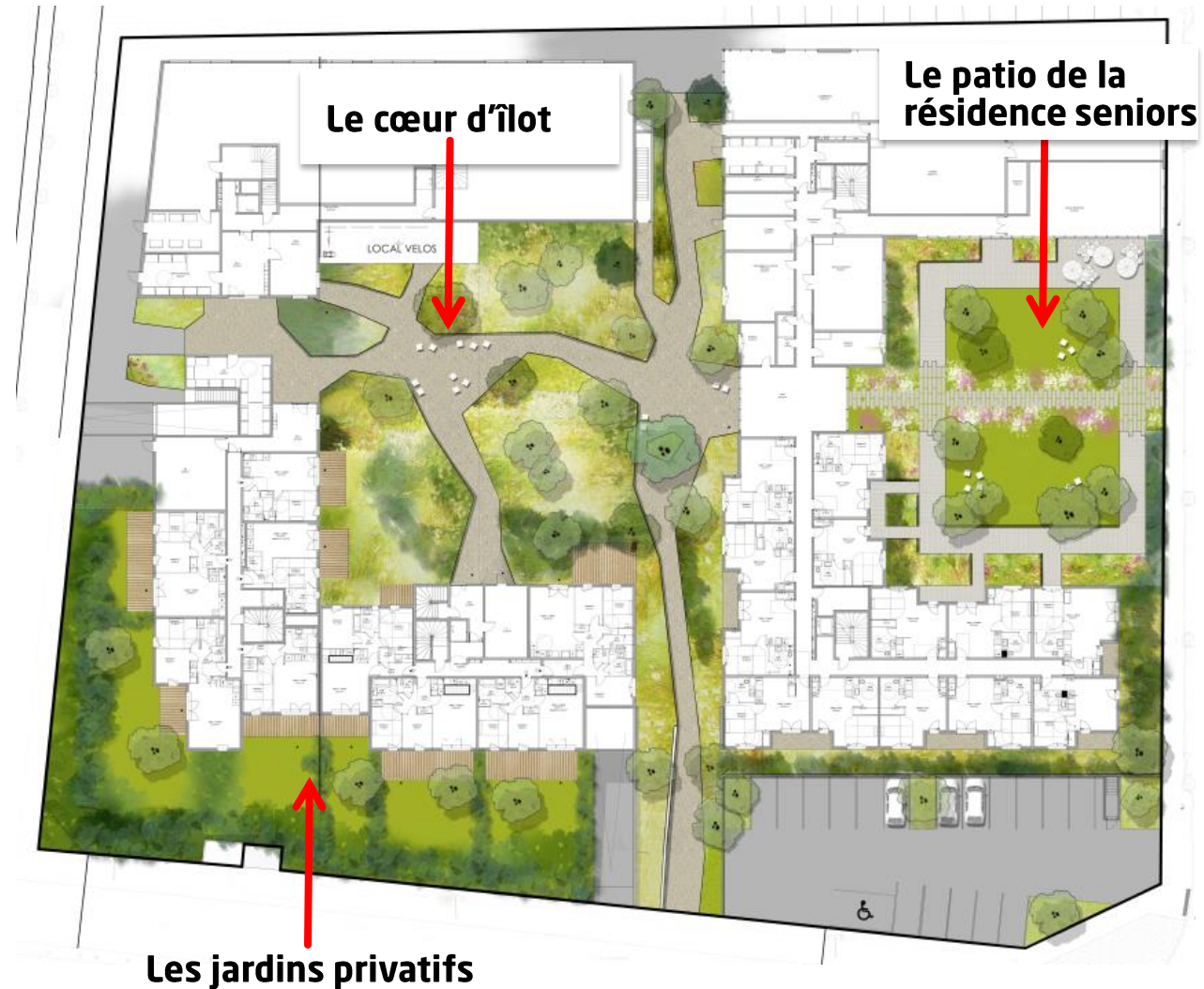
> Composition et organisation

L'aménagement des espaces végétalisés se répartit en deux jardins distincts :

Un cœur d'îlot généreusement planté dédié aux logements, mais partagé avec la résidence

Un patio structuré, planté et propice à la déambulation dédiée à la résidence seniors, à l'Est de la parcelle

Des jardins privatifs pour les logements en accession



Le cœur

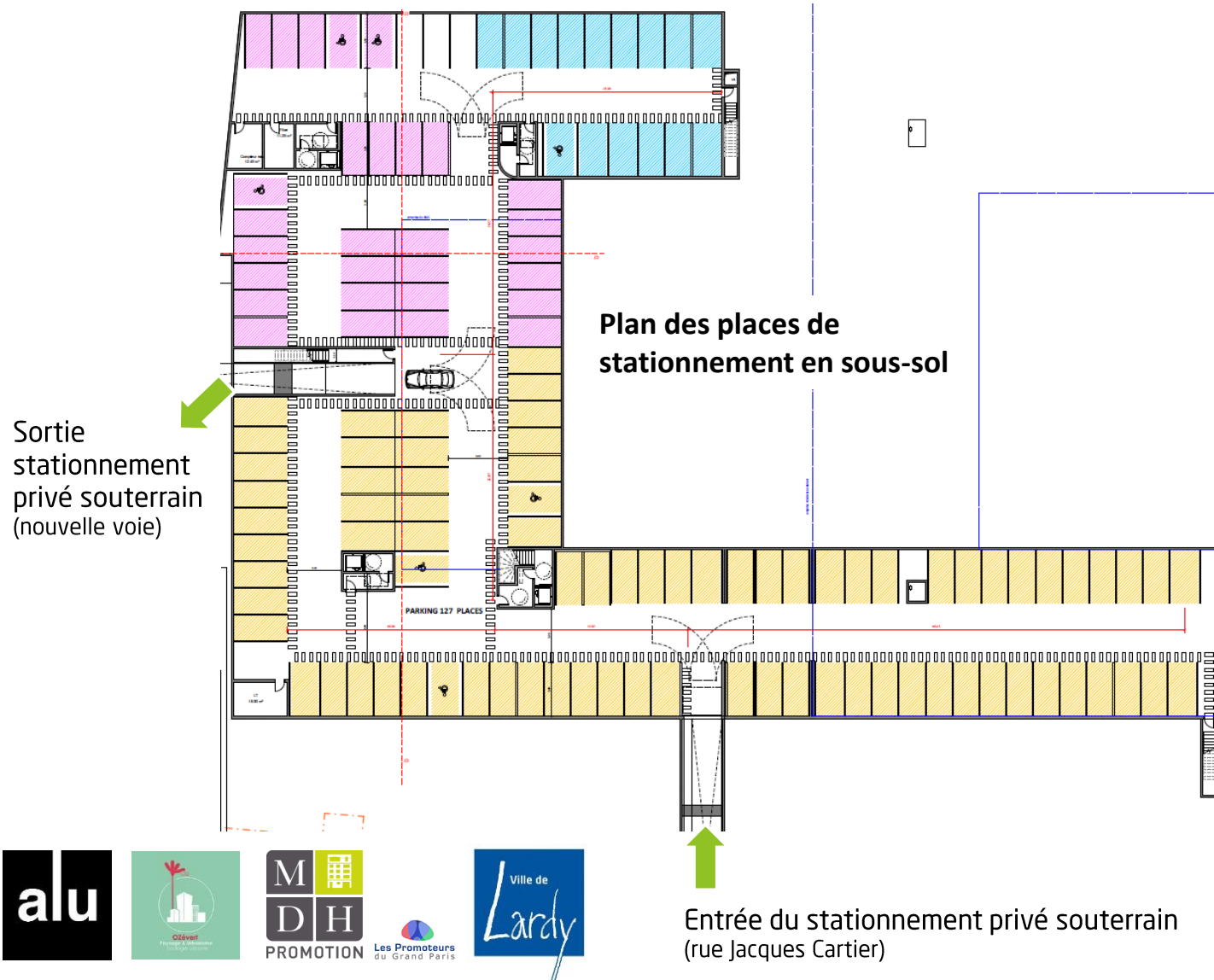


Le patio de la résidence seniors



LE STATIONNEMENT :

le choix d'un stationnement essentiellement en sous-sol pour privilégier les espaces verts en surface au cœur du projet



> Règles de stationnement :

Nombre de places stationnement au PLU :

- 16 places pour les commerces
- 27 places visiteurs
- 39 places logements locatifs aidés
- 40 places logements accession
- 20 places résidence seniors
- > Soit un total de 142 places

Nombre de places de stationnement du projet :

- 127 places en sous-sol
- 17 places visiteurs en extérieur
- > Soit un total de 144 places

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

