

# « UN COEUR DE VILLAGE » en partage

Métropole du Grand Paris



**V**otre municipalité se soucie depuis longtemps de redonner de la vie au centre village. Elle a saisi l'opportunité de l'appel à projets de la Métropole du Grand Paris pour y parvenir.

Le groupement Elytea a été proclamé lauréat du concours avec son projet «Cœur de Village» correspondant à nos attentes et que nous vous présentons dans les pages suivantes.

## **POSTULAT DE BASE ET ENJEUX**

- Requalifier et redynamiser le centre village.
- Mettre en valeur le patrimoine : mairie, lavoir, ferme, église, cours et venelles.
- Créer des liaisons douces entre les différents quartiers.
- Préserver des vues sur l'église et ouvrir de l'espace visuel.
- Créer une vraie place de centre village et maîtriser la densification par un projet parfaitement inséré et de caractère.

Voici la volonté de la majorité municipale et ce qui a motivé la participation de la commune à l'appel à projets lancé par la Métropole du Grand Paris.

Les témoignages d'habitants (Ci-dessous) ont conforté cette volonté.

*« Ayant habité la place Guillaume de Gondy les 30 premières années de ma vie, j'ai effectivement très bien connu les logements ainsi que cet environnement. Cet emplacement, proche des berges du Réveillon, me tient toujours à cœur. Le cadre est très joli mais les logements vieillissent très mal !*

*Depuis quelques années déjà nous avons vu notre «maison» se détériorer. En effet, l'isolation est un problème (été/hiver), l'électricité n'est pas aux normes et l'humidité est bien présente notamment dans les salles d'eau (aucune ouverture extérieure).*

*J'aimerais également vous témoigner mon soutien concernant votre projet de réhabilitation du centre village car à mon sens un village meurt si il ne se renouvelle pas !!*

*Cela permettrait de décroisonner ce quartier et de créer un réel engouement autour de cette place et son magnifique environnement».*

La demande de la commune, dans le cadre de cet appel à projets, est de **créer un véritable cœur de village, à l'instar de ce qui existait dans le passé**, où les fonctions d'usage et de partage s'exercent totalement et harmonieusement entre tous les habitants et où l'activité économique doit se réinventer au bénéfice de services et d'emplois de proximité.



# LA RÉPONSE

## « Un cœur de ville en partage »

Pour créer un cœur de village, il faut qu'il soit indéniablement visuellement et qu'il en ait l'attrait pour conduire naturellement tous les Santenois et visiteurs vers lui.

Le projet présenté par le groupement ELYTEA/SODEVIM, lauréat du concours pour le site de Santeny, regroupe à la fois :

- Des logements,
- Des commerces,
- Des services,
- Une attractivité culturelle et de loisirs.

La place de Gondy devient qualitative avec un traitement soigné de la place du village pour mettre en valeur son caractère rural. Très arborée et pavée, elle servira en partie au stationnement des clients des commerces et pourra être utilisée pour organiser tout type d'événements.

Les bâtiments sont de type R + 2 pour rester dans le volume traditionnel de la commune sans dépasser les 12 mètres actuels comme indiqué dans le PLU. Les percées visuelles sont multiples pour conserver la vue sur l'église depuis le parc et la place.

Les logements sont en étage et se répartissent entre locatifs sociaux et accession libre.

Autour de la place se développent en rez-de-chaussée des bâtiments d'habitation, des commerces et activités avec un restaurant donnant au sud sur les bords du Réveillon.

L'architecture est rurale, malgré un bâti conçu de manière innovante pour une intégration parfaite face à la Ferme des Lyons.

Les bords du Réveillon sont aménagés pour offrir un attrait naturel aux promeneurs du chemin de Grande Randonnée et aux Santenois en proposant des activités diverses.

Enfin, un parcours artistique permet à chacun de découvrir, au fil des liaisons douces créées, des œuvres d'artistes locaux et redécouvrir le lavoir mis en scène.

## INNOVATION

Le projet proposé par ELYTEA/SODEVIM fait ressortir 6 thèmes d'innovation.

↳ **La programmation culturelle :**  
en collaboration avec l'association EVEIL ART pour animer le parcours artistique le long du Réveillon. Des ateliers peuvent être aménagés dans des espaces modulaires au rez-de-chaussée des bâtiments pour créer le mouvement et l'échange. L'amphithéâtre du parc, lieu d'expression scénique et musical permet de compléter cette démarche.

↳ **Mixité d'utilisation :**

l'objectif pour la commune est de faire cohabiter les usages et les fonctions.

Ceci inclut :

- La modularité des espaces,
- Des activités innovantes,
- La conception d'espaces publics en complémentarité des immeubles.

↳ **Des mobilités innovantes :**

- Une station de co-voiturage gérée en temps réel par le système COVOITICL
- Une station de vélos électriques pour faciliter, par exemple, l'accès au futur complexe de cinémas de Servon ou à la gare de Boissy-Saint-Léger
- Une borne de recharge pour véhicules électriques en surface pour les clients des commerces et en sous-sol pour les résidents.

### ↳ Ancrage local :

- Travail avec des producteurs locaux par l'intermédiaire du local commercial coopératif
- Création d'emplois locaux
- Sensibilisation des habitants à la réalisation des bâtiments en terre crue sous forme d'ateliers et visites guidées de chantier (écoles, habitants)

### ↳ Bâti intelligent et connecté :

logements connectés, (maresidence.fr), permettant l'échange de services (babysitting, courses, aides pour personnes âgées, matériel de bricolage...) et d'informations sur la vie des résidences.

### ↳ Choix constructifs verts :

- Utilisation du bois pour les charpentes et murs de refends
- Traitement des façades en torchis
- Utilisation de la terre crue sous forme de briques en remplacement du parpaing traditionnel
- Gestion écologique des eaux usées des locaux publics, système de phyto-épuration pour le traitement des eaux grises
- Éclairage extérieur par des candélabres à LED

## LA PROGRAMMATION EN DÉTAIL

### Pour l'espace public, 2 éléments principaux :

- la place centrale
- les bords du Réveillon



↳ La place centrale, face à la Ferme des Lyons, intègre les voies la bordant pour relier la boulangerie existante et marquer le centre bourg de façon claire. Elle regroupe les stationnements nécessaires au fonctionnement des commerces et les cheminements reliant la mairie, l'église, les bords du Réveillon et le chemin de Grande Randonnée. Elle est traitée en zone bleue pour ne pas subir le même sort que la place actuelle où le stationnement est devenu résidentiel.

Cette place pourra cependant être fermée pour permettre l'organisation de manifestations spécifiques de type marché ou brocante.

Les stationnements, au nombre de 170, sont prévus en infrastructure sous les bâtiments. Des arbres de hautes tiges agrémentent le site et lui confèrent du caractère et une identité verte.

↳ Les bords du Réveillon sont traités de manière globale par la création d'un parc attractif entièrement équipé, faisant redécouvrir aux Santenois ces berges, leur permettant ainsi de se réapproprier ces espaces.

### Pour l'activité et le commerce

- 990 m<sup>2</sup> de commerces de proximité sont implantés autour d'une place de village conviviale et facile d'accès.
- La place est dessinée de manière à intégrer la boulangerie existante. Afin de créer un pôle attractif, il est prévu d'implanter un magasin d'alimentation générale de qualité et des boutiques plus petites à faible loyer. Un local pourra être dédié à une association ou coopérative de producteurs locaux, type Locavor.
- Pour parfaire l'offre de centre village il est créé un pôle médical géré par «Les Maisons Médecis».
- Un restaurant traditionnel de qualité, à la fois ouvert sur la place et sur le jardin bordant le Réveillon, vous accueillera midi et soir.
- Un local commun, en pied du bâtiment central, permettra l'installation d'un gardien qui assurera tous les services de conciergerie. Ce local sera pour partie destiné aux associations (événements, salle d'exposition, atelier créatif...).

### Pour les logements

La conception du projet permet d'obtenir des orientations et des vues privilégiées pour l'ensemble des logements, tout en protégeant le confort visuel des avoisinants.

- Sur la base du PLU, le projet propose un ensemble de 81 logements, en R + 2, répartis sur plusieurs bâtiments pour conserver un esprit village.

- La part sociale représente 42 logements et l'accession, 39.
- Les typologies proposées sont orientées sur des T2 et T3 pour compléter l'offre pavillonnaire familiale très importante sur la commune. Quelques logements de type T4 sont répartis sur l'ensemble du programme. Cette conception permet une véritable mixité (jeunes, couples, personnes âgées, familles monoparentales ...).
- Les logements sont modulables, un 3 pièces pouvant, par exemple, être transformé en un studio et un deux pièces.



↳ **Les immeubles seront de 4 étages : FAUX !**

La confusion est malheureusement entretenue. Il ne faut pas confondre niveaux et étages. Les immeubles sont en R + 2 avec combles perdus. Ce type d'immeubles existe déjà à l'emplacement de l'ancienne brocante et dans le quartier du «Vivier».



## LES SANTENOIS S'INTERROGENT... LE VRAI DU FAUX !

↳ **Les habitants n'ont pas été consultés : FAUX !**

Une première réunion publique à laquelle ont été conviés, par courrier, les habitants directement concernés par le projet, s'est tenue début avril 2017.

Un groupe de réflexion a été créé et nous l'avons d'ores et déjà réuni deux fois pour présenter le projet et recueillir les remarques.



↳ **Les habitants vont être expulsés : FAUX !**

Des solutions de relogement, présentées au groupe de réflexion, existent, notamment dans un programme prévu de longue date avec le groupe VALOPHIS, rue du Réveillon.

↳ **Les immeubles vont être plus hauts : FAUX !**

Ils ne dépasseront pas les plus hautes habitations de la place actuelle et ne pourront, dans tous les cas, excéder les 12 mètres comme il est imposé par le PLU.





# «COEUR DE VILLAGE» ET PÉRIMÈTRE DU VIEUX LAVOIR

## Intervention du Syndicat d'Action Foncière (SAF94)

Encadré du parc et du château, marqué par son ancien lavoir, le bourg de Santeny et le projet «Coeur de village» sont reconnus pour illustrer la richesse patrimoniale des tissus urbains d'Ile-de-France.

La revitalisation du centre village ne peut se comprendre et s'envisager que plus globalement, incluant non seulement le périmètre du projet « Cœur de Village » mais également les ensembles fonciers situés au sud de la Grande Rue et compris entre la rue de la Fontaine et la rue du Général Leclerc. A ce titre, la commune a toujours été attentive aux biens mis sur le marché de l'immobilier sur ce secteur. Cet ensemble constitue le périmètre que nous avons appelé « LE VIEUX LAVOIR ».

Le projet « Cœur de Village » va se développer sur les parcelles maîtrisées par les propriétaires institutionnels que sont la commune et le bailleur VALOPHIS, entourant ce périmètre constitué d'un ensemble parcellaire très imbriqué détenu par des propriétaires privés.

Le bâti, organisé autour de cours, rejetant ses jardins en coeur d'îlot, compose un ensemble architectural à sauvegarder (une partie des bâtiments en alignement de rue est inscrite comme «bâtiments remarquables» dans le PLU) mais dont l'organisation doit s'adapter aux usages urbains actuels.

Il s'agit alors d'étendre la réflexion amorcée par le projet «Cœur de Village» pour fabriquer un îlot résidentiel apte à répondre aux besoins de logements et de stationnements de demain tout en valorisant l'architecture existante.

L'objet de la réflexion engagée par la commune est de réaliser une opération de restructuration des parcelles et ce pour permettre la mise en place d'un programme de logements s'appuyant sur une architecture préservant et valorisant l'identité du centre bourg ancien du quartier.

Il a été constaté depuis l'été 2017 des mises en vente de biens situés dans le périmètre défini ci-dessus et qui se sont accélérées ces derniers temps.

Compte-tenu des possibilités et des objectifs affichés de la commune (maîtrise des investissements fonciers et taux d'endettement raisonné), l'acquisition de biens fonciers dans l'attente d'une définition plus précise du projet ou de revente est difficile voire impossible.

## ↳ Alors, comment faire pour poursuivre ce projet ?

## DEUX SOLUTIONS

- Une solution consiste à préempter, comme pour toute vente, les biens au fur et à mesure de leur apparition sur le marché. Dans ce cas c'est la commune qui avance les fonds de l'acquisition ce qui est difficile compte tenu du budget communal.
- La seconde, devant le nombre et de l'imbrication des parcelles (37) et la superficie globale (4280 m<sup>2</sup>) consiste en la mise en place d'un périmètre d'intervention foncière. Celui-ci est porté par le Syndicat d'Action Foncière dénommé « SAF 94 ». Cette option permet de faire porter financièrement la préemption éventuelle par le syndicat sans que la commune ait à avancer la totalité de l'acquisition.

Nous parlons bien de préemption éventuelle car le SAF n'a pas l'obligation de préempter l'ensemble des biens mis en vente.

## LES QUESTIONS QUE L'ON NOUS POSE ...

### ↳ Les riverains seront-ils expropriés ?

**NON !**

Il n'est pas question d'expropriation ! Seuls les biens mis en vente seront éventuellement préemptés par le SAF.

### ↳ Nos maisons vont-elles perdre de la valeur ?

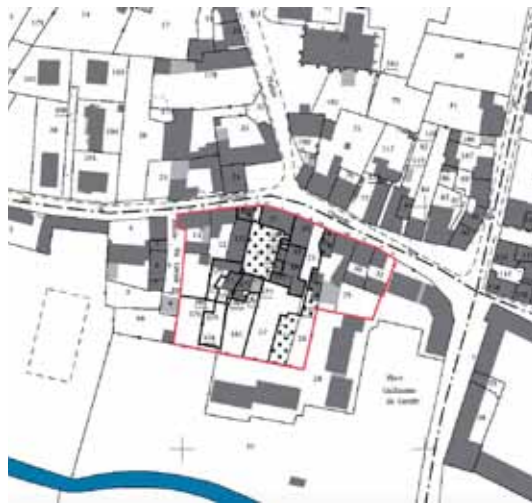
**NON !**

Le projet « Cœur de Village » représente un atout pour l'ensemble du centre village. La proximité, des futurs commerces et lieux de vie, du parking souterrain et du parc est indéniablement un plus qui valorisera les biens.

### ↳ Le centre village va-t-il être rasé ?

**NON !**

Nous avons fait inscrire clairement dans la convention de portage « le bâti, organisé autour de cours, rejetant ses jardins



en cœur d'îlot, compose un ensemble architectural à sauvegarder (une partie des bâtiments en alignement de rue est inscrite comme bâtiments remarquables au PLU de la ville).»

### ↳ Nos biens seront-ils vendus moins chers ?

**NON !**

Le prix d'acquisition que proposera le SAF, est établi en fonction d'une estimation du service France Domaine et du prix demandé.

### ↳ Les délais de vente vont-ils être allongés ?

**NON !**

Si le SAF préempte le bien, après avis auprès de la commune, vous n'aurez pas à chercher un acheteur ou à mettre votre bien dans une agence. La vente se conclura dans un délai court.

### ↳ Nos biens deviennent-ils invendables ?

**NON !**

Si le SAF ne préempte pas, tout acheteur privé pourra l'acquérir.

Toutes les informations  
sur notre site :

[www.mairie-santeny.fr](http://www.mairie-santeny.fr)

ou auprès du Maire  
et de ses adjoints  
sur rendez-vous

au 01 56 32 32 32

# « UN COEUR DE VILLAGE » en partage

Métropole du Grand Paris

